

Processo 0000571-02.2024.8.26.0625
Mandado 24747- 1

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos vinte e dois dias do mês de Agosto de dois mil e vinte e quatro (22/08/2024) , nesta cidade e comarca de Taubaté/SP, sito a Rua Padre Fischer, 200, onde em diligência me encontrava, em cumprimento ao r. mandado, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP, ajuizada a requerimento de Condomínio Residencial Araújo em face de Anne Caroline Silva de Souza e após as formalidades legais:

procedi a AVALIAÇÃO do bem a seguir descrito:

Apartamento nº112, localizado no 11º pavimento do empreendimento denominado "RESIDENCIAL ARAÚJOS", com acesso pelo nº 200 da Rua Padre Fischer, situado no bairro do areão , nesta cidade com área privativa de 73,130 m2, dos quais 10,350 m2 corresponde a vaga de garagem nº 34, área comum de 35,122 m2, totalizando 108,252 m2, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comum do condomínio de 1,923077% cadastrado na Prefeitura Municipal no BC sob nº 5.3.046.045.043.

E para avaliação do bem acima descrito, foi levado em consideração os valores aferidos por unidades de apartamentos na referida região e bairro, inclusive no próprio condomínio, bem como a sua localização, perto de escola, supermercado, posto de gasolina e etc, E para os devidos efeitos legais atribuo o valor de R\$ 240,000,00 (duzentos e quarenta mil reais), como estimativa de valor apurado de mercado, para os devidos fins legais, e para ficar constando, lavrei o presente auto, que depois de lido e achado conforme, vai por mim assinado, Oficial de Justiça. Nada mais.


Marcello Guimarães de Moraes
Oficial de Justiça



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE TAUBATÉ
FORO DE TAUBATÉ
3ª VARA CÍVEL
RUA JOSÉ LICURGO INDIANI S/N, Taubaté-SP - CEP 12070-070
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **0000571-02.2024.8.26.0625**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Penhora / Depósito / Avaliação**
Exequente: **Condomínio Residencial Araujo**
Executado: **Anne Caroline Silva de Souza**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Valério Sbruzzi**

Vistos.

I – O imóvel foi avaliado em R\$240.000,00 (fls.130) e o saldo devedor do financiamento em agosto/2024 era de R\$137.297,45 (fls.126), a resultar para os direitos contratuais penhorados o valor de R\$102.702,55 (ressalvadas variações mês a mês), na forma da alínea “e” de fls.95; e a devedora, que é revel, criou obstáculos para sua própria intimação (fls.128), denotando-se afronta aos ideais de lealdade e boa-fé processuais (**AI n. 2171336-82.2016.8.26.0000** (TJSP); Rel: Francisco Casconi; j: 14/02/2017).

Para seguimento dos atos expropriatórios, fica concedido ao credor o prazo de 05 (cinco) dias para a juntada da matrícula com a averbação da penhora (fls.104/105).

II – Int.

Taubaté, 12 de setembro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

CEINJ - CN ATEN DEMANDAS DE INF E JUDICIAIS
Brasília - DF

OF 30383/2024 CEINJ #EXTERNO.RESTRITO

Brasília, 8 de agosto de 2024

À
Sua Excelência o(a) Senhor(a)
Dr(a). Rodrigo Valério Sbruzzi
Município de Taubaté
Tribunal de Justiça de São Paulo
3ª Vara Cível - Foro de Taubaté

Processo: 0000571-02.2024.8.26.0625

Assunto: Cumprimento de Sentença - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens

Exequente: Condomínio Residencial Araujo

Executado: Anne Caroline Silva de Souza

Senhor(a) JUIZ(A),

1. A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto 759/69, constituída pelo Decreto 1259/73 e regendo-se atualmente pelo Estatuto aprovado pelo Decreto nº 2973/2013, com sede em Brasília/DF, vem por meio de seu representante ao final assinado, em atenção ao Ofício acima referenciado, a respeito da situação do contrato habitacional em nome do(a) Executado, CPF nº 37889612877:

