


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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

2ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, 1º andar - sala 104 - Jardim Aquárius

CEP: 12246-260 - São José dos Campos - SP

Telefone: 12 3878-7130 - E-mail: sjcampos2cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**
**C O N C L U S Ã O**

Em 11/03/2025, faço a conclusão destes autos ao MM. Juiz de Direito, Dr. Paulo de Tarso Bilard de Carvalho. Eu, Ana Paula Gomes, Escrevente Técnico Judiciário, M315426, digitei e subscrevi eletronicamente.

Autos do Processo: 0008288-15.2024.8.26.0577  
 Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio  
 Exequente: Evandro Marcio Scarpelli da Costa Alonso  
 Executado: Victor Albuquerque Lima

Vistos.

I – Trata-se de cumprimento de sentença – fase de alienação.

Designaram-se hastas públicas (fls. 92-93).

O executado (fl. 98) fez proposta de acordo “(...) o executado manifesta o interesse em adquirir a parte que cabe ao exequente, ou seja 26% do imóvel, o que totaliza o valor de R\$ 176.020,00 (...). O pagamento da quantia acima é proposto para se realizar em 3 parcelas iguais e sucessivas, com a primeira em cinco de março de 2025 e a última em cinco de maio de 2025 (...)”.

O Município (fls. 102/103) indicou valor atualizado do débito sobre o imóvel (R\$6.780,74).

Instada, a parte exequente (fl. 104) alegou não ter havido êxito na tentativa de acordo.

Em seguida, a parte executada juntou instrumento de substabelecimento (fls. 105/106).

Adiante, a parte executada (fls. 107-120), com planilha e documentos (fls. 121-144) alegou, em suma, que “(...) diante da ocorrência do leilão, o Executado, ora petionário, vem apresentar a presente manifestação e proposta, com o objetivo de resguardar seus direitos e evitar a alienação do imóvel, que lhe serve de moradia. Em consulta ao site do Leiloeiro, pudemos identificar que até o momento, existe como vitorioso o lance no valor de R\$431.392,59 (...) consultado, conforme mostra o calendário em 07/03/2025 às 17:50:45. E, mais, ao consultar o histórico de Lances, temos as propostas abaixo, inclusive a maior oferta para pagamento do saldo remanescente em 30 parcelas (...) em casos de extinção de condomínio, a lei confere ao condômino o direito de preferência na aquisição da parte ideal do outro, em igualdade de condições com terceiros. Tal direito encontra amparo no artigo 1.322 do Código Civil (...) o Executado já é proprietário de 74% (...) do imóvel, conforme comprovam os documentos acostados aos autos (fls. 42/49 do processo de conhecimento). Assim, sua pretensão de adquirir os 26% (...) restantes, pertencentes ao Exequente, encontra respaldo legal e deve ser priorizada. Ademais, o Executado manifesta o interesse em adjudicar a parte ideal do Exequente, oferecendo o valor correspondente à sua quota-parte (26%), qual seja, R\$176.020,00 (...), calculado sobre valor da avaliação homologada por Vossa Excelência (R\$677.000,00). (...) Logo, torna-se direito seu, adquirir por adjudicação o referido imóvel, nas mesmas condições expostas no Edital, pois negar-lhe tal direito, seria o mesmo que permitir que terceiros tivessem condições melhores que aquele que já é detentor de praticamente 3/4 do bem (...) requer, ainda, seja autorizada a compensação dos valores pagos pelo Executado a título de condomínio, conforme determinado na sentença proferida nos autos do processo de conhecimento (fls. 159/161). Os respectivos valores somam a importância de R\$8.479,94, representando 26% da obrigação do Exequente. Incluímos aos citados valores a quota parte do IPTU em aberto e, demonstrado às fls. 103, no valor total R\$6.780,74 e, considerando 26%, seria o valor de R\$1.762,99 (...) a soma de todos os valores acima, totalizam: R\$10.242,93 (...), conforme planilha anexa (...) conforme o artigo 895 do Código de Processo Civil faculta ao interessado apresentar proposta de parcelamento para a aquisição do bem em hasta pública (...) apresenta (...) proposta de parcelamento para a adjudicação da parte ideal do Exequente (...) Não obstante o direito do Exequente à satisfação de seu crédito, é imperioso ressaltar que o imóvel em questão servirá de moradia para o Executado e sua família (...) requereu (...) 1. O recebimento da presente manifestação e proposta de parcelamento para adjudicação, com a devida juntada de documentos; 2. A suspensão imediata do leilão designado para o dia 13/03/2025, até o julgamento da presente proposta; 3. Entende que desnecessária a intimação do Exequente para que se manifeste sobre a proposta apresentada, haja vista que o valor proposto cobre 100% da parte que o Exequente faz jus e, ele ao permitir o leilão estaria sujeito a qualquer oferta lá ganhadora; 4. A homologação da proposta de parcelamento, com a adjudicação da parte ideal do Exequente ao Executado, mediante o cumprimento das (...) condições seguintes: a) Depósito judicial da entrada de 25% (R\$44.005,00 – R\$10.242,93 = R\$33.762,07) no prazo de 10 (...) dias úteis a contar da homologação da

Autos n. 0008288-15.2024.8.26.0577 1


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**
**2ª VARA CÍVEL**
**Avenida Salmão, 678, 1º andar - sala 104 - Jardim Aquárius**
**CEP: 12246-260 - São José dos Campos - SP**
**Telefone: 12 3878-7130 - E-mail: sjcampos2cv@tjsp.jus.br**

proposta; b) Pagamento do saldo remanescente em 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas de R\$ 4.400,50 (...), corrigidas mensalmente pelo índice do IPCA-E, com vencimento da primeira parcela em 10 de abril de 2025, e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, garantindo igualdade aos lances oferecidos no leilão até a presente data ou; Alternativamente, caso V.Exa. entenda que precisa estar dividida no máximo em 12 parcelas, por conta do Edital, que seja determinado então o pagamento em 12 x R\$11.001,25 (...); c) Constituição de hipoteca judicial sobre o imóvel em favor do Exequente, até a quitação integral do débito, caso julgue necessário (...). d) A expedição de mandado de averbação da adjudicação em favor do Executado, após a quitação integral do débito, com o cancelamento da hipoteca judicial (...)".

**É o relatório. Fundamento e decido.**

1) Atento ao processado, aos requerimentos e à vigência dos leilões designados com possível concorrência dos lanços, por ora, mantém-se sua designação, ficando suspensos os atos de arrematação até que se resolvam as questões aqui trazidas

Assim, dê-se ciência (via c-eletrônica), **com urgência**, ao leiloeiro a respeito desta decisão.

2) No mais, atento à proposta do executado (fls. 107-120) durante a ocorrência dos certames, ele ficará sujeito às disposições do edital de leilão cuja publicidade já foi disponibilizada, observando-se sua preferência como executado-condômino da parte majoritária do bem (NCPC, art. 889, I e II e art. 892).

Assim, para a análise dos pedidos, deve o executado, até a data do 2º leilão, sob pena de não acolhimento, (a) comprovar o depósito da parcela inicial proposta e (b) juntar termo de arrematação elaborado pelo leiloeiro designado.

Não havendo comprovação deste depósito, aguarde-se manifestação do leiloeiro sobre eventuais propostas pelo melhor lance oferecido.

Com eles, intime-se a parte exequente para, em 15 dias úteis, manifestar a respeito das propostas oferecidas para a satisfação do débito.

Após, conclusos (apreciar arrematação/decisão).

II – Int.

São José dos Campos, 12 de março de 2025.

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