



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 5ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 1002450-65.2021.8.26.0032/SP

AUTOR: CIRO FERNANDO SIMON MAGALHAES

RÉU: ARIANE GONCALVES DA SILVA KAWAKAMI

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

Cuida-se de ação de extinção de condomínio cumulada com arbitramento de aluguéis e alienação judicial, em fase de cumprimento de obrigações decorrentes de sentença e de acordo homologado judicialmente, proposta por CIRO FERNANDO SIMON MAGALHÃES em face de ARIANE GONÇALVES DA SILVA KAWAKAMI.

A demanda foi julgada procedente para extinguir o condomínio sobre os bens comuns, entre eles o apartamento nº 13, bloco D, do Condomínio Residencial The Park, determinando a sua alienação judicial (fls. 537/545). A sentença transitou em julgado em 17/03/2023 (fl. 579). Posteriormente, as partes celebraram acordo homologado em juízo (fls. 594/604 e 606), pelo qual o imóvel The Park foi atribuído à requerida, que assumiu a responsabilidade pelo pagamento das prestações e se comprometeu a transferir o financiamento para o seu nome ou quitá-lo integralmente até 15/12/2023 (fl. 595). Convencionou-se que o descumprimento de quaisquer condições implicaria o retorno do processo ao seu trâmite originário de alienação forçada, sem prejuízo de cláusula penal (fls. 602/604).

Decorrido o prazo sem a efetivação da transferência ou quitação, este juízo advertiu reiteradamente a requerida de que a inércia ensejaria a avaliação e a alienação em hasta pública (fls. 645/646, 680/681 e 736/737). Instada a instituição financeira credora fiduciária (Banco Bradesco S/A), sobreveio resposta informando a viabilidade técnica de transferência do encargo mediante abertura de novo procedimento de crédito em nome da interessada, registrando saldo devedor de R\$ 64.356,61 na data de 08/07/2026, correspondente a 145 parcelas pagas de um total de 348 contratadas (fls. 772/774).

O autor postulou o prosseguimento da execução com a alienação judicial do bem, a cobrança das penalidades contratuais e a expedição de ofício ao credor fiduciário perante o risco de consolidação da propriedade fiduciária em razão do atraso das parcelas (fls. 778/784 e 794/806). A requerida protocolou manifestação em 24/09/2026 sustentando a necessidade de cooperação do autor perante o banco, postulando ofício complementar à instituição financeira, concessão de novo prazo de 30 dias para iniciar a análise de crédito e o afastamento da alienação judicial e das multas (fls. 787/793).

Passo a fundamentar e a decidir.

Inicialmente, reconheço a preclusão temporal da manifestação apresentada pela requerida às fls. 787/793. Intimadas as partes acerca do ofício-resposta do credor fiduciário por meio do ato ordinatório disponibilizado no DJEN em 17/07/2026 (fls. 776/777), considera-se a data de publicação formal em 20/07/2026. Mesmo observando a ordem sucessiva fixada na decisão de fls. 764/765, na qual o autor se manifestou em 07/08/2026 (fls. 778/784), o prazo de 15 dias úteis da demandada expirou em 31/08/2026. Desse modo, o protocolo realizado em 24/09/2026 ocorreu a destempo, restando preclusa a faculdade processual, consoante estabelece o art. 223 do Código de Processo Civil.

Ainda que se superasse o óbice temporal, as pretensões deduzidas pela ré não comportam deferimento. A manifestação do Banco Bradesco S/A (fls. 772/774) foi concludente ao assentar que a transferência do mútuo depende tão somente de nova concessão de crédito, com comprovação de capacidade financeira e aceitação da apólice securitária por parte de Ariane Gonçalves da Silva

Kawakami, indicando a agência de Bilac/SP para o início dos trâmites administrativos. A matrícula imobiliária nº 86.666 do Registro de Imóveis de Araçatuba revela que os direitos aquisitivos pertencem exclusivamente ao fiduciante perante o banco e estão livres de gravames adicionais (fls. 754/760), inexistindo qualquer exigência do banco dirigida ao autor que não tenha sido satisfeita.

