TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
12ª VARA CÍVEL
Rua Bitencourt, 144, Salas 66/68, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1003792-44.2019.8.26.0562**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Condomínio Edifício Aroeira**
Executado:	**Evanir Coutinho Ussier e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renato Santiago Garcez**

Vistos.

Cuida-se de **execução de título extrajudicial** ajuizada por **Condomínio Edifício Aroeira** em face de **Evanir Coutinho Ussier** e **Eliane Santos da Silva**, visando à satisfação de débitos condominiais incidentes sobre o **apartamento nº 112** do condomínio credor (fls. 1/4 e 72/73).

Penhorado e avaliado o imóvel pelo valor homologado de **R$ 2.906.000,00** para abril de 2024 (fls. 221, 739 e 797), correspondente a **R$ 3.071.930,85** em maio de 2025 (fls. 831), restaram infrutíferas as duas praças do leilão eletrônico realizado (fls. 843 e 844). Subsequentemente, indeferiu-se proposta parcelada de R$ 1.200.000,00 por configurar **preço vil** frente ao edital (fls. 906/907).

Diante disso, sobreveio a apresentação de **proposta de aquisição por iniciativa particular** formulada por **Thiago Lobo Viana Gonçalves Nunes** e **Victor Soto Lopes**, no valor de **R$ 1.550.000,00**, com entrada de 50% e saldo em 24 prestações (fls. 918/921). O exequente anuiu expressamente com o processamento da alienação particular (fls. 929/930). Pela decisão de fls. 931/932, admitiu-se o processamento do procedimento com esteio no **artigo 880 do Código de Processo Civil**, determinando-se a juntada de matrícula atualizada, ofício ao Fisco Municipal sobre débitos e intimação da executada.

Nesse interregno, aportou aos autos **segunda proposta firme de aquisição particular**, ofertada por **Ane Regina Freitas de Souza** (fls. 951/955), na quantia de **R$ 1.646.423,48** (equivalente a 51% da avaliação atualizada para setembro de 2026), com entrada de 50% (R$ 823.211,74) e saldo remanescente em 10 parcelas mensais corrigidas pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, requerendo cadastramento como terceira interessada.

O **Município de Santos** prestou informações (fls. 956/959), atestando a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Renato Santiago Garcez, liberado nos autos em 22/10/2026 às 14:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código SBZhLG0e.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
12ª VARA CÍVEL
Rua Bitencourt, 144, Salas 66/68, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

inexistência de débitos inscritos em dívida ativa, ressalvadas apenas as cotas 10, 11 e 12 do IPTU do exercício de 2026, totalizando R$ 2.136,39.

Por sua vez, o condomínio exequente manifestou-se às fls. 959/962, noticiando a juntada da certidão de matrícula sob nº 54.105 do 2º Registro de Imóveis de Santos (fls. 941/946), livre de gravames de terceiros estranhos à lide, bem como o recolhimento da guia de diligência do Oficial de Justiça (fls. 947/948). Pugnou pelo deferimento definitivo do procedimento com a fixação das diretrizes e condicionantes do **artigo 880, § 1º, do Código de Processo Civil**, abertura de prazo de 60 dias para formalização e colheita definitiva de lances, expedição de mandado de intimação pessoal da executada com aproveitamento da diligência paga e autorização expressa para auxílio do síndico do edifício no cumprimento da ordem.

Pois bem.

1. Da Regularidade Registral e Fiscal para a Expropriação

Verifica-se o pleno cumprimento das determinações exaradas na decisão de fls. 931/932.

A certidão imobiliária atualizada da **matrícula nº 54.105 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos** (fls. 941/946) revela que a propriedade do imóvel pertence à executada Eliane Santos da Silva, inexistindo ônus reais, hipotecas ou penhoras concorrentes em favor de terceiros estranhos à lide, recaindo sobre o fólio real unicamente a constrição derivada destes autos (Av. 10/M-54.105). Portanto, resta dispensada a intimação de outros credores com garantia real ou preferencial (artigo 799 do Código de Processo Civil).

