



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CATANDUVA
FORO DE CATANDUVA
1ª VARA CÍVEL
PARQUE DAS AMÉRICAS, 55, Catanduva-SP - CEP 15800-032
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

MANDADO DE AVALIAÇÃO

Processo Digital nº: **0005256-13.2023.8.26.0132**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Brandemarte & Senturion Ltda - Me**
 Requerido: **Claudio Batista de Souza**
 Oficial de Justiça: *****
 Mandado nº: **132.2024/027656-4**

Justiça Gratuita

Endereço a ser diligenciado:

Rua Quinze de Novembro, 2855, Conjunto Euclides Ii - CEP 15808-000, Catanduva-SP

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 1ª Vara Cível do Foro de Catanduva, Dr(a). Lucas Figueiredo Alves da Silva, na forma da lei,

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, DIRIJA-SE ao endereço supra e PROCEDA à

AVALIAÇÃO do(s) bem(ns) penhorado(s), a seguir descritos: Rua Quinze de Novembro, 2855, Conjunto Euclides Ii - CEP 15808-000, Catanduva-SP (Lote 17, Quadra 27, antiga Estrada que liga Catanduva a Ariranha), certificando-se o estado em que se encontra(m), em cumprimento ao r. despacho de seguinte teor: “1. *A impugnação ao cumprimento de sentença apresentada pelo executado Cláudio (fls.79/84) tem por único fundamento excesso de execução, tendo em vista que alega que somente haveria incidência de juros de mora sobre o valor das perdas e danos após o trânsito em julgado em razão da aplicabilidade da tese firmada pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça no Tema nº1.002. 1.1. No caso concreto, a ação nº1007703-59.2020.8.26.0132 em apenso foi proposta pelo executado Cláudio visando à condenação dos ora exequentes ao pagamento de indenização por perdas e danos e lucros cessantes pela rescisão unilateral de contrato de locação com promessa de compra e venda celebrado entre as partes em 01º/03/2019 (cópia da petição inicial nas fls.05/12 e do contrato nas fls.18/21), tendo os exequentes apresentado sua contestação com reconvenção (fls.24/38) e sobrevindo sentença (fls.42/64) que acolheu parcialmente os pedidos dos ora executados (de rescisão do contrato e de reconhecimento como devidos os valores pagos à título de aluguel antecipado e de fruição do imóvel) e os pedidos dos ora exequentes apresentados em sede de reconvenção (de condenação ao pagamento de R\$49.755,27, a título de indenização de benfeitorias, com incidência de juros de mora e de atualização monetária a partir da reconvenção). O recurso de apelação dos ora exequentes não foi conhecido e o recurso de apelação dos ora executados teve negado provimento (fls.65/71). Analisando os autos principais, observo que pende de julgamento apenas o recurso especial oferecido pelos ora exequentes em face do Acórdão que não conheceu seu recurso de apelação, não havendo recurso dos ora executados em face do Acórdão que negou provimento à sua apelação. 1.2. No que tange à aplicabilidade do Tema nº1.002 do Superior Tribunal de Justiça ao caso concreto (Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencional, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão), embora os ora exequentes tenham desistido do negócio, não comporta acolhimento a pretensão do executado Cláudio para que haja*”

0005256-13.2023.8.26.0132



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CATANDUVA
FORO DE CATANDUVA
1ª VARA CÍVEL
PARQUE DAS AMÉRICAS, 55, Catanduva-SP - CEP 15800-032
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

