

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

COMARCA DE TAUBATÉ

FORO DE TAUBATÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua José Licurgo Indiani s/n, ., Jardim Maria Augusta - CEP 12070-070,

Fone: (12) 2124-9243, Taubaté-SP - E-mail: taubate4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1007400-55.2019.8.26.0625**  
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Edifício Green Tower**  
Executado: **Espolio de Nelson Rodrigues**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARCOS ALEXANDRE SANTOS AMBROGI**

Vistos.

1- Fls.1043/1045: **Defiro** a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 79.420 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté (fls.959/960), registrado em nome de CASTOR ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA, ante a concordância expressa da pessoa jurídica constante do fólio real com a constrição pretendida (fls. 1020/1023).

Anota-se que a referida pessoa jurídica informa nos autos que negociou o imóvel com terceiros (fls. 1032/1039), justamente aqueles que transferiram o bem ao Sr. Nelson Rodrigues (fls. 816/823), constando a unidade autônoma dentre os bens do espólio de Nelson Rodrigues (fls. 824/836), sendo que tal espólio figura como o devedor nesta execução (fls. 500/501 e 515).

Não fosse isso, já restou frustrada a penhora sobre outro imóvel indicado para supostamente satisfazer a execução (matrícula 7.122, do Registro de Imóveis de Tremembé), ante o acolhimento dos embargos de terceiros opostos.

No caso, a parte credora requereu, de início, a execução da quantia de R\$ 12.008,05. Atualmente a dívida perfaz a quantia de R\$185.496,55 (fls. 1046/1052), em razão do acréscimo das taxas condominiais vencidas no curso da demanda e aplicação dos encargos de mora.

Trata-se, poise, de dívida oriunda de taxas de condomínio relacionado ao imóvel de propriedade da parte executada. Não há dúvida que o débito tenha se originado em benefício da unidade familiar do espólio de Nelson Rodrigues, sujeitando-se portanto, a penhora ("propter rem").

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

COMARCA DE TAUBATÉ

FORO DE TAUBATÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua José Licurgo Indiani s/n, ., Jardim Maria Augusta - CEP 12070-070,

Fone: (12) 2124-9243, Taubaté-SP - E-mail: taubate4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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

3- Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

4- Providencie-se a averbação da penhora, pelo sistema ARISP, se possível, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida.

5- Não sendo possível a penhora eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, mediante o recolhimento das custas, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário.

6- Registre-se que a utilização do sistema online não exige o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

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.

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

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

COMARCA DE TAUBATÉ

FORO DE TAUBATÉ

4ª VARA CÍVEL

Rua José Licurgo Indiani s/n, ., Jardim Maria Augusta - CEP 12070-070,

Fone: (12) 2124-9243, Taubaté-SP - E-mail: taubate4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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 anúncios 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.

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

8-Int.

Taubaté, 07 de outubro de 2024.

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