


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
4ª VARA CÍVEL
Avenida Salmão, 678, Jardim Aquárium - CEP 12246-260, Fone:
(12)38787100, São José dos Campos-SP - E-mail: sjcampos4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **0018286-46.2020.8.26.0577**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Maria Aparecida Gil Cardoso**
 Executado: **Francisco Donizete de Souza**

Justiça Gratuita

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **HEITOR FEBELIANO DOS SANTOS COSTA**

Vistos.

A obrigação de pagar quantia certa objeto da presente execução de título judicial foi satisfeita pela parte devedora (v. fls. 04, 46, 47/48, 52/53, 57, 66 e 69).

Este procedimento deve prosseguir para a alienação judicial do bem comum determinada na r. sentença em execução (fls. 214/217 dos autos principais).

Para tanto, de rigor seja estabelecido o valor para alienação do bem comum, bem esse que não é a propriedade do imóvel objeto da Matrícula nº 162.994 do 1º Oficial de Registro de Imóveis local (fls. 27 dos autos principais), situado na Rua Ruth da Silva Santos, 65, Vila das Flores, nesta cidade, mas sim os direitos dos demandantes a eles relativos, quais sejam, aqueles oriundos do contrato particular de cessão de direitos reproduzido a fls. 81/82.

Perante os proprietários (James Richard Denham Júnior, Pearl Armen Denham e Missão Evangélica Literária - cf. fls. 27 dos autos principais), não há qualquer pendência a obstar outorga de escritura definitiva, como provam os documentos de fls. 83 e 84/85 destes autos. Também não há pendências entre a cedente Marinalva Severina da Conceição (em nome de quem foi outorgada a quitação) e o réu adquirente Francisco Donizetti de Sousa, porquanto ajustado entre eles pagamento a vista com outorga de quitação no próprio instrumento (fls. 81/82 destes autos). Ou seja: com relação ao imóvel, não há dívida impeditiva da transmissão de propriedade a cessionários e, conseqüentemente, a interessados na arrematação do bem.

Para efeito de alienação, o imóvel todo — propriedade, acessões, benfeitorias — foi avaliado por perita judicial em R\$ 279.977,00 (fls. 139 dos autos principais), valor de 28.04.20 (fls. 153). E a conclusão da perita deve ser aceita, pois, além de bem fundamentada, não foi objeto de críticas por assistentes técnicos das partes.

Desse modo, atento ao fato de que as partes possuem título que lhe possibilita obtenção da propriedade do imóvel como se encontra por meio de registro de escritura definitiva de venda e compra (cuja falta pode ser suprida por decisão judicial), o bem deve ser levado a leilão judicial pelo valor de R\$ 279.977,00 (valor de abril de 2020) com advertência expressa a interessados na aquisição de que deverão suportar com despesas de transmissão da propriedade do imóvel — que ainda se encontra registrado em nome de James Richard Denham

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS****FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS****4ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Jardim Aquários - CEP 12246-260, Fone:

(12)38787100, São José dos Campos-SP - E-mail: sjcampos4cv@tjsp.jus.br

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

Júnior, Pearl Armen Denham e Missão Evangélica Literária —para o nome do adquirente.

Por fim, apesar da oportunidade (fls. 05, item “2”), não veio aos autos demonstração de despesas passíveis de dedução e/ou compensação no produto da venda que, então, deve ser repartido na proporção dos quinhões das partes (50%).

Posto isso, fixo em R\$ 279.977,00 (duzentos e setenta e nove mil novecentos e setenta e sete reais) —valor de abril de 2020 a ser corrigido monetariamente pela Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça deste Estado até a data do leilão —o valor do bem a ser alienado judicialmente em leilão a ser oportunamente designado, alienação que se dará pelo maior lance.

O rateio do preço seguirá a proporção dos quinhões das partes.

Oportunamente, tornem conclusos para nomeação de leiloeiro e determinações para concretização do leilão.

Intime-se.

São José dos Campos, 03 de agosto de 2021.

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