



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0006702-16.2016.8.26.0223/SP

EXEQUENTE: CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM BELA VIDA I (REPRESENTADO)

REPRESENTANTE LEGAL DO EXEQUENTE: JOSE MANOEL DOS SANTOS (REPRESENTANTE)

EXECUTADO: BERNARDINO VICENTE DA COSTA (REPRESENTADO)

REPRESENTANTE LEGAL DO EXECUTADO: JULIA IZABEL VICENTE DA COSTA (REPRESENTANTE)

REPRESENTANTE LEGAL DO EXECUTADO: HELOISA VICENTE DA COSTA (REPRESENTANTE)

DESPACHO/DECISÃO

Juízo Titular I - 2ª Vara Cível da Comarca de Guarujá

Vistos.

Trata-se de manifestação do leiloeiro judicial designado (evento 582) apontando dúvidas quanto à natureza dos direitos aquisitivos constrictos decorrentes do termo de ocupação, eventual necessidade de reavaliação, identificação de ocupantes do imóvel e termos de sub-rogação dos débitos no edital, sobre o que se manifestou o credor pela manutenção dos atos consolidados (evento 590) e a Defensoria Pública, como curadora especial, sem oposição (evento 593).

Razão assiste ao exequente, pois a penhora dos direitos aquisitivos sobre a unidade e a avaliação realizada por Oficial de Justiça no valor de R\$ 170.000,00 encontram-se acobertadas pela preclusão, sendo esta última fruto de determinação expressa em v. Acórdão (evento 377), inexistindo os requisitos do artigo 873 do Código de Processo Civil para justificar repetição do ato avaliativo. Da mesma forma, não incumbe ao auxiliar da Justiça rediscutir decisões pretéritas ou exigir a qualificação de ocupantes de fato da unidade, cuja ciência de eventuais terceiros será assegurada pela ampla publicidade conferida pelos editais de praça.

Por fim, acolhe-se a observação quanto à confecção do edital, devendo constar de forma expressa a discriminação de todos os débitos conhecidos que oneram a unidade e a regra legal de sub-rogação dos créditos tributários e condominiais no preço da arrematação, observada a ordem de preferência, sem imposição de responsabilidade fiscal pretérita ao adquirente, na esteira do artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil, artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e tese fixada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo 1.134.

Ante o exposto, indefiro os pedidos de revisão da penhora e de nova avaliação, e determino ao leiloeiro nomeado o imediato prosseguimento dos atos expropriatórios, cabendo-lhe apresentar, no prazo de 10 (dez) dias, as datas das praças e a respectiva minuta de edital em estrita observância à decisão de evento 568 e às diretrizes ora assentadas, providenciando a Serventia, após, a publicação e as comunicações de praxe.

Intime-se.

Guarujá, 07 de outubro de 2026

Documento eletrônico assinado por **GLADIS NAIRA CUVERO, Juíza de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610020524708v2** e do código CRC **90ff991d**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): GLADIS NAIRA CUVERO
Data e Hora: 07/10/2026, às 15:43:19
