


**TJDFT**
**Poder Judiciário da União**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS**
**Processo:** 1124535.48.2018.8.26.0100

 Polo ativo: Condomínio Edifício Obelisco e Garagem  
 Polo passivo: Gláucia Cristina Ferreira Azevedo

**Moeda**

Valores em Real (R\$): de 01/07/1994 a 14/01/2025

**Atualização monetária até 12/2024**

Data final do cálculo: 14/01/2025

Índices de atualização monetária:

INPC de 05/2023 até 12/2024

**Demonstrativo dos valores principais**

Data	Descrição	Valor	Índices de atualização	Fator da atualização	Valor da atualização	Valor atualizado	% de juros acumulado	Valor dos juros	Total
01/05/2023	Valor atualizado do objeto do leilão	R\$ 112.496,52	INPC de 05/2023 até 12/2024	6,08%	R\$ 6.843,13	R\$ 119.339,65	0,00%	R\$ 0,00	R\$ 119.339,65
Total valores		R\$ 112.496,52			R\$ 6.843,13	R\$ 119.339,65		R\$ 0,00	R\$ 119.339,65 (A)

**Agrupamento dos valores apurados**

<b>Total dos Honorários advocatícios</b>	<b>R\$ 0,00</b>
Montante em favor do(a)s credor(a)(es)	R\$ 119.339,65
<b>Total do cálculo:</b>	<b>119.339,65</b>

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL – SP.

Processo n. 1124535.48.2018.8.26.0100

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OBELISCO E GARAGEM** nos autos da Ação de Execução que move em face de **SEBASTIÃO SEVERINO DA SILVA E OUTROS**, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, vem à presença de V.Exa., expor e requerer o quanto segue:

Inicialmente requer a juntada da matrícula atualizada do imóvel a qual foi registrada a penhora. (doc. 01).

Outrossim, visando otimizar os custos dessa execução, que se arrasta há 5 anos, o exequente por suas expensas providenciou 3 avaliações do imóvel, a qual seguem anexas (doc. 02/03/04), e chegou-se a média o valor atualizado de R\$ 112.496,52, conforme tabela abaixo.

Avaliações	Valores	Mês	Índice época	Índice atual
Avaliação 1	R\$ 95.000,00	ago/21	80,843815	90,946481
Avaliação 2	R\$ 105.000,00	ago/21	80,843815	90,946481
Avaliação 3	R\$ 100.000,00	ago/21	80,843815	90,946481
Média	R\$ 100.000,00	ago/21	80,843815	90,946481
<b>Valor Atualizado</b>				<b>R\$ 112.496,52</b>

Desse modo, requer a juntada da planilha atualizada dos débitos e o prosseguimento no feito, com a designação de datas para leilão.

Termos em que,  
Pedem Deferimento.

São Paulo, 14 de março de 2023.

LUCIANA P. RIBEIRO  
OAB/SP 176.922

**THIAGO MARTINS M. DE CASTRO**

Perito Judicial Avaliação Imobiliária

CREA-SP 5069986070

São Paulo, 03 de agosto de 2021.

O Imóvel a ser avaliado foi utilizado para pesquisa em semelhança dentro das características Urbana de São Paulo.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Riachuelo, nº 320,326,328,**BAIRRO:** Centro**ESTADO:** São Paulo,**METRAGEM:** área útil 42,28 m<sup>2</sup> e área construída 53,18 m<sup>2</sup>**TOPOGRAFIA:** Plana / declividade < 5%**SOLO:** Seco**O valor mercadológico de R\$ 100.000,00 ( cem mil reais)****THIAGO MARTINS M. DE CASTRO**

Perita Judicial Avaliação Imobiliária

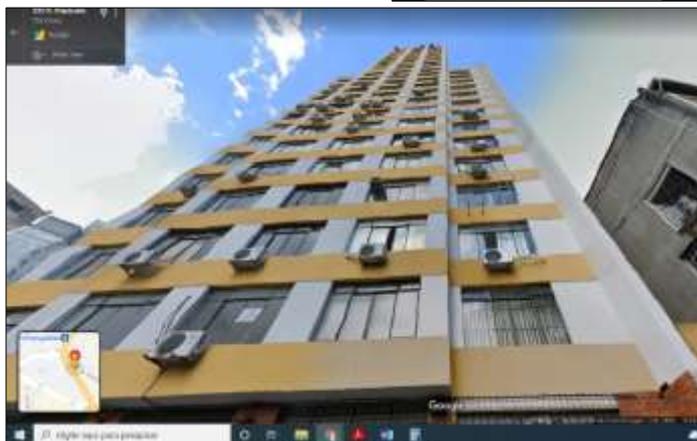
CREA-SP 5069986070

VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI - CRECISP 128194 – CNAI 18691

*De acordo com norma ABNT – NBR: 14.653/Lei: 6.530/78.*

## AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

O presente trabalho visa trazer o valor mercadológico da edificação do solicitante, fundamentada em síntese crítica dos dados levantados e das condições observadas, segue AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA à luz do disposto na legislação vigente.



**VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI**  
Perita Judicial Avaliação Imobiliária  
CNAI:18691

## SOLICITANTE

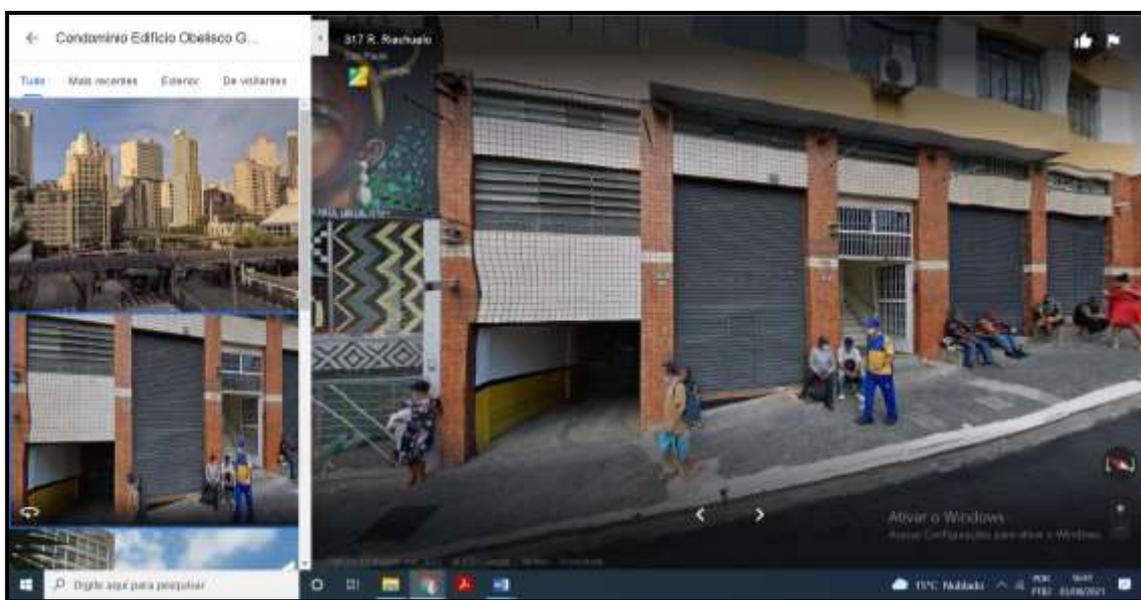
Titulação: **Valor Mercadológico.**

O imóvel objeto deste parecer, está localizado na Rua Riachuelo, nº 320,326,328, no bairro Centro de São Paulo, com uma área útil 42,28 m<sup>2</sup> e área construída 53,18 m<sup>2</sup>.

**TOPOGRAFIA DO TERRENO:** Plana (declividade < 5%)

**SOLO:** Seco

**COORDENADAS DO TERRENO AVALIANDO:** Diante do estudo do caso, foram elaboradas coordenadas através do Google Earth Pro, apresentando o entorno do terreno.



## **CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

Referido imóvel localizado na Rua Riachuelo, no bairro Centro, São Paulo. O terreno destaca-se pela proximidade com o centro da cidade de São Paulo, com localidade podendo-se considerar popular, com acessibilidade, acesso às vias de trânsitos, ônibus coletivos.

## **RELACIONAMENTO URBANO**

Situação, Localização e Condições de Acesso:

A acessibilidade ao local é normal, pois o logradouro de situação apresenta bom gabarito viário e pavimentação asfáltica, com guias, sarjetas. Linhas de transporte coletivo público são encontradas nas proximidades do imóvel.

## **INFRAESTRUTURA URBANA E PRIVATIVA**

O local é dotado da seguinte infraestrutura urbana e privativa:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de água;
- Rede telefônica;
- Rede de internet;
- Iluminação pública;
- Correio domiciliar;
- Coleta de lixo Urbano Orgânico;
- Transporte coletivo;
- Segurança pública.

VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI - CRECISP 128194 - CNAI 18691

*De acordo com norma ABNT - NBR: 14.653/Lei: 6.530/78.*

Sendo assim o valor mercadológico é de:

Área por unidade: 53,18 m<sup>2</sup>

V/m<sup>2</sup> (R\$) = 1.975,00

VI = 53,18m<sup>2</sup> x 1.975,00

Valor do Imóvel avaliando = (R\$) 105.030,00

Valor por arredondamento = (R\$) 105.000,00

**R\$ 105.000,00 (Cento e cinco mil reais).**

### **ENCERRAMENTO**

Finalizo esta avaliação com 04 folhas, sendo todas rubricadas e a última assinada eletronicamente.

Por fim, poderemos debater ainda mais as questões suscitadas, informados nos autos, colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Arujá, 08 de Agosto de 2021.

**VALÉRIA CUSTÓDIO ZORZETTI**  
Perita Judicial Avaliação Imobiliária  
CNAI:18691



São Paulo, 03 de agosto de 2021.

Eu Raquel Mazzutti, informo a quem possa interessar que o imóvel unidade da Rua Riachuelo, 320/328 com 53,18 m<sup>2</sup> a unidade está nesta data presente no valor mercadológico de R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais).

Os valores estão dentro dos valores usados como parâmetro nas imobiliárias da região central de São Paulo.

Com análise nas características física e da região.

Atenciosamente,

Raquel Mazzuti

Consultora de Imovel

CRECI/SP 102610


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3538-9478 - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

<b>DECISÃO</b>
----------------

Processo nº:	<b>1124535-48.2018.8.26.0100</b> - <b>Nº ordem: 2018/002583</b>
Classe - Assunto	<b>Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais</b>
Exequente:	<b>Condomínio Edifício Obelisco e Garagem</b>
Executado:	<b>Glauca Cristina Ferreira Azevedo e outros</b>

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renata Manzini**

Às fls. 332/333 e 361/363, foi facultada a apresentação de avaliações particulares, pelo exequente, para estabelecimento do valor de mercado do imóvel de matrícula nº 119.641, no 4º CRI São Paulo/SP.

Quanto ao imóvel, foi determinada, por mandado, a averbação da penhora dos 50% do executado Sebastião e dos direitos hereditários dos demais executados sobre os outros 50% do bem (fls. 424/428 e 445/446). A averbação foi finalmente realizada por completo, como denota a certidão de matrícula de fls. 451/455.

Frise-se que há uma penhora precedente, conforme se verifica pela “Av.03”, à fl. 452.

Os executados, apesar de intimados sobre as avaliações apresentadas pelo credor, não impugnaram o valor apresentado de R\$ 112.496,52, para maio de 2023 (fl. 450), o que impõe o seu acolhimento, uma vez que se mostra razoável e está bem amparado nos documentos de fls. 456/461.

Isto posto, **HOMOLOGO** o valor atribuído ao imóvel, fixando como preço de mercado a quantia de R\$ 112.496,52, para maio de 2023.

Defiro o leilão judicial do imóvel objeto da matrícula nº 119.641, no 4º CRI São Paulo/SP, com fundamento no artigo 879, inciso II, do CPC. Trata-se de praça única, valendo o preço mínimo a partir de seu início. Se não houver arrematação, a designação de nova praça avaliará a manutenção ou não do patamar mínimo.

Nomeio, para sua realização, nos termos do art. 883 do CPC, com divulgação



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3538-9478 - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

ampla por meios eletrônicos, **Sr. Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi**, devidamente inscrito na JUCESP sob o nº 950, cadastrado no Portal dos Auxiliares da Justiça do E. TJ/SP sob o código nº 5730, e se utiliza da plataforma eletrônica “LEILOEI.COM” ([www.leiloei.com](http://www.leiloei.com)), para realização dos leilões públicos, em conformidade com o Provimento CSM 1625/2009. **Cadastre-se e intime-se pelo portal.**

**O LEILOEIRO DEVERÁ, AINDA, COMPROVAR NOS AUTOS A PUBLICAÇÃO A QUE ALUDE O §5º DO ART. 887 DO CPC.**

Nos termos dos artigos 884, parágrafo único, e 885 do CPC, fica estabelecido:

1. Preço mínimo: 65% do valor atualizado da avaliação;
2. Comissão do leiloeiro: 5% do valor efetivamente obtido com a alienação;
3. Pagamento: 30% no ato e o restante em 15 dias, independentemente de garantias.

