


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

COMARCA de Mogi das Cruzes

FORO DE MOGI DAS CRUZES

1ª VARA CÍVEL

Av. Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 20, Centro Cívico -

CEP 08780-210, Fone: (11) 2823-8240, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes1cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

<b>DECISÃO</b>
----------------

Processo Digital nº: **0001423-47.2021.8.26.0361**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços**  
 Exequente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**  
 Executado: **Kleber Della Nina Tavares**

Juiz(a) de Direito: Dr(a): **ANA CLAUDIA DE MOURA OLIVEIRA QUERIDO.**

Vistos.

1) Defiro a penhora dos direitos de aquisição que recaem sobre o(s) imóvel(is) objeto da(s) **matrícula(s) nº(s) 13.345, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de AVARÉ/SP**, indicado(s) a fls. 75/76.

Lavre-se o auto de penhora, conforme art. 838, do Código Processo Civil, nomeando o(a) executado(a) como depositário(a).

O prazo para impugnação terá início a partir da publicação desta decisão.

Se não houver advogado constituído, o(a)(s) executado(a)(s) será(ão) intimado(a)(s) pessoalmente, de preferência por via postal.

2) Diante da manifestação do exequente, defiro a dispensa da averbação da penhora no registro de imóveis.

3) Previamente à nomeação de perito, determino que a avaliação do imóvel seja feita por documentos idôneos, nos termos do art. 871, IV, considerando-se para tanto avaliações por meio de imobiliárias regularmente constituídas na Comarca e cópias de documentos de aquisição do bem e de outros que apontem seu valor (declaração de imposto de renda, carnê de IPTU, ou qualquer outro que cumpra o mesmo desiderato), o que se revela meio mais célere e menos custoso para apuração do valor de mercado.

Faculto às partes a apresentação de três avaliações e demais documentos pertinentes, no prazo de 30 dias.

Em último caso, se a avaliação se mostrar complexa, deverá ser realizada por perito avaliador, a ser oportunamente nomeado pelo Juízo.

Observo desde já que não haverá prejuízo ao credor fiduciário, na medida em que a alienação não poderá ocorrer por valor inferior ao saldo devedor do contrato de alienação fiduciária, que deverá ser oportunamente atualizado nos autos. Tal advertência deverá constar do edital, a fim de se evitar qualquer prejuízo ao credor fiduciário, já que em caso de arrematação, terá seu crédito totalmente satisfeito, extinguindo-se o ônus que recai sobre o imóvel.

Observo, ainda, que somente haverá a satisfação do crédito objeto desta ação, caso haja saldo em favor do executado (devedor fiduciário), que será oportunamente apurado.

4) Providencie o exequente o necessário para intimação pessoal da cónyuge **Solange Romero Conde Tavares.**

Intime-se.

Mogi das Cruzes, 29 de novembro de 2021.



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

COMARCA de Mogi das Cruzes

FORO DE MOGI DAS CRUZES

1ª VARA CÍVEL

Av. Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 20, Centro Cívico -  
CEP 08780-210, Fone: (11) 2823-8240, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:  
mogicruzes1cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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