



AVALIAÇÃO DE VENDA

Objetivo: Determinar valor para venda do apartamento 74, 7º andar situado a R. Nebraska, 251 -Brooklin, São Paulo - SP, Condomínio Edifício Conde de Linhares, CEP 01526-030.

A presente avaliação tem por objeto determinar o valor do imóvel abaixo descrito.

Características do local:

Trata-se de um apartamento com que possui 104,75 m² de área útil e 145,19 de área total, sendo três dormitórios, sendo uma suíte, living, cozinha, banheiro, área de serviço, quarta de empregada, com uma vaga de garagem. O Condomínio está localizado no bairro agradável do Brooklin e próximo ao metro. O apartamento encontra-se em bom estado de uso.

Conclusão:

Estimamos como valor de mercado, o imóvel supra descrito, a quantia de R\$ 910.000,00.

São Paulo, 1 de dezembro de 2018.

ARALDI ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS E IMÓVEIS LTDA

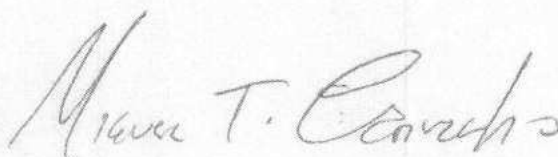
Creci nº 11.762

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**Avaliação para venda do apartamento 74, 7º andar situado a R. Nebraska, 251 -
Brooklin, São Paulo - SP, Condomínio Edifício Conde de Linhares**

A pedido de pessoa interessada, venho através desta informar a avaliação sito nesta Capital, o apartamento 74, 7º andar situado a R. Nebraska, 251. O imóvel objeto desta avaliação é o apartamento residencial e esta localizado em região nobre desta capital, o mesmo apresenta uma área total de 104,75 m² de área útil, também é levado em consideração a conservação do edifício, bem como a área comum.

Assim avalio o presente imóvel levando-se em conta sua localização e conservação no valor de R\$ 890.000,00.

São Paulo, 10 de dezembro de 2018



MIGUEL TONELLI DE CARVALHO

CRECI Nº 126.829

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - CRECI 162.744^a

Nome da Corretora de Imóveis: Debora Cristina Soares De França

Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativa ao imóvel com as seguintes características: apartamento 74, 7º andar situado a R. Nebraska, 251 -Brooklin, São Paulo - SP, no Condomínio Edifício Conde de Linhares.

Considerando ser região nobre da capital, com 3 dormitórios, vaga de garagem, uma área útil de aproximadamente 104 m², avalio o imóvel para venda o valor de R\$ 870.000,00.

São Paulo, 5 de dezembro de 2018


CORRETORA DEBORA CRISTINA SOARES DE FRANÇA

CRECI 162.744



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0028484-63.2016.8.26.0002 - Cumprimento de Sentença**
 Exequente: **Condomínio Edifício Conde de Linhares**
 Executado: **Hedyla Rosita Lobo**

CONCLUSÃO

Aos 28 de abril de 2020, faço estes autos conclusos ao(à) MM(a). Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Regina de Oliveira Marques**. Rita De Cassia Correa Melo, Assistente Judiciário, M362202.

Vistos.

Condomínio Edifício Conde de Linhares propôs ação de **Cumprimento de Sentença** em face de **Hedyla Rosita Lobo**. Alegou em síntese que a executada deve cotas condominiais vencidas e pede a inclusão das vincendas. Juntou documentos e planilha, dando à causa o valor de R\$ 80.865,28.

A parte executada foi intimada por edital. Transcorrido o prazo para pagamento "in albis", vem a exequente e requer bloqueio de contas através do Sistema BacenJud, o qual, indisponibilizou a quantia de R\$ 10.010,23.

Ofício da 1ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Campinas, solicitando a imediata e suspensão de deferimento de levantamento, recebimento e saque de toda e qualquer quantia destinada à interditanda. Entretanto, a transferência foi feita a conta vinculada a este Juízo mas não levantada.

Realizada também, penhora sobre bem imóvel às fls. 80, e houve apresentação pelo exequente de 03 (três) avaliações.