**EVENTUAIS PEDIDOS DE PARCELAMENTO DEVERÃO SER SUBMETIDOS AO JUÍZO** para aprovação e estabelecimento de garantias.

O envio do edital deve ser feito **EXCLUSIVAMENTE** para o *e-mail* [sp37cv@tjsp.jus.br](mailto:sp37cv@tjsp.jus.br), para conferência e aprovação. **ATENÇÃO: a MINUTA NÃO DEVE SER JUNTADA PROCESSO ANTES** se sua aprovação pelo juiz, pois isso causa tumulto processual. Do edital deverão constar, também, todas as pendências judiciais e extrajudiciais do bem (artigos 886 e seguintes do CPC), bem como a advertência do §1º, do artigo 908 do CPC, no sentido de que **TODAS as dívidas** que recaem sobre o bem ficarão sub-rogadas no valor da arrematação.

Aguarde-se, devendo o leiloeiro informar ao Juízo o andamento das diligências.

Int.

São Paulo, 20 de outubro de 2023

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

ANO/MÊ	VALOR ORIG	MULTA	VL CORR. +	IND ÉPOCA	IND. ATUAL	VR ATUALIZA	DIA	JUROS	TOTAL	
dez/17	540,68	10,81	551,49	67,381739	92,455443	R\$ 756,71	70	R\$ 529,70	R\$ 1.286,41	
jan/18	540,68	10,81	551,49	67,556931	92,455443	R\$ 754,75	69	R\$ 520,78	R\$ 1.275,53	
fev/18	540,68	10,81	551,49	67,712311	92,455443	R\$ 753,02	68	R\$ 512,05	R\$ 1.265,07	
mar/18	540,68	10,81	551,49	67,834193	92,455443	R\$ 751,66	67	R\$ 503,62	R\$ 1.255,28	
abr/18	540,68	10,81	551,49	67,881676	92,455443	R\$ 751,14	66	R\$ 495,75	R\$ 1.246,89	
mai/18	540,68	10,81	551,49	68,024227	92,455443	R\$ 749,57	65	R\$ 487,22	R\$ 1.236,78	
jun/18	540,68	10,81	551,49	68,316731	92,455443	R\$ 746,36	64	R\$ 477,67	R\$ 1.224,02	
jul/18	594,74	11,89	606,63	69,29366	92,455443	R\$ 809,41	63	R\$ 509,93	R\$ 1.319,33	
ago/18	594,74	11,89	606,63	69,466894	92,455443	R\$ 807,39	62	R\$ 500,58	R\$ 1.307,97	
set/18	594,74	11,89	606,63	69,466894	92,455443	R\$ 807,39	61	R\$ 492,51	R\$ 1.299,89	
out/18	594,74	11,89	606,63	69,975294	92,455443	R\$ 801,52	60	R\$ 480,91	R\$ 1.282,43	
nov/18	710,89	14,22	725,11	69,953995	92,455443	R\$ 958,35	59	R\$ 565,42	R\$ 1.523,77	
dez/18	710,89	14,22	725,11	69,77911	92,455443	R\$ 960,75	58	R\$ 557,23	R\$ 1.517,98	
jan/19	594,74	11,89	606,63	69,8768	92,455443	R\$ 802,65	57	R\$ 457,51	R\$ 1.260,16	
fev/19	594,74	11,89	606,63	70,128356	92,455443	R\$ 799,77	56	R\$ 447,87	R\$ 1.247,64	
mar/19	594,74	11,89	606,63	70,507049	92,455443	R\$ 795,48	55	R\$ 437,51	R\$ 1.232,99	
abr/19	594,74	11,89	606,63	71,049953	92,455443	R\$ 789,40	54	R\$ 426,27	R\$ 1.215,67	
mai/19	594,74	11,89	606,63	71,476252	92,455443	R\$ 784,69	53	R\$ 415,89	R\$ 1.200,58	
jun/19	594,74	11,89	606,63	71,583466	92,455443	R\$ 783,51	52	R\$ 407,43	R\$ 1.190,94	
jul/19	594,74	11,89	606,63	71,590624	92,455443	R\$ 783,44	51	R\$ 399,55	R\$ 1.182,99	
ago/19	594,74	11,89	606,63	71,662214	92,455443	R\$ 782,65	50	R\$ 391,33	R\$ 1.173,98	
set/19	770,18	15,40	785,58	71,748208	92,455443	R\$ 1.012,31	49	R\$ 496,03	R\$ 1.508,34	
out/19	770,18	15,40	785,58	71,712333	92,455443	R\$ 1.012,82	48	R\$ 486,15	R\$ 1.498,97	
nov/19	770,18	15,40	785,58	71,741017	92,455443	R\$ 1.012,41	47	R\$ 475,83	R\$ 1.488,25	
dez/19	845,71	16,91	862,62	72,128418	92,455443	R\$ 1.105,73	46	R\$ 508,63	R\$ 1.614,36	
jan/20	845,71	16,91	862,62	73,008384	92,455443	R\$ 1.092,40	45	R\$ 491,58	R\$ 1.583,98	
fev/20	770,18	15,40	785,58	73,147099	92,455443	R\$ 992,95	44	R\$ 436,90	R\$ 1.429,85	
mar/20	770,18	15,40	785,58	73,271449	92,455443	R\$ 991,27	43	R\$ 426,24	R\$ 1.417,51	
abr/20	770,18	15,40	785,58	73,403337	92,455443	R\$ 989,48	42	R\$ 415,58	R\$ 1.405,07	
mai/20	770,18	15,40	785,58	73,234509	92,455443	R\$ 991,77	41	R\$ 406,62	R\$ 1.398,39	
jun/20	770,18	15,40	785,58	73,051422	92,455443	R\$ 994,25	40	R\$ 397,70	R\$ 1.391,95	

jul/20	770,18	15,40	785,58	73,270576	92,455443	R\$ 991,28	39	R\$ 386,60	R\$ 1.377,88	
ago/20	770,18	15,40	785,58	73,592966	92,455443	R\$ 986,94	38	R\$ 375,04	R\$ 1.361,97	
set/20	770,18	15,40	785,58	73,8579	92,455443	R\$ 983,39	37	R\$ 363,86	R\$ 1.347,25	
out/20	770,18	15,40	785,58	74,500463	92,455443	R\$ 974,91	36	R\$ 350,97	R\$ 1.325,88	
nov/20	770,18	15,40	785,58	75,163517	92,455443	R\$ 966,31	35	R\$ 338,21	R\$ 1.304,52	
dez/20	862,95	17,26	880,21	75,87757	92,455443	R\$ 1.072,52	34	R\$ 364,66	R\$ 1.437,18	
jan/21	862,95	17,26	880,21	76,985382	92,455443	R\$ 1.057,09	33	R\$ 348,84	R\$ 1.405,92	
fev/21	770,18	15,40	785,58	77,193242	92,455443	R\$ 940,90	32	R\$ 301,09	R\$ 1.241,99	
mar/21	839,49	16,79	856,28	77,826226	92,455443	R\$ 1.017,24	31	R\$ 315,34	R\$ 1.332,58	
abr/21	733,51	14,67	748,18	78,495531	92,455443	R\$ 881,24	30	R\$ 264,37	R\$ 1.145,61	
mai/21	733,51	14,67	748,18	78,793814	92,455443	R\$ 877,90	29	R\$ 254,59	R\$ 1.132,49	
jun/21	733,51	14,67	748,18	79,550234	92,455443	R\$ 869,56	28	R\$ 243,48	R\$ 1.113,03	
jul/21	594,74	11,89	606,63	80,027535	92,455443	R\$ 700,84	27	R\$ 189,23	R\$ 890,07	
ago/21	594,74	11,89	606,63	80,843815	92,455443	R\$ 693,77	26	R\$ 180,38	-R\$ 513,39	
set/21	594,74	11,89	606,63	81,55524	92,455443	R\$ 687,71	25	R\$ 171,93	R\$ 859,64	
out/21	683,95	13,68	697,63	82,533902	92,455443	R\$ 781,49	24	R\$ 187,56	R\$ 697,63	
mar/23	1066,4	21,33	1.087,73	90,946481	92,455443	R\$ 1.105,78	7	R\$ 77,40	R\$ 1.183,18	
abr/23	1066,4	21,33	1.087,73	91,528538	92,455443	R\$ 1.098,74	6	R\$ 65,92	R\$ 1.087,73	
mai/23	1066,4	21,33	1.087,73	92,013639	92,455443	R\$ 1.092,95	5	R\$ 54,65	R\$ 1.147,60	
jun/23	1066,4	21,33	1.087,73	92,344888	92,455443	R\$ 1.089,03	4	R\$ 43,56	R\$ 1.132,59	
jul/23	786,54	15,73	802,27	92,252543	92,455443	R\$ 804,04	3	R\$ 24,12	R\$ 828,16	
ago/23	786,54	15,73	802,27	92,169515	92,455443	R\$ 804,76	2	R\$ 16,10	R\$ 820,85	
set/23	786,54	15,73	802,27	92,353854	92,455443	R\$ 803,15	1	R\$ 8,03	R\$ 811,18	
out/23	786,54	15,73	802,27	92,455443	92,455443	R\$ 802,27			R\$ 802,27	
Subtotal									R\$ 66.756,82	
Honorários 10%									R\$ 6.675,68	
Sub Total 1									R\$ 73.432,50	

