

Andressa Brinatti

Advogada

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Suzano – SP.

**Autos nº 1002579-94.2021.8.26.0606**

**Cumprimento de Sentença nº 0001658-50.2024.8.26.0606**

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LISBOA**, já devidamente qualificado nos autos da Ação de Cobrança movido em face de **PEDRO ANTONIO CARVALHO DOS SANTOS** e **CARLA JULIETA DOS SANTOS**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, tendo em vista que até o presente momento não houve o pagamento do débito, REQUERER, que a penhora recaia sobre o imóvel gerador de débitos descrito na matrícula nº 65.832 (fl. 32/35), devidamente registrado no Ofício de Registro de Imóveis de Suzano – SP, para posterior avaliação do bem e designação de leilão.

Em razão da recente decisão proferida pela 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento de três recursos especiais, requer a penhora sobre o imóvel que originou a dívida condominial. Note-se que, em tal julgamento, o voto vencedor, proferido pelo ministro Raul Araújo, destacou que, ao firmar contrato de alienação fiduciária, a instituição financeira passa a ser titular da propriedade resolúvel do bem e, como consequência, condômina. Assim, ela também possui responsabilidade sobre as despesas condominiais, podendo exercer o seu direito de regresso contra devedor fiduciante. Além disso, foi enfatizado que, na qualidade de proprietária fiduciária, a instituição credora possui meios para exigir do devedor o cumprimento de suas obrigações em relação ao condomínio, podendo, inclusive, incluir no contrato cláusulas que previnam a inadimplência, sob pena de rescisão. Como consequência, a penhora nos presentes autos deve recair sobre o próprio imóvel e não apenas sobre os direitos da executada em relação a tal bem.

---

Andressa Brinatti - OAB/SP 415006

[andressabrinatti@gmail.com](mailto:andressabrinatti@gmail.com)

(11) 97958-1862

Andressa Brinatti

Advogada

Informa ainda que o boleto ARISP deve ser encaminhado para o seguinte e-mail: [andressabrinatti@gmail.com](mailto:andressabrinatti@gmail.com)

Nestes Termos,

Pede deferimento.

São Paulo, 07 de julho de 2025.

**ANDRESSA DO ROCIO BRINATTI**

**OAB/SP nº 415.006**

---

Andressa Brinatti - OAB/SP 415006

[andressabrinatti@gmail.com](mailto:andressabrinatti@gmail.com)

(11) 97958-1862


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SUZANO**
**FORO DE SUZANO**
**1ª VARA CÍVEL**

Av. Paulo Portela, s/nº, Sala 43 e 44, Jardim Paulista - CEP 08675-230,

Fone: (11) 3489-2448, Suzano-SP - E-mail: upj1a5cvsuzano@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**
**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0001658-50.2024.8.26.0606**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LISBOA**  
 Executado: **PEDRO ANTONIO CARVALHO DOS SANTOS e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **GUSTAVO HENRICHS FAVERO**

Vistos.

Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 65.832 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano- SP (fls.181-184), em nome dos executados.

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

**Providencie-se a averbação da penhora, pelo sistema ARISP, se possível, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida.**

Não sendo possível a penhora eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, mediante o recolhimento das custas, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário.

Registre-se que a utilização do sistema online não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

Intime(m)-se o(s) executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora.

Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s) e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade.

Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento.

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

COMARCA DE SUZANO

FORO DE SUZANO

1ª VARA CÍVEL

Av. Paulo Portela, s/nº, Sala 43 e 44, Jardim Paulista - CEP 08675-230,

Fone: (11) 3489-2448, Suzano-SP - E-mail: upj1a5cvsuzano@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência.

Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos.

Intime-se.

Suzano, 10 de setembro de 2025.

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