De igual modo, a manifestação da Fazenda Pública Municipal (fls. 956/959) evidencia a **ausência de débitos inscritos em dívida ativa**, remanescendo tão somente as parcelas 10, 11 e 12 do IPTU de 2026 (R$ 2.136,39). Tratando-se de obrigação *propter rem*, tal encargo fiscal sub-roga-se sobre o preço da alienação, nos termos do **artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil** e do **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional**, transmitindo-se o domínio ao futuro adquirente livre de ônus tributários pretéritos.

2. Da Alienação por Iniciativa Particular e Fixação das Condicionantes

Frustrado o leilão judicial eletrônico (fls. 843 e 844), a **alienação por iniciativa particular** desponta como mecanismo de expropriação legalmente prioritário e vocacionado a imprimir maior celeridade, efetividade e menor onerosidade à satisfação do crédito exequendo, nos termos do **artigo 880 do Código de Processo Civil**.

Para a validade e higidez do procedimento, cumpre ao magistrado estabelecer

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Renato Santiago Garcez, liberado nos autos em 22/10/2026 às 14:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código SBZhLG0e.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
12ª VARA CÍVEL
Rua Bitencourt, 144, Salas 66/68, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

previamente os parâmetros objetivos da venda judicial particular, na exata dicção do artigo 880, § 1º, do Código de Processo Civil, prevenindo nulidades e assegurando ampla transparência, publicidade e competitividade.

Sobre a imprescindibilidade da fixação judicial prévia de tais condicionantes na alienação por iniciativa particular, pronunciou-se a 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo:

> *EMENTA: DESPESAS CONDOMINIAIS − EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL − PENHORA BEM IMÓVEL − ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR − ARTS. 870 E 880 DO CPC − FACULDADE DE ESCOLHA DO CREDOR - NECESSIDADE DE FIXAÇÃO DAS CONDICIONANTES PELO JUIZ − § 1º, DO ART. 880, DO CPC - DESCUMPRIMENTO - RECURSO PROVIDO. Considerando que o juízo deve estabelecer as condicionantes para a realização da alienação por iniciativa particular, nos termos do § 1º, do art. 880, do CPC, o que não foi obedecido, de rigor o provimento do recurso, invalidando a alienação havida. (TJSP; Agravo de Instrumento 2052719-90.2021.8.26.0000; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/06/2021; Data de Registro: 17/06/2021)*

Nessa esteira, com o objetivo de conferir liquidez e segurança jurídica, cumpre fixar desde logo os requisitos e diretrizes da alienação particular:

a) **Preço mínimo**: fixa-se o valor equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do fechamento do negócio, afastando-se a configuração de preço vil (artigos 880, § 1º, e 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil);

b) **Prazo e concentração de propostas**: com vistas a evitar tumulto processual decorrente do peticionamento fragmentado e sucessivo nos autos, concede-se o prazo improrrogável de **60 (sessenta) dias**, contados da publicação desta decisão, para que o exequente promova a publicidade e capte interessados. Todas as novas propostas deverão ser **reunidas e apresentadas conjuntamente pelo exequente em petição única ao término do prazo**, acompanhadas de quadro comparativo, ou cadastradas em plataforma/corretor credenciado, **vedada a juntada avulsa de lances sucessivos diretamente no feito durante o curso do período**;

c) **Condições de pagamento e garantias**: admite-se proposta para pagamento à vista ou parcelado. Em caso de parcelamento, o sinal/entrada não poderá ser inferior a **30%**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Renato Santiago Garcez, liberado nos autos em 22/10/2026 às 14:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código SBZhLG0e.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
12ª VARA CÍVEL
Rua Bitencourt, 144, Salas 66/68, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