Desconto parcial valor principa levantado (fls. 231/232)								R\$ 5.619,32	
Desconto parcial valor honorários (fls. 231/232)								R\$ 561,93	
Sub total 2 (saldo remanescente)								R\$ 67.251,25	
Honorários 10%								R\$ 6.725,13	
Sub total 3								R\$ 73.976,38	
Custas Inicial	128,5	69,975294	92,455443					R\$ 169,78	
Custas Proc.	22,16	69,975294	92,455443					R\$ 29,28	
Custas Int.	60,00	69,975294	92,455443					R\$ 79,28	
Custas Inicial	33,81	69,77911	92,455443					R\$ 44,80	
Custas Intimação	24,80	69,77911	92,455443					R\$ 32,86	
Custas Int.	63,60	70,507049	92,455443					R\$ 83,40	
Custas Bacen	48,00	71,712333	92,455443					R\$ 61,88	
Custas Ofical	79,59	72,128418	92,455443					R\$ 102,02	
Custas Bacen	48,00	72,128418	92,455443					R\$ 61,53	
Custas Pesquisa	96,00	73,270576	92,455443					R\$ 121,14	
Custas Pesquisa	80,00	75,163517	92,455443					R\$ 98,40	
Custas Citação	156,00	77,193242	92,455443					R\$ 186,84	
Custas Citação	64,00	73,270576	92,455443					R\$ 80,76	
Registro Penhora	479,04	90,946481	92,455443					R\$ 486,99	
Total custas								R\$ 1.638,95	
Total								R\$ 75.615,33	



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda

## Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários

**Certidão Número:** 0001826876-2024  
**Número do Contribuinte:** 005.013.0035-1  
**Nome do Contribuinte:** INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL  
**Local do Imóvel:** R RIACHUELO , 326 , S25 , - CEP: 01007-000  
**Cep:** 01007-000  
**Liberação:** 01/11/2024  
**Validade:** 30/04/2025

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo que vierem a ser apuradas ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período contido neste documento, relativas a tributos administrados pela Secretaria Municipal da Fazenda e a inscrições em Dívida Ativa Municipal, junto à Procuradoria-Geral do Município é certificado que a Situação Fiscal do Contribuinte supra, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Limpeza Pública, Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, Taxa de Combate e Sinistros e Contribuição de Melhoria incidentes sobre o imóvel acima identificado inscritos e não inscritos na Dívida Ativa até a presente data é: **REGULAR.**

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/>. Qualquer rasura invalidará este documento.

Certidão expedida com base na Portaria Conjunta SF/PGM nº 4, de 12 de abril de 2017, Decreto 50.691, de 29 de junho de 2009, Decreto 51.714, de 13 de agosto de 2010 e Portaria SF nº 4, de 05 de janeiro de 2012; Portaria SF nº 268, de 11 de outubro de 2019 e Portaria SF nº 182, de 04 de agosto de 2021.

Certidão emitida às 10:45:06 horas do dia 14/01/2025 (hora e data de Brasília)

**Código de autenticidade:** 6A05C096

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda <http://www.prefeitura.sp.gov.br/sf>



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6248 - E-mail: sp37cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1124535-48.2018.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Obelisco e Garagem**  
 Executado: **Sebastião Severino da Silva e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Patrícia Martins Conceição**

Vistos.

1. Fls. 264 e 327: **Defiro a penhora da quota-parte dos coexecutados Glauca, Cláudia e Willian do imóvel** matriculado sob o nº 119.641, no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/Capital, consistente em unidade autônoma nº 25, localizada no 2º andar do Edifício Riachuelo Obelisco, na Rua Riachuelo, nº 320, 326 e 328, Subdistrito-Sé, São Paulo/SP (fls. 268/269), para garantia da dívida no valor R\$16.231,70.

Anoto que, neste momento processual, não é possível a penhora do imóvel em sua integralidade, tendo em vista que ainda está em curso o prazo para que o coproprietário Sebastião, também coexecutado destes autos, oponha embargos à execução.

2. Serve a presente como termo de penhora, nos termos do art. 838 do Código de Processo Civil.

Tratando-se de imóvel situado no Estado de São Paulo, providencie a Serventia a averbação/o registro da penhora, por meio eletrônico, no sistema ARISP, incumbindo ao advogado informar o *e-mail* para o recebimento do boleto.

Cabe à parte exequente a comprovação da averbação/registro da penhora na matrícula do imóvel, observado que o bem não será praceado enquanto não cumprida essa determinação.