Ao formular pedido de concessão de prazo de trinta dias para iniciar formalmente a análise cadastral de crédito (fl. 792), a própria requerida admitiu que, passados quase três anos do termo final estabelecido no acordo homologado (15/12/2023), jamais deu início efetivo ao requerimento perante a instituição financeira. A assunção de dívida, regulada pelo art. 299 do Código Civil, consubstancia negócio jurídico que demanda expresso consentimento do credor, não sendo o banco parte no acordo homologado. Cabia à requerida aprovar o financiamento ou quitar a dívida no prazo avençado, o que não ocorreu.

Nesse contexto, consumado o inadimplemento da obrigação pactuada, opera-se a cláusula resolutiva do acordo homologado (fls. 602/604), com o retorno da demanda aos seus termos normais e execução da sentença transitada em julgado (fls. 537/545 e 579), que determinou a alienação judicial da coisa comum indivisível, nos termos do art. 1.322 do Código Civil e do art. 730 do Código de Processo Civil.

A existência de garantia por alienação fiduciária não constitui impedimento à alienação forçada em hasta pública, recaindo os atos de expropriação sobre os direitos aquisitivos decorrentes do contrato de financiamento fiduciário do bem, nos moldes do art. 835, XII, do Código de Processo Civil.

Nesse sentido, confira-se o entendimento consolidado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

EMENTA: APELAÇÃO. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Sentença de procedência. Insurgência da ré. Preliminar de inépcia da inicial afastada. Direitos aquisitivos sobre imóvel alienado fiduciariamente. Possibilidade. A alienação fiduciária não impede a extinção do condomínio sobre os direitos aquisitivos e possesórios dos fiduciantes, que possuem valor econômico e são passíveis de alienação judicial. O direito à extinção do condomínio é potestativo, nos termos dos artigos 1.320 e 1.322 do Código Civil. Necessidade de intimação do credor fiduciário para resguardar a validade da alienação. Direito de preferência assegurado à condômina. Impugnação ao valor da causa corretamente rejeitada pelo juízo a quo. Inexistência de arbitramento de aluguel, ausência de interesse recursal neste ponto. Sentença mantida. Recurso a que se NEGA PROVIMENTO. (TJSP; Apelação Cível 1104116-34.2023.8.26.0002; Relator (a): Fatima Cristina Ruppert Mazzo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/03/2026; Data de Registro: 13/03/2026)

No tocante ao valor do imóvel situado no Condomínio Residencial The Park (apartamento nº 13, bloco D, matrícula nº 86.666 do Registro de Imóveis de Araçatuba), dispensa-se a avaliação por oficial de justiça ou perito, tendo em vista os robustos indicativos materiais constantes dos autos. O contrato originário de 24/04/2014 estabeleceu o valor de aquisição em R\$ 110.000,00 (fls. 755/757 e 772). As partes demonstraram amortizações que superavam R\$ 138.715,45 em 2021 (fls. 283/285), ao passo que o saldo devedor atualizado em 08/07/2026 perfaz R\$ 64.356,61 (fl. 772). Ademais, a documentação imobiliária colacionada evidencia que unidades habitacionais assemelhadas no mesmo condomínio alcançam patamar entre R\$ 150.000,00 e R\$ 180.000,00 (fl. 370).

Assim, fixo o valor global do imóvel em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais). O valor dos direitos aquisitivos que irão a leilão corresponderá à diferença entre o valor do bem ora fixado e o saldo devedor atualizado do financiamento perante a credora fiduciária (art. 1.322 do Código Civil), resguardando-se com absoluta prioridade a quitação integral do saldo remanescente perante o Banco Bradesco S/A no produto da arrematação. Ou seja, na data de hoje **o valor dos direitos aquisitivos é de R\$ 115.643,00** (R\$ 180.000,00 - R\$ 64.356,00).

No que concerne às pretensões de cobrança de multas convencionais por descumprimento do acordo, ressarcimento das custas adiantadas (R\$ 3.557,22) e diferenças financeiras de parcelas (fls. 778/784 e 794/806), reitero o comando de fls. 764/765: tais pleitos devem ser processados no incidente próprio de cumprimento de sentença já instaurado sob o nº 0005110-73.2026.8.26.0032, restando os presentes autos principais reservados aos atos materiais da alienação judicial.

