



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE
FORO DE PRESIDENTE PRUDENTE
5ª VARA CÍVEL

Av. Cel. José Soares Marcondes nº 2.201, ., Vila São Jorge - CEP 19010-082,
 Fone: (18)3311-2446, Presidente Prudente-SP - E-mail:
 upj1a6cvprudente@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1002718-30.2021.8.26.0482**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Mgpar - Administração de Bens Ltda**
 Executado: **Antonio Junior Pereira e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Francisco José Dias Gomes**

Vistos.

Fls. 297/312: ANTONIO JUNIOR PEREIRA apresenta exceção de pré-executividade, sustentando excesso de execução. Afirma que o débito atualizado pela exequente em R\$ 91.691,27 contém encargos indevidos e que o saldo correto corresponderia a R\$ 67.740,27. Requer, em caráter urgente, a suspensão do leilão do imóvel de matrícula nº 41.168, cujo primeiro pregão se inicia em 05 de outubro de 2026.

Recebo a exceção para processamento.

A alegação de excesso de execução pode ser examinada em exceção de pré-executividade quando sua verificação prescinde de dilação probatória. No caso, contudo, não é possível, neste momento, acolher de plano o cálculo apresentado pelo executado.

As planilhas adotam critérios distintos de atualização e a controvérsia envolve, entre outros pontos, a incidência dos juros, a atualização dos honorários contratuais, os honorários fixados na execução e as despesas processuais. Além disso, a exequente ainda não foi ouvida sobre a insurgência.

Não se justifica, por ora, a sustação dos pregões já regularmente designados e divulgados. O imóvel foi avaliado em R\$ 148.666,70, e os valores mínimos de alienação foram estabelecidos a partir da avaliação, e não do montante do crédito exequendo. Eventual excesso da dívida, portanto, não conduz, por si só, à invalidade do procedimento de alienação.

Há, entretanto, necessidade de preservar a utilidade da decisão a ser proferida na exceção. A exequente pode participar do certame mediante utilização de seu crédito e, nos termos do art. 903 do CPC, a arrematação torna-se perfeita, acabada e irretratável com a assinatura do respectivo auto pelo juiz, arrematante e leiloeiro.

Assim, defiro parcialmente a tutela de urgência.

Mantenho a realização do leilão nas datas já designadas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE
FORO DE PRESIDENTE PRUDENTE
5ª VARA CÍVEL

Av. Cel. José Soares Marcondes nº 2.201, ., Vila São Jorge - CEP 19010-082,
Fone: (18)3311-2446, Presidente Prudente-SP - E-mail:
upj1a6cvprudente@tjsp.jus.br

Havendo lance vencedor, o leiloeiro deverá comunicar imediatamente o resultado nos autos. Eventual valor pago permanecerá depositado judicialmente, mas o auto de arrematação não deverá ser submetido à assinatura judicial e não será expedida carta de arrematação, mandado de imissão na posse ou qualquer outro ato destinado à transferência do bem até ulterior deliberação deste Juízo.

O leiloeiro deverá dar ciência dessa determinação aos participantes do certame.

Intime-se a exequente para, no prazo de cinco dias, manifestar-se sobre a exceção de pré-executividade e apresentar memória discriminada e atualizada do débito, separando principal, correção monetária, juros, multa rescisória, honorários contratuais, honorários fixados na execução, despesas processuais e abatimentos, com indicação dos índices utilizados e respectivos termos iniciais. Deverá, ainda, manifestar-se especificamente sobre os efeitos da gratuidade da justiça deferida aos executados às fls. 180 quanto às verbas sucumbenciais e despesas processuais incluídas no cálculo.

Anote-se a nova representação processual do executado, conforme procuração juntada.

Comunique-se o leiloeiro, com urgência, pelo meio mais célere.

Após a manifestação da exequente, tornem conclusos imediatamente para julgamento da exceção, permanecendo suspenso, até então, o aperfeiçoamento de eventual arrematação.

Intime-se.

Presidente Prudente, 01 de outubro de 2026.