

SÍNTESE DO PROCESSO

AÇÃO	PROCESSO
Execução de título extrajudicial (despesas condominiais)	Digital

JUÍZO - COMARCA	NÚMERO DO PROCESSO
9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP	1045911-93.2021.8.26.0224
E-MAIL CARTÓRIO	Guarulhos9cv@tjsp.jus.br

NOME JUIZ	Dra. Ana Carolina Miranda de Oliveira
-----------	---------------------------------------

RESUMO DO PROCESSO E OBSERVAÇÃO SOBRE O CASO
Ajuizada a ação. Citados os Executados, que quedaram-se inertes. Pedido de penhora do imóvel gerador dos débitos deferida. Executados intimados da penhora. Credor fiduciário intimado, o qual apresentou os débitos. Avaliação apresentada por estimativa pelo Exequente. Executados e credor fiduciário foram intimados para se manifestar da avaliação, os quais ficaram silentes. Avaliação homologada. Leilão deferido, nomeando-se a Webleilões.

REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXEQUENTE(S) / AUTOR(es)	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Condomínio Residencial Potiguara , CNPJ nº 27.251.475/0001-07, na pessoa de seu representante legal Rua da Patria, 259, Jardim Vermelhão — CEP: 07210-360 - Guarulhos - SP Advogado: Carlos Atila da Silva Pereira, OAB/SP nº 384.109	XX	XX

REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXECUTADO(S) / RÉU(S)	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Ritaene Maria Morais da Silva , CPF nº 384.525.838-18 Rua da Patria, 259, Jardim Vermelhão — CEP: 07210-360 - Guarulhos - SP, Condomínio Residencial Potiguara, bloco: 01, apartamento: 103 Advogado: N/C	XX	XX
Felipe Morais da Silva , CPF nº 355.412.938-04 Rua da Patria, 259, Jardim Vermelhão — CEP: 07210-360 - Guarulhos - SP, Condomínio Residencial Potiguara, bloco: 01, apartamento: 103 Advogado: N/C		

TERCEIROS INTERESSADOS	FOLHA(S)	SITUAÇÃO

Prefeitura Municipal de Guarulhos , CNPJ nº 46.319.000/0001-50, na pessoa de seu representante legal Av. Bom Clima, 90 - Bom Clima - Guarulhos - CEP: 07196-220	XX	XX
Ocupante do imóvel Rua da Pátria, 259, bloco: 01, apartamento: 103, Jardim Vermelhão — CEP: 07210-360 - Guarulhos - SP, Condomínio Residencial Potiguara.		
Caixa Econômica Federal , CNPJ nº 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal Avenida Paulista nº 1842, Condomínio Cetenco Plaza, Torre Norte, 7º andar, Cerqueira Cesar, Capital/SP – CEP 01310-923 Advogado: Christiano Carvalho Dias Bello, OAB/SP nº 188.698		
Processo nº 0004883-65.2021.8.26.0224, 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP		

CITAÇÃO(ÕES)	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Data 21/04/2022 – Ritaene	70	Ok
Data 21/04/2022 – Felipe	71	Ok

SENTENÇA E/OU DECISÃO QUE PROCESSA O FEITO	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Data XX/XX/XXXX – não há	XX	XX

TRANSITO EM JULGADO	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Data XX/XX/XXXX – não há	XX	XX

INÍCIO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA/PROSSSEGUIMENTO DA EXECUÇÃO	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Data XX/XX/XXXX – não há	XX	XX

TERMO(S) DE PENHORA	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Expedido em 26/01/2023	113/114	Ok

LOCALIZAÇÃO DO BEM
Rua da Pátria, 259, bloco: 01, apartamento: 103, Jardim Vermelhão — CEP: 07210-360 - Guarulhos - SP, Condomínio Residencial Potiguara.

DEPOSITÁRIO(S)	FOLHA(S)
Ritaene Maria da Silva e Felipe Moraes da Silva	113/114

INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
04/07/2023	145	Ok
04/07/2023	146	Ok

INTIMAÇÃO DO CREDOR(ES) FIDUCIÁRIO/HIPOTECÁRIO (S)	FOLHA(S)
01/07/2023	144

DÉBITO(S) FIDUCIÁRIO/HIPOTECÁRIO(S)	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
75.432,41, em julho/2023	157 e 168	Ok

