



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ - 4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 2294-1871, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1004215-17.2019.8.26.0008 - Execução de Título Extrajudicial**
 Exequente: **Condominio Edifício Villaggio Di Anália Franco**
 Executado: **Carlos Henrique Franza**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mariana Dalla Bernardina**

Vistos.

Fls. 56: primeiramente, em obediência à ordem de preferência (Art. 835, I do CPC), determinei, nesta data, junto ao sistema **BacenJud**, o bloqueio de eventuais valores existentes nas contas bancárias dos executados até o limite do débito (R\$ 10.430,45), conforme resposta que segue. Com as respostas, dê-se ciência ao exequente para manifestação, em **10 dias**.

Independentemente da vinda da resposta, recolha o exequente a taxa de R\$ 32,00 na guia FEDTJ - código 434-1, em 10 dias.

Com o depósito e, restando infrutífero o bloqueio ou parcialmente frutífero, tratando-se de execução de verba condominial e, portando, diante do caráter *propter rem* do débito, **deiro a penhora do imóvel** descrito na *Matrícula nº194.878 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 23/26)*, que consta em nome dos executados.

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, por cópia impressa, em conjunto com a certidão de matrícula do imóvel (fls. 23/26), como termo de constrição.

Providencie a serventia a averbação da penhora, pelo sistema **ARISP**, observando-se, para tal fim, que a porcentagem do imóvel que cabe às partes executadas corresponde à totalidade do bem, cabendo ao d. Patrono do exequente informar nos autos o e-mail para envio do boleto bancário para pagamento da taxa da averbação, devendo comprovar a quitação em seguida.

Atente a parte exequente que a utilização do sistema de Penhora Online não a exime do acompanhamento direto que lhe cabe, perante o Registro de Imóveis, acerca do desfecho da averbação, para que tome ciência e adote eventuais providências



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ - 4ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 211, Parque São Jorge - CEP 03085-000,

Fone: (11) 2294-1871, São Paulo-SP - E-mail: tatuape4cv@tjsp.jus.br

porventura necessárias, caso formuladas para efetivação do registro.

Para fins de **avaliação** do imóvel penhorado, a parte exequente deverá comprovar a cotação do bem no mercado, *trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários devidamente habilitados*, além de outros anúncios publicitários, servindo a média das avaliações como referência.

Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e, se o caso, perante o síndico, a respeito de débitos ou restrições de natureza fiscal e/ou condominial, comprovando documentalmente nos autos caso existentes.

Cumpridas as etapas anteriores, *tornem os autos conclusos para homologação do valor do bem.*

Após, **intimem-se** os executados, **por carta, acerca da penhora e da avaliação do imóvel** (art. 841, caput e §2º, NCPC), remetendo a correspondência ao endereço da citação ou ao último informado nos autos, mediante recolhimento da despesa necessária para tanto (*R\$47,10 na guia do FEDTJ, código 120-1*), restando observado, nessa hipótese, que a mesma será plenamente válida em caso de mudança de endereço sem a devida comunicação ao juízo (art. 841, §4º, NCPC).

Sem prejuízo, deverá a parte exequente providenciar os meios para intimação postal do credor hipotecário – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

Advirto que havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, a parte exequente deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante intimação pessoal, sob pena de nulidade.

Caberá à parte exequente o zelo de acompanhar o andamento de todos os atos envolvidos nesta decisão. Cumprida integralmente, fica desde já intimada para que no prazo de 30 dias, independentemente de nova intimação para tanto, se manifeste em termos de efetivo prosseguimento, devendo esclarecer se pretende a adjudicação e/ou alienação do bem, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Em caso de inércia da parte exequente nos atos que lhe competem por prazo igual ou superior a 30 dias, aguarde-se por provocação no **arquivo**, devendo atentar que, decorrido 1 ano, começará a fluir o prazo da prescrição intercorrente, nos termos dos parágrafos 1º e 4º do artigo 921 do Novo Código de Processo Civil.

Int.

São Paulo, 02 de setembro de 2019.