



**31ª Vara do Trabalho de Curitiba**

**Autos:** 18538-2004-031-09-00-2

**Mandado nº:** 1.784.214/2014

### **CERTIDÃO – SOLICITA Apreciação**

Certifico que em diligência para a penhora do imóvel sob matrícula 50.119 do 7ª CRI, verifiquei que se trata da área de lazer do Condomínio Residencial Nova Holanda, localizado na Rua José Hauer, 3161, Bairro Boqueirão em Curitiba.

Destaco que o executado Francisco de Mello possui uma fração ideal equivalente a 1/371 de uma área de 9.520,12m<sup>2</sup>, composta em sua maior parte por salão de festas, bosque nativo, quadra esportiva, playground e piscinas, que constituem a área de lazer do referido condomínio. Tal parte ideal confere o direito de usar a integralidade da área e dos serviços por ela oferecidos mediante o pagamento da taxa condominial.

Observe-se ainda que a fração ideal descrita na matrícula 50.119 está ligada de forma quase indissociável ao apartamento 11 do bloco C-4, objeto da matrícula 18.031, de propriedade do executado e já penhorado nos presentes autos. Como é natural, os moradores do condomínio adquirem também o direito de utilização da área de lazer, de forma que o preço do imóvel inclui também essas vantagens e benefícios.

A penhora isolada da parte ideal de 1/371 relativa à área de lazer, por seu turno, se mostra inviável, pois sua avaliação e alienação ficam prejudicadas. Como não se trata de um terreno comum que pode ser comercializado ou sobre o qual se possa construir, temos um imóvel fora do mercado. O direito de uso das dependências, por outro lado, segundo informações prestadas pela síndica do condomínio, Sra. Maria Helena Souza Miranda, não poderia ser alienado de forma autônoma para eventual usuário externo, em razão de previsão na convenção de condomínio, pois a área é de uso exclusivo dos moradores.

A avaliação desse suposto direito de uso poderia seguir os valores de títulos patrimoniais de clubes, mas as agremiações de bairro, em função da necessidade de angariar sócios e contribuintes da taxa de manutenção social, há muitos anos reduziram os valores de seus títulos patrimoniais para uma simples matrícula, cujo valor gira em torno de R\$ 800,00.

Em vista do exposto, embora os imóveis possuam matrículas distintas, na prática, a penhora e venda em leilão de forma separada são inviáveis, sendo recomendável que a constrição e alienação se deem de forma conjunta. Para auxiliar a decisão do Juízo informo que os imóveis de matrícula 50.119 e 18.031 foram penhorados e avaliados conjuntamente nos autos 13051-2010-008-09-00-7 da 8ª Vara do Trabalho pela colega Oficial de Justiça Fabianne Marca.

Aguardando a decisão do Juízo sobre a melhor forma de realizar a penhora, encaminho a presente e permaneço pronta a cumprir suas determinações.

Curitiba, 30 de julho de 2014.

Maria Angélica Crepaldi Bornia  
Oficial de Justiça Avaliadora

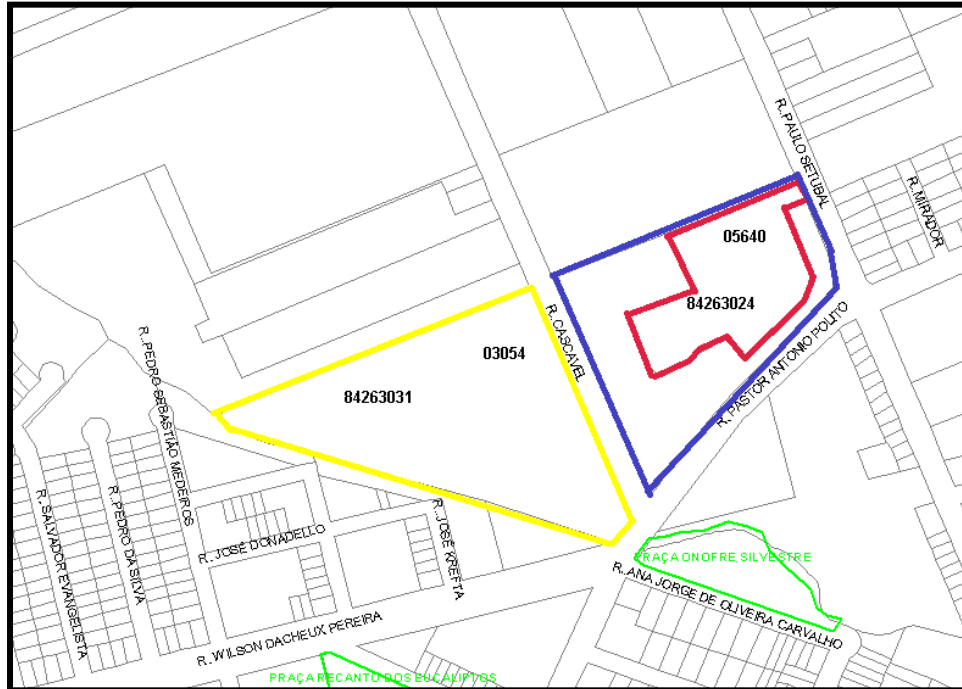


31ª Vara do Trabalho de Curitiba

Autos: 18538-2004-031-09-00-2

Mandado nº: 1.784.214/2014

**Localizador de Endereços** (Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo – UCT)



- Conjunto Nova Holanda I
- Conjunto Nova Holanda II
- Área de lazer e recreação do Conj. Nova Holanda I e II – Matrícula 50.119

**Foto Aérea** - Fonte: Google Earth (Data da Imagem 22/05/2009)





**31ª Vara do Trabalho de Curitiba**

**Autos: 18538-2004-031-09-00-2**

**Mandado nº: 1.784.214/2014**

### FOTOGRAFIAS DA ÁREA DE LAZER

Foto 1 – Salão de Festas



Foto 2 – Quadra Poliesportiva



Foto 3 – Piscina Adulto



Foto 4 – Piscina Infantil



Foto 5 - Playground



Foto 6 - Playground



Foto 7 - Playground



Foto 8 - Bosque

