



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

20ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, sala nº 821, Centro - CEP 01501-900,
Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo Digital nº: **0081825-93.2019.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Penhora / Depósito / Avaliação**
Exequente: **Georgia Nadine de Alencar Lobo**
Executado: **Santo Antonio Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.(bko)**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Raquel Machado Carleial de Andrade**

Vistos.

Trata-se de cumprimento de sentença movido por **GEORGIA NADINE DE ALENCAR LOBO** em face de **SANTO ANTONIO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (BKO)**. Deferiu-se a penhora sobre os direitos de devedor fiduciante da executada relativos à fração ideal de 0,0040970 do imóvel da matrícula nº 93.161 do 5º CRI da Capital (unidade futura nº 316), averbada sob a Av. 43 (fls. 760).

Homologou-se a avaliação no valor de R\$ 142.708,00 (fls. 804/805), sem oposição da executada (fls. 813). A exequente requereu designação de leilão eletrônico (fls. 814/820). A executada noticiou sua destituição da condição de incorporadora e pediu a intimação da Comissão de Adquirentes e a suspensão da constrição (fls. 686 e 838). A exequente manifestou-se pela higidez da penhora (fls. 825/834).

É o breve relatório. Decido.

FUNDAMENTAÇÃO

Rejeito as objeções da executada. A destituição da incorporadora pelos adquirentes (art. 31-F da Lei nº 4.591/1964) tem natureza de gestão da obra e não extingue as condenações judiciais da devedora. O débito decorre da rescisão da promessa de compra e venda da própria unidade nº 316, aplicando-se o art. 31-A, § 1º, da Lei nº 4.591/1964 e o art. 833, § 1º, do Código de Processo Civil, que autorizam a constrição de bens do patrimônio de afetação para dívidas da própria incorporação.

A constrição recai expressamente sobre os direitos aquisitivos da devedora fiduciante, modalidade expressamente admitida pelo art. 835, XII, do Código de Processo Civil. Ademais, a Comissão de Representantes não figura no polo passivo da execução, sendo necessária apenas sua regular intimação para ciência das praças e eventual exercício de direito de preferência (art. 31-F, § 17, da Lei nº 4.591/1964).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

20ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, sala nº 821, Centro - CEP 01501-900,
Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

Quanto à avaliação realizada por Oficial de Justiça no valor de R\$ 142.708,00 para agosto de 2025 (fls. 804/805), operou-se a preclusão diante do silêncio da executada (fls. 813), impondo-se sua homologação e a designação de alienação judicial eletrônica (arts. 881 e 882 do CPC).

3. DISPOSITIVO

Ante o exposto:

a) **REJEITO** a impugnação e as escusas formuladas pela executada às fls. 686 e fls. 838, e **DETERMINO** o regular prosseguimento da execução sobre os direitos de devedor fiduciante que a executada detém sobre a fração ideal de 0,0040970 da matrícula nº 93.161 do 5º Registro de Imóveis da Capital, vinculada à futura unidade nº 316 do Condomínio BKS Santo Antônio (Av. 43);

b) **HOMOLOGO** a avaliação judicial realizada pelo Oficial de Justiça (fls. 804/805), fixando o valor do bem em **R\$ 142.708,00 (cento e quarenta e dois mil e setecentos e oito reais)** para agosto de 2025, o qual deverá ser corrigido monetariamente pelos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo até a data da publicação do edital;

c) **DETERMINO** a realização de alienação judicial em leilão eletrônico, nos termos dos arts. 881, § 1º, e 882 do Código de Processo Civil e do Provimento CSM nº 1.625/2009 do TJSP;

d) **NOMEIO** a leiloeira pública oficial **Alethea Carvalho Lopes**, inscrita na JUCESP sob nº 899, vinculada à plataforma gestora Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br), para conduzir as praças;

e) **FIXO** as seguintes diretrizes para o leilão:

1)

O 1º leilão terá início no primeiro dia útil subsequente à publicação do edital, encerrando-se após três dias, no qual não se admitirá lance inferior ao valor da avaliação atualizada;

2)

Não havendo lance vencedor em 1º leilão, seguir-se-á imediatamente o 2º leilão por prazo não inferior a vinte dias, com lance mínimo fixado em 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação, repelindo-se preço vil (art. 891, parágrafo único, do CPC);

3)

Fixo a comissão da leiloeira no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não integrando o valor do lance;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

20ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, sala nº 821, Centro - CEP 01501-900,
Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

f) **DETERMINO** à z. Serventia que intime a leiloeira nomeada, por via institucional, para estimar as datas dos pregões e minutar o respectivo edital no prazo de 10 (dez) dias;

g) **DETERMINO** que se providenciem as intimações de praxe exigidas pelo art. 889 do Código de Processo Civil, em especial:

4)

A intimação da executada, por meio de publicação no Diário da Justiça Eletrônico na pessoa de seus patronos constituídos;

5)

A intimação do credor fiduciário **BANCO TRICURY S/A** (Av. 01 e Av. 02 da matrícula 93.161), para ciência das datas designadas e oportuna preservação do produto de seu crédito garantido;

6)

A intimação, por carta com aviso de recebimento no endereço do empreendimento (Rua Santo Antônio, nº 258, Bela Vista), da **COMISSÃO DE REPRESENTANTES DOS ADQUIRENTES DO CONDOMÍNIO BKS SANTO ANTÔNIO** (eleita e averbada sob as Av. 37 e Av. 39 da matrícula nº 93.161), para que tome ciência da constrição, da avaliação homologada e das hastas públicas, franqueando-lhe o exercício do direito de preferência estatuído no art. 31-F, § 17, da Lei nº 4.591/1964.

Prazo de atendimento: 15 (quinze) dias.

Devem os patronos, ao protocolar suas manifestações, cadastrá-las na categoria/ tipo que melhor corresponda ao seu teor, a fim de conferir maior agilidade na identificação no fluxo de trabalho, dado que o protocolo em categorias genéricas acarreta prejuízo e morosidade no andamento dos autos digitais.

Intimem-se.

São Paulo, 22/09/2026.

Raquel Machado Carleial de Andrade

Juiz(a) de Direito

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