incidência de juros legais de mora apenas a contar do trânsito em julgado da presente ação (que ainda não ocorreu), tendo em vista que: (a) a sentença proferida nos autos principais foi expressa quanto à incidência de atualização monetária e de juros legais de mora sobre o valor de R\$49.755,27 (indenização de benfeitorias) a partir da data da reconvenção; (b) o recurso de apelação apresentado pelos ora executados teve negado provimento, sendo mantida a sentença no que tange à condenação dos ora executados ao pagamento da indenização das benfeitorias com incidência de juros e de atualização monetária a contar da data da reconvenção; (c) o recurso pendente de julgamento não tem relação com a condenação dos ora executados; (d) o contrato celebrado entre as partes data de 01/03/2019, ou seja, é posterior à Lei nº13.786/2018. Frise-se que a Lei nº13.786/2018, que alterou as Leis nº4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias) e nº6.766/79 (que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano) para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano, não se aplica ao caso concreto, tendo em vista que o contrato rescindido por iniciativa do comprador havia sido celebrado entre particulares, sem qualquer relação com condomínio e/ou incorporação imobiliária nem era objeto de parcelamento do solo urbano executado pelos ora executados. 1.3. Nesse contexto, não comporta acolhimento a impugnação apresentada pelo executado Cláudio nas fls.79/84, não havendo que se falar em excesso de execução nem em incidência de juros legais de mora a contar do trânsito em julgado, tendo em vista que a sentença foi expressa quanto à incidência de juros de mora e de atualização monetária a contar da data da reconvenção, não sendo aplicável ao caso concreto o Tema nº1.002 do Superior Tribunal de Justiça. 2. No que tange ao pedido de penhora do imóvel localizado na Rua 15 de Novembro nº2855 (Lote 17, Quadra 27, antiga Estrada que liga Catanduva a Ariranha), considerando que referido imóvel foi objeto do contrato de locação/compromisso de compra e venda celebrado entre as partes e que resultou o débito ora executado (no qual os executados declararam ser proprietários do imóvel - fls.18/21 e 149), considerando que até a presente data não foi aberta matrícula individualizada e o imóvel está devidamente descrito como parte integrante da matrícula nº2.951 do 2º CRI local (na qual figura como proprietária Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo-CDHU - fls.93/94 e 150/151), considerando que as partes exequentes comprovaram que o imóvel está com placa de Venda e indicação do telefone para "tratar" diretamente com o proprietário (inclusive), a fim de evitar eventual prejuízo aos exequentes e a terceiros, REVEJO o item '6' da decisão de fls.132/137 e, por conta e risco dos exequentes, DEFIRO a penhora dos direitos dos executados sobre o imóvel da Rua 15 de Novembro nº2.855 (Lote 17 da Quadra 27, que compõe a matrícula nº2.951 2º CRI local - antiga Estrada que liga Catanduva a Ariranha). Tendo em vista o disposto nos artigos 844 e 845, §1º, do Código de Processo Civil, cópia desta decisão vale como termo de penhora dos direitos dos executados sobre o imóvel da rua 15 de Novembro nº2.855 (Lote 17 da Quadra 27, que compõe a matrícula nº2.951 do 2º CRI local - antiga Estrada que liga Catanduva a Ariranha), nesta Cidade e Comarca de Catanduva-SP. Vale registrar que: (a) considera-se efetivada a penhora na data e local desta decisão; (b) os nomes do(s) exequente(s) e do(s) executado constam no cabeçalho acima; (c) a(s) parte(s) executada(s) ficará(ão) como depositária(s) do(s) bem(ns). 2.1. Deve(m) ser intimado(s) o(s) executado(s), na(s) pessoa(s) de seu(s) Advogado(s), nos termos do Art.841, §1º, do CPC, de que a(s) penhora(s) foi(ram) formalizada(s). 2.2. Analisando a descrição do imóvel na matrícula de fls.93/94 e 150/151 (Lote 17 da Quadra 27, que compõe a matrícula nº2.951 do 2º CRI local - antiga Estrada que liga Catanduva a Ariranha), constata-se que o imóvel é indivisível, razão pela qual incide a disposição do Art.843 do Código de Processo Civil: Art. 843.Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1ºÉ reservada ao coproprietário ou ao cônjuge



