


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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ

1ª VARA CÍVEL

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 148/150, sala 221, 2º andar - Butanta

CEP: 05582-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 4503-9489 - E-mail: butantacivel@tjsp.jus.br

<b>DECISÃO</b>
----------------

Processo nº:	<b>0003335-49.2023.8.26.0704</b>
Classe - Assunto	<b>Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços</b>
Exequente:	<b>Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA</b>
Executado:	<b>Jose Orlando Losano</b>

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luciane Cristina Silva Tavares**

Vistos.

Fls. 143/150: pretende o exequente Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda CNPJ/MF 47.686.555/0001-00 penhora dos direitos aquisitivos que o executado JOÃO ORLANDO LOSANO, CPF/MF nº 281.700.598-87, possui sobre o imóvel indicado, conforme comprovado pelo Contrato de Compromisso de Compra e Venda acostado às fls. 147/150.

Contudo, observo que o referido contrato não foi devidamente averbado na matrícula do aludido imóvel (fls. 145/146), logo, os efeitos da penhora são meramente inter partes.

Consigno que para viabilizar a averbação da penhora, ora deferida, na matrícula do imóvel, é necessário a comprovação de registro do Contrato de Compromisso de Compra e venda junto ao Cartório de Registro de Imóvel.

Assim, defiro o pedido de penhora dos direitos sobre o imóvel de matrícula nº 10.043 (fls. 145/146), registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Avaré/SP – loteamento denominado Terras de Santa Cristina Gleba II, situado no Município de Itai/SP – Lote nº 29 da Quadra GL, de propriedade do executado. Nomeio como depositário do bem o Sr. ORLANDO LOSANO, CPF/MF nº 281.700.598-87 . Valor da dívida: R\$ 120.993,48 (fls. 53/54 - em mês março de 2024).

**SERVIRÁ A PRESENTE POR TERMO DE PENHORA.**

Intime(m)-se o(s) executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora.

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ

1ª VARA CÍVEL

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 148/150, sala 221, 2º andar - Butanta

CEP: 05582-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 4503-9489 - E-mail: butantacivel@tjsp.jus.br

Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art. 799, do Código de Processo Civil.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade.

Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento.

Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncio publicitários, servindo a média como referência.

Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos.

Int.

São Paulo, 24 de abril de 2025.