


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Olímpia

FORO DE OLÍMPIA

2ª VARA CÍVEL

Praça Monteiro Lobato, 377, Centro - CEP 15400-091, Fone: (17) 2190-5051, Olímpia-SP - E-mail: olimpia2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO/TERMO DE PENHORA

Processo nº:	0000667-47.2023.8.26.0400
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro
Exequente:	Marcelo Ferreira Domingues e outro
Executado:	Spe Wsga 02 Empreendimentos Imobiliarios S.a.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gabrielle Gasparelli Cavalcante**

Vistos.

1. Defiro a penhora da fração ideal correspondente a 1/52 (um cinquenta e dois) avos, designada cota 33, do apartamento comercial habitacional (tipo Q2), com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob o nº 716, localizado no 7º Pavimento, do Bloco "D" (Torre "D"), do Condomínio "Solar das Águas Park Resort", que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, nº 650, no lugar denominado "Parque do Sol", nesta cidade de Olímpia, descrito na matrícula nº 114.059 do CRI local. A penhora incidirá apenas e tão somente sobre o percentual detido pela executada.

Defiro, também, a penhora da fração ideal correspondente a 2/52 (dois cinquenta e dois) avos, designada cota 25, do apartamento comercial habitacional (tipo Q2), com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob o nº 916, localizado no 9º Pavimento, do Bloco "D" (Torre "D"), do Condomínio "Solar das Águas Park Resort", que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, nº 650, no lugar denominado "Parque do Sol", nesta cidade de Olímpia, descrito na matrícula nº 115.003 do CRI local. A penhora incidirá apenas e tão somente sobre o percentual detido pela executada.

Defiro, por fim, a penhora da fração ideal correspondente a 1/52 (um cinquenta e dois) avos, designada cota 29, do apartamento comercial habitacional (tipo Q1), com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob o nº 1.107, localizado no 11º Pavimento, do Bloco "D" (Torre "D"), do Condomínio "Solar das Águas Park Resort", que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, nº 650, no lugar denominado "Parque do Sol", nesta cidade de Olímpia, descrito na matrícula nº 115.746 do CRI local. A penhora incidirá apenas e tão somente sobre o percentual detido pela executada.

1.1. Considero aperfeiçoada a penhora, de pleno direito, com esta decisão, servindo a presente, assinada digitalmente, junto com as matrículas imobiliárias de fls. 923/928 como **termo de penhora**.

1.2. Nos termos do artigo 841 do CPC, fica o executado, na condição de atual possuidor do bem, nomeado como depositário.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Olímpia

FORO DE OLÍMPIA

2ª VARA CÍVEL

Praça Monteiro Lobato, 377, Centro - CEP 15400-091, Fone: (17) 2190-5051, Olímpia-SP - E-mail: olimpia2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

O depositário não poderá dispor ou alienar a coisa sem prévia autorização judicial, atentando-se ainda para o dever de conservação e para as demais disposições legais, inclusive o disposto no artigo 640 do CPC: " Art. 640. *Sob pena de responder por perdas e danos, não poderá o depositário, sem licença expressa do depositante, servir-se da coisa depositada, nem a dar em depósito a outrem. Parágrafo único. Se o depositário, devidamente autorizado, confiar a coisa em depósito a terceiro, será responsável se agiu com culpa na escolha deste.*" e, também, o disposto no artigo 161 do CPC: " Art. 161. *O depositário ou o administrador responde pelos prejuízos que, por dolo ou culpa, causar à parte, perdendo a remuneração que lhe foi arbitrada, mas tem o direito a haver o que legitimamente despendeu no exercício do encargo. Parágrafo único. O depositário infiel responde civilmente pelos prejuízos causados, sem prejuízo de sua responsabilidade penal e da imposição de sanção por ato atentatório à dignidade da justiça.*"

2. Com a publicação desta decisão, fica a executada intimada acerca da penhora, nos termos do Art.841, §1º, do CPC, da nomeação como depositário judicial, bem como do prazo de 15 (quinze) dias para eventual impugnação à penhora (artigo 525 do CPC).

