



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CATANDUVA**  
 Parque das Américas, 55-Centro, Catanduva - SP - CEP: 15800-032  
 Telefone: (17) 3311-4379 - e-mail: catanduva1cv@tjsp.jus.br  
 Horário de Atendimento ao Público: 13h00min às 17h00min

### DECISÃO/OFÍCIO

Processo nº: **0005256-13.2023.8.26.0132 - Processo Digital**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Locação de Imóvel**  
 Requerente: **Brandemarte & Senturion Ltda - Me e outros**  
 Requerido: **Claudio Batista de Souza e outro**

**Finalidade do ofício para 2º Oficial de Registro de Imóveis de Catanduva):** Cumprir determinação, conforme item 2.5.2 abaixo.

Vistos.

Trata-se de “ação de indenização por perdas e danos e lucros cessantes pela rescisão unilateral de contrato de locação com promessa de compra e venda” em fase de cumprimento provisório de sentença em que a(s) parte(s) exequente(s) alega(m) que: “...*A r. sentença de origem julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados tanto na inicial, quanto na reconvenção (fls. 339-361), condenando os Executados ao pagamento da quantia de R\$ 49.755,27... os Executados interpuuseram recurso de Apelação (fls. 440/449), ao qual foi negado provimento... os Executados deverão proceder ao pagamento do valor de R\$ 71.792,38...*”. Juntou(aram) documentos (fls.05/73).

Houve decisão (fls.74/76) e o executado Cláudio apresentou impugnação (fls.79/84) nos seguintes termos: “... *jurisprudência pacificada do Superior Tribunal de Justiça, em casos semelhantes ao do executado, mesmo em cumprimento de sentença, ou seja, não ofendendo o trânsito em julgado, foi proferido o TEMA 1002 pacificando sobre a incidência dos juros de mora ser a partir do trânsito em julgado, entendendo pela inexistência de mora anterior do executado... a correção monetária dos valores a título de perdas e danos pelas benfeitorias, para efeitos de sua restituição, também incide os juros e atualização monetária a partir de cada desembolso, e no caso dos autos, do trânsito em julgado, pois repetimos, não há mora... não há trânsito em*


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CATANDUVA**

Parque das Américas, 55-Centro, Catanduva - SP - CEP: 15800-032

Telefone: (17) 3311-4379 - e-mail: catanduva1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: 13h00min às 17h00min

*julgado da decisão executada... não há que se falar em mora do executado... não há que se falar em juros e correção desde setembro de 2021... em caso de extinção do contrato por iniciativa do promitente comprador, em analogia ao presente caso, deverá ser a partir do trânsito em julgado... requer seja determinado que os exequentes aditem a petição inicial executando o valor de R\$ 49.755,27 (quarenta e nove mil setecentos e cinquenta e cinco reais e vinte e sete centavos), excluído o excedente R\$ 22.037,11... incidindo sobre o remanescente os honorários advocatícios...”*

As partes exequentes se manifestaram (fls.85/92) mencionando que: “... o recurso de apelação interposto pelos aqui Executados (Cláudio e Maria Aparecida) teve provimento negado... contra referida decisão não houve interposição de recurso por parte dos mesmos... os Executados não discutem o conteúdo da decisão, restando pendente apenas o recurso dos aqui Exequentes... os Executados não efetuaram o pagamento/depósito... há valor incontroverso, qual seja, R\$ 49.755,27, e já transcorreu o prazo para depósito nos autos... de rigor se faz a incidência da previsão do art. 523, §1º, do CPC... A r. sentença foi clara quanto à incidência de correção monetária e juros de mora... Quanto à alegação de aplicação da TESE 1002, tal situação não se aplica ao caso em tela... a Tese tem como pano de fundo a Lei 13.786/2018... referida lei não se aplica ao caso em tela, pois se trata de contrato de locação com compromisso de compra e venda entre particulares que não se enquadram no conceito de 'incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano'... o contrato é de 01.09.2019... não incide o Tema 1002... as jurisprudências utilizadas pelos Executados também não guardam relação com o caso em debate... Requerem os Exequentes o prosseguimento da execução com a busca por ativos financeiros e penhora em nome dos Executados, por meio da ferramenta SISBAJUD com repetição, até o valor atualizado da execução, qual seja: R\$ 88.860,79... o imóvel que foi objeto do contrato que originou a demanda não foi objeto de desmembramento junto ao Registro Imobiliário, sendo, todavia, identificado como lote 17 da quadra 27... requerem os Exequentes que se digne V. Exa. em deferir a penhora sobre o bem imóvel e/ou direitos que os Executados exerçam sobre o referido imóvel...”. Juntou documentos (fls.93/97).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CATANDUVA**

