

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE TAUBATÉ/SP**

PROCESSO Nº 1000439-30.2021.8.26.0625

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE TENUTO, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move contra **VANESSA ARDUINI DE LIMA**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio de sua procuradora, requerer a juntada dos valores de mercados de três apartamentos situados no condomínio Exequente:

▪ **R\$ 165.000,00 (anexo 01)**

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-em-taubate-vila-sao-jose-2-2986009591.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=Sale_SP

▪ **R\$ 170.000,00 (anexo 02)**

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-vila-sao-jose-taubate-sp-44m2-id-2666537612/>

▪ **R\$ 170.000,00 (anexo 03)**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-sao-jose-bairros-taubate-com-garagem-44m2-venda-RS170000-id-2666537612/>

Desta feita, requer a Vossa Excelência a consideração da média dos valores apresentados em anexo que corresponde a R\$ 168.333,33 (cento e sessenta e oito mil trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), alinhados com o valor de mercado do bem, para fixação da avaliação do imóvel gerador do débito, intimando-se a Executada, nos termos do artigo 871, I do CPC.

Termos em que pede deferimento.

São José dos Campos, 22 de maio de 2024.

ALINE CRISTINA MARTINS

OAB/SP 357.754

Favorito 

Compartilhar

Notas pessoais 

Ocultar anúncio 

Apartamento · 48m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 165.000

Condomínio R\$ 263 · IPTU R\$ 75

 , Vila São José, Taubaté



Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).

Aceito

1 vaga

2 quarto

Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾



Anunciar

Entrar

Imóvel Novo Serviços ▾

APARTAMENTO NO PARQUE TRENTON NA VILA SÃO JOSÉ

DOIS QUARTOS;

SALA;

Ler descrição completa ▾

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar

Saiba mais sobre este imóvel



Áreas comuns



Áreas privadas

Playground

Portaria 24 horas

Utilizamos cookies para otimizar o funcionamento do site e recomendar conteúdo de seu interesse. Veja mais em nosso [Aviso de Privacidade](#).



1/1

Mapa

Compartilhar

Compartilhar

Apartamentos à Venda / ... / Avenida Helvino Moraes

Venda

R\$ 170.000

Condomínio R\$ 263 IPTU R\$ 75/ano

44 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

4 andar

Animais permitidos

[Todas as características](#)

Endereço

Avenida Helvino Moraes - Vila São José, Taubaté - SP

[Explore a localização do imóvel](#)**Apartamento com 2 quartos e com piscina, 44 m² em Vila São José, Taubaté - ZAP Imóveis**

(Código do anunciante: AP0893 | Código no Zap: 2666537612)

Aloísio Imóveis disponibiliza para venda imóvel no bairro Vila São José, em

[Descrição completa](#)(12) 99127-... [ver telefone](#)

Anúncio criado em 2 de novembro de 2023, atualizado há 1 dia.

Envie uma mensagem



ALOISIO IMOVEIS EMPRE...

Creci: 12147-J-SP

Desde 28 de março de 2018

526 imóveis cadastrados

5.0 (4 avaliações)

Envie uma mensagem

ALINE CRISTINA MARTINS

alinesjk12@gmail.com

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 170.000, Avenida Helvino Moraes - Vila São José, Taubaté - SP que encontrei

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Você já aceitou os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante



21 fotos

Início / Venda / ... / Vila São José

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 52 m² por R\$ 170.000

Vila São José, Taubaté - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 138720

52m²

2 quartos

1 banheiro

2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(7\)](#)



ANUNCIANTE

Palacete Imobiliária

23 avaliações

COMPRA

**R\$
170.000**

Condomínio **R\$
220**

IPTU **R\$ 70**

ANUNCIANTE

Palacete
Imobiliária



Contato por

**WhatsApp
Quero visitar**

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

Simular Financiamento

(12)

VER

3!

TELEFONE

Mais 7 pessoas interessadas neste imóvel nas últimas horas

Apartamento com 2 quartos - Bairro Vila São José em Taubaté



Apartamento excelente localização, vila São José, perto de escolas, padaria, supermercado, Há 5 minutos de centro de Taubate.

Portaria fechada com segurança 24 horas, piscina, 2 salão de festa, academia , quadra de futebol.

Apartamento padrão em Taubaté

- **Referência:** 138720
- **Características do imóvel:** Campo de futebol, Churrasqueira, Piscina adulto, Piscina infantil, Salão de festas, Solarium, Espaço Gourmet, Portaria 24H, Portão eletrônico, Área verde, Pista de caminhada
- **Quartos:** 2
- **Suites:** 0
- **Banheiros:** 1
- **Vagas de garagem:** 2
- **Área útil:** 52
- **Imóvel vago:** Sim
- **Valor do condomínio:** R\$ 220
- **Valor do IPTU:** R\$ 70
- **Estado do imóvel:**
- **Ano de entrega:** 0
- **Anunciante:** Palacete Imobiliária

Enviado pelo SIMBO CRM em

Tel: ([ver telefone](#))

Ler mais



Precisa financiar?