Por ora, nomeio como **depositários** os próprios executados, nos termos do art. 840, § 2º, primeira parte, do CPC, prestigiando-se a celeridade processual. Os executados-depositários manterão a detenção sobre o bem, podendo dele se utilizarem, sem perceberem remuneração. Observo que, nos termos do art. 161, parágrafo único, do CPC, “*o depositário infiel responde civilmente pelos prejuízos causados, sem prejuízo de sua responsabilidade penal e da imposição de sanção por ato atentatório à dignidade da justiça*”.

3. Intimem-se os executados, pela imprensa oficial e na pessoa do seu advogado (artigo 841, §1º, do Código de Processo Civil) ou, não o tendo, pessoalmente, mediante carta com aviso de recebimento (artigo 841, §2º, do Código de Processo Civil).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6248 - E-mail: sp37cv@tjsp.jus.br

As pessoas indicadas no artigo 799, do Código de Processo Civil, deverão ser intimados da penhora por carta. Intimem-se, ainda, por carta, eventuais coproprietários e cônjuges, em razão da interpretação sistemática das disposições dos artigos 842, § 2º, 843, § 1º, 876, § 5º e 889, todas do Código de Processo Civil.

Providencie a parte exequente, se o caso, no prazo de 15 dias, a relação de endereços para as intimações necessárias e o recolhimento das custas para tanto, caso não seja beneficiário da justiça gratuita.

4. Anota-se desde já que, nos termos do artigo 843, do Código de Processo Civil, a quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, reservada a sua preferência na arrematação em igualdade de condições (§1º).

Por fim, não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir ao coproprietário alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação (art. 843, §2º, do CPC).

5. Conquanto a avaliação seja atribuída em regra ao oficial de justiça (artigo 870, *caput*, do Código de Processo Civil), a experiência forense demonstra que referido servidor não tem formação adequada para a avaliação de maquinários, bens de raiz, dentre outros. Nessa linha: Agravo de Instrumento nº 2095416-39.2015.8.26.0000; Rel.: Dimas Rubens Fonseca; j. 16/06/2015.

Por isto, **faculto à parte exequente a, no prazo de 15 dias, comprovar o valor de mercado do imóvel**, trazendo aos autos a declaração de três corretores imobiliários, servindo a média como referência, garantindo, assim, a celeridade, **ou requerer a avaliação pericial**, nos termos do artigo 870, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

6. Acaso averbadas penhoras anteriores, diga a parte exequente se pretende a penhora no rosto dos respectivos autos, a fim de aproveitar os atos de excussão lá praticados.

7. Fl. 331: Diante do AR. positivo juntado, enviado a condomínio edilício e devidamente recebido, considera-se citado o coexecutado Sebastião.

8. No silêncio, aguarde-se no arquivo manifestação do exequente, passando a correr o prazo de prescrição intercorrente.

Intimem-se.

São Paulo, 12 de março de 2021.

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 SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6248 - E-mail: sp37cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1124535-48.2018.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Obelisco e Garagem**  
 Executado: **Sebastião Severino da Silva e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Patrícia Martins Conceição**

Vistos.

1. Fl. 355: Compulsando os autos dos embargos à execução opostos pelo executado Sebastião, observo que o mesmo fora indeferido na data de hoje, por não ter a parte providenciado a emenda à inicial. Assim, **completamente possível o prosseguimento deste feito com relação à ele.**

2. **Defiro a penhora da quota-parte do coexecutado Sebastião** do imóvel matriculado sob o nº 119.641, no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/Capital, consistente em unidade autônoma nº 25, localizada no 2º andar do Edifício Riachuelo Obeslico, na Rua Riachuelo, nº 320, 326 e 328, Subdistrito-Sé, São Paulo/SP (fls. 268/269), para garantia da dívida no valor de R\$16.231,70.

Assim, **observada a penhora deferida às fls. 332/333 com relação aos demais executados, fica agora penhorado o imóvel em sua integralidade.**

3. Serve a presente como termo de penhora, nos termos do art. 838 do Código de Processo Civil.

Tratando-se de imóvel situado no Estado de São Paulo, providencie a Serventia a averbação/o registro da penhora, por meio eletrônico, no sistema ARISP, incumbindo ao advogado informar o *e-mail* para o recebimento do boleto. Tratando-se de imóvel situado fora do Estado, cópia desta decisão valerá como mandado de averbação a ser encaminhado pela parte exequente ao Cartório Registro de Imóveis competente.

