

ANÁLISE TÉCNICA PROCESSUAL – J264511

AÇÃO	PROCESSO	
Execução	Digital	
REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXEQUENTE / AUTOR	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Condomínio Bela Marajoara	8	OK
REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXECUTADO / RÉU	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Silvana de Almeida Pereira Caixa Econômica Federal - CEF	308-309 235-238	Renúncia OK
REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – TERCEIRO(S)	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Município de São Paulo/SP	-	-
CITAÇÃO(ÕES)	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Silvana de Almeida Pereira	69	AR
PLANILHA DE DÉBITO (ÚLTIMA APRESENTADA)		FOLHA
R\$ 38.984,49 (em 04/2026)		Anexo
DETERMINAÇÃO DE PRACEAMENTO DO(S) BEM(NS)	FOLHA	2ª PRAÇA
Em 18/03/2026.	464-465	50%
CAUSA(S) E/OU RECURSO(S) PENDENTE(S)		FOLHA
N/A		-
DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) A SER(EM) LEILOADO(S)		
Propriedade - Apartamento nº 96, localizado no 9º pavimento do Bloco 2, integrante do empreendimento denominado "Bela Marajoara", situado na Rua Miguel Yunes, nº 735, no 29º Subdistrito Santo Amaro, com a área privativa de 42,100m², a área comum de 27,659m², (sendo 12,181m² de área coberta e 15,478m² de área descoberta), área total edificada de 54,281m², perfazendo a área total de 69,759m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,002144.		
VALOR DE AVALIAÇÃO DO(S) BEM(NS)		FOLHA
R\$ 277.000,00 (em 04/2025)		399-428/447

MATRÍCULA	CONTRIBUINTE	
nº 479.841 do 11º CRI de São Paulo/SP	162.001.4006-4	
OCUPAÇÃO		
Desocupado		
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DO(S) BEM(NS) A SER(EM) LEILOADO(S)		
O Apartamento é constituído de: sala de estar e jantar, banheiro social, cozinha conjugada com a área de serviço e 2 dormitórios. O condomínio conta com portaria virtual, área de lazer com quadra de esportes, playground, espaço pet, academia ao ar livre e salão de festas com churrasqueira. De acordo com a Convenção Condominial (fls. 30-31), como o condomínio contém 456 apartamento e somente 59 vagas de estacionamento para veículos, inexistente qualquer vinculação quanto ao direito de uso entre os apartamentos e os espaços para estacionamento, uma vez que não há possibilidade de utilização integral e concomitante a todos os condôminos das referidas vagas.		
CONDOMÍNIO – MENSAL	IPTU - MENSAL	
R\$ 436,36 (em 2025)	Isento	
DEPOSITÁRIO(S)	FOLHA(S)	
Silvana de Almeida Pereira	136-137	
TERMO(S) DE PENHORA	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
13/06/2023	136-137/298-301	OK
REGISTRO(S) DA(S) PENHORA(S)	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
12/07/2023	157-160	OK
ÔNUS E GRAVAMES		
Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal - CEF (Av.1-20/04/22); Penhora em favor do Exequente (Av.3-12/07/23)		
OBSERVAÇÃO(ÕES)	FOLHA(S)	
Em que pese haja alienação fiduciária registrada na matrícula, foi determinada a retificação da penhora para incidir sobre a propriedade plena do imóvel, bem como a inclusão do credor fiduciário no polo passivo apenas para fins de expropriação.	298-301/345-346	
DÉBITO(S) FISCAL(IS)		
Não há (em 04/2026).		

INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Silvana de Almeida Pereira Caixa Econômica Federal - CEF	162/306-307 306-307	AR/DJE DJE
INTIMAÇÃO DO(S) CREDOR(ES) FIDUCIÁRIO(S)	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Caixa Econômica Federal - CEF	226-238	Comp. Espontâneo
DÉBITO(S) FIDUCIÁRIO(S)		FOLHA(S)
R\$ 146.019,96 (em 07/2024)		324-343
VANTAGEM(NS) E/OU OBSERVAÇÃO(ÕES)	FOLHA	SITUAÇÃO
- Desocupado; - Isento de IPTU; - Sem débito de IPTU até confecção do edital; - Única penhora até confecção do edital; - Credor Fiduciário intimado e/ou representado no processo;	399-428 Anexo Anexo Anexo 235-238	OK OK OK OK OK