



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA, COMARCA DA CAPITAL/SP.

Processo n. **1012284-98.2015.8.26.0001**
Cumprimento de Sentença.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADAS DE SANTANA "EDIFÍCIO ORQUIDEA", na qualidade de Exequente, já qualificado nos autos em epígrafe, por sua advogada infra-assinada, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue.

Compulsando os autos, verifica-se que fora registrada a penhora na matrícula do imóvel objeto da dívida perseguida no presente cumprimento de sentença, bem como nas matrículas das respectivas vagas de garagem (fls. 174/187), conforme determinação desse MM. Juízo (*vide r. Decisão de fls. 162/163*).

Deste modo, imperiosa a avaliação e posterior alienação do imóvel e vagas de garagem em hasta pública, senão vejamos:

I – DA INTIMAÇÃO DA PENHORA:

Os Executados foram devidamente intimados da penhora na pessoa de seu advogado, nos termos do artigo 841, §1º do Código de Processo Civil¹, porquanto possui advogado devidamente constituído nos autos, deixando transcorrer *in albis* o prazo para apresentação de Impugnação à Penhora (*vide certidão de fls. 173*).

¹ Art. 841. Formalizada a penhora por qualquer dos meios legais, dela será imediatamente intimado o executado.

§ 1º A intimação da penhora será feita ao advogado do executado ou à sociedade de advogados a que aquele pertença.



No que tange à **intimação do cônjuge** em caso de penhora de bens imóveis, conforme exigência do artigo 842 do Código de Processo Civil², extrai-se da matrícula do imóvel que FERNANDO LUIZ ABEGÃO é casado pelo regime de comunhão de bens, na forma da legislação civil Portuguesa, com **MARIA JULIA BAPTISTA RIBEIRO ABEGÃO**, empresária, portadora da cédula de identidade RG n° 5.330.014-2 – SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n° 333.118.868-98, razão pela qual **requer-se a sua intimação via postal** no mesmo endereço do qual o Executado Fernando Luiz Abegão fora citado na fase de conhecimento, qual seja: **Rua Bernardo de Vasconcelos, 38, Jd. Kherlakian, São Paulo/SP, CEP: 02342-150.**

A respeito do Executado FERNANDO LUIZ BATISTA RIBEIRO ABEGÃO, Excelência, não consta no registro ser esse casado sob o regime de comunhão (parcial ou total) de bens, tampouco que mantém União Estável. Contudo, **em ato de prudência e tão somente para evitar qualquer alegação de nulidade**, tendo em vista que é de conhecimento entre seus vizinhos que este reside com uma companheira, que pode ser, inclusive, sua esposa (nesse caso estaria pendente o registro da comunhão na matrícula do imóvel), requer-se a intimação de **ANA CRISTINA OLIVEIRA**, portadora de cédula de identidade RG n° desconhecido, inscrita no CPF/MF sob o n° desconhecido, no endereço do imóvel ora penhorado, eis que lá reside com Fernando Luiz Batista Ribeiro Abegão, qual seja: **Av. Daniel Malettini, 545, apto 72-B, Vila Aurora, São Paulo/SP, CEP: 02411-000.**

II – DA AVALIAÇÃO:

Conforme anúncios publicitários anexos, é cristalino que o valor de mercado do imóvel perfaz R\$ 415.000,00 (quatrocentos e quinze mil reais).

O condomínio Exequente traz aos autos 4 anúncios de diferentes imobiliárias (**Doc. 01**), sendo 3 no valor de R\$ 415.000,00 (quatrocentos e quinze mil reais) e um no valor de R\$ 414.000,00 (quatrocentos e quatorze mil reais).

Assim sendo, requer-se a intimação do Executado para concordar ou impugnar com o valor de avaliação de **R\$ 415.000,00 (quatrocentos e quinze mil reais)**, nos exatos termos do artigo 871, I, do Código de Processo Civil:

2 Art. 842. Recaindo a penhora sobre bem imóvel ou direito real sobre imóvel, será intimado também o cônjuge do executado, salvo se forem casados em regime de separação absoluta de bens.