- Contrato Habitacional nº: 844442308570-1
- Data da Escritura: 29/05/2020
- Valor da Garantia: R\$ 192.259,86
- Valor da Dívida Atual (08/08/2024): R\$ 137.297,45
- Quantidade de parcelas contratadas: 360
- Quantidade de parcelas remanescentes (08/08/2024): 310
- Parcelas em atraso (08/08/2024): 00
- Valores em atraso (08/08/2024): R\$ 0,00

2. Em atendimento à comunicação de penhora dos direitos aquisitivos referentes ao contrato nº 844442308570-1, em nome de ANNE CAROLINE SILVA DE SOUZA, cadastramos marca no sistema, a qual possuirá os seguintes impedimentos:

2.1. Inibir emissão do Termo de Quitação, documento imprescindível para eventual baixa

INFORMAÇÃO CONFIDENCIAL: Esta mensagem, incluindo anexos, contém informações confidenciais. O uso, divulgação, distribuição e/ou cópia não autorizados são estritamente proibidos e sujeitos às penalidades legais cabíveis. Caso esta mensagem tenha sido encaminhada indevidamente para você ou se houver necessidade de esclarecimento adicional, favor contatar o remetente.

OF 30383/2024 CEINJ #EXTERNO.RESTRITO

CEINJ - CN ATEN DEMANDAS DE INF E JUDICIAIS
Brasília - DF

- da garantia no CRI competente;
- 2.2. Inibir ressarcimento de valores excedentes ao mutuário, em caso de venda do imóvel pela CAIXA.
3. Sugerimos que a determinação será mais eficaz se o CRI (Cartório de Registro de Imóveis) for oficiado a proceder a averbação do impedimento judicial na matrícula do imóvel.
4. Expressando os nossos protestos de respeito e consideração, subscrevemo-nos.

Respeitosamente,

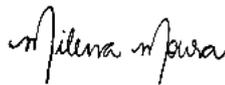


MILTON ANTONIO DOS SANTOS
ASSISTENTE JUNIOR
CEINJ - CN ATEN DEMANDAS DE INF E JUDICIAIS



RESTRITO

Washington Cardoso da Silva
Supervisor de Centralizadora
CEINJ - CN ATEN DEMANDAS DE INF E JUDICIAIS



Milena Figueiro de Moura
Gerente de Centralizadora
CEINJ - CN ATEN DEMANDAS DE INF E JUDICIAIS

INFORMAÇÃO CONFIDENCIAL: Esta mensagem, incluindo anexos, contém informações confidenciais. O uso, divulgação, distribuição e/ou cópia não autorizados são estritamente proibidos e sujeitos às penalidades legais cabíveis. Caso esta mensagem tenha sido encaminhada indevidamente para você ou se houver necessidade de esclarecimento adicional, favor contatar o remetente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ

EXTRATO SINTÉTICO

EMISSÃO: 14/01/2025

DATA DA CONSULTA: 14/01/25

Dados Cadastrais

Inscrição 5.3.043.045.043 **Código** **CPF/CNPJ:** 378.896.128-77
Proprietário: ANNE CAROLINE SILVA DE SOUZA
Endereço Imóvel: FISCHER, R PADRE Nº 00200 APTO 112 AREA0 LOTE AREAS A,B,C,D,E,F,G CEP 12061-600 TAUBATÉ SP
Endereço Entrega: FISCHER, R PADRE nº 00200 APTO 112 RANCHO GRANDE CEP 12061-600 TAUBATE SP

7032 - IPTU

Exercício	Aviso	Principal Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Desp. Proc	Total	Acordo	CDA	Execução	PJ	Suspensão	Protestado
2022	180582	569,28	59,71	125,81	167,22	92,20	31,35	1.045,57		29938/2023	1514973-14.2024.8.26.0625		Não	NÃO
Total:		569,28	59,71	125,81	167,22	92,20	31,35	1.045,57						

99 - IPTU

Exercício	Aviso	Principal Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Desp. Proc	Total	Acordo	CDA	Execução	PJ	Suspensão	Protestado
2023	123404	757,70	45,35	160,60	140,18	110,38	0,00	1.214,21		12180/2024	1514973-14.2024.8.26.0625		Não	NÃO
2024	98715	789,00	15,60	160,93	51,29	0,00	0,00	1.016,82		19560/2025			Não	NÃO
2025	98378	825,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	825,30					Não	NÃO
Total:		2.372,00	60,95	321,53	191,47	110,38	0,00	3.056,33						