Impugna a executada a penhora de valores, pois disse que tal montante é destinado ao sustento da mesma em uma clínica especializada; bem como impugna a penhora do imóvel alegando ser bem de família.

É o Relatório.
 DECIDO.

A questão a ser enfrentada nestes autos restringe-se a matéria de direito, não havendo necessidade de produção de outras provas, diante da documentação apresentada pelas partes. Assim, passo ao julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 525 c.c. artigo 355, I, ambos do Novo Código de Processo Civil.

DO BEM DE FAMÍLIA.

Define-se bem de família como o imóvel residencial e único utilizado pelo devedor para moradia própria e permanente (art. 1º e 5º da Lei 8.009/90).

Por seu turno, as cotas condominiais são obrigações propter rem.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

Leciona ORLANDO GOMES: “Tais obrigações existem quando o titular de um direito real é obrigado, devido a essa condição, a satisfazer determinada prestação. O direito de quem pode exigi-las é subjetivamente real. Quem quer que seja o proprietário da coisa, ou titular de outro direito real, é, ipso facto, devedor da obrigação. Pouco importa, assim, a pessoa em quem surgiu pela primeira vez. A obrigação está vinculada à coisa.” (Direitos reais. São Paulo: Editora Forense, p. 24).

Desta feita, sendo que as despesas condominiais inserem-se na categoria de obrigação propter rem, por decorrerem da manutenção da coisa, o débito condominial acompanha o bem independente de quem seja o titular do domínio ou detenha a posse, já que resulta da propriedade sobre o bem. Portanto, em prevalência dos interesses do Condomínio e com base na exceção do artigo 3º em seu inciso IV da Lei nº 8009/90, não merece guarida a impugnação deduzida neste tópico, podendo ser o bem penhorado, avaliado e levado à hasta.

Neste sentido:

TJSP - Agravo de Instrumento nº 2029455-78.2020.8.26.0000 - 25ª CDP - Relator HUGO CREPALDI - São Paulo, 27 de abril de 2020.

AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DE COBRANÇA PRESTAÇÕES CONDOMINIAIS CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Ausência de qualquer indício de vício na citação por edital IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA Descabimento Obrigação de natureza “propter rem”, garantida preferencialmente pela própria coisa que lhe deu origem Negado provimento.

QUANTO AO MONTANTE PENHORADO.

Trata-se de pedido de bloqueio da quantia de R\$ 10.010,23, devidamente transferido para a conta judicial.

O bloqueio e penhora sobre montantes do executado é legal e a penhora dos valores depositados nas contas bancárias somente não pode descurar-se da norma inserta no artigo 833, IV, do CPC, segundo a qual, são impenhoráveis "os vencimentos, subsídios, soldos, salários, remunerações, proventos de aposentadoria, pensões, pecúlios e montepios; as quantias recebidas por liberalidade de terceiro e destinadas ao sustento do devedor e sua família, os ganhos de trabalhador autônomo e os honorários de profissional liberal".

No caso em tela, a constrição datou de 2017, não tendo colacionado nos autos qualquer documento que comprovasse que os montantes teriam origem em percebimento da executada, seriam necessários à manutenção da executada ou que infringiriam a regra a fim de serem levantados.

Entretanto, no caso em análise, o exequente penhorou o montante e, posteriormente, próprio imóvel responsável pelo débito; restando excesso de penhora, já que o valor do imóvel, em razão das avaliações acostadas aos autos pelo próprio exequente, é de, aproximadamente, R\$ 878.333,34 (valor médio de mercado), restando que o montante exequendo não alcança duzentos mil.

Desta feita, não há de ser mantida a penhora de valor aquém do débito e que será pago com a venda do próprio imóvel já penhorado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

Em razão do exposto, **DETERMINO** o levantamento da constrição do montante penhorado no valor de R\$ 10.010,23, com os seus consectários legais, por excesso de penhora, colocando o montante à disposição da executada.