Art. 871. Não se procederá à avaliação quando:
I - uma das partes aceitar a estimativa feita pela outra;

De mais a mais, pugna desde já para que o silêncio seja interpretado como aceitação tácita.

Caso esse MM. Juízo assim não entenda, ou o Executado venha a discordar do valor atribuído pelo Exequente, subsidiariamente, requer-se que seja realizada avaliação pelo Oficial de Justiça, nos termos do artigo 870, *caput* e parágrafo único, do Código de Processo Civil:

**“Art. 870. A avaliação será feita pelo oficial de justiça.
Parágrafo único. Se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo.”**

Extrai-se com uma simples leitura do dispositivo legal supra, que o legislador priorizou a avaliação do bem penhorado pelo Oficial de Justiça, e, somente em caso de necessidade de conhecimentos especializados e o valor da execução comportar, será nomeado avaliador.

Além da literalidade do dispositivo legal, a priorização do Oficial de Justiça para realizar a avaliação do bem penhorado, Excelência, encontra-se respaldo na interpretação sistemática do conjunto das normas processuais, as quais valorizam a celeridade e economia processual.

Não há distinção entre bens móveis e imóveis para que a avaliação seja realizada pelo Oficial de Justiça, basta que seja respeitado as garantias constitucionais do Executado; *in casu*, o respeito à ampla defesa e ao contraditório.

De mais a mais, a avaliação de bem imóvel pode ser facilmente realizada através do valor do m² da região, assim como utilizando outros imóveis no mesmo condomínio como método comparativo, afastando-se, assim, a necessidade de nomeação de um avaliador.

III – DO PEDIDO:

Por todo exposto e por medida da mais lúdima justiça, requer-se:

3



- A expedição de cartas de intimação da penhora para as cônjuges/companheiras dos Executados (*Guia doc. 02*):

- **MARIA JULIA BAPTISTA RIBEIRO ABEGÃO**, portadora da cédula de identidade RG nº 5.330.014-2 – SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 333.118.868-98, no endereço: **Rua Bernardo de Vasconcelos, 38, Jd. Kherlakian, São Paulo/SP, CEP: 02342-150.**

- **ANA CRISTINA OLIVEIRA**, portadora de cédula de identidade RG nº desconhecido, inscrita no CPF/MF sob o nº desconhecido, no endereço: **Av. Daniel Malettini, 545, apto 72-B, Vila Aurora, São Paulo/SP, CEP: 02411-000.**

- A intimação dos Executados para concordar ou impugnar o valor de avaliação de **R\$ 415.000,00 (quatrocentos e quinze mil reais)**, conforme anúncios publicitários, e, subsidiariamente, caso esse MM. Juízo entenda de forma diversa, a expedição de mandado de Avaliação a ser cumprido pelo Oficial de Justiça, conforme fundamentado alhures (*Guia doc. 03*).

Desde já requer-se que seja o silêncio dos Executados interpretado como aceitação do valor sugerido, bem como seja aplicada a pena de preclusão caso não seja apresentado contrato de união estável com pessoa diversa àquelas descrita acima para intimação.

Não há registro de penhora, arrolamento ou qualquer garantia real à Fazenda Pública, razão pela qual o Exequente deixa de prestar tal informação; em momento oportuno será requerida a intimação da Municipalidade para requerer o que de direito.

Por fim, a Exequente informa que pretende a alienação do imóvel, juntamente com as vagas de garagens, em hasta pública, requerendo desde já a nomeação de leiloeiro de confiança deste MM. Juízo.

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 18 de julho de 2019.