2.1. Dispõe a Lei 13.777/2018, que tratou da “multipropriedade” e alterou alguns dispositivos do Código Civil que: “Art. 1.358-I. *São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade: ... III - alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador...* Art. 1.358-L. *A transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e não dependerão da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários. § 1º Não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, salvo se estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em multipropriedade. Considerando, portanto, que há matrículas específicas para cada fração do imóvel em multipropriedade e que nas matrículas de fls. 923/928 não constam os demais detentores de frações como proprietários do imóvel ora constrito e, também, que não consta o direito de preferência, aplica-se a regra geral da norma, razão pela qual não há que se falar intimação dos demais multiproprietários, mas apenas dos proprietários constantes da matrícula objeto de constrição judicial.*

3. A parte exequente deverá ainda providenciar a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, por mandado a ser cumprido por Oficial de Justiça, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas

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

COMARCA de Olímpia

FORO DE OLÍMPIA

2ª VARA CÍVEL

Praça Monteiro Lobato, 377, Centro - CEP 15400-091, Fone: (17) 2190-5051,
Olímpia-SP - E-mail: olimpia2@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

no art.799, do Código de Processo Civil. A parte exequente também deverá informar sobre eventuais ocupantes e/ou possuidores direto do imóvel penhorado.

Por ocasião da intimação, os mesmos ficam intimados de que dispõe o artigo 843 do CPC que: *"Art. 843. (...) § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições."*, bem como do disposto no artigo 675 do CPC que dispõe sobre embargos de terceiro, o qual assim estabelece: *"Art. 675. Os embargos podem ser opostos a qualquer tempo no processo de conhecimento enquanto não transitada em julgado a sentença e, no cumprimento de sentença ou no processo de execução, até 5 (cinco) dias depois da adjudicação, da alienação por iniciativa particular ou da arrematação, mas sempre antes da assinatura da respectiva carta."*

4. Providencie a serventia a averbação da penhora, nos termos dos arts. 233 a 236 das NSCGJ, pelo sistema ARISP, se possível, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida

5. Não sendo possível a penhora eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, mediante o recolhimento das custas, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário. Se inviável a averbação da penhora pelo sistema ARISP, cópia desta decisão vale como Ofício ao Juiz Corregedor Permanente do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Olímpia, para que seja exarado o respeitável "cumpra-se".

6. Registre-se que a utilização do sistema *on line* não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

7. Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade.

8. Caberá à parte exequente indicar o endereço e qualificação completa das pessoas que serão intimadas e, se o caso, recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

9. Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que, no prazo de 20 dias, manifeste-se em termos de prosseguimento.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Olímpia

FORO DE OLÍMPIA

2ª VARA CÍVEL

Praça Monteiro Lobato, 377, Centro - CEP 15400-091, Fone: (17) 2190-5051,
Olímpia-SP - E-mail: olimpia2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

10. Além disso, após a averbação, fica determinada a expedição de mandado para que o(a) Oficial de Justiça proceda a constatação e respectiva avaliação do bem.

11. Nos termos do artigo 889 do CPC, "*Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência: I - o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo; II - o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal; III - o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais; IV - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais; V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução; VI - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada; VII - o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada; VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado. Parágrafo único. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.*"

Compete ao Exequente verificar e diligenciar a regular observância das intimações previstas no artigo 889 do CPC.

12. Por fim, independentemente de nova intimação, na primeira oportunidade que tiver que se manifestar nos autos, deverá o(a) exequente informar se tem interesse na adjudicação e/ou alienação do bem penhorado, considerando o disposto no artigo 876 e seguintes do Código de Processo Civil, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

13. Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos. Int.

Olímpia, 14 de fevereiro de 2025.

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