Por derradeiro, acolho em parte o pedido de tutela de urgência incidental formulado pelo autor às fls. 794/806. Restou demonstrada a probabilidade do direito diante do título judicial transitado em julgado e o perigo de dano decorrente do risco iminente de consolidação extrajudicial da propriedade fiduciária e realização de leilões extrajudiciais pelo credor bancário (arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997), o que frustraria o resultado útil da alienação judicial e causaria prejuízo patrimonial a ambas as partes.

Ante o exposto:

a) INDEFIRO os pedidos de expedição de ofício complementar ao Banco Bradesco S/A e de concessão de dilação probatória formulados pela requerida às fls. 787/793, ante a manifesta preclusão temporal e o caráter protelatório da medida;

b) DETERMINO a alienação judicial, em leilão eletrônico, dos direitos aquisitivos decorrentes do contrato de financiamento fiduciário do imóvel objeto da matrícula nº 86.666 do Registro de Imóveis de Araçatuba/SP (apartamento nº 13, bloco D, do Condomínio Residencial The Park, Rua Gaspar Lemos, nº 281), com esteio no art. 1.322 do Código Civil e nos arts. 730 e 879, II, do Código de Processo Civil;

c) FIXO o valor do imóvel em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais). O valor base dos direitos aquisitivos para o leilão consistirá na quantia de R\$ 115.643,00, que deve ser atualizada pela Tabela Prática do TJSP até a data da arrematação;

d) NOMEIO como gestor judicial para a realização do leilão eletrônico a empresa Lance Judicial, credenciada junto ao Tribunal de Justiça de São Paulo em nome do leiloeiro **José Valero Santos Junior**. O leilão realizar-se-á em dois pregões: o primeiro pelo valor integral da avaliação dos direitos e, não havendo lance, o segundo pregão com lance mínimo fixado no valor do saldo devedor na data do segundo leilão, vedado o preço vil (art. 891 do Código de Processo Civil), assegurado aos condôminos o direito de preferência em igualdade de condições (art. 1.322 do Código Civil); intime-se o leiloeiro.

e) ESTABELEÇO que o produto da arrematação judicial destinar-se-á, com preferência absoluta, à liquidação integral do saldo devedor do contrato perante o credor fiduciário Banco Bradesco S/A, extinguindo-se a alienação fiduciária e liberando-se a propriedade resolúvel em favor do adquirente; o valor líquido remanescente será destinado à requerida, ficando a quota-parte da requerida sujeita a eventuais penhoras e constrições oriundas do incidente executivo nº 0005110-73.2026.8.26.0032;

f) DEFIRO PARCIALMENTE a tutela de urgência incidental para determinar a expedição imediata de ofício ao Banco Bradesco S/A, informando que os direitos aquisitivos do contrato de financiamento nº 730440-4, vinculado à matrícula nº 86.666 do Registro de Imóveis de Araçatuba, foram designados para alienação judicial em hasta pública eletrônica perante este Juízo, com garantia de pagamento e quitação prioritária do débito fiduciário pelo produto arrematado, requisitando à instituição bancária que apresente, no prazo de 15 dias, a planilha discriminada do saldo devedor atualizado e eventuais parcelas vencidas;

g) DETERMINO a cientificação prévia do credor fiduciário Banco Bradesco S/A acerca da realização da hasta pública, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, nos termos do art. 889, inciso V, do Código de Processo Civil;

h) REMETAM-SE as discussões e liquidações concernentes a multas contratuais, despesas processuais e diferenças pecuniárias ao incidente de cumprimento de sentença nº 0005110-73.2026.8.26.0032.

Intimem-se. Cumpra-se, servindo esta de mandado e/ou ofício se necessário.

Araçatuba/SP, 28 de setembro de 2026.

Documento eletrônico assinado por **MARCELO YUKIO MISAKA, Juiz 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 **610019623338v3** e do código CRC **2a0c31b6**.

Informações adicionais da assinatura:
 Signatário (a): MARCELO YUKIO MISAKA
 Data e Hora: 28/09/2026, às 14:59:12
