

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Guarujá.

(Processo:0006702-16.2016.8.26.0223).

Condomínio Conjunto Residencial Jardim Bela Vida I, por seu advogado abaixo subscrito, nos autos do processo em epígrafe tendo como parte adversa **Espólio de Bernardino Vicente da Costa - (B4-31)**, vem respeitosamente à presença de V. Ex.ª para apresentar sua MANIFESTAÇÃO nos seguintes termos.

1. SÍNTESE

O Leiloeiro Público, nomeado para a realização do ato expropriatório por decisão de evento 568, suscitou questionamentos acerca: (i) da existência de direitos aquisitivos decorrentes do Termo de Ocupação; (ii) da necessidade de nova avaliação; (iii) da identificação de eventual ocupante atual do bem; e (iv) da redação do edital quanto à sub-rogação de débitos que recaem sobre o imóvel.

Com o devido respeito, os pontos levantados não justificam a rediscussão dos atos processuais já praticados, tampouco o sobrestamento da expropriação judicial anteriormente determinada.

2. REGULARIDADE DAS INTIMAÇÕES

As partes interessadas foram regularmente intimadas no curso da execução e dos atos expropriatórios.

Em especial, a proprietária tabular, **COOPERATIVA REAL DE HABITAÇÃO – COOPHREAL**, foi objeto de sucessivas tentativas de intimação pessoal, mediante expedição de cartas nos eventos 395 e 396, 453 a 456 e 509, todas infrutíferas em razão da informação de mudança de endereço. Após esgotadas as diligências razoáveis de localização, foi determinada e efetivada sua intimação por edital, conforme certidão de evento 539 e publicações de evento 541.

A proprietária registral foi representada pela Defensoria Pública, nomeada curadora especial, que apresentou impugnação por negativa geral no evento 550. Referida insurgência foi julgada improcedente pela decisão de evento 559. Portanto, a proprietária tabular teve assegurados o contraditório e a ampla defesa, inexistindo qualquer vício de intimação ou de representação a impedir o regular prosseguimento da execução.

Também o executado foi adequadamente sucedido pelo Espólio de Bernardino Vicente da Costa, com a regular cientificação das herdeiras e a adoção da via editalícia em relação à herdeira não localizada, inclusive com atuação da Defensoria Pública como curadora especial.

3. PENHORA E AVALIAÇÃO CONSOLIDADAS

A penhora dos direitos aquisitivos incidentes sobre a unidade foi deferida no evento 336 e formalizada pelo termo de penhora de evento 339. Posteriormente, por força do v. Acórdão juntado no evento 377, foi promovida a avaliação judicial, tendo o Oficial de Justiça atribuído ao bem o valor de R\$ 170.000,00, conforme certidão de evento 385.

Assim, a controvérsia sobre a possibilidade de constrição e sobre o objeto penhorado já foi submetida ao crivo judicial. Não cabe, nesta etapa processual, reabrir discussão acerca da natureza dos direitos constritos ou pretender a revisão da avaliação sem demonstração concreta de uma das hipóteses excepcionais previstas no art. 873 do CPC.

O art. 873 do CPC condiciona a nova avaliação à alegação fundada de erro na avaliação, majoração ou diminuição do valor do bem, ou dúvida fundada sobre o valor atribuído. Nenhuma dessas circunstâncias foi demonstrada. A simples referência à natureza precária da posse, já conhecida nos autos e objeto da penhora determinada, não configura fundamento autônomo para a repetição do ato avaliativo.

A rediscussão pretendida, além de desprovida de causa legal concreta, contraria os princípios da duração razoável do processo e da efetividade da tutela executiva, previstos nos arts. 4º e 797 do CPC.

4. LIMITES DA ATUAÇÃO DO LEILOEIRO

O leiloeiro público é auxiliar da Justiça, incumbido de realizar os atos materiais destinados à alienação judicial, nos termos dos arts. 880 e 881 do CPC. Sua atuação está adstrita à condução do certame e à observância das condições estabelecidas pelo Juízo, não lhe cabendo impugnar ou rediscutir a penhora, a avaliação judicial, a titularidade de direitos ou decisões já proferidas no processo.

A manifestação apresentada extrapola, em parte, a função operacional para a qual o auxiliar foi nomeado, pois formula objeções quanto à higidez e ao alcance de atos judiciais previamente definidos. Questionamentos dessa natureza devem ser deduzidos pelas partes legitimadas, pelas vias processuais próprias e no momento adequado, não sendo atribuição do leiloeiro substituir-se aos sujeitos processuais ou condicionar a realização do encargo à reabertura da discussão.