Parque das Américas, 55-Centro, Catanduva - SP - CEP: 15800-032

Telefone: (17) 3311-4379 - e-mail: catanduva1cv@tjstj.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: 13h00min às 17h00min

Houve decisão (fls.98/99) que: **(a)** determinou o prosseguimento da execução e não concedeu efeito suspensivo à impugnação; **(b)** concedeu prazo para manifestação das partes executadas; **(c)** determinou a penhora *on-line*. Foi acessado o sistema SISBAJUD (fls.100/104).

Houve nova decisão (fl.105) que converteu em penhora os bloqueios das quantias de R\$58,48 e R\$570,14 efetivados em contas dos executados.

O executado Cláudio constituiu novo Advogado, requereu o desbloqueio do numerário e juntou documentos (fls.110/118).

As partes exequentes se manifestaram (fls.119/123) nos seguintes termos: “... *já se manifestaram sobre a impugnação... da manifestação de fls. 111/113, conclui-se que o Executado busca declaração de impenhorabilidade dos valores bloqueados em suas contas... a Executada Maria Aparecida não impugnou o bloqueio de valores em suas contas, devendo ser convertidos em penhora... o valor bloqueado se encontra em movimentação do tipo 'conta corrente' e não em poupança ou qualquer tipo de reserva como alegado pelo Executado... o Executado movimenta regularmente referida conta, inclusive por meio da qual fez pagamentos ao seu I. Advogado... notam-se movimentações regulares de despesas diversas, como por exemplo 'comércio de frios e 'bar'... de se observar a regular entrada de outros créditos diversos, como '15 Veículos'... Conforme consulta anexa, em referido local – Rua 15 de Novembro, nº 2840 (local do imóvel), se encontra estabelecida a empresa '15 Veículos'. A conclusão a que se chega é que os valores creditados na conta do Executado sejam oriundos da locação do imóvel... deferir a penhora dos alugueres recebidos pelos Executados, expedindo-se ofício para que a empresa '15 Veículos' deposite os valores à disposição do Juízo, bem como apresente cópia do contrato de locação... reiteram o pedido de penhora do imóvel...’*. Juntaram documentos (fls.124/129).

Foi recebido ofício do Banco do Brasil informando o depósito judicial no valor de R\$36,65 (fls.130/131).


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CATANDUVA**

Parque das Américas, 55-Centro, Catanduva - SP - CEP: 15800-032

Telefone: (17) 3311-4379 - e-mail: catanduva1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: 13h00min às 17h00min

Houve decisão (fl.132/137) que: **(a)** não acolheu o pedido do executado Cláudio de levantamento da constrição; **(b)** manteve a penhora do valor bloqueado em conta da executada Maria; **(c)** autorizou a expedição de mandado de levantamento em favor das partes exequentes, concedendo-lhes prazo para juntada do formulário respectivo; **(d)** indeferiu os pedidos de penhora de fls.119/123 por não haver prova de que os executados são proprietários do imóvel supostamente locado; **(e)** concedeu prazo para as partes exequentes apresentarem demonstrativo atualizado do débito e indicar outros bens penhoráveis.

