

**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**DECISÃO**

Processo nº: **1014568-93.2025.8.26.0562**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Edifício Maison Roland Garros**
Executado: **Izadora Oliveira do Rêgo Antunes**

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

Vistos,

A cláusula de impenhorabilidade impede que o imóvel seja dado como garantia de dívidas pelo executado, contudo, não impede sua penhora pelo credor.

Defiro a penhora do imóvel apto. 82 , localizado em Rua Particular Lélia, nº 93, situado em Santos/SP, matrícula nº 60.207 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

Fica nomeado como depositário IZADORA OLIVEIRA DO REGO ANTUNES, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Proceda-se à averbação via ARISP.

Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, juntando a declaração de corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência para o oficial de justiça.

Deverá ser efetuada pesquisa junto aos órgãos administrativos a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal , comprovando-se nos autos.

Depositada a diligência, expeça-se mandado para vistoria e avaliação, lavrando-se auto e ainda intimação do executado ou ocupante do imóvel.

Prazo para impugnação: 15 dias.

Deverá ainda, intimar todos os coproprietários constantes na matrícula.



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

Int.

Santos, 03 de fevereiro de 2026.


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

DECISÃO

Processo nº:	1014568-93.2025.8.26.0562
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente:	Condomínio Edifício Maison Roland Garros
Executado:	Izadora Oliveira do Rêgo Antunes

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANDREA APARECIDA NOGUEIRA AMARAL ROMAN**

Vistos.

Trata-se de impugnação à penhora apresentada por **Izadora Oliveira do Rêgo Antunes**, na qual sustenta, em síntese: **(i)** a nulidade da constrição por ofensa ao princípio da menor onerosidade (art. 805, CPC), alegando que a responsabilidade financeira recai sobre o usufrutuário, Sr. José do Rego Antunes; **(ii)** a impenhorabilidade do bem por se tratar de bem de família (Lei nº 8.009/90) ; e **(iii)** subsidiariamente, que a penhora recaia apenas sobre a nua-propriedade, resguardando-se o usufruto.

O exequente manifestou-se às fls. 344/347, defendendo a manutenção da penhora ante a natureza *propter rem* da dívida e a exceção à impenhorabilidade do bem de família prevista no art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90. Trouxe aos autos laudos de avaliação do imóvel (fls. 318/339) e extrato de débitos fiscais (fls. 340).

Decido.

A alegação de que a execução deveria recair sobre o usufrutuário não prospera. As despesas condominiais constituem obrigação ***propter rem***, vinculando tanto o proprietário quanto o usufrutuário solidariamente perante o Condomínio. O exequente possui a faculdade de demandar contra qualquer um dos coobrigados que conste no registro imobiliário. No caso, a executada é a nua-proprietária do imóvel.

Quanto ao art. 805 do CPC, a executada não indicou outros meios executivos eficazes e menos onerosos (dinheiro ou bens móveis livres), limitando-se a

**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

afirmar que é desempregada e não possui outros bens. Assim, a manutenção da penhora sobre o imóvel é medida que se impõe para a satisfação do crédito.

Embora a executada comprove que reside no imóvel, a impenhorabilidade do bem de família é **inaplicável** ao caso concreto. O art. 3º, inciso IV, da Lei nº 8.009/90 estabelece expressamente que a proteção não atinge execuções movidas para cobrança de contribuições devidas em função do próprio imóvel, como é o caso das taxas condominiais. Prevalece, aqui, a conservação do próprio condomínio sobre o direito individual à moradia.

Assiste razão parcial à executada no que tange à extensão da penhora. A matrícula nº 60.207 do 2º CRI de Santos demonstra a existência de usufruto vitalício em favor de José do Rego Antunes. A penhora deve recair sobre a **nua-propriedade** pertencente à executada, não podendo atingir o direito real de fruição do usufrutuário, que deve ser intimado para os fins do art. 889, III, do CPC.

Ante o exposto **REJEITO** a tese de impenhorabilidade do bem de família, com fulcro no art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90.

MANTENHO a penhora sobre o imóvel de matrícula nº 60.207, esclarecendo que a constrição recai sobre a **nua-propriedade** da executada, respeitado o exercício do usufruto.

DETERMINO a intimação do usufrutuário, Sr. José do Rego Antunes, acerca da penhora realizada, nos termos do art. 889, III, do CPC.

HOMOLOGO o valor médio da avaliação pericial de **R\$ 668.000,00** (fevereiro/2026) para fins de prosseguimento dos atos expropriatórios.

Intimem-se.

Santos, 25 de março de 2026.