



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE AMERICANA

FORO DE AMERICANA

4ª VARA CÍVEL

Avenida Brasil Sul, 2669, ., Parque Residencial Nardini - CEP 13468-390,
Fone: (19) 3309-2545, Americana-SP - E-mail: Americana4cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1002955-66.2019.8.26.0019**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Residencial Americana I**
 Executado: **Glaucia Cristina Goncalves da Rocha**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fabio Rodrigues Fazuoli**

Vistos.

1 – Fls. 204/207 – Considerando que a penhora recai, por ora, justamente e somente sobre os direitos de aquisição da unidade imobiliária, prejudicado o pleito da credora fiduciária

2 – Fls. 238/239 - Em que pese a descrição do bem avaliado ser sucinta, certo é que ela não impede que a exequente a considere eventual discordância, mormente porque se trata do próprio Condomínio onde localizado a unidade e certamente tem conhecimento de todas as características do bem.

De mais a mais, a exequente sequer trouxe qualquer indício de que a avaliação feita pelo oficial destoa da realidade e/ou que esta equivocada. Veja-se que a parte sequer trouxe qualquer estimativa particular, não estando assim demonstrado qualquer prejuízo, prevalecendo o princípio da *pas de nullité sans grief*.

Assim, **INDEFIRO** o pleito da exequente, que deverá manifestar em prosseguimento, esclarecendo se há interesse na adjudicação, apresentando a respectiva oferta não inferior a avaliação, ou se concorda com a alienação judicial.

3 – Em tempo, considerando que a constrição se deu sobre os direitos de aquisição, **tem-se que o valor da avaliação deles equivale a R\$ 191.477,87**, decorrente da diferença do valor de mercado do imóvel (R\$250.000,00 – fl. 200) e o valor do saldo devedor do respectivo financiamento (R\$ 58.522,13 – fl. 208).

Int.

Americana, 13 de fevereiro de 2025.