Cabe à a parte exequente a comprovação da averbação/registro da penhora na matrícula do imóvel, observado que o bem não será praceado enquanto não cumprida essa determinação.

Por ora, nomeio como **depositário** o próprio executado, nos termos do art. 840, § 2º, primeira parte, do CPC, prestigiando-se a celeridade processual. O executado-depositário manterá a detenção sobre o bem, podendo dele se utilizar, sem perceber remuneração. Observo



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6248 - E-mail: sp37cv@tjsp.jus.br

que, nos termos do art. 161, parágrafo único, do CPC, “*o depositário infiel responde civilmente pelos prejuízos causados, sem prejuízo de sua responsabilidade penal e da imposição de sanção por ato atentatório à dignidade da justiça*”.

4. Intime-se o executado, pela imprensa oficial e na pessoa do seu advogado (artigo 841, §1º, do Código de Processo Civil) ou, não o tendo, pessoalmente, mediante carta com aviso de recebimento (artigo 841, §2º, do Código de Processo Civil).

As pessoas indicadas no artigo 799, do Código de Processo Civil, deverão ser intimados da penhora por carta. Intimem-se, ainda, por carta, eventuais coproprietários e cônjuges, em razão da interpretação sistemática das disposições dos artigos 842, § 2º, 843, § 1º, 876, § 5º e 889, todas do Código de Processo Civil.

Providencie a parte exequente, se o caso, no prazo de 15 dias, a relação de endereços para as intimações necessárias e o recolhimento das custas para tanto, caso não seja beneficiário da justiça gratuita.

5. Anota-se desde já que, nos termos do artigo 843, do Código de Processo Civil, a quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, reservada a sua preferência na arrematação em igualdade de condições (§1º).

Por fim, não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir ao coproprietário alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação (art. 843, §2º, do CPC).

6. Conquanto a avaliação seja atribuída em regra ao oficial de justiça (artigo 870, *caput*, do Código de Processo Civil), a experiência forense demonstra que referido servidor não tem formação adequada para a avaliação de maquinários, bens de raiz, dentre outros. Nessa linha: Agravo de Instrumento nº 2095416-39.2015.8.26.0000; Rel.: Dimas Rubens Fonseca; j. 16/06/2015.

Por isto, **faculto à parte exequente a, no prazo de 15 dias, comprovar o valor de mercado do imóvel**, trazendo aos autos a declaração de três corretores imobiliários, servindo a média como referência, garantindo, assim, a celeridade, **ou requerer a avaliação pericial**, nos termos do artigo 870, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

7. Acaso averbadas penhoras anteriores, diga a parte exequente se pretende a penhora no rosto dos respectivos autos, a fim de aproveitar os atos de excussão lá praticados.

No silêncio, aguarde-se no arquivo manifestação do exequente, passando a correr o prazo de prescrição intercorrente.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6248 - E-mail: sp37cv@tjsp.jus.br

Intimem-se.

São Paulo, 28 de junho de 2021.

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 SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6248 - E-mail: sp37cv@tjssp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1124535-48.2018.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Obelisco e Garagem**  
 Executado: **Sebastião Severino da Silva e outros**

Juíza de Direito: Dra. **Patrícia Martins Conceição**

Vistos.

1. Fls. 371/372 e 375: Diante da nova de devolução apresentada pelo 4º Cartório de Registro de Imóveis, esclareço que inicialmente fora deferida em fls. 332/333 **a penhora dos direitos que os coexecutados Glaucia, Cláudia e Willian possuem sobre 50% do imóvel**, considerando que herdeiros do coproprietário falecido Cláudio Evaristo Ferreira.

Ato contínuo, a decisão de fls. 361/363 **deferiu a penhora dos 50% do imóvel pertencente ao coexecutado Sebastião.**

2. Assim, para fins de regularização da penhora e observada a nota de devolução, deverá o exequente providenciar a averbação do óbito do coproprietário Claudio Evaristo Ferreira junto à matrícula do imóvel, podendo incluir tais despesas no débito exequendo, comprovando a providência nos autos **em 15 dias.**

Com isso, possível o registro da penhora dos direitos que os executados Glaucia, Cláudia e Willian possuem sobre o 50% do imóvel.

Após a averbação do óbito, providencie a z. Serventia o cumprimento da determinação via ARISP, com cópia da presente.

3. Sem prejuízo, possível a averbação da penhora que recaiu sobre os 50% do imóvel pertencente ao executado Sebastião, conforme esclarecido acima. Providencie a z. Serventia, via ARISP.

4. Após, tornem conclusos para novas deliberações.

Intimem-se.

São Paulo, 04 de novembro de 2021.

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