As partes exequentes se manifestaram (fls.144/148) nos seguintes termos: “... o Executado Cláudio Batista de Souza recebe benefício previdenciário... requer se digne o N. Julgador em deferir a penhora de até 15% (quinze por cento) sobre o valor líquido recebido pelo Executado a título de benefício previdenciário... informam que o imóvel em questão ainda não foi desmembrado perante o Registro Imobiliário, de modo, portanto, que não possui 'matrícula' individualizada... imóvel é facilmente identificável... no contrato que embasou a ação principal e fls. 18 deste incidente, assim consta: 'CLÁUSULA 1ª: o presente imóvel DE PROPRIEDADE DO LOCADOR.'... é facilmente identificável e é de propriedade dos Executados... requerem os Exequentes que se digne V. Exa. em deferir a penhora sobre o bem imóvel e/ou direitos que os Executados exerçam sobre o referido imóvel... requer se digne V. Exa. em intimar o Executado para que informe se referido imóvel se encontra alugado e qual o valor mensal da locação... Alternativamente, requer seja deferida a realização de diligência in loco, a ser realizada pelo N. Sr. Oficial de Justiça, para fins de constatação...”. Juntaram documento (fls.149/151).

As partes exequentes apresentaram nova manifestação (fls.152/153) mencionando que: “... tomou conhecimento de que os Executados estão alienando o imóvel – conforme comprovam as fotografias em anexo... caso o Executado realize a venda do imóvel, restará frustrada a satisfação do crédito do Exequente ocasionando fraude à execução... reiteram o pedido e fls. 147/148, a fim de que seja deferida a penhora do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CATANDUVA**  
Parque das Américas, 55-Centro, Catanduva - SP - CEP: 15800-032  
Telefone: (17) 3311-4379 - e-mail: catanduva1cv@tjsp.jus.br  
Horário de Atendimento ao Público: 13h00min às 17h00min

*imóvel ou mesmo dos direitos que os Executados exerçam sobre o imóvel...”. Juntaram documentos (fls.154/157).*

É o relatório do essencial.

#### FUNDAMENTO E DECIDO.

1. A impugnação ao cumprimento de sentença apresentada pelo executado Cláudio (fls.79/84) tem por único fundamento excesso de execução, tendo em vista que alega que somente haveria incidência de juros de mora sobre o valor das perdas e danos após o trânsito em julgado em razão da aplicabilidade da tese firmada pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça no Tema nº1.002.

1.1. No caso concreto, a ação nº1007703-59.2020.8.26.0132 em apenso foi proposta pelo executado Cláudio visando à condenação dos ora exequentes ao pagamento de indenização por perdas e danos e lucros cessantes pela rescisão unilateral de contrato de locação com promessa de compra e venda celebrado entre as partes em 01º/03/2019 (cópia da petição inicial nas fls.05/12 e do contrato nas fls.18/21), tendo os exequentes apresentado sua contestação com reconvenção (fls.24/38) e sobrevivendo sentença (fls.42/64) que acolheu parcialmente os pedidos dos ora executados (de rescisão do contrato e de reconhecimento como devidos os valores pagos à título de aluguel antecipado e de fruição do imóvel) e os pedidos dos ora exequentes apresentados em sede de reconvenção (de condenação ao pagamento de R\$49.755,27, a título de indenização de benfeitorias, com incidência de juros de mora e de atualização monetária a partir da reconvenção). O recurso de apelação dos ora exequentes não foi conhecido e o recurso de apelação dos ora executados teve negado provimento (fls.65/71). Analisando os autos principais, observo que pende de julgamento apenas o recurso especial oferecido pelos ora exequentes em face do Acórdão que não conheceu seu recurso de apelação, não havendo recurso dos ora executados em face do Acórdão que negou provimento à sua apelação.

1.2. No que tange à aplicabilidade do Tema nº1.002 do Superior


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CATANDUVA**

Parque das Américas, 55-Centro, Catanduva - SP - CEP: 15800-032

Telefone: (17) 3311-4379 - e-mail: catanduva1cv@tjstj.us.br

Horário de Atendimento ao Público: 13h00min às 17h00min

Tribunal de Justiça ao caso concreto (“*Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão*”), embora os ora exequentes tenham desistido do negócio, não comporta acolhimento a pretensão do executado Cláudio para que haja incidência de juros legais de mora apenas a contar do trânsito em julgado da presente ação (que ainda não ocorreu), tendo em vista que: **(a)** a sentença proferida nos autos principais foi expressa quanto à incidência de atualização monetária e de juros legais de mora sobre o valor de R\$49.755,27 (indenização de benfeitorias) a partir da data da reconvenção; **(b)** o recurso de apelação apresentado pelos ora executados teve negado provimento, sendo mantida a sentença no que tange à condenação dos ora executados ao pagamento da indenização das benfeitorias com incidência de juros e de atualização monetária a contar da data da reconvenção; **(c)** o recurso pendente de julgamento não tem relação com a condenação dos ora executados; **(d)** o contrato celebrado entre as partes data de 01º/03/2019, ou seja, é posterior à Lei nº13.786/2018.