Raquel Marcos Ferrari
OAB/SP n. 261.144

[MENU](#)[ENTRAR](#)

4 fotos

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 72 m² por R\$ 415.000

Vila Aurora, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 239

72m²

3 quartos

2 banheiros

2 vagas

1 suíte

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(16\)](#)

COMPRA

R\$ 415.000

Condomínio

R\$ 580

IPTU

R\$ 50

Apartamento VILA AURORA SAO PAULO SP Brasil

[Contatar anunciante](#)

[MENU](#)[ENTRAR](#)

14 fotos

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 68 m² por R\$ 414.000

Condomínio Moradas de Santana

Avenida Daniel Maletini, 545 - Vila Aurora, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 6187

68m²

3 quartos

2 banheiros

2 vagas

2 suítes

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

COMPRA

R\$ 414.000

Condomínio

R\$ 690

IPTU

R\$ 60

[Contatar anunciante](#)

[MENU](#)[ENTRAR](#)

5 fotos

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 70 m² por R\$ 415.000

Condomínio Moradas de Santana

Avenida Daniel Malettini, 545 - Vila Aurora, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 276200

70m²

3 quartos

2 banheiros

2 vagas

1 suíte

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(11\)](#)

COMPRA

R\$ 415.000

Condomínio

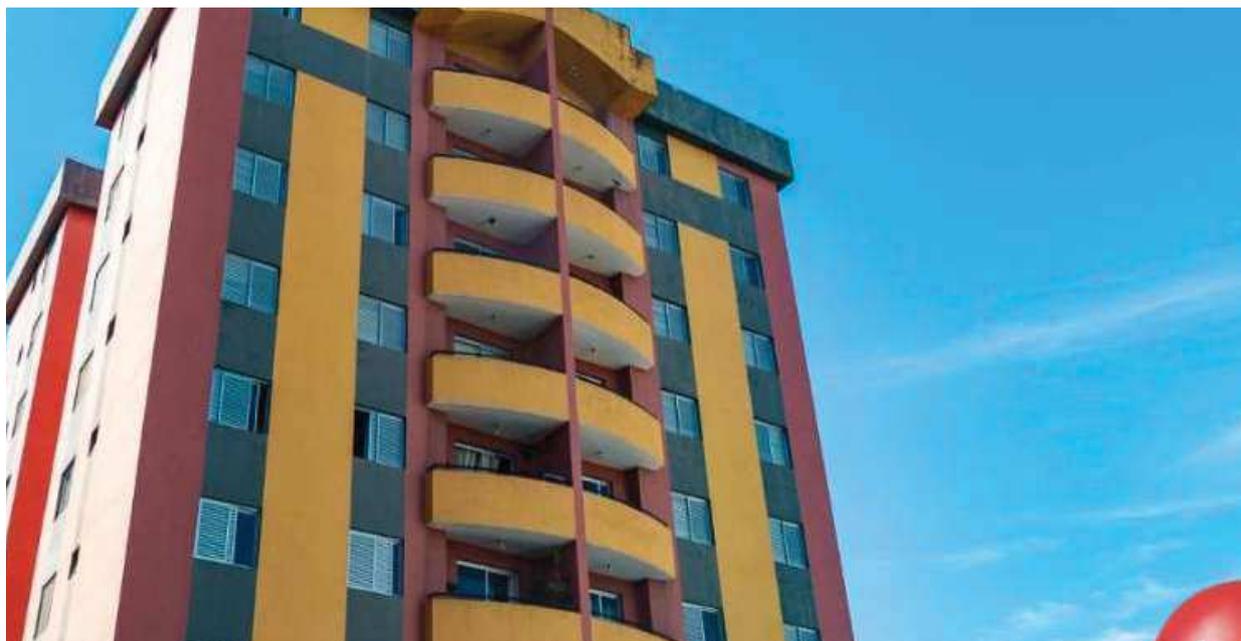
R\$ 693

IPTU

SOLICITAR[Contatar anunciante](#)

MENU

ENTRAR



29 fotos

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 70 m² por R\$ 415.000

Avenida Daniel Malettini - Tucuruvi, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 156197

70m²

3 quartos

3 banheiros

2 vagas

1 suíte

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(8\)](#)

COMPRA

R\$ 415.000

Condomínio

R\$ 784

IPTU

[SOLICITAR](#)

São Paulo - Apartamento Padrão - Tucuruvi

[Contatar anunciante](#)