



PJe
Processo Judicial
eletrônico



Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

Uberaba

4ª Vara Cível de Uberaba

AV. MARANHÃO, 1580 - 5º ANDAR - MERCES - 3319-2862

Cumprimento de sentença

246 - MANDADO DE AVALIAÇÃO

4ª VARA CÍVEL

PROCESSO: 0153271-04.2015.8.13.0701

(PROCESSO ELETRÔNICO)

MANDADO: 4

NOSSO Nº: 518582-3

REQUERENTE: CONDOMINIO RESIDENCIAL PARQUE UTAH

REQUERIDO(A): TAFFARELL FEDRIGO MORGADO

PROCESSO ORIGEM: 01532710420158130701

Pessoa cujo(s) bem(ns) será(ão) avaliado(s) :

TAFFARELL FEDRIGO MORGADO - RG: - CPF: 08760106646

Data de Nascimento: 17/12/1988

MÃE: SANDRA MARIA FEDRIGO MORGADO

Endereço:

AV. NIZA MARQUEZ GUARITÁ, 1315, AP403 B 09 - Fone:

CONJUNTO MANUEL MENDES - CEP: 38082000 - UBERABA/MG

O(A) MM(a). Juiz(iza) de Direito da vara supra manda ao(à) Oficial(a) de Justiça Avaliador(a) abaixo nominado(a), que, em cumprimento a este, proceda à AVALIAÇÃO do(s) bem(ns) abaixo discriminado(s), ou relacionado(s) em anexo, lavrando o auto respectivo.

DESPACHO JUDICIAL

Recolhidas as custas, sem necessidade de nova conclusão, expeça-se mandado para avaliação do imóvel penhorado.

Avenida Niza Marques Guarita, 1.315, apto 403, Bloco 09, Conjunto Manoel Mendes,

Ciente: _____

Ao comparecer em Juízo, esteja munido de doc. de identificação e trajando vestimenta adequada ao ambiente forense.

Nome do Oficial que deverá se identificar com sua Carteira Funcional:

WILLEN PINTO CORREIA

REGIÃO: 4 - SETOR 4

Mandado: 4

COM VERBA
INDENIZATÓRIA

Certidão: ☐ Verso
☐ Anexo

Verba Indenizatória de R\$ 30,53 já empenhada.

O HORÁRIO DE ATENDIMENTO ÀS PARTES NAS SECRETARIAS DE JUÍZO É DE 12:00 ÀS 18:00 HORAS

É dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil. Para denúncia, disque: 100.

UBERABA, 04 de setembro de 2023.

✱

Escrivã(o) Judicial: FREDERICO RODRIGUES DE SOUSA
por ordem do(a) Juiz(a) de Direito

4ª Vara Cível

Processo de n. 0153271-04.2015

Mandado de n. 04

CERTIDÃO

***Certifico e dou fé, que em cumprimento ao respeitável mandado em anexo, me dirigi à Avenida Niza Marques Guaritá, n.º 1315 – Bloco 25 – Apto 404, Bairro Manoel Mendes, nesta comarca de Uberaba, e ali sendo, após diligências, em 19/09/2023, 28/09/2023, por fim, em 04/10/2023 às 10 horas e 45 min, após exame exterior e superficial, **PROCEDI**, por fim, a Avaliação por Estimativa do imóvel indicado no mandado, tudo conforme auto em anexo, sendo que a avaliação seu deu com base no método comparativo de preços para imóveis a venda na região e pesquisa de mercado.

Informo ao MM Juiz, que referida avaliação se deu por estimativa, visto que todas as vezes que estive no local encontrei o apartamento sempre fechado, e em contato com a Sra. Daniana e o Sr. Wellington, portaria, os quais nada souberam informar sobre a localização do executado. Diante do exposto, devolvo o presente mandado à secretaria para os fins de direito. ***

Uberaba (MG), 04 de outubro de 2.023.

Willen Pinto Correia
Oficial de Justiça Avaliador

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos quatro dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e três (04/10/2023), em cumprimento ao referido mandado do MM. Juiz de Direito do Juizado Especial Cível, extraído dos autos 0153271-04.2015, tendo como requerente Condomínio Residencial Parque Utah, e como requerido Taffarel Fedrigo Morgado, sendo que me dirigi ao imóvel, situado à Avenida Niza Marquez Guaritá, n.º 1315-bloco09-apto403, Bairro Manoel Mendes, Nesta cidade e Comarca de Uberaba, onde, procedi a AVALIAÇÃO do bem, conforme descrição abaixo:

BEM IMÓVEL:

