


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São José do Rio Preto

FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

6ª VARA CÍVEL

Rua Abdo Muanis, 991, cartório: 2º andar, Gabinete e audiências 7º andar,
Nova Redentora - CEP 15090-140, Fone: (17) 2137-3756, São José do Rio
Preto-SP - E-mail: upj6a10riopreto@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **1049223-88.2021.8.26.0576**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Parque Rio Paraná**
 Executado: **Ademar Jesus Bonfim**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Sergio Martins Barbatto Júnior

Vistos.

Ao cartório, para desbloqueio dos veículos de fl. 179, caso tenham sido bloqueados nestes autos.

Defiro a penhora do imóvel de matrícula matrícula nº 197.771, perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP a fls.193/96 **valendo a presente decisão como termo de penhora.**

Art. 845. Efetuar-se-á a penhora onde se encontrem os bens, ainda que sob a posse, a detenção ou a guarda de terceiros. § 1º A penhora de imóveis, independentemente de onde se localizem, quando apresentada certidão da respectiva matrícula, e a penhora de veículos automotores, quando apresentada certidão que ateste a sua existência, serão realizadas por termo nos autos. § 2º Se o executado não tiver bens no foro do processo, não sendo possível a realização da penhora nos termos do § 1º, a execução será feita por carta, penhorando-se, avaliando-se e alienando-se os bens no foro da situação.

A penhora recai sobre **todo o imóvel** e não apenas sobre quota parte do executado. O direito de terceiros coproprietários será reservado do produto da venda:

Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de São José do Rio Preto
FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
6ª VARA CÍVEL

 Rua Abdo Muanis, 991, cartório: 2º andar, Gabinete e audiências 7º andar,
 Nova Redentora - CEP 15090-140, Fone: (17) 2137-3756, São José do Rio
 Preto-SP - E-mail: upj6a10riopreto@tjsp.jus.br

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

bem. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. § 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

Sendo feita a constrição sobre a Certidão de Matrícula atualizada, **a parte EXEQUENTE** tem pleno conhecimento da Titularidade do bem e de todas as averbações/registros prévios à penhora, pelo que reconhece preferência creditória alheia, até formal desconstituição.

Por conta disso assume responsabilidade de indicar para intimação **de (i) de todos os interessados na alienação conforme direito real inscrito na matrícula do bem (iii) e de todos os coproprietários cujos direitos recairão sobre o produto da venda e para concorrência em igualdade de condições.** A não indicação e promoção de intimação leva à ineficácia do ato perante o interessado não comunicado, sob responsabilidade integral da parte AUTORA.

Art. 889. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência: I - o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo; II - o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal; III - o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais; IV - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais; V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução; VI - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada; VII - o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de São José do Rio Preto
FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
6ª VARA CÍVEL

 Rua Abdo Muanis, 991, cartório: 2º andar, Gabinete e audiências 7º andar,
 Nova Redentora - CEP 15090-140, Fone: (17) 2137-3756, São José do Rio
 Preto-SP - E-mail: upj6a10riopreto@tjsp.jus.br

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

registrada; VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado. Parágrafo único. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

Para bens **Alienados Fiduciariamente** a terceiros, a venda dependerá da demonstração de que *o produto da alienação judicial paga o crédito garantido pela res e quita, ainda que parcial, mas substancialmente, a execução*. Novamente, dada a prévia ciência de existência do ônus real sobre a Matrícula, **competete à parte EXEQUENTE** providenciar a intimação do credor para tomar ciência da constrição e informar o valor em aberto do seu crédito para comparativo com aquele de Avaliação Judicial.

Para conhecimento de terceiros o exequente deve providenciar averbação junto à matrícula do bem, autorizado o uso do sistema ARISP:

Art. 844. Para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, cabe ao exequente providenciar a averbação do arresto ou da penhora no registro competente, mediante apresentação de cópia do auto ou do termo, independentemente de mandado judicial.

Expeça-se mandado de avaliação por Oficial de Justiça:

Art. 870. A avaliação será feita pelo oficial de justiça. Parágrafo único. Se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo.

Compete ao **exequente** providenciar a intimação **(i) do cônjuge do executado**, se houver, e **(ii) do co-proprietários registraes e todos credores preferenciais**, quanto à penhora e avaliação - Art. 842. *Recaindo a penhora sobre bem imóvel ou direito real sobre imóvel, será intimado também o cônjuge do executado, salvo se forem casados em regime de separação absoluta de bens.*

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

COMARCA de São José do Rio Preto

FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

6ª VARA CÍVEL

Rua Abdo Muanis, 991, cartório: 2º andar, Gabinete e audiências 7º andar,
Nova Redentora - CEP 15090-140, Fone: (17) 2137-3756, São José do Rio
Preto-SP - E-mail: upj6a10riopreto@tjsp.jus.br

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

O executado fica intimado, **por seu Advogado**, deste ato. Se não houver Advogado cadastrado, encaminhe-se **carta AR para o último endereço onde encontrado** tendo-se por válida a intimação mesmo que recebida por terceiro.

Art. 274. Não dispondo a lei de outro modo, as intimações serão feitas às partes, aos seus representantes legais, aos advogados e aos demais sujeitos do processo pelo correio ou, se presentes em cartório, diretamente pelo escrivão ou chefe de secretaria. Parágrafo único. **Presumem-se válidas as intimações dirigidas ao endereço constante dos autos, ainda que não recebidas pessoalmente pelo interessado, se a modificação temporária ou definitiva não tiver sido devidamente comunicada ao juízo, fluindo os prazos a partir da juntada aos autos do comprovante de entrega da correspondência no primitivo endereço.**

Deve providenciar o Exequente tudo quanto exposto acima, **em até 30 dias**.

Com o retorno da Avaliação, a parte Exequente deve dizer se pretende Adjudicar ou Alienar o imóvel, em até 15 dias, podendo (i) optar por modalidade que melhor lhe pareça e (ii) indicar leiloeiro de sua preferência.

Intime-se.

São José do Rio Preto, 18 de setembro de 2024.

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