Frise-se que a Lei nº13.786/2018, que alterou as Leis nº4.591/64 (que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias) e nº6.766/79 (que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano) para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano, não se aplica ao caso concreto, tendo em vista que o contrato rescindido por iniciativa do comprador havia sido celebrado entre particulares, sem qualquer relação com condomínio e/ou incorporação imobiliária nem era objeto de parcelamento do solo urbano executado pelos ora executados.

1.3. Nesse contexto, não comporta acolhimento a impugnação apresentada pelo executado Cláudio nas fls.79/84, não havendo que se falar em excesso de execução nem em incidência de juros legais de mora a contar do trânsito em julgado, tendo em vista que a sentença foi expressa quanto à incidência de juros de mora e de atualização monetária a contar da data da reconvenção, não sendo aplicável ao caso concreto o Tema




**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CATANDUVA**

Parque das Américas, 55-Centro, Catanduva - SP - CEP: 15800-032

Telefone: (17) 3311-4379 - e-mail: catanduva1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: 13h00min às 17h00min

nº1.002 do Superior Tribunal de Justiça.

2. No que tange ao pedido de penhora do imóvel localizado na Rua 15 de Novembro nº2855 (Lote 17, Quadra 27, antiga Estrada que liga Catanduva a Ariranha), considerando que referido imóvel foi objeto do contrato de locação/compromisso de compra e venda celebrado entre as partes e que resultou o débito ora executado (no qual os executados declararam ser proprietários do imóvel - fls.18/21 e 149), considerando que até a presente data não foi aberta matrícula individualizada e o imóvel está devidamente descrito como parte integrante da matrícula nº2.951 do 2º CRI local (na qual figura como proprietária Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo-CDHU - fls.93/94 e 150/151), considerando que as partes exequentes comprovaram que o imóvel está com placa de “Vende” e indicação do telefone para “tratar” diretamente com o proprietário (inclusive), a fim de evitar eventual prejuízo aos exequentes e a terceiros, REVEJO o item '6' da decisão de fls.132/137 e, **por conta e risco dos exequentes, DEFIRO** a penhora dos direitos dos executados sobre o imóvel da Rua 15 de Novembro nº2.855 (Lote 17 da Quadra 27, que compõe a matrícula nº2.951 2º CRI local - antiga Estrada que liga Catanduva a Ariranha). Tendo em vista o disposto nos artigos 844 e 845, §1º, do Código de Processo Civil, cópia desta decisão vale como termo de penhora dos direitos dos executados sobre o imóvel **da rua 15 de Novembro nº2.855 (Lote 17 da Quadra 27, que compõe a matrícula nº2.951 do 2º CRI local - antiga Estrada que liga Catanduva a Ariranha), nesta Cidade e Comarca de Catanduva-SP.** Vale registrar que: **(a)** considera-se efetivada a penhora na data e local desta decisão; **(b)** os nomes do(s) exequente(s) e do(s) executado constam no cabeçalho acima; **(c)** a(s) parte(s) executada(s) ficará(ão) como depositária(s) do(s) bem(ns).

2.1. Deve(m) ser intimado(s) o(s) executado(s), na(s) pessoa(s) de seu(s) Advogado(s), nos termos do Art.841, §1º, do CPC, de que a(s) penhora(s) foi(ram) formalizada(s).