O Viva Real te ajuda a realizar o sonho de



Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).



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: **1000439-30.2021.8.26.0625**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Residencial Parque Trenton**
Executado: **Vanessa Arduini de Lima**

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

Vistos.

I – Fls.534/540: Faculto manifestação à parte devedora, com prazo de 05 (cinco) dias, para eventual aplicação do disposto no art. 871, inc. I, do CPC.

II – Int.

Taubaté, 23 de maio de 2024.

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

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE TAUBATÉ****FORO DE TAUBATÉ****3ª VARA CÍVEL**

Rua José Licurgo Indiani s/n, ., Jardim Maria Augusta - CEP 12070-070,

Fone: (12) 2124-9248, Taubaté-SP - E-mail: taubate3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1000439-30.2021.8.26.0625**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Residencial Parque Trenton**
 Executado: **Vanessa Arduini de Lima**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que decorreu o prazo concedido pelo r. despacho de fls. 541 sem manifestação da parte devedora sobre o valor de mercado apresentado pela parte credora do bem penhorado, embora intimada por intermédio de seu advogado conforme certidão de fls. 543. Nada Mais. Taubaté, 24 de junho de 2024. Eu, ____, Geraldo Ortiz, Escrevente Técnico Judiciário.

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



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: **1000439-30.2021.8.26.0625**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Residencial Parque Trenton**
 Executado: **Vanessa Arduini de Lima**

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

Vistos.

I – Na falta de objeção pela devedora, conforme certidão retro (fls.546), considerando os elementos no qual se baseou a credora (fls.534/540), **ACOLHO** a proposta e **ATRIBUO** ao imóvel/apartamento o valor de R\$168.333,33, na forma do art.871, inc. I do CPC.

II – Em seguimento, tendo em conta o que deliberado na alínea "f" de fls.109 e o valor apontado pela credora fiduciária para quitação do financiamento (fls.529), apura-se para os direitos penhorados o valor, preliminarmente, de **R\$61.996,79** (sessenta e um mil, novecentos e noventa e seis reais e setenta e nove centavos), ressalvadas as variações previsíveis em razão da alteração do saldo devedor da operação bancária.

III – Em seguimento, já estando a penhora averbada na matrícula (fls.131) e a devedora ciente por meio de seu advogado, **DEFIRO** a nova tentativa de alienação dos direitos contratuais sobre o imóvel da matrícula n. 145.550 do CRI local por meio de leilão eletrônico, mantidas as demais condições de fls.170/172.

IV – **Intime-se o leiloeiro** já nomeado, por seu advogado, para que desencadeie novos procedimentos e, após, aguarde-se a vinda das minutas a seu cargo pelo prazo de 60 (sessenta) dias.

V – Int.

Taubaté, 24 de junho de 2024.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ

EXTRATO SINTÉTICO

EMISSÃO: 13/09/2024

DATA DA CONSULTA: 13/09/24

Dados Cadastrais

Inscrição 6.3.016.001.309 **Código** **CPF/CNPJ:** 362.869.568-67
Proprietário: VANESSA ARDUINI DE LIMA
Endereço Imóvel: HELVINO DE MORAES, R Nº 01000 APTO 104- BLOCO 20 CAVARUCANGUERA CEP 12062-450 TAUBATÉ SP
Endereço Entrega: HELVINO DE MORAES, R nº 01000 APTO 104- BLOCO 20 VILA SAO JOSE CEP 12062-450 TAUBATE SP

7032 - IPTU

Exercício	Aviso	Principal Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Desp. Proc	Total	Acordo	CDA	Execução	PJ	Suspensão	Protestado
2018	140570	611,30	263,33	174,92	460,91	151,04	26,00	1.687,50		2178/2019	15157500420218260625		Não	SIM
2019	151781	635,70	238,41	174,82	403,67	145,26	0,00	1.597,86		2260/2020	15157500420218260625		Não	SIM
2020	200603	651,90	213,53	173,07	333,78	137,23	0,00	1.509,51		14886/2021	15157500420218260625		Não	SIM
2021	175874	683,00	148,87	166,39	263,64	0,00	0,00	1.261,90		26530/2022			Não	NÃO
2022	182765	758,70	73,66	166,46	199,53	0,00	0,00	1.198,35		30652/2023			Não	NÃO
Total:		3.340,60	937,80	855,66	1.661,53	433,53	26,00	7.255,12						