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) PENHORADO(S) A SER(EM) LEILOADO(S)	FOLHA(S)
<p>DIREITOS DERIVADOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R. 3) QUE OS EXECUTADOS POSSUEM SOBRE A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N. 103, LOCALIZADA NO TÉRREO DO BLOCO 1, DO CONDOMÍNIO DENOMINADO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL POTIGUARA", COM ENTRADA PELO Nº 259 DA RUA DA PÁTRIA, NO LOTEAMENTO RESIDENCIAL PARQUE DAS ALDEIAS II, NO BAIRRO TIJUCO PRETO, que assim se descreve: possui a área construída privativa dfe 47,63m², a área construída comum de 5,49m², perfazendo a área construída total de 53,12m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003571429 no terreno (que possui 14.823,43m²) e nas coisas comuns do condomínio. A referida unidade autônoma (de quem da entrada do bloco olha para o apartamento) localiza-se na parte posterior e do lado esquerdo do bloco e confronta pela frente com o apartamento de final "01", pelo lado direito com área comum do condomínio (vão de claridade e hall de acesso aos apartamentos), pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (recuo do Bloco 1 em relação ao Bloco 2) e nos fundos com a área comum do condomínio (área de circulação). Quanto à vaga de garagem: Constou no Instrumento de Instituição e Especificação de Condomínio (R.4 da matrícula nº 109.758) o seguinte: "Uma vez que o condomínio possui 280 (duzentos e oitenta) apartamentos, quanto o pátio de estacionamento comporta apenas 106 (cento e seis) veículos de uso dos condôminos, através dessa instituição e especificação de condomínio fica esclarecido que inexistente qualquer vinculação quanto ao direito de uso entre as unidades autônomas "apartamentos" e os espaços para estacionamento (nem mesmo como vagas indeterminadas). Em outras palavras, nenhum condômino tem assegurado (em decorrência do seu direito de propriedade do apartamento) o direito de propriedade – e nem de uso – de uma vaga na garagem, nem mesmo indeterminada. A forma de utilização do pátio de estacionamento (que é coisa de propriedade e uso comum de todos) está disciplinada na Convenção de Condomínio e no seu Regimento Interno.</p> <p>Cadastro Municipal nº 094.21.27.0465.00.000 – em área maior. Matrícula nº 126.619 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.</p>	XX

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DO(S) BEM(NS) A SER(EM)	EMISSOR
XXXXXXXXXXXX	Perito

DIREITOS OU PROPRIEDADE	Direitos
-------------------------	----------

ÔNUS E GRAVAMES* vide matrícula do imóvel				
REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ORIGEM	BENEFICIÁRIO/ OBSERVAÇÕES
R. 3	18/04/2018	Alienação fiduciária	Instrumento Particular	Caixa Econômica Federal
AV. 5	19/07/2022	Penhora (direitos)	0004883-65.2021.8.26.0224, 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP	O exequente
AV. 6	22/05/2023	Penhora exequenda	1045911-93.2021.8.26.0224, 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP	O exequente

OBSERVAÇÃO: Conforme r. decisão de fls. 173/174, "as obrigações da alienação fiduciária deverão ser assumidas pelo arrematante perante a credora fiduciária Caixa Econômica Federal, tendo em vista que penhorados os direitos que o executado possui sobre o bem imóvel, nos termos do art. 835, XII, do CPC, devendo tal informação constar do edital".

VALOR DE AVALIAÇÃO DO(S) BEM(NS)	FOLHA(S)
R\$ 169.643,33 (cento e sessenta e nove mil, seiscentos e quarenta e três reais e trinta e três centavos) em setembro/2023.	179/196 + 202
Valor atualizado: R\$ 175.285,00 (cento e setenta e cinco mil e duzentos e oitenta e cinco reais) (junho/2024)	

DÉBITO(S) FISCAL(IS)
Não foi possível consultar eventuais débitos incidentes sobre este bem, uma vez que seu número de contribuinte individualizado não foi informado nos autos e na matrícula, se fazendo necessária a intimação da prefeitura municipal para que preste informações.

PLANILHA DE DÉBITO (ÚLTIMA APRESENTADA)	FOLHA(S)
R\$ 1.073,90 (em novembro/2021).	55

R\$ 2.645,94 (em junho/2022)	79
R\$ 4.049,58 (em outubro/2022)	103

DETERMINAÇÃO DE PRACEAMENTO DO(S) BEM(NS)	FOLHA(S)	2ª PRAÇA
Em 21/02/2024. Porcentagem comissão: 5% Juiz determinou expressamente que a comissão seja paga por depósito judicial/nos autos? Boleto bancário	207/208	60%

JÁ HOVE LEILÃO?	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Sim	XX	XX

HÁ PROPOSTA NOS AUTOS – Leilão Anterior	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Data XX/XX/XXXX – não há	XX	XX

CAUSA(S) E/OU RECURSO(S) PENDENTE(S)	FOLHA(S)
Não há.	-

