

Sr. _____,

PARECER PROCESSUAL

Leilão Judicial – Dia 24/08/2017 – 2ª Praça

**Apartamento
de Janeiro/RJ**

Rio

PROCESSO Nº

1- Trata-se de **Ação de Cobrança de Cotas Condominiais** proposta pelo _____ em face do **ESPÓLIO DE** _____, representado por _____

2- O imóvel em questão é de copropriedade do citado espólio conjuntamente com o **espólio da** _____. Todavia, como há solidariedade passiva em relação aos débitos condominiais, o autor tem a faculdade que demandar apenas contra um dos coproprietários, como fora feito.

3- A seguir, no dia **13.07.2015**, foi proferida sentença condenando o espólio réu ao pagamento das cotas condominiais vencidas e vincendas, na forma do art. 290, CPC/73.

4- Tendo em vista que o réu não efetuou o pagamento do valor da condenação, no dia **05.04.2017** foi **penhorado o imóvel objeto da lide** para satisfazer o crédito exequendo, bem como expedido o **mandado de avaliação**, sendo o mesmo realizado de forma indireta, vez que o Oficial de Justiça não logrou êxito em encontrar a ocupante do imóvel no local.

5- O **laudo de avaliação** contém o seguinte teor: “*apartamento residencial, situado na Apartamento 701, Bairro de Copacabana. Com direito a uma vaga de garagem no condomínio. : Prédio residencial, idade: 1963, com 11 (onze) andares, sendo um apartamento por andar. Dois elevadores (um social e um de serviço), com garagem, escada de acesso, serviço de porteiro com um turno durante o dia. APARTAMENTO 701: unidade residencial, medindo 115 m2, dois quartos e sala, área de serviço, dependências de empregada com quarto e banheiro, com direito a uma vaga de garagem do condomínio. VALOR ATRIBUÍDO: R\$ 1.200.000,00 (Hum milhão e duzentos mil reais) em 25/05/2017*”.



CATALDO SISTON

— ADVOGADOS —

6- A avaliação não foi impugnada, ensejando a sua homologação pelo juízo em 23.06.2017, e determinadas as datas para a realização do leilão, sendo a primeira praça em **17.08.2017** e a segunda em **24.08.2017**.

7- Segundo consta às fls. 307/308, o juízo decidiu que **“... caso não vendido o bem em primeira hasta pelo valor da avaliação, estabeleço o montante de 50% do mesmo valor como preço mínimo para o desiderato...”**

8- Ou seja, o valor mínio para a primeira praça é de R\$ 1.200.00,00, conforme avaliado pelo Oficial de Justiça, e o preço mínimo para a 2º praça é o valor de R\$ 600.000,00.

9- Contudo, A DESCRITA DECISÃO É PASSIVA DE NULIDADE ABSOLUTA, vez que o **art. 843, § 2º** do novo Código de Processo Civil é claro ao narrar que:

“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.

§ 2.º 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.”

10- Dessa forma, como **espólio de** , **coproprietário do imóvel**, é alheio à execução, o valor da sua quota-parte não poderia ser alienado por 50% da avaliação. **Assim, o valor mínimo para venda do imóvel em 2º praça deveria ser R\$ 900.000,00**, que corresponde a 50% da quota-parte do espólio executado (R\$ 300.00,00) mais a integralidade da quota-parte do espólio alheio à execução (R\$ 600.000,00).

11- De outro giro, também observamos que **o espólio alheio à execução (coproprietário) não foi devidamente intimado da penhora do imóvel**, O QUE ENSEJA A NULIDADE DA EXPROPRIAÇÃO. Confira-se:

TJ-RJ - AI: 00666703020148190000 RIO DE JANEIRO MADUREIRA REGIONAL 3 VARA CIVEL, Relator: RICARDO COUTO DE CASTRO, Data de Julgamento: 16/09/2015, SETIMA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 01/10/2015.

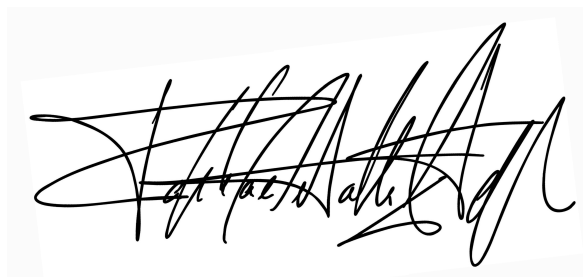
AGRAVO DE INSTRUMENTO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL. PENHORA. ARREMATACÃO. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DOS COPROPRIETÁRIOS. DECISÃO AGRAVADA QUE DECLAROU A NULIDADE DAS PRAÇAS E DOS DEMAIS ATOS PRATICADOS A PARTIR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. DECISÃO CORRETA. 1) penhora sobre imóvel gerador de débito condominial imprescindível a intimação dos eventuais proprietários do bem que constam da Certidão de Ônus Reais do Imóvel, a fim de que a alienação do bem seja plenamente válida, sob pena de violação ao princípio ao devido processo legal. Ninguém será privado de seus bens sem o

devido processo legal. Inteligência do art. 5º, LIV da Constituição Federal. 2) Forçoso, portanto, a anulação de todos os atos praticados a partir da avaliação do imóvel, devendo os demais proprietários ser intimados e constar corretamente nos editais de praça que a penhora recaiu sobre o direito de propriedade do imóvel. Recurso desprovido.

12- ISTO POSTO, NÃO ACONSELHO A ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL EM REFERÊNCIA.

Rio de Janeiro, 02 de agosto de 2017.

Att,



RAPHAEL CATALDO SISTON