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ

EXTRATO SINTÉTICO

EMISSÃO: 14/01/2025

DATA DA CONSULTA: 14/01/25

Execuções e Custas Processuais

	Vir. Causa	Vir. Custas	Total
1514973-14.2024.8.26.0625	1.948,57	185,10	2.133,67
Total:	1.948,57	185,10	2.133,67

Este demonstrativo, NÃO É VÁLIDO COMO CERTIDÃO NEGATIVA.

Eventuais divergências serão apuradas somente com o processo de certidão negativa.

VALORES SUJEITOS À ALTERAÇÃO DURANTE IMPLANTAÇÃO DO SISTEMA.

Total Geral: 2.941,28 120,66 447,34 358,69 202,58 31,35 4.101,90



Correção Monetária

Valores atualizados até 30/09/2024 utilizando TJ/SP: Débitos Judiciais

Data	Valor original	Valor corrigido	Juros moratórios	Multa	Total
Sentença					
02/06/2023	1.022,86	1.060,89	159,13 (15,00%)	21,21	1.241,24
Taxa de Condomínio					
15/06/2023	150,00	155,58	23,33 (15,00%)	3,11	182,02
Taxa de Condomínio					
17/07/2023	150,00	155,73	21,80 (14,00%)	3,11	180,64
Taxa de Condomínio					
15/08/2023	150,00	155,87	20,26 (13,00%)	3,11	179,25
Taxa de Condomínio					
15/09/2023	150,00	155,56	18,66 (12,00%)	3,11	177,33
Honorário					
28/09/2023	1.000,00	1.037,08	0,00 (0,00%)	0,00	1.037,08
Taxa de Condomínio					
16/10/2023	150,00	155,39	17,09 (11,00%)	3,10	175,59
Taxa de Condomínio					
16/11/2023	150,00	155,20	15,52 (10,00%)	3,10	173,82
Taxa de Condomínio					
15/12/2023	150,00	155,05	13,95 (9,00%)	3,10	172,10
Taxa de Condomínio					
15/01/2024	150,00	154,20	12,33 (8,00%)	3,08	169,62
Taxa de Condomínio					
15/02/2024	150,00	153,33	10,73 (7,00%)	3,06	167,12
Taxa de Condomínio					
15/03/2024	150,00	152,10	9,12 (6,00%)	3,04	164,26
Taxa de Condomínio					
15/04/2024	150,00	151,81	7,59 (5,00%)	3,03	162,43
Taxa de Condomínio					
15/05/2024	150,00	151,25	6,05 (4,00%)	3,02	160,32
Taxa de Condomínio					

17/06/2024	150,00	150,55	4,51 (3,00%)	3,01	158,07
<hr/>					
Taxa de Condomínio					
15/07/2024	150,00	150,18	3,00 (2,00%)	3,00	156,18
<hr/>					
Subtotal		4.249,76	343,12	64,25	4.657,14
Multa do art. 523 NCPC					424,97
Honorários de sucumbência (10,00%)					465,71
Total					5.547,84



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE TAUBATÉ
FORO DE TAUBATÉ
3ª VARA CÍVEL
RUA JOSÉ LICURGO INDIANI S/N, Taubaté-SP - CEP 12070-070
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **0000571-02.2024.8.26.0625**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Exequente: **Condomínio Residencial Araujo**
 Executado: **Anne Caroline Silva de Souza**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Valério Sbruzzi**

Vistos.

I – Fls.86/93: Diante da certidão atualizada juntada, DEFIRO a penhora **dos direitos** que a parte devedora titulariza no contrato que celebrou com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL para a aquisição do imóvel **da matrícula n. 146.566 do CRI local (R-3)**, estando a construção expressamente prevista no inc. XII do art. 835 do Código de Processo Civil.

a) **Servirá esta decisão como termo representativo da construção**, juntamente com o título de domínio referido, ficando a devedora na condição (formal) de depositária.

b) Servirá esta decisão como ofício à credora fiduciária (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL), com cópia da matrícula (fls.87/93), para que: (i) seja comunicada de que todos os direitos contratuais dos aqui executados estão constritos em favor desta execução e, por isso, qualquer operação envolvendo o referido contrato e que resulte em algum crédito ou mesmo na liberação do gravame a eles deverá ser **imediatamente** noticiada a este juízo, sob pena de responsabilização própria; (ii) informe qual é a situação atual do contrato, com número de parcelas totais, pagas e vincendas e o saldo devedor atual para quitação.