(01) – Um imóvel situado nesta cidade, no “Condomínio Parque Utah”, à Avenida Niza Marquez Guaritá, n.º 1315, que se constitui de um apartamento designado pelo n.º 403, localizado no quarto pavimento-tipo do Bloco 9, composto de sala, dois dormitórios, banheiro e cozinha, com a área real total de 96,396 metros quadrados, sendo 44,140 metros quadrados de área real privativa coberta, 11,500 metros quadrados de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional, referente à vaga de estacionamento n.º 111 e 40,756 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,001732601, cujo terreno acha-se contido dentro dos seguintes limites e confrontações: “começa no ponto 04, que localiza-se na divisa da Avenida Niza Marquez Guaritá com o Conjunto Residencial Manoel Mendes; daí, segue por um córrego acima, confrontando com o Conjunto Residencial Manoel Mendes, numa extensão de duzentos e quatro metros e quarenta centímetros, até o ponto 05, onde passa a confrontar com área de Lineu de Souza Macedo; daí, segue confrontando com a área de Lineu de Souza Macedo, com azimute de 71°52'35” e distância de duzentos e trinta e um metros e noventa e nove centímetros, até o ponto 03B, onde passa a confrontar com área de Reinaldo Mendes dos Santos Filho, com azimute de 180°00'00” e distância de cento e oitenta e oito metros e sessenta e oito centímetros, até o ponto 02C, onde, passa a confrontar com a Avenida Niza Marquez Guaritá; daí, segue confrontando com a Avenida Niza Marquez Guaritá, em curva à esquerda, AC=1°51'56”, desenvolvimento de treze metros e setenta e oito centímetros e raio de quatrocentos e vinte e três metros e vinte e quatro centímetros, até o ponto 03; daí, seguindo ainda pela referida avenida, com azimute de 254°42'58” e distância de cento e cinquenta e cinco metros e vinte e quatro centímetros, até o ponto 04, fechando assim o perímetro, perfazendo a área de 35.067,995 metros quadrados”. Matrícula 70.103 do 2º Ofício de Registro de Imóveis.

Valor do Total do Bem: R\$ 120.000,00 (CENTO E VINTE MIL REAIS) –

Willen Pinto Correia

Oficial de Justiça Avaliador

Meritíssima Juíza da 4ª Vara Cível de Uberaba - MG.

Autos nº. 701.15.015.327-1
4ª Secretaria Cível

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE UTAH, já qualificado nos autos da *Ação de Cobrança de Taxas de Condomínio em fase de Cumprimento de Sentença* que move em face de **TAFFARELL FEDRIGO MORGADO**, também qualificado, via de suas advogadas, vem à presença de V. Ex.^a, dizer e requerer o seguinte:

Tendo em vista, que o Executado foi devidamente intimado para efetuar o pagamento do débito sob pena de multa de 10% (dez por cento), bem como ser penhorado tantos bens quantos necessários para satisfação do crédito, no prazo de 15 dias, conforme certidão de fls. 70/71 e deixou transcorrer seu prazo in albis, o Exequente vem indicar a penhora o seguinte bem:

"Um imóvel situado nesta cidade, no Condomínio Parque Utah, à Avenida Niza Marquez Guaritá, nº 1.315, que se constitui de um apartamento designado pelo nº 403, localizado no quarto pavimento-tipo do Bloco 9, composto de sala, dois dormitórios, banheiro e cozinha, com a área real total de 96,396 metros quadrados, sendo 44,140 metros quadrados de área real privativa coberta, 11,500 metros quadrados de área real de estacionamento descoberta de divisão não proporcional, referente à vaga de estacionamento nº 111 e 40,756 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,001732601, cujo terreno acha-se contido dentro das seguintes

PR-T-GERAL-UBA-FM-0575577-23/JAN/2017 16:10

limites e confrontações: começa no ponto 04, que localiza-se na divisa da Avenida Niza Marques Guaritá com conjunto residencial Manoel Mendes; daí, segue por um córrego acima, confrontando com o conjunto Residencial Manoel Mendes, numa extensão de duzentos e quatro metros e quarenta centímetros, até o ponto 05, onde passa a confrontar com área de Lineu de Souza Macedo; daí, segue confrontando com a área de Lineu de Souza Macedo, com azimute de $71^{\circ}52'35''$ e distância de duzentos e trinta e um metros e noventa e nove centímetros, até o ponto 03B, onde passa a confrontar com área de Reinaldo Mendes dos Santos Filho, com azimute de $180^{\circ}00'00''$ e distância de cento e oitenta e oito metros e sessenta e oito centímetros, até o ponto 02C, onde passa a confrontar com a Avenida Niza Marquez Guaritá; daí, segue confrontando com a Avenida Niza Marquez Guaritá, em curva à esquerda, $AC=1^{\circ}51'56''$, desenvolvimento de treze metros e setenta e oito centímetros e raio de quatrocentos e vinte e três metros e vinte e quatro centímetros, até o ponto 03; daí, seguindo ainda pela referida avenida, com azimute de $254^{\circ}42'58''$ e distância de cento e cinquenta e cinco metros e vinte e quatro centímetros, até o ponto 04, fechando assim o perímetro, perfazendo a área de 35.067,995 metros quadrados". Cadastro municipal: 513.0604.0001.143. Livro 2, matrícula 78.896, do 2º CRI de Uberaba – MG. (doc. anexo).

Imóvel este adquirido pelo Executado **TAFFARELL FEDRIGO MORGADO**, conforme cópia da escritura anexa, com gravame de alienação fiduciária a favor da Caixa Econômica Federal – CEF.

Deve ser observado que as despesas condominiais não constituem dívidas do proprietário, mas sim encargos da própria coisa, na medida em que decorrem de despesas necessárias à sua conservação e subsistência. São gravames *propter rem*, estabelecidos para preservação do conjunto condominial pelo que acompanham a coisa e são por ela garantidos, seja quem for o seu dono.

Contudo no presente caso, o débito condominial deve se sobrepor ao crédito fiduciário, pois, não há nenhum vínculo jurídico que imponha àquele o dever de suportar em favor do crédito hipotecário as despesas necessárias à conservação e subsistência do imóvel hipotecado.

Nesse sentido é o entendimento do STJ:

"Civil. Crédito do condomínio por conta de cotas não pagas. Preferência sobre crédito hipotecário. As quotas de condomínio dizem respeito à conservação do imóvel, sendo indispensáveis à integridade do próprio crédito