2.2. Analisando a descrição do imóvel na matrícula de fls.93/94 e


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CATANDUVA**

Parque das Américas, 55-Centro, Catanduva - SP - CEP: 15800-032

Telefone: (17) 3311-4379 - e-mail: catanduva1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: 13h00min às 17h00min

150/151 (Lote 17 da Quadra 27, que compõe a matrícula nº2.951 do 2º CRI local - antiga Estrada que liga Catanduva a Ariranha), constata-se que o imóvel é indivisível, razão pela qual incide a disposição do Art.843 do Código de Processo Civil: *“Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. § 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação”*.

Sobre tais regras vale lembrar o ensinamento de LUIZ GUILHERME MARINONI, SÉRGIO CRUZ ARENHART e DANIEL MITIDIERO: **“1. Bem indivisível.** Tendo em conta a situação pragmática de ser difícilima a alienação de fração ideal de bem indivisível, o que poderia levar tanto à frustração da expropriação por ausência de interessados na aquisição como à alienação por preço muito abaixo do mercado, hipóteses de evidente prejuízo aos fins da tutela jurisdicional, o art.843, CPC, outorga solução ao problema da penhora de bem indivisível patrocinando a concordância prática do interesse do exequente de ver seu crédito satisfeito com o interesse do cônjuge alheio à execução de não ter economicamente a sua esfera jurídica desamparada. O bem indivisível pode ser penhorado e alienado, servindo o produto de sua alienação em parte à satisfação do exequente e em parte ao resguardo da meação do cônjuge alheio à execução. **2. Outras hipóteses de Condomínio sobre Bem Indivisível.** O art.843, CPC, aplica-se a outras hipóteses em que a penhora recaia sobre bem indivisível em condomínio. Assim, poderá o bem indivisível ser penhorado e alienado, entregando-se o produto da alienação em parte ao exequente e em parte aos demais condôminos. **3. Insuficiência do produto da expropriação.** Não se pode alienar o bem por valor que não garanta, ao menos, a preservação da quota parte do coproprietário ou do cônjuge não executados” (Novo Código de Processo Civil Comentado; 2ª edição; editora Revista dos Tribunais; São Paulo; 2016; p.907).




**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CATANDUVA**

Parque das Américas, 55-Centro, Catanduva - SP - CEP: 15800-032

Telefone: (17) 3311-4379 - e-mail: catanduva1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: 13h00min às 17h00min

Ainda no mesmo sentido: *“Há duas razões para a existência dessa regra: (a) a notória dificuldade de se alienarem judicialmente cotas-partes de imóveis; (b) a constituição de um condomínio forçado entre o adquirente da cota e o coproprietário não devedor, que fatalmente será resolvido por uma ação de dissolução de condomínio”* (AMORIM ASSUMPÇÃO NEVES; DANIEL; *Novo Código de Processo Civil Comentado Artigo por Artigo*; 1ª edição; editora Jus Podivm; Salvador; 2016; p.1342).

O Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São tem firmado posicionamento no mesmo sentido: *“APELAÇÃO. Embargos de terceiro. Sentença de improcedência. Embargantes recorrem. Pretensão de ser levada à hasta pública apenas a quota parte da devedora. Sem razão. A penhora do bem indivisível deve recair sobre sua integralidade. Inteligência do artigo 843, caput do CPC. Recurso não provido... A penhora do bem indivisível deve recair sobre sua integralidade, posto que não seria viável alienar apenas a quota parte da coproprietária devedora em hasta pública. Realizada a alienação, o produto da venda será dividido entre os proprietários, respondendo pelo débito apenas o quinhão do devedor (artigo 843 do CPC). Já as coproprietárias têm direito de preferência na arrematação do imóvel (artigo 843, §1º, CPC). Assim, em que pese a alegação da apelante, a decisão recorrida não merece reforma...”* (TJSP; Rel. Des. ROBERTO MAIA; j.09/04/2020; apelação 1002332-23.2019.8.26.0400; Magistrado prolator da decisão de 1º grau: Lucas Figueiredo Alves da Silva).

2.3. Apenas é preciso fazer uma ressalva terminológica: o termo “penhora” (que é o usado no sistema ARISP) não é o mais adequado quando se refere a terceiro (cônjuge ou condômino) proprietário do bem, afinal este não possui dívida executada, sendo mais adequado utilizar o termo “constrição”.

