



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO VICENTE
FORO DE SÃO VICENTE
1ª 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:	0007458-44.2023.8.26.0590 - JCFM
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino
Exequente:	Condomínio Residencial Villagio do Jockey
Executado:	Luiz Fagner Evangelista dos Santos

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Leandro de Paula Martins Constant**

Vistos.

Defiro a penhora sobre os direitos que o executado possui sobre o imóvel objeto da matrícula nº 139688 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente/SP, localizado na Avenida Sen. Salgado Filho, 1050, Bl. A Apto 01, Jockey Club - CEP 11360-200, 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\$ 27.079,99.**

Ressalto não ser possível a averbação desta penhora, por recair apenas sobre direitos, o que impede a anotação pelo sistema da ARISP.

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 desprovida 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, 21 de outubro de 2024.

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