

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

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

9ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 52/54, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1015230-38.2017.8.26.0562**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Maria Emília**  
 Executado: **Edson Lara Nóvoa e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rejane Rodrigues Lage**

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA EMÍLIA ajuizou AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL em face ADRELINA LARA NOVOA, EDSON LARA NOVOA, ROSEMARY NÓVOA DE NORONHA, JOSÉ CLAUDIO NORONHA e SÔNIA MARIA NOVOA.

Narra que os Réus são proprietários do imóvel designado por apartamento nº 31 do condomínio autor. Contudo, não vêm honrando com suas obrigações, encontrando-se em débito com as despesas condominiais dos meses 05, 07 a 10/2016 e 01 a 04/2017, alcançando o valor de R\$ 4.860,52, acrescido de correção monetária, juros de mora de 1% ao mês, ambos a partir de cada vencimento e multa de 2%. Assim, pretende o pagamento do débito, sob pena de penhora e avaliação.

A petição inicial veio acompanhada de documentos (fls. 5/47).

Citação pessoal de Rosemary (fl. 152), Sônia (fl. 66) e José (fl. 143)

Houve a desistência em relação a co-executada, Andreлина Lara, homologada às fls. 106/107.

ROSEMARY informou que, embora seja titular de 1/6 do imóvel em referência, nunca deteve a posse do mencionado bem, a qual é exercida exclusivamente por

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

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

9ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 52/54, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

Sônia Maria Nóvoa. Manifestou sua concordância com a penhora do imóvel (fls. 127/129). Juntou documentos.

Deferiu-se a citação por edital do co-executado, Edson Lara (fls. 220/221). Nomeou-se curadora especial para apresentar Embargos à Execução (fls. 245), estes distribuídos sob n.º 1003808-27.20231.8.26.0562 que foram julgados improcedentes (fls. 349/352), transitado em julgado em 22/07/2021, conforme certificado a fls. 353.

A parte autora juntou a certidão de matrícula do imóvel e o valor venal (fls. 252/256).

Deferiu-se a penhora do imóvel objeto da cobrança e nomeado perito para sua avaliação (fls. 257/262).

Laudo pericial (fls. 294/337).

O Exequente requereu que seja autorizada a alienação por no mínimo 50% do valor da avaliação (fls. 348). Quanto a parte executada, não se manifestou acerca do laudo (fls. 354).

Determinou-se a intimação dos executados para manifestarem sobre a penhora e a avaliação (fls. 355/357).

EDSON, representado por seu curador especial, apresentou impugnação à penhora (fls. 406/407). Concordeu com o valor apresentado no laudo pericial. Todavia, asseverou haver excesso na penhora, porquanto o valor da penhora (R\$ 480.000,00) supera de forma exorbitante o valor da dívida executada.

O autor manifestou-se sobre a impugnação, bem como juntou a planilha de cálculo atualizada, perfazendo o valor de R\$ 70.660,04 (fls. 411/415).

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

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

9ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 52/54, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

**Este é o breve relatório.**

**DECIDO.**

1. Inicialmente, cumpre salientar que todos os corréus foram citados, sendo que José e Sônia não apresentaram impugnação. Rosemary, por sua vez, concordou com a penhora do imóvel. Por fim, o corréu Edson foi citado por Edital, tendo sido nomeado curador especial, que apresentou impugnação às fls. 406/407, alegando, em suma, excesso de penhora, porquanto o valor do imóvel é superior ao valor da dívida.

Apesar do alegado pelo corréu, verifica-se que os executados não pagam as despesas condominiais desde 2017, não apresentando nenhuma solução para o seu pagamento. Não há o que se falar em excesso de execução, uma vez que poderá o próprio imóvel responder pela dívida, uma vez que se trata de dívida *propter rem*.

Assim, **REJEITO** a impugnação apresentada às fls. 406/407.

2. Nomeio **FERNANDO DOMINGUES DE OLIVEIRA JÚNIOR**, regularmente cadastrado pelo Tribunal de Justiça a proceder a realização das praças, sendo que o procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, em jornal de ampla circulação local e de forma resumida, nos termos do disposto nos artigos 886 e 887 do Novo Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM N° 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. TJSP.

3. A 1ª praça terá início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do Edital; Não havendo lance superior ou igual ao valor da **da última avaliação atualizada para data do pagamento do lance** nos 03 (três) dias seguintes, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça, que se estenderá por no mínimo vinte dias.

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

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

9ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 52/54, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

4. Na 2ª praça não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor **da última avaliação atualizada para data do pagamento do lance, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação** (art. 891, parágrafo único do CPC) e a alienação se dará pelo maior lance ofertado respeitada as condições aqui avençadas ou 80% do valor **da última avaliação atualizada para data do pagamento do lance**, este caso se trate de imóvel de incapaz.

5. A praça será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal (site do leiloeiro), nos quais serão captados os lances, e será presidido por leiloeiros oficiais, autorizados e credenciados pela JUCESP regularmente habilitados pelo TJ/SP.

6. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

7. Sem prejuízo, para a garantia da hígidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

8. **Intime-se, pelo portal eletrônico, a Procuradoria Municipal de Santos/SP e a Procuradoria Regional da Fazenda Nacional da 3.ª Região – Santos (PRFN-3), observando-se o Comunicado Conjunto n.º 667/2021 e demais normas aplicáveis à espécie, dos termos da presente decisão, a fim de que esclareçam se há interesse em razão do imóvel penhorado e avaliado.**

9. Ficam as partes intimadas, pela imprensa oficial, das datas, locais e forma de realização da praça. Caso o(s) executado(s) não tiver(em) advogado constituído nos autos ou quando representado(s) pela Defensoria, intime(m)-se-o(s) pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SANTOS  
FORO DE SANTOS  
9ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 52/54, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13)  
3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Expeça-se o necessário para intimação, para tanto recolha(m) o(s) exequente(s) as despesas necessárias.

**10.** Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago pelo arrematante.

**11.** A comissão do gestor será depositada nos autos conforme o disposto no Art.267 das N.S.C.G.J. e Provimento CSM nº 2.152/2014.

*Intime-se.*

Santos, 13 de março de 2023.

ASSINATURA ELETRÔNICA - LEI 11.419/2006 - IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA