



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

COMARCA DE SÃO VICENTE

FORO DE SÃO VICENTE

1<sup>a</sup> VARA CÍVEL

Rua Jacob Emmerick, 1367, Sala 86, Parque Bitaru - CEP 11310-906, Fone: (13) 3467-6650, São Vicente-SP - E-mail: saovicente1cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO – TERMO DE PENHORA**

Processo nº: **1000620-34.2024.8.26.0590 - (JPM)**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Petrópolis**  
 Executado: **Espólio de Luiz Leite da Cunha e Idézia Ordália Ferreira, representados pelo Inventariante Abner Carreira da Cunha**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Thais Cristina Monteiro Costa Namba**

Vistos.

Defiro a penhora sobre a integralidade do imóvel objeto da matrícula nº 99.800 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente/SP, localizado na Av. Antonio Emnerich, 683, apt. 101, 10º andar ou 11º pavimento, Vila Mello, atual Vila Petrópolis Vicentina, São Vicente -SP.

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outras formalidades, sendo que esta decisão valerá como **TERMO DE CONSTRIÇÃO. Valor do débito R\$ 26.866,89 (fls. 219/221).**

Defiro, **se requerido**, a averbação do ato no registro imobiliário.

Para tanto, no prazo de 48 horas, deverá o exequente indicar e-mail pessoal atualizado. Após, a serventia deverá diligenciar junto ao **sistema da ARISP**.

Por derradeiro, deverá o exequente, para concretizar o ato, efetuar o pagamento dos respectivos emolumentos que serão encaminhados para seu e-mail. Ressalte-se que o advogado pode obter segunda via do boleto diretamente no sítio <https://www.penhoraonline.org.br/> com o emprego de seu certificado digital. Assim, na hipótese de inércia e, consequentemente, vencimento do boleto, não será promovida nova tentativa de averbação da penhora nestes autos.

Para fins de avaliação, deverá a parte exequente comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos dois corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a **média das cotações dos dois corretores** como referência no prazo de 15 (quinze) dias.

Considerando que o valor da avaliação pode ser obtido com cálculos simples, a mera intimação da juntada é o suficiente para intimação da avaliação.

Assim, com a juntada das cotações, intime-se o devedor, preferencialmente pela imprensa, para, querendo, se manifestar **tanto acerca da penhora como da avaliação** no prazo de 15 (quinze) dias – artigo 525, § 11, do Código de Processo Civil. Consigno que serão liminarmente rejeitadas alegações de nulidade (da penhora e da avaliação) que não aduzam questões de validade e adequação da constrição, bem como impugnação à avaliação desprovista da declaração de outros dois corretores imobiliários, a fim de não procrastinar o andamento do feito.

Cientifique-se de eventual cônjuge, credor hipotecário, coproprietário e demais pessoas previstas no art. 799, do Código de Processo Civil, por carta. Providencie a parte exequente o recolhimento de taxa(s) de despesa postal suficiente no prazo de 15 (quinze) dias e indique o nome e endereço das pessoas que devem ser intimadas.

Intime-se.

São Vicente, 12 de junho de 2025.

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