

**AO JUÍZO DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS - SP.****Processo nº 0000936-85.2023.8.26.0562**

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUIANA INGLESA**, já qualificado nos autos da presente ação promovida em face de **EUNIRA SOLANGE SANTOS MOURA e outro**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, ante a decisão de fls. 156, manifestar e requerer o que segue:

Consoante planilha de cálculo devidamente atualizada, o débito condominial perfaz a monta de **R\$ 75.674,77 (setenta e cinco mil seiscientos e setenta e quatro reais e setenta e sete centavos)**.

Assim, considerando o aumento do débito, requer seja a realizada a penhora do imóvel Unidade 388/401, do Condomínio Edifício Guiana Inglesa, situado na Rua Professor Alcides Luis Alves, nº 75, Aparecida –Santos – CEP 11040-310, Matrícula Imobiliária nº 21.185.

Requer assim, a avaliação por intermédio de oficial de justiça procedendo o consequente auto de penhora do imóvel.

Termos em que,  
Pede deferimento.

Santos, na data do protocolo.



**JOAN MONTECALVO E. E SILVA**  
OAB/ SP Nº 195.544

**ALLINE DO NASCIMENTO SEIXAS**  
OAB/SP 430.003



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**9ª VARA CÍVEL**

Bittencourt, 144, Salas 52/54, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13)  
 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

**DECISÃO PENHORA DE BEM IMÓVEL – AVALIAÇÃO- E OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

Processo nº: **0000936-85.2023.8.26.0562**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença -Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Guiana Inglesa**  
 Executado: **ALMIR DOS SANTOS, ALZIR DOS SANTOS, ZENITA MARINA SANTOS SILVA, JURANDIR HUMBERTO DOS SANTOS, GUARACI LUCIMAR DOS SANTOS, IRANI ELISABETH DOS SANTOS E SANTOS, ALZIRA DOS SANTOS PARREIRA, SHIRLEI CLAUDETE DOS SANTOS SILVA, CARLOS WAGNER DOS SANTOS, CPF 133.585.928-47, EUNIRA SOLANGE SANTOS MOURA, MANOEL MARTINS DOS SANTOS, CPF 517.647.098-53, CATARINA AGASSI DOS SANTOS e AURENI CEZAR DOS SANTOS**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANDRE DIEGUES DA SILVA FERREIRA**

*Defiro* a penhora dos direitos sobre o imóvel descrito na matrícula n.º 21.185 do 2.º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP (fls. 165/166), em nome de **Almir dos Santos, Alzir dos Santos, Zenita Marina Santos Silva, Jurandir Humberto dos Santos, Guaraci Lucimar dos Santos, Irani Elisabeth dos Santos e Santos, Alzira dos Santos Parreira, Shirlei Claudete dos Santos Silva, Carlos Wagner dos Santos, Eunira Solange Santos Moura, Manoel Martins dos Santos, Catarina Agassi dos Santos e Aurení Cezar dos Santos.**

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

**SERVIRÁ A PRESENTE DECISÃO, ASSINADA DIGITALMENTE, COMO TERMO DE CONSTRICÇÃO.**

*Providencie a parte credora a averbação da penhora*, nos termos do art. 844, do Código de Processo Civil – CPC), pelo sistema ARISP, se possível, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o nome do advogado responsável pelo recebimento da notificação da ARISP com número da OAB, telefone celular e e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida.

**Registre-se que a utilização do sistema *on-line* não exige o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do correspondente desfecho,**



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

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

9ª VARA CÍVEL

Bittencourt, 144, Salas 52/54, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

**para ciência das eventuais exigências que vierem a ser feitas pelo Oficial.**

Levando em consideração que a avaliação do imóvel depende de conhecimentos especializados, **nomeio** o(a) Eng.º **JOÃO PEREIRA DA SILVA NETO**.

