

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE PINDAMONHANGABA****FORO DE PINDAMONHANGABA****3ª VARA CÍVEL**

Rua Alcides Ramos Nogueira, 780, Térreo, Mombaca - CEP 12421-681,

Fone: (12) 2126-5230, Pindamonhangaba-SP - E-mail:

upj1a3cypinda@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1003018-45.2017.8.26.0445**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio**
 Requerente: **Residencial Parque Pedra Bonita (Condomínio de Edifícios)**
 Requerido: **Maria Aparecida Pinto**

Tramitação prioritária
 Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Soares Mendes**

Vistos.

A insurgência deduzida pela terceira interessada Caixa Econômica Federal (fls. 411/414) não comporta acolhimento.

Com efeito, a constrição deferida e averbada nos autos não recai sobre o domínio pleno nem sobre a propriedade resolúvel de titularidade da credora fiduciária, mas estritamente sobre a expectativa dos direitos aquisitivos titularizados pela devedora fiduciante, modalidade expressamente autorizada pelo ordenamento processual no artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil.

Ademais, resta preclusa qualquer discussão acerca da necessidade ou da metodologia de avaliação dos direitos aquisitivos, haja vista o acórdão proferido no Agravo de Instrumento nº 2251928-35.2024.8.26.0000 (fls. 358/361), já transitado em julgado (fls. 363), o qual fixou de forma definitiva e vinculante para este processo que a apuração do valor dos direitos penhorados decorre da subtração entre o valor venal de mercado do imóvel e o saldo devedor do financiamento.

Considerando que a avaliação pericial levada a efeito pelo Oficial de Justiça estimou o imóvel em R\$ 165.000,00 (fls. 390) e que o saldo devedor informado pela própria instituição financeira perfaz R\$ 66.037,04 (fls. 411 e 415), o valor econômico dos direitos aquisitivos penhorados perfaz a quantia líquida de R\$ 98.962,96 (noventa e oito mil, novecentos e sessenta e dois reais e noventa e seis centavos), montante apto e suficiente para garantir a execução do crédito exequendo, inexistindo qualquer prejuízo aos direitos de garantia da credora fiduciária.

Quanto à pretensão da executada no sentido de parcelar a dívida em parcelas mensais de R\$ 400,00 (fls. 380/383 e 454/455), tal pleito não encontra amparo jurídico.

O parcelamento compulsório na fase executiva submete-se aos requisitos estritos e preclusivos do artigo 916 do Código de Processo Civil, que pressupõe o depósito de trinta por cento do valor executado no prazo dos embargos e o pagamento do saldo em até seis parcelas, faculdade da qual a executada não se valeu no momento oportuno.

Nesse passo, a aceitação de acordo ou parcelamento diverso constitui faculdade negocial exclusiva do credor, não podendo o Poder Judiciário impor moratória parcelada sem a anuência da parte exequente.

A invocação genérica do princípio da menor onerosidade da execução, positivado no artigo 805 do Código de Processo Civil, não confere ao devedor o direito subjetivo de compelir o credor a receber prestações módicas que eternizariam o adimplemento de obrigação vencida há



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PINDAMONHANGABA

FORO DE PINDAMONHANGABA

3ª VARA CÍVEL

Rua Alcides Ramos Nogueira, 780, Térreo, Mombaca - CEP 12421-681,

Fone: (12) 2126-5230, Pindamonhangaba-SP - E-mail:

upj1a3cvpinda@tjsp.jus.br

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

anos.

Havendo recusa expressa do exequente e frustrada a tentativa de transação (fls. 394/395 e 406), impõe-se o prosseguimento da marcha processual expropriatória para a satisfação do crédito condominial.

Inexistindo impugnação técnica e fundamentada quanto ao teor do auto de avaliação de fls. 390 elaborado por Oficial de Justiça devidamente habilitado, homologo o laudo avaliatório para fixar o valor de mercado do imóvel em R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais).

Por conseguinte, deduzido o saldo devedor fiduciário consolidado de R\$ 66.037,04 (fls. 411 e 415), fixa-se o valor de avaliação dos direitos aquisitivos penhorados em R\$ 98.962,96 (noventa e oito mil, novecentos e sessenta e dois reais e noventa e seis centavos).

Dessa forma, esgotadas as vias consensuais e formalizada a constrição dos direitos aquisitivos, defiro a realização de leilão judicial eletrônico, na forma dos artigos 881 e seguintes do Código de Processo Civil, nomeando leiloeiro oficial para a condução dos atos expropriatórios.

Ante o exposto:

a) REJEITO a impugnação apresentada pela terceira interessada Caixa Econômica Federal às fls. 411/414, mantendo integralmente a penhora sobre os direitos aquisitivos da executada (fls. 266 e 307/308);

b) INDEFIRO o pedido de parcelamento formulado pela executada às fls. 380/383 e 454/455, bem como a designação de audiência conciliatória, ante a recusa expressa da parte exequente;

c) HOMOLOGO o auto de avaliação de fls. 390 e fixo o valor dos direitos aquisitivos penhorados em R\$ 98.962,96 (noventa e oito mil, novecentos e sessenta e dois reais e noventa e seis centavos), atualizável pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data da hasta pública;

d) DEFIRO a realização de leilão judicial eletrônico para expropriação dos direitos aquisitivos penhorados (CPC, art. 882) e NOMEIO como leiloeiro público oficial o Sr. Guilherme Toporoski, habilitado perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, com endereço profissional na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1461, Jardim Paulistano, São Paulo/SP, CEP 01452-921, telefone (41) 3599-0110 e endereço eletrônico guilherme.toporoski@topoleiloes.com.br;

e) Intime-se o leiloeiro oficial nomeado para que apresente as datas para a realização do 1º e do 2º leilões, a minuta de edital e a estimativa de despesas de divulgação, observando-se que no 1º leilão o lance mínimo será o valor integral da avaliação dos direitos, e no 2º leilão admitir-se-á lance não inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, sob pena de caracterização de preço vil (CPC, art. 891);

f) Deverão constar expressamente do edital as condições da constrição sobre os direitos aquisitivos, a ressalva da alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal e a circunstância de que o adquirente se sub-rogará nos direitos e deveres contratuais do devedor fiduciante, com cientificação e intimação prévia das partes e da credora fiduciária (CPC, art. 889, inciso V).

Intimem-se.

Pindamonhangaba, 03 de setembro de 2026.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PINDAMONHANGABA

FORO DE PINDAMONHANGABA

3ª VARA CÍVEL

Rua Alcides Ramos Nogueira, 780, Térreo, Mombça - CEP 12421-681,

Fone: (12) 2126-5230, Pindamonhangaba-SP - E-mail:

upj1a3cypinda@tjsp.jus.br

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

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