


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Igarapava

FORO DE IGARAPAVA

2ª VARA

Rua Capitão Antônio Augusto Maciel, 130, ., Centro - CEP 14540-000,

Fone: (16) 3173-9809, Igarapava-SP - E-mail: igarapava2@tjst.jus.br

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

Processo Digital nº: **1000897-61.2023.8.26.0242** - Ordem nº **2023/004037**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Obrigações**
 Exequente: **Jose Dias Guimaraes**
 Executado: **Luciene de Almeida Colmanetti**

Vistos.

Trata-se de **execução de honorários advocatícios** ajuizada por **JOSÉ DIAS GUIMARÃES** contra **LUCIENE DE ALMEIDA COLMANETTI**, tendo por objeto obrigação de pagar quantia certa decorrente de contratos de prestação de serviços jurídicos, no importe inicial de R\$96.167,52.

Foi deferida a gratuidade de justiça ao exequente (folha 34).

Citada (folha 44), a executada deixou transcorrer o prazo para pagamento voluntário ou oposição de embargos à execução (folha 46).

Diante da inércia, o débito foi atualizado para R\$112.804,93 (folha 50) e foi efetivada a **penhora** sobre o imóvel de Matrícula n, 9.366 do Cartório de Registro de Imóveis local (folha 58), o qual foi avaliado pelo Oficial de Justiça no montante de R\$480.000,00, sem posterior impugnação pela executada (folha 72).

O exequente peticionou requerendo a declaração de "*extinção de condomínio*" sobre o imóvel penhorado (folha 81/82).

Vieram os autos para decisão.

É o relatório.
Fundamento e decido.

1. O pedido de "*extinção de condomínio*" formulado às folhas 81/82 deve ser indeferido.

A extinção de condomínio, conforme disciplinada no Código Civil,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Igarapava

FORO DE IGARAPAVA

2ª VARA

Rua Capitão Antônio Augusto Maciel, 130, ., Centro - CEP 14540-000,

Fone: (16) 3173-9809, Igarapava-SP - E-mail: igarapava2@tjst.jus.br

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

pressupõe a existência de copropriedade, ou seja, que duas ou mais pessoas sejam proprietárias do mesmo bem ao mesmo tempo.

No caso em tela, a certidão de matrícula do imóvel demonstra que a executada é a única proprietária do bem (folhas 52/54) e a penhora realizada em favor do exequente não o transforma em "condômino" da executada.

Com a penhora, o exequente permanece na condição de credor privilegiado com garantia real sobre o imóvel, mas não ostenta a qualidade de proprietário ou titular de parte do domínio.

Portanto, não existe condomínio a ser extinto.

Contudo, é dever do juízo interpretar a postulação da parte para além da literalidade de seu nominado, buscando extrair sua real intenção.

No caso, é evidente que o objetivo do exequente é dar andamento aos atos expropriatórios, visando à alienação forçada do bem para o pagamento da dívida.

O procedimento adequado não é a "extinção de condomínio", mas sim a alienação judicial, prevista nos artigos 879 e seguintes do Código de Processo Civil.

A venda integral do bem para satisfação do débito, com a devolução de eventual saldo remanescente à executada, é consequência natural do leilão judicial, sendo desnecessária e processualmente inadequada a via da extinção incidental de um condomínio inexistente.

Portanto, **INDEFIRO** o pedido de "*extinção de condomínio*" formulado às fls. 81/82.

2. Por outro lado, **DETERMINO a alienação judicial do imóvel penhorado por meio de leilão eletrônico**, nos termos dos artigos 879, inciso II, observando-se o procedimento estabelecido nos artigos 881 a 903 do Código de Processo Civil.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Igarapava
FORO DE IGARAPAVA
2ª VARA

Rua Capitão Antônio Augusto Maciel, 130, ., Centro - CEP 14540-000,

Fone: (16) 3173-9809, Igarapava-SP - E-mail: igarapava2@tjsp.jus.br

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

dias o primeiro e 20 dias o segundo. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem (folha 117). Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 70% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio o Senhor **JOSÉ VALERO SANTOS JÚNIOR**, leiloeiro habilitado junto aos auxiliares do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Providencie a Serventia o cadastro desta nomeação no portal de auxiliares do Juízo do TJSP, em observância ao disposto no art. 38, § 1º, das N.S.C.G.J., de conformidade com o Comunicado Conjunto 2191/2016.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

Designadas as datas para a alienação, **INTIMEM-SE** as partes por intermédio dos patronos respectivos, ou, na ausência destes ou quando representados pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço cadastrado nos autos, observando que não, não tendo advogados e não sendo as partes encontradas nos endereços constantes dos autos, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

3. Desde logo, **INTIME-SE** o exequente para promover a intimação de eventuais credores hipotecários e pignoratícios das averbações efetivadas na matrícula do bem, se houver, em observância ao disposto o artigo 799 do Código de Processo Civil,

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Igarapava

FORO DE IGARAPAVA

2ª VARA

Rua Capitão Antônio Augusto Maciel, 130, ., Centro - CEP 14540-000,

Fone: (16) 3173-9809, Igarapava-SP - E-mail: igarapava2@tjsp.jus.br

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

devendo informar nos autos nomes e endereços dos respectivos credores, antecipando a despesa respectiva para intimação se não estiver sob os auspícios da justiça gratuita, sob as penas da lei.

4. INTIME-SE o leiloeiro de que a data designada para o primeiro pregão deverá observar prazo mínimo de 60 (sessenta) dias, a fim de serem cumpridas as providências a cargo da Serventia Judiciária.

5. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação ao leiloeiro, partes e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

6. Oportunamente, renove-me a conclusão.

Intimem-se e cumpra-se.

Igarapava, data e hora da assinatura digital.

Pedro Henrique Bicalho Carvalho

Juiz de Direito

2ª Vara da Comarca de Igarapava/SP

(assinado digitalmente, nos termos da Lei 11.419/2006)