**Intime-se** o Avaliador Judicial, por *e-mail*, para que, em 5 dias, apresente:

**1.º proposta de honorários** (art. 465, § 2º, inc. I, do CPC). **Observações:** para se evitar possíveis atrasos com discussões (inclusive recursos etc.) no processo sobre o valor "justo" dos honorários, recomenda-se: **a)** ao mesmo tempo em que se deve assegurar a justa remuneração, não se deve perder de vista os **princípios da moderação e da proporcionalidade**, evitando-se abusos; **b)** as tabelas de associações de classe, normalmente tem valores "mínimos" muito elevados, sobretudo para os trabalhos de menor complexidade, e não vinculam o juízo; **c)** sempre que possível, a estimativa deve considerar o tempo efetivamente necessário para a realização dos trabalhos, tomando por parâmetros os valores dos salários de mercado para a categoria profissional, com uma oscilação razoável de 20% ou 25% em face do caráter eventual da intervenção; **d)** todos os atores do processo, inclusive os Auxiliares de Justiça devem atentar para o primado da razoável duração processo (Constituição da República, art. 5º, LXXVIII).

**2.º contatos profissionais**, em especial o endereço eletrônico para onde serão dirigidas as intimações pessoais, salvo se ainda não habilitado no Sistema.

Após, tornem os autos conclusos para fixação do salário do Perito.

O(a) Senhor(a) Perito(a) ficará ciente de que se a perícia for inconclusiva ou deficiente, "o juiz poderá reduzir a remuneração inicialmente arbitrada para o trabalho" (art. 465, § 5º, do CPC).<sup>1</sup>

Caberá à parte credora o adiantamento dos salários do Perito.

**Após** a fixação dos honorários, com o respectivo depósito, **intimar-se-á** o Perito a dar início aos trabalhos, devendo apresentar o laudo em 20 dias.

Verificada a apresentação do laudo de avaliação:

<sup>1</sup> Novo Código de Processo Civil:

Art. 473. O laudo pericial deverá conter:

I – a exposição do objeto da perícia;

II – a análise técnica ou científica realizada pelo perito;

III – a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;

IV – resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

§ 1º No laudo, o perito deve apresentar sua fundamentação em linguagem simples e com coerência lógica, indicando como alcançou suas conclusões.

§ 2º É vedado ao perito ultrapassar os limites da sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia.

§ 3º Para o desempenho de sua função, o perito e os assistentes técnicos podem valer-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder da parte, de terceiros ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com planilhas, mapas, plantas, desenhos, fotografias ou outros elementos necessários ao esclarecimento do objeto da perícia.



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

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

9ª VARA CÍVEL

Bittencourt, 144, Salas 52/54, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

1. Os autos deverão ser remetidos à conclusão para que se **defira** a expedição de MLE em favor do Perito.

2. **Intimar-se-ão** as partes, por ato ordinatório, para que se manifestem sobre o laudo, no prazo de 15 (quinze) dias.

3. **Intimar-se-á(ão)** o(s) executado(s), na pessoa de seu Advogado, ou se não houver, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora e da avaliação (art. 841, do CPC).

4. Se for o caso, **providenciar-se-á**, ainda, a **intimação** pessoal, ou na pessoa do representante(s) legal, de **eventual(is): a) cônjuge(s); b) de credor(es) hipotecário(s); c) coproprietário(s); d) e ainda, se for o caso, das demais pessoas previstas no art. 799, do Código de Processo Civil.**

Caberá à parte credora **indicar** o(s) endereço e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

**Deverá** a parte credora **pesquisar** perante os órgãos administrativos (e o síndico – no caso de condomínio edilício), a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.

Por fim, **deverá manifestar** se tem interesse na **adjudicação** do imóvel, nos termos do art. 876, do CPC<sup>2</sup>, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Em caso de **alienação judicial**, é facultada à parte credora a **indicação do leiloeiro**, nos termos do art. 883 do CPC, devendo-se observar que o profissional esteja devidamente habilitado no Portal dos Auxiliares da Justiça do TJSP, na forma do art. 35 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Na falta de indicação, será designado pelo Juízo leiloeiro regularmente habilitado.

**Intimem-se.**

Santos, 11 de dezembro de 2024.

**ASSINATURA ELETRÔNICA – LEI 11.419/2006 (IMPRESSÃO À MARGEM)**

<sup>2</sup> Art. 876. É lícito ao exequente, **oferecendo preço não inferior ao da avaliação, requerer que lhe sejam adjudicados os bens penhorados.**