99 - IPTU

Exercício	Aviso	Principal Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Desp. Proc	Total	Acordo	CDA	Execução	PJ	Suspensão	Protestado
2023	120658	807,80	36,30	168,81	117,13	0,00	0,00	1.130,04		12938/2024			Não	NÃO
2024	109533	841,20	5,88	103,80	23,55	0,00	0,00	974,43					Não	NÃO
Total:		1.649,00	42,18	272,61	140,68	0,00	0,00	2.104,47						



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ

EXTRATO SINTÉTICO

EMISSÃO: 13/09/2024
DATA DA CONSULTA: 13/09/24

Total Geral: 4.989,60 979,98 1.128,27 1.802,21 433,53 26,00 9.359,59

Execuções e Custas Processuais

Processo	Vir. Causa	Vir. Custas	Total
----------	------------	-------------	-------

Total:

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.



Jonathan Bianchini <jonathan@leiloei.com>

OLICITAÇÃO DÉBITO EXEQUENDO ATUALIZADO - PROC. Nº 1000439-30.2021.8.26.0625 - 3ª VC TAUBATÉ - LEILOEI.COM 664.2024

aline.martins@aasp.org.br <aline.martins@aasp.org.br>
Para: Jonathan Bianchini <jonathan@leiloei.com>
Cc: Jurídico <juridico@leiloei.com>

15 de julho de 2024 às 14:06

Boa tarde, o valor do debito atualizado é R\$ 28454,90.

Atenciosamente,

Dra. Aline Martins

OAB/SP 357.754

(12) 32096512 – Whatsapp (12) 997278464 (somente mensagens)

De: Jonathan Bianchini <jonathan@leiloei.com>

Enviada em: quinta-feira, 11 de julho de 2024 19:44

Para: aline.martins@aasp.org.br

Cc: Jurídico <juridico@leiloei.com>

Assunto: OLICITAÇÃO DÉBITO EXEQUENDO ATUALIZADO - PROC. Nº 1000439-30.2021.8.26.0625 - 3ª VC TAUBATÉ - LEILOEI.COM 664.2024

Prezada Dra. Aline, boa noite.

Processo nº **1000439-30.2021.8.26.0625**

Inicialmente, informamos que fomos nomeados para a condução de leilão público eletrônico no processo em referência, conforme o r. Despacho de fls. 170 - 172, 347 e 547, no qual figura como Exequente o Condomínio Residencial Parque Trenton, assistido por Vossa Senhoria.

Para tanto, noticiamos que o edital de leilão está em fase final de elaboração, pendente da informação atualizada sobre o débito exequendo (débito condominial total).

Assim, a fim de darmos andamento nos atos de praxeamento, solicitamos, gentilmente, a Vossa Senhoria, o envio do débito exequendo atualizado.

Destacamos que, caso assim prefira, as informações poderão ser prestadas diretamente nos autos do processo.

Colocamo-nos à disposição para demais esclarecimentos.

Certo de podermos contar com vossa colaboração, antecipadamente agradecemos.

Att.,

--





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 19h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **1000439-30.2021.8.26.0625**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Residencial Parque Trenton**
 Executado: **Vanessa Arduini de Lima**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcia Rezende Barbosa de Oliveira**

Vistos.

I – Fls.107: DEFIRO a penhora dos direitos que a parte devedora titulariza no contrato que celebrou com o Banco do Brasil S/A para a aquisição do imóvel matriculado sob n.145.550 no CRI local (fls.37/39), estando a constrição expressamente prevista no inc. XII do art. 835 do Código de Processo Civil.

a) **Servirá esta decisão como termo representativo da constrição**, juntamente com o documento indicativo dos direitos, ficando a parte devedora na condição (formal) de depositária.

b) Servirá esta decisão como ofício à credora fiduciária, com cópia da matrícula (fls.37/39), para que: (i) seja comunicada de que todos os direitos contratuais da aqui executada 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 ela deverá ser imediatamente noticiada a este juízo, sob pena de responsabilização própria; (ii) informe qual é a situação atual do contrato.

Remetam-se as cópias ao e-mail age6518@bb.com.br.

c) **Expeça-se mandado**, se em termos, para que sejam cientificados eventuais ocupantes do imóvel.

d) **Intime-se** a devedora – que não reside no imóvel (fls.77) – por seu advogado.

e) **Solicite-se a averbação da penhora** via sistema ARISP (art. 844, CPC; 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 19h00min

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

Para a realização do ato registrário de acordo com o que é aqui deferido, **remeta-se cópia desta decisão** à Oficial de Registro Imobiliário da situação do imóvel.

f) 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, deliberar-se-á sobre a avaliação dos direitos para fim de tentativa de venda em leilão.

III – Int.

Taubaté, 23 de abril de 2021.

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