



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1010492-66.2016.8.26.0004**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Propriedade**
 Exequente: **Condomínio Maxim's Perdizes**
 Executado: **Rubens Funcia Simões**

juiz(a) de Direito: Dr(a). Raphael Garcia Pinto

Vistos.

Parcial razão assiste ao exequente.

De fato, as unidades condominiais, embora tenham matrículas individuais, foram integradas na prática, tornando-se um único apartamento.

De rigor, assim, que tal informação conste expressamente do edital de leilão, mormente para que eventuais interessados tenha ciência inequívoca desta circunstância.

Entendo, contudo, ser indevido condicionar que a arrematação ocorra única e exclusivamente de forma conjunta.

Como bem se sabe, o valor atualizado do débito não atinge nem metade do valor de cada unidade, de tal sorte que a exigência de arrematação conjunta poderia ser prejudicial ao executado. Ao que tudo indica, a arrematação de apenas uma unidade, ainda que em segunda praça por percentual inferior, seria suficiente para quitação.

Mais do que isso, a unificação fora fática, não jurídica. Aquela pode ser desfeita a qualquer tempo, por qualquer comprador, retornando os imóveis à sua originalidade.

Contudo, por lealdade, deve-se constar do edital que, caso haja arrematação de apenas uma das unidades, poderão ser necessárias obras para desmembramento das unidades e restabelecimento de sua condição original.

O mesmo ocorre caso haja arrematação de ambas, porém, por pessoas distintas.

A título de exemplo, verifica-se que apenas uma das unidades possui cozinha e área de serviço (unidade 93), enquanto a outra (unidade 94) se restringe a escritório, quartos e banheiros. Logo, eventual arrematação de forma desmembrada poderá ensejar que o(s) arrematante(s) realize(m) reformas mais significativas nos bens.

Pelo exposto, intime-se o leiloeiro para que providencie a retificação da minuta, incluindo a menção de se tratarem de imóveis integrados, que, porém, podem ser novamente desmembrados pelo(s) arrematante(s).

Por óbvio, no entanto, caso haja arrematação de ambos por um único arrematante, as considerações acima tornam-se desnecessárias.

Sem prejuízo, aguarde-se eventual manifestação do executado, porque ainda não decorrido o prazo fixado na decisão anterior. Intime-se. São Paulo, 04 de novembro de 2024.

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