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CATANDUVA

FORO DE CATANDUVA

1ª VARA CÍVEL

PARQUE DAS AMÉRICAS, 55, Catanduva-SP - CEP 15800-032

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

não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. § 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação. Sobre tais regras vale lembrar o ensinamento de LUIZ GUILHERME MARINONI, SÉRGIO CRUZ ARENHART e DANIEL MITIDIERO: 1. Bem indivisível. Tendo em conta a situação pragmática de ser difícilíssima a alienação de fração ideal de bem indivisível, o que poderia levar tanto à frustração da expropriação por ausência de interessados na aquisição como à alienação por preço muito abaixo do mercado, hipóteses de evidente prejuízo aos fins da tutela jurisdicional, o art.843, CPC, outorga solução ao problema da penhora de bem indivisível patrocinando a concordância prática do interesse do exequente de ver seu crédito satisfeito com o interesse do cônjuge alheio à execução de não ter economicamente a sua esfera jurídica desamparada. O bem indivisível pode ser penhorado e alienado, servindo o produto de sua alienação em parte à satisfação do exequente e em parte ao resguardo da meação do cônjuge alheio à execução. 2. Outras hipóteses de Condomínio sobre Bem Indivisível. O art.843, CPC, aplica-se a outras hipóteses em que a penhora recaia sobre bem indivisível em condomínio. Assim, poderá o bem indivisível ser penhorado e alienado, entregando-se o produto da alienação em parte ao exequente e em parte aos demais condôminos. 3. Insuficiência do produto da expropriação. Não se pode alienar o bem por valor que não garanta, ao menos, a preservação da quota parte do coproprietário ou do cônjuge não executados (Novo Código de Processo Civil Comentado; 2ª edição; editora Revista dos Tribunais; São Paulo; 2016; p.907). Ainda no mesmo sentido: Há duas razões para a existência dessa regra: (a) a notória dificuldade de se alienarem judicialmente cotas-partes de imóveis; (b) a constituição de um condomínio forçado entre o adquirente da cota e o coproprietário não devedor, que fatalmente será resolvido por uma ação de dissolução de condomínio (AMORIM ASSUMPTÃO NEVES; DANIEL; Novo Código de Processo Civil Comentado Artigo por Artigo; 1ª edição; editora Jus Podivm; Salvador; 2016; p.1342). O Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo tem firmado posicionamento no mesmo sentido: APELAÇÃO. Embargos de terceiro. Sentença de improcedência. Embargantes recorrem. Pretensão de ser levada à hasta pública apenas a quota parte da devedora. Sem razão. A penhora do bem indivisível deve recair sobre sua integralidade. Inteligência do artigo 843, caput do CPC. Recurso não provido... A penhora do bem indivisível deve recair sobre sua integralidade, posto que não seria viável alienar apenas a quota parte da coproprietária devedora em hasta pública. Realizada a alienação, o produto da venda será dividido entre os proprietários, respondendo pelo débito apenas o quinhão do devedor (artigo 843 do CPC). Já as coproprietárias têm direito de preferência na arrematação do imóvel (artigo 843, §1º, CPC). Assim, em que pese a alegação da apelante, a decisão recorrida não merece reforma... (TJSP; Rel. Des. ROBERTO MAIA; j.09/04/2020; apelação 1002332-23.2019.8.26.0400; Magistrado prolator da decisão de 1ª grau: Lucas Figueiredo Alves da Silva). 2.3. Apenas é preciso fazer uma ressalva terminológica: o termo penhora (que é o usado no sistema ARISP) não é o mais adequado quando se refere a terceiro (cônjuge ou condômino) proprietário do bem, afinal este não possui dívida executada, sendo mais adequado utilizar o termo constrição. 2.3.1. Contudo, seja qual for a terminologia adotada (inclusive pelo sistema ARISP para fins de averbação na matrícula), o resultado é o mesmo: a constrição atingirá 100% do imóvel, razão pela qual determino que a constrição (ou a penhora para fins de nomenclatura do sistema ARISP) seja averbada sobre a integralidade do imóvel, o que também garantirá a publicidade perante pessoas/interessados/terceiros que solicitarem a certidão da matrícula do imóvel. Nesse sentido: APELAÇÃO. Embargos de terceiro. Sentença de improcedência. Embargantes recorrem. Pretensão de ser levada à hasta pública apenas a quota parte da devedora. Sem razão. A penhora do bem indivisível deve recair sobre sua integralidade. Inteligência do artigo 843, caput do CPC. Recurso não provido (TJSP; Rel. Des. ROBERTO