TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
1ª VARA CÍVEL
Rua Bittencourt, 144, Sala 12, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 33468897, Santos-SP - E-mail: santos1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital n°:	**1005251-08.2024.8.26.0562**
Classe - Assunto:	**Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Condomínio Edifício Centro Clínico Doutor Arthur Domingues Pinto**
Executado:	**Denis Marcelo Comitre Gibertoni**
Situação do Mandado	**Cumprido - Ato positivo**
Oficial de Justiça	**Fernando José Theodoro (26279)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 562.2025/015909-3 dirigi-me as 8h de hoje a Av Bernardino de Campos, 562 sala 110 em Santos e procedi a vistoria do imóvel composto por 2 entradas, 2 banheiros, 1 escritório, 2 consultórios e uma sala vazia. Atualmente ocupado pelo executado, com interfone quebrado, rachaduras nas paredes internas e necessidade de pintura. Com base em pesquisa de sites especializados na internet, consulta a imobiliárias próximas, avalio o imóvel em R$ 260.000,00. O referido é verdade e dou fé. Santos, 9 de abril de 2025.

125389 / 111,06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE THEODORO, liberado nos autos em 11/04/2025 às 13:44 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código 2osE4qi8.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
1ª VARA CÍVEL
Rua Bittencourt, 144, Sala 12, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 33468897, Santos-SP - E-mail: upj1a4cvsantos@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1005251-08.2024.8.26.0562**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Condomínio Edifício Centro Clínico Doutor Arthur Domingues Pinto**
Executado:	**Denis Marcelo Comitre Gibertoni**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Raul Marcio Siqueira Junior**

Vistos.

Trata-se de pedido formulado pelo executado, **Denis Marcelo Comitre Gibertoni**, visando à **substituição da penhora** que recai sobre o imóvel (consultório odontológico), sob o fundamento do princípio da menor onerosidade (art. 805 e 847 do CPC). O executado alega que a manutenção da constrição sobre seu local de trabalho compromete sua subsistência e indica, em substituição, direitos creditórios decorrentes de partilha de bens em ação de divórcio (Processo nº 1024325-87.2020.8.26.0562), especificamente a meação sobre um veículo Jeep Renegade e sobre um imóvel.

Instado a se manifestar, o exequente, **Condomínio Edifício Centro Clínico Doutor Arthur Domingues Pinto**, recusou a oferta. Argumentou que os bens indicados constituem mera "expectativa de direito", uma vez que o cumprimento de sentença na vara de família foi distribuído recentemente (setembro de 2025) e não há garantia de liquidez imediata, requerendo a manutenção da penhora sobre a unidade condominial e a homologação da avaliação realizada.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido de substituição da penhora **não comporta acolhimento**.

Embora a execução deva processar-se do modo menos gravoso ao devedor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Raul Marcio Siqueira Junior, liberado nos autos em 16/12/2025 às 20:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código Unj2DDNB.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
1ª VARA CÍVEL
Rua Bittencourt, 144, Sala 12, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 33468897, Santos-SP - E-mail: upj1a4cvsantos@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

(art. 805 do CPC), tal princípio não é absoluto e deve ser sopesado com o interesse do credor na satisfação efetiva e célere do crédito (art. 797 do CPC). O artigo 847 do Código de Processo Civil estabelece que, para o deferimento da substituição, incumbe ao executado comprovar cabalmente que a medida será menos onerosa a ele e, cumulativamente, que **não trará prejuízo ao exequente**.

No caso em tela, a recusa do exequente é justificada e legítima.

Primeiramente, os bens ofertados pelo executado não possuem liquidez imediata. Conforme documentação acostada pelo próprio devedor, trata-se de **direitos e ações** sobre bens objeto de partilha em processo de divórcio, cuja fase de cumprimento de sentença para a cobrança da meação do veículo Jeep Renegade foi iniciada apenas em setembro de 2025. A efetivação desse crédito depende do trâmite processual na Vara de Família, sujeito a impugnações, recursos e à própria solvência da ex-cônjuge, o que imporia ao Condomínio exequente uma espera indefinida e incerta.

A jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo é pacífica no sentido de que a penhora de créditos no rosto dos autos de outro processo (art. 860 do CPC) é medida supletiva, não devendo prevalecer sobre a penhora de bens reais e de maior liquidez já garantidos no processo, mormente quando o credor discorda da substituição.

Em segundo lugar, a execução versa sobre **despesas condominiais**, obrigação de natureza *propter rem*. Isso significa que o próprio imóvel gerador do débito responde pela dívida. A alegação de que o bem é essencial ao exercício da profissão (consultório odontológico) não obsta a penhora quando a execução é movida pelo próprio condomínio para cobrança de taxas de manutenção da coisa, conforme exceção prevista no art. 3º, inciso IV, da Lei nº 8.009/90.

Acolher a substituição de um bem imóvel certo, determinado e avaliado, por uma expectativa de crédito litigioso, violaria a ordem de preferência do art. 835 do CPC e imporia prejuízo evidente à efetividade da tutela jurisdicional, contrariando o disposto no § 1º do art. 847 do CPC.

Diante do exposto:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Raul Marcio Siqueira Junior, liberado nos autos em 16/12/2025 às 20:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código Unj2DDNB.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
1ª VARA CÍVEL
Rua Bittencourt, 144, Sala 12, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 33468897, Santos-SP - E-mail: upj1a4cvsantos@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

1. **INDEFIRO** o pedido de substituição da penhora formulado pelo executado às fls. 457/460.

2. **MANTENHO** a constrição sobre o imóvel (unidade condominial) gerador do débito.

3. **HOMOLOGO** o laudo de avaliação realizado pelo Sr. Oficial de Justiça às fls. 377, conforme requerido pelo exequente, ante a ausência de impugnação específica quanto ao valor atribuído.

4. Manifeste-se o exequente, em 05 (cinco) dias, sobre o prosseguimento do feito, requerendo o que de direito para a expropriação do bem (adjudicação ou leilão).

Intime-se.

Intime-se.

Santos, 15 de dezembro de 2025.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Raul Marcio Siqueira Junior, liberado nos autos em 16/12/2025 às 20:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005251-08.2024.8.26.0562 e código Unj2DDNB.