

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE BAURU - SP**

AUTOS DO PROCESSO Nº 1012287-61.2020.8.26.0071

CONDOMÍNIO TERRA BRASILIS RESIDENCIAL CRISTO REDENTOR, já devidamente qualificado nos autos, por sua advogada que esta subscreve, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência,

Ex.^a, conforme a juntada do débito existente junto ao credor fiduciário na página 306, o executado está inadimplente com as prestações do contrato de financiamento imobiliário, realizado com a instituição fiduciária Banco do Brasil.

A total inércia da parte executada para com o cumprimento de suas obrigações na manutenção do bem, evidencia o seu abandono, bem como o desinteresse em preservar esse patrimônio. Por esta razão, a única forma de vislumbrar a regularização do débito exequendo, é levando o imóvel a hastas públicas.

Para tanto, importante se faz validar os atos processuais até o momento praticados, a fim de perfectibilizar a designação de hastas públicas do bem imóvel objeto da penhora:

1. Em 08/05/2023 (fls. 242-243) foi deferida a penhora sobre os direitos do imóvel objeto da matrícula nº 107.612;
2. 18/05/2023 (fl. 250) juntada do comprovante remessa de penhora ao 1º Cartório de Bauru;
3. 18/01/2024 (fl. 285) decisão validando a intimação do executado;
4. 22/01/2024 (fl. 288) certificado decurso do prazo sem impugnação do executado acerca da penhora do imóvel
5. 24/05/2024 (fl. 306) resposta do credor fiduciário acerca do contrato de alienação sobre o imóvel penhorado.

Por oportuno, em relação a estimativa de avaliação do valor do imóvel, após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de Bauru/SP, bem como em sites especializados em venda de imóveis, avalia-se o bem em **R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais)**, conforme cotação abaixo:

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Foto			
Anunciante			
Referência	https://www.addadvolpe.com.br/comprar/Bauru/Apartamento/Padrao/Jardim-Terra-Branca/2770	https://www.fenixbauru.com/639/imoveis/venda-locacao-apartamento-2-quartos-bauru-sp	https://www.imobiliariaalfaomega.com.br/imovel/5086
Bairro	Jardim Terra Branca	Jardim Terra Branca	Jardim Terra Branca
Valor Anunciado	R\$ 150.000,00	R\$ 145.000,00	R\$ 195.000,00

Informações adicionais: Condomínio localizado na área central de Bauru/SP, próximo de supermercado, farmácia, açougue e padaria e escolas. Garagem coberta, portaria 24 h, área gourmet com churrasqueira, playground.

ANTE O EXPOSTO, requer:

a) seja dado continuidade dos atos expropriatórios com a designação de hastas do imóvel, de forma a saldar os débitos condominiais e os débitos junto ao credor fiduciário;

b) Por fim, a juntada da planilha atualizado do débito, no valor de **R\$ 49.184,59** **(quarenta e nove mil, cento e oitenta e quatro reais e cinquenta e nove centavos)**, conforme anexo.

Termos em que pede deferimento.

Bauru-SP, 07 de junho de 2024.

CAROLINA B. P. SALVADOR
OAB/MT 10.279

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

COMARCA DE BAURU

FORO DE BAURU

2ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Pena 5-40, ,, Jardim Bela Vista - CEP 17060-250, Fone: (14) 2106-5951, Bauru-SP - E-mail: Bauru2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1012287-61.2020.8.26.0071**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Terra Brasilis Residencial Cristo Redentor**
Executado: **Daniel Carvalho da Silva**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **João Thomaz Diaz Parra**

Vistos.

1. Diante da avaliação apresentada às fls. 310/312, alusiva a outros apartamentos do mesmo condomínio onde se situa o imóvel penhorado nos presentes autos (fls. 242/243), atribuo ao referido bem, com fundamento no artigo 871, IV, do Código de Processo Civil, o valor médio de avaliação de R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais), que ora homologo para que produza os seus jurídicos e regulares efeitos de direito.

2. Para análise, no mais, do pedido de alienação judicial, no prazo de 5 (cinco) dias, faculto ao exequente que indique leiloeiro credenciado, trazendo para os autos, outrossim, cópias dos documentos pertinentes.

No mesmo prazo, providencie a parte exequente a atualização do valor de avaliação, desde a data da sua apuração, bem como tudo o que for necessário para o cumprimento do disposto no artigo 889 do Código de Processo Civil, comprovando o recolhimento das despesas e indicando os endereços para intimação.

Serão considerados habilitados e cadastrados para intermediarem a alienação judicial particular as entidades públicas ou privadas e as pessoas físicas credenciadas perante este Juízo, com prontuários arquivados em Cartório.

O leilão será realizado por meio eletrônico, observados os regulamentos do Conselho Nacional de Justiça e da Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, somente autorizado leilão presencial em caso de impossibilidade técnica.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BAURU

FORO DE BAURU

2ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Pena 5-40, ,, Jardim Bela Vista - CEP 17060-250, Fone: (14)
2106-5951, Bauru-SP - E-mail: Bauru2cv@tjsp.jus.br

Decorrido o prazo sem manifestação, caberá a este Juízo a indicação do leiloeiro.

Int.

Bauru, 22 de julho de 2024.

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