2.3.1. Contudo, seja qual for a terminologia adotada (inclusive pelo sistema ARISP para fins de averbação na matrícula), o resultado é o mesmo: a “constrição” atingirá 100% do imóvel, razão pela qual determino que a “constrição” (ou a “penhora” para fins de nomenclatura do sistema ARISP) seja averbada sobre a integralidade do imóvel, o que também garantirá a publicidade perante pessoas/interessados/terceiros que


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CATANDUVA**

Parque das Américas, 55-Centro, Catanduva - SP - CEP: 15800-032

Telefone: (17) 3311-4379 - e-mail: catanduva1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: 13h00min às 17h00min

solicitarem a certidão da matrícula do imóvel. Nesse sentido: “*APELAÇÃO. Embargos de terceiro. Sentença de improcedência. Embargantes recorrem. Pretensão de ser levada à hasta pública apenas a quota parte da devedora. Sem razão. A penhora do bem indivisível deve recair sobre sua integralidade. Inteligência do artigo 843, caput do CPC. Recurso não provido*” (TJSP; Rel. Des. ROBERTO MAIA; j.09/04/2020; apelação 1002332-23.2019.8.26.0400; Magistrado prolator da decisão de 1º grau: Lucas Figueiredo Alves da Silva).

2.3.2. Consigno que, ainda que haja dúvida pelo registrador sobre o cabimento da averbação no presente caso, tal questão já foi superada nesta esfera jurisdicional, razão pela qual a averbação é de rigor, sob pena de comunicação ao Juiz Corregedor para abertura de processo administrativo para aplicação de falta funcional.

2.4. A medida é essencial para que qualquer pessoa, ao ter contato com a matrícula, saiba que o imóvel será levado a leilão em sua integralidade, ficando mais evidente que a questão terminológica é irrelevante. **Ressalvo, logicamente, que o produto da alienação da fração não pertencente ao(s) executado(s) será destinado a quem de direito.** Mantenho o(a/s) executado(a/s) no encargo de fiel(éis) depositário(a/s) do(s) bem(ns).

2.5. Determino ao cartório judicial, nos termos do Art.837 do Código de Processo Civil, a averbação da(s) penhora(s) dos direitos sobre o(s) imóvel(is) pertencente(s) ao(s) executado(s), por meio de acesso eletrônico ao “site” da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo-ARISP, devendo ser providenciada a juntada/liberação dos autos do(s) respectivo(s) protocolo(s).

2.5.1. A medida independe do pagamento de emolumentos, por se tratar de interesse de parte beneficiária da justiça gratuita. Aguarde-se pelo prazo de 10 (dez) dias. Após decorrido o referido prazo, deverá a Secretaria Judicial acessar novamente o sistema para constatar se a solicitação foi cumprida pelo Oficial Registrador. Em caso positivo, deverá ser providenciada liberação nestes autos das certidões das matrículas

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CATANDUVA**

Parque das Américas, 55-Centro, Catanduva - SP - CEP: 15800-032

Telefone: (17) 3311-4379 - e-mail: catanduva1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: 13h00min às 17h00min

imobiliárias contendo as averbações das penhoras efetivadas nos autos.

2.5.2. Caso não seja possível concluir a penhora pelo sistema ARISP, cópia da presente vale como ofício para o 2º Oficial de Registro de Imóveis local para providencie a averbação da penhora dos direitos dos executados sobre o Lote 17 da Quadra 27 que compõe a matrícula nº2.951, independente do pagamento de emolumentos, por se tratar de parte beneficiária da justiça gratuita. Fica concedido o prazo de 15 dias para o cumprimento da determinação e para a resposta, sob pena de cometimento do crime de desobediência. O destinatário pode/deve conferir a autenticidade deste documento no “site” do TJSP, conforme orientações que constam na margem direita da via que será encaminhada/recebida. Lembre-se que a solicitação também tem fundamento na Resolução 350/2020 do Conselho Nacional de Justiça (DJE de 06/11/2020, pp.02/21), que estabelece diretrizes e procedimentos sobre a cooperação nacional entre os órgãos do Poder Judiciário e outras instituições e entidades.