Se o auxiliar da Justiça entender inviável cumprir a nomeação e promover a hasta pública nos parâmetros judicialmente fixados, a consequência processual cabível é sua substituição, e não a paralisação da execução ou a modificação indireta dos atos de penhora e avaliação. Aplica-se o art. 883 do CPC, que admite a substituição do leiloeiro nas hipóteses legais e quando necessária à regular realização do ato.

5. EVENTUAL OCUPANTE DO IMÓVEL

A inexistência de débitos condominiais posteriores a maio de 2024, conforme planilha de evento 574, não é elemento suficiente para concluir, de modo seguro, quem exerce a posse da unidade ou sob qual título. O adimplemento das despesas condominiais pode decorrer de pagamento por interessado, familiar, ocupante, possuidor ou terceiro, sem que tal situação importe transferência ou reconhecimento de direito real, posse qualificada ou sucessão processual.

O Condomínio Exequente não dispõe de poder legal de investigação, tampouco tem dever de identificar e qualificar indistintamente todos os moradores, ocupantes eventuais, visitantes, familiares, locatários ou possuidores informais das unidades autônomas. Sua administração deve limitar-se às informações formalmente prestadas ou aos documentos efetivamente disponíveis em seus registros, sem que lhe possa ser imputado encargo de apuração que exceda sua esfera administrativa.

De todo modo, eventual ocupante diverso das partes já intimadas será cientificado pela ampla publicidade do edital e da praça, nos termos dos arts. 886, 887 e 889 do CPC. A publicidade do ato expropriatório permite que terceiros eventualmente interessados tenham ciência da alienação e adotem, tempestivamente, as medidas que entenderem pertinentes, não havendo razão para que a ausência de identificação prévia e certa de ocupante informal impeça a designação do leilão.

6. DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM E EDITAL

O Condomínio Exequente não se opõe a que o edital contenha informação precisa acerca dos débitos que incidam sobre o bem e do regime jurídico aplicável à respectiva sub-rogação, desde que a redação observe o art. 908, §1º, do CPC e não imponha ao arrematante responsabilidade incompatível com a legislação aplicável.

Nos termos do art. 908, §1º, do CPC, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se no preço da arrematação, observada a ordem legal de preferência. Quanto aos débitos tributários, deve ser observada a disciplina do art. 130, parágrafo único, do CTN e a tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo 1.134, segundo a qual é inválida a previsão editalícia que imponha ao arrematante os débitos tributários que incidiam sobre o imóvel antes da alienação judicial.

Essas cautelas de redação, entretanto, não autorizam a reabertura da fase de penhora e avaliação, nem justificam o adiamento indefinido da praça judicial já determinada.

7. PEDIDOS

Diante do exposto, o Condomínio Exequente requer:

a) seja reconhecida a regularidade das intimações realizadas, inclusive da proprietária registral COOPERATIVA REAL DE HABITAÇÃO – COOPHREAL, já intimada por edital após esgotamento das diligências de localização e representada por curadora especial, cuja impugnação foi julgada improcedente;

b) seja reconhecido que a penhora dos direitos aquisitivos, determinada no evento 336 e formalizada no evento 339, bem como a avaliação realizada no evento 385 por força do v.

Acórdão de evento 377, encontram-se consolidadas, não sendo cabível a sua rediscussão nesta fase, ausentes os pressupostos do art. 873 do CPC;

c) seja consignado que o leiloeiro público, na condição de auxiliar da Justiça, deve cumprir o encargo nos limites dos arts. 880 e 881 do CPC, não lhe sendo dado impugnar ou condicionar a realização do leilão à revisão da penhora, avaliação ou de decisões anteriormente proferidas; caso declare impossibilidade ou discordância insuperável em realizar o ato nos parâmetros definidos, requer seja promovida sua substituição, na forma do art. 883 do CPC;

d) seja determinada a imediata designação da praça/leilão e a expedição do respectivo edital, nos termos da decisão de evento 568 e das condições já fixadas nos autos;

e) seja consignado que eventual ocupante diverso das partes já intimadas será alcançado pela publicidade do edital de praça, sem prejuízo das medidas processuais que vier a adotar se demonstrar interesse jurídico próprio.

Termos em que do prosseguimento do feito.

P. Deferimento

Guarujá, 11 de setembro de 2026

Dr. José Renato de Almeida Monte

OAB 99275