Não obstante, em sendo a executada interditada, conforme o ofício da 1ª Vara de Família e Sucessões de Campinas (fls. 129), o levantamento de tal montante a favor da executada deverá ser precedido de autorização do Juízo onde se processa a interdição indicando a Curadora ou quem de direito a proceder o levantamento.

Enquanto não acostada tal autorização, descabe qualquer levantamento pretendido.

Oficie-se ao Juízo da 1ª Vara de Família e Sucessões de Campinas/SP informando este processo, o montante aqui existente em conta judicial vinculada e a presente Decisão.

Indefiro, desta maneira o pedido do exequente de levantamento.

JULGO, pois, **parcialmente procedente a impugnação** oposta somente para declarar excesso de penhora quanto ao valor constricto e determinando sua liberação com as observações já feitas nesta Sentença.

Sucumbente a maior, condeno a executada ao pagamento de custas e honorários Advocatícios que fixo em 10% do valor do cumprimento, restando tais pagamentos suspensos por ser beneficiária da AJ.

P.I.

DA AVALIAÇÃO.

Cabe destacar que vige em nosso ordenamento jurídico o princípio da menor onerosidade, e a nomeação de um engenheiro para avaliar o imóvel, por certo, irá acrescentar despesas, em face do honorários devidos ao expert, que ao final impactarão para ambas as partes.

A determinação do valor de um imóvel depende, principalmente, do conhecimento do mercado imobiliário local e das características do bem, matéria que não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro; arquiteto ou agrônomo, podendo ser aferida por outros profissionais; ainda mais se tratando de corretor imobiliário inscrito no CRECI.

Neste sentido;

AgInt. no REsp 908417/SP - Rel. Min. Luis Felipe Salomão - 4ª T. - 17/11/16

Desta feita, embora o artigo 870 do CPC mencionar apenas o Oficial de justiça, o Dispositivo legal deve ser interpretado pragmática e ostensivamente, privilegiando-se a efetividade da prestação jurisdicional.

A executada veio aos autos impugnando a penhora, mas nada alegando contra as avaliações acostadas anteriormente pelo executado e dos quais teve plena ciência.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

No caso em análise, o exequente acostou 03 (três) Laudos emanados de Corretores devidamente credenciados que, quando da avaliação, obedeceram os elementos exigidos nos artigos 872 e 873 do CPC - vistoria e de laudo com especificação dos bens, com as suas características e o estado em que se encontram; bem como seu valor.

O CORRETOR DE IMÓVEIS PODE EFETUAR A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, CONSOANTE RESOLUÇÃO N. 957/06 DO COFECI. ART. 7º DA LEI N. 5.194 /66; ademais, o próprio Código de Processo Civil, em seu art. 871, inciso III, permite a dispensa de avaliação por Oficial de Justiça ou órgão oficial quando for possível aferir seu valor por meio de método comparativo de mercado.

Tendo trazido o exequente avaliações idôneas aos autos e, por seu turno, a executada não impugnou os valores, tampouco apresentou sequer indício de avaliação contrária àquelas apresentadas ou qualquer justificativa técnica para a impossibilidade de avaliação do imóvel por meio de corretoras de imóveis (atuantes e especialistas no ramo de alienação e negócios imobiliários em geral) e da utilização de método comparativo de preços de mercado, não cabível a nomeação de Perito avaliador, não há elementos mínimos que justifiquem atrasar e encarecer o processo ainda mais e, portanto, é o caso de homologar as avaliações acostadas, restando asseverar que a finalidade primordial da avaliação é possibilitar a expropriação do bem penhorado por preço justo já que a execução é realizada em favor do credor, desde que não cause qualquer prejuízo ao devedor e não contenha ilegalidades, o que não ocorreu no caso dos autos.

Assim posto, **HOMOLOGA** o Juízo o Laudo de avaliação acostado a folhas 115 por ser aquele que, além do método comparativo, vistoriou o próprio imóvel dando o preço médio das três avaliações, **com valor definido em R\$ 890.000,00.**

Intimem-se as partes para manifestação, bem como o MP e, após, cls para designação de hastas eletrônicas ou novas deliberações.

Publique-se. Intime-se.

São Paulo, 28 de abril de 2020.

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