Remetam-se as cópias aos e-mail's cehma07@caixa.gov.br e sev5508sp@caixa.gov.br (Ofício nº. 003/2020/REJURSJ, de 06.10.2020).

c) **Expeça-se mandado**, se em termos, para que:

- a parte devedora e eventual cônjuge/companheiro sejam intimados no endereço do imóvel, onde aquela foi citada (fls.54 dos autos principais), e para que sejam cientificados outros eventuais ocupantes.

- seja feita a avaliação do imóvel.

d) **Solicite-se a averbação da penhora** via sistema ARISP (art. 844, NCPC; arts. 233 das NSCGJ e Comunicado CG n. 764/2016), **ficando advertida a parte credora** de que lhe cabe o pagamento de custas/emolumentos por meio de boleto que será encaminhado pelo CRI ao



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE TAUBATÉ
FORO DE TAUBATÉ
3ª VARA CÍVEL
RUA JOSÉ LICURGO INDIANI S/N, Taubaté-SP - CEP 12070-070
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

endereço eletrônico de seu(sua) advogado(a), caso não seja beneficiária da gratuidade.

Advirto que, se a parte estiver obrigada ao pagamento de custas/emolumentos e não o fizer oportunamente, caberá a seu próprio advogado – e não mais à Serventia do Juízo – acessar por si próprio a funcionalidade específica no sistema *Penhora Online* para nova solicitação, a se concretizar a averbação no título de domínio (Comunicado CG n. 307/2024 – DJE de 08.05.2024 (p.36/40; Processo Administrativo CNJ/SEI 01300/2023).

e) A tentativa de alienação dos direitos contratuais penhorados pressupõe uma avaliação específica que não é a do próprio imóvel, simplesmente.

Está-se diante de uma “*Avaliação dos direitos que deve levar em consideração a posse direta, o valor de mercado do bem, o saldo devedor do financiamento e demais encargos contratuais*” (TJSP – AI n. 2061611-56.2019.8.26.0000; Rel: Angela Lopes; j: 18/02/2020).

Em regra, o valor é encontrado tendo como primeiro suporte o valor de mercado do imóvel e, na sequência, a quantificação do saldo devedor do contrato de crédito imobiliário (garantido pela alienação fiduciária) para pagamento à vista (quitação).

A diferença entre um e outro representará o valor econômico dos direitos que tocam ao devedor fiduciante e é o que será levado a leilão, com a substituição da posição contratual do devedor fiduciante pelo arrematante, em se concretizando a arrematação.

De se destacar: “*A arrematação dos direitos da executada sobre o bem permitirá ao arrematante adquirir a propriedade deste, desde que pago o restante do financiamento, e lhe dará o direito a eventual saldo em caso de leilão extrajudicial. Na prática, o arrematante assumirá a posição que atualmente tem a devedora fiduciante. Para ter direito à aquisição da propriedade, deverá pagar as parcelas do financiamento. Se não realizar os pagamentos, o bem poderá ser levado a leilão extrajudicialmente pela credora fiduciária. O valor da arrematação conferirá ao arrematante, portanto, as posições mencionadas acima, não sendo destinado ao pagamento do financiamento*” (TJSP – AI n. 2161371-41.2020.8.26.0000; rel: Moraes Pucci; j. 07.09.2019).

A credora fiduciária será cientificada disso com o recebimento desta decisão.

II – Oportunamente, averbada a penhora e feitas a avaliação do imóvel e as intimações, assim também informado o saldo devedor para quitação do financiamento, deliberar-se-á sobre a avaliação dos direitos para fim de tentativa de venda em leilão.

III – Int.

Taubaté, 21 de junho de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**