2.5.2.1. A resposta deverá ser encaminhada por meio digital, por meio de peticionamento eletrônico, nos termos do Comunicado Conjunto 198/2023 (DJE de 28/03/2023, p.10), observando-se o disposto no Art.1.206-A das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça

2.5.2.2. O encaminhamento desta decisão/ofício deverá ser feito pela Secretaria Judicial por meio de correio eletrônico (e-mail que já é de conhecimento do cartório).

2.6. Nos termos do Art.799 do Código de Processo Civil, após a averbação da penhora (podendo o ato para intimação ser englobado no mesmo mandado para avaliação, se compatível), fica desde já determinada a intimação pessoal do(s) cônjuge, condômino(s), do senhorio direto, do credor com garantia real ou com penhora averbada, para que, sob pena de “revelia” (não ser intimado dos demais atos processuais), constitua Advogado para acompanhar o andamento deste processo, viabilizando, quando for o caso, o exercício do direito de preferência, a instauração de concurso de credores etc. Lembre-se


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CATANDUVA**

Parque das Américas, 55-Centro, Catanduva - SP - CEP: 15800-032

Telefone: (17) 3311-4379 - e-mail: catanduva1cv@tjstj.us.br

Horário de Atendimento ao Público: 13h00min às 17h00min

que a necessidade de intimação foi consagrada pelo nº154 da II Jornada de Direito Processual Civil do Conselho da Justiça Federal: *“Enunciado 154: O exequente deve providenciar a intimação do coproprietário no caso da penhora de bem indivisível ou de direito real sobre bem indivisível”*. **Cópia desta decisão servirá como mandado ou carta precatória para intimação pessoal desse(s) “terceiro(s)”: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO-CDHU, Rua Boa Vista nº170, 13º Andar, Bloco 2, Centro, São Paulo-SP, CEP 01014-930, “proprietário / credor fiduciário e/ou hipotecário”. Além disso, fica ciente o “proprietário / credor fiduciário/hipotecário” que, caso não responda no prazo concedido, será presumida a quitação do contrato, será oficiado ao CRI para a baixa da restrição e o imóvel será alienado livre de ônus.**

2.7. Além disso, após a averbação, fica determinada a expedição de mandado para que o Senhor Oficial de Justiça proceda à avaliação do bem. Após, independentemente de nova intimação, na primeira oportunidade que tiver que se manifestar nos autos, deverá o(a) exequente informar se tem interesse na adjudicação do bem penhorado, considerando o que vem disposto no Art.876 e seguintes do Código de Processo Civil.

2.8. Os executados ficarão como depositários do bem, observando-se os mandamentos e deveres legais. Desnecessária a intimação pessoal, bastando a intimação no DJE, afinal as partes executadas têm Advogados com poderes amplos de representação (vide procuração de fls.13/17 e 114).

3. Diante do que restou decidido no item acima e a fim de evitar eventual futura alegação de excesso de penhora, INDEFIRO, por ora, os pedidos das partes exequentes de penhora de percentual do benefício previdenciário do executado Cláudio e de eventual locatício, bem como o pedido de expedição de ofício para a empresa “15 Veículos” (sem prejuízo de as partes exequentes, por meios próprios, diligenciarem junto à referida empresa para verificar se o imóvel onde está estabelecida é de propriedade dos executados e de solicitarem cópia de eventual contrato de locação, juntando aos autos as



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CATANDUVA**  
Parque das Américas, 55-Centro, Catanduva - SP - CEP: 15800-032  
Telefone: (17) 3311-4379 - e-mail: catanduva1cv@tjsp.jus.br  
Horário de Atendimento ao Público: 13h00min às 17h00min

informações e documentos que objtiverem).

4. Considerando que até a presente data não houve recurso em face da decisão de fls.132/137, cumpram-se os itens 5 e 7 da referida decisão e expeça-se mandado de levantamento dos valores penhorados nos autos em favor dos exequentes tão logo sejam apresentados o competente formulário para expedição de MLE e demonstrativo atualizado do débito. Int.

Catanduva, 02 de agosto de 2024.

Juiz de Direito: Dr. **Lucas Figueiredo Alves da Silva**

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