(trinta por cento) do valor total ofertado, devendo ser integralizado em até 48 (quarenta e oito) horas após a homologação judicial, e o saldo remanescente poderá ser dividido em até **30 (trinta) parcelas mensais e consecutivas**, corrigidas monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, incidindo **garantia real por hipoteca gravada sobre o próprio imóvel**, nos moldes do **artigo 895, § 1º, do Código de Processo Civil**, não se admitindo a dispensa de referida garantia;

d) **Forma de publicidade e condução**: a alienação dar-se-á por iniciativa do exequente (artigo 880, *caput*, do CPC), incumbindo-lhe a divulgação da oportunidade de venda mediante publicação de aviso em portal imobiliário ou por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado perante este Tribunal, a quem caberá centralizar o recebimento dos lances, elaborar minuta de ata/relatório de propostas e submeter o resultado final a este Juízo, arcando o interessado ou o exequente com eventual comissão, vedado qualquer desconto sobre o preço da avaliação judicial pertencente à executada;

e) **Critérios objetivos de julgamento e desempate**: ao final do prazo de 60 dias, havendo pluralidade de ofertas concentradas, este Juízo deliberará com base nos critérios do **artigo 895, §§ 7º e 8º, do Código de Processo Civil**, assegurando que: (i) a proposta de pagamento à vista prefere à parcelada; (ii) entre propostas parceladas, prevalecerá a de **maior valor global**; (iii) em caso de igualdade de preço, prevalecerá a que ofertar maior entrada e menor número de parcelas; e (iv) na hipótese de empate absoluto, será franqueada oportunidade de lance final único e fechado perante o Juízo ou, subsidiariamente, acolhida a proposta protocolizada em primeiro lugar.

3. Da Concorrência Atual das Propostas e Garantia do Contraditório

No caso em apreço, constata-se a protocolização de duas propostas de aquisição que superam o piso legal de 50% da avaliação: a proposta inicial de **Thiago Lobo Viana Gonçalves Nunes** e **Victor Soto Lopes** (fls. 918/921), no importe de R$ 1.550.000,00, com 50% de entrada e saldo em 24 meses; e a proposta subsequente de **Ane Regina Freitas de Souza** (fls. 951/956), no montante de R$ 1.646.423,48 (51% da avaliação atualizada), com 50% de sinal e saldo em apenas 10 prestações.

Embora a proposta de fls. 951/956 apresente maior valor global e menor número de prestações em comparação com a oferta de fls. 918/921, a homologação definitiva da alienação deve ocorrer somente após o encerramento do prazo geral de 60 dias ora estipulado. Com isso, assegura-se a ampla concorrência e a oportunidade para que ambos os proponentes e eventuais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Renato Santiago Garcez, liberado nos autos em 22/10/2026 às 14:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código SBZhLG0e.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
12ª VARA CÍVEL
Rua Bitencourt, 144, Salas 66/68, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

novos interessados apresentem suas ofertas finais de forma concentrada, prevenindo tumultos procedimentais.

Outrossim, em reverência ao princípio do contraditório e do devido processo legal (artigos 9º, 10 e 880, § 2º, do Código de Processo Civil), faz-se mister a inequívoca ciência da executada Eliane Santos da Silva quanto à instauração do procedimento expropriatório, ao prazo assinado e ao exato teor das propostas já existentes nos autos.

Diante do histórico documental de dificuldades para cumprimento de mandados pessoais (fls. 879/880 e 896/897), e considerando que a devedora não conta atualmente com advogado habilitado (fls. 839), impõe-se a expedição de mandado de intimação pessoal com o aproveitamento da diligência recolhida às fls. 947/948. Autoriza-se expressamente o Oficial de Justiça encarregado a estabelecer contato prévio e valer-se do apoio do síndico do Condomínio Edifício Aroeira para localização e viabilização da diligência, cabendo-lhe ainda a aplicação do instituto da hora certa caso constatada fundada suspeita de ocultação (artigos 252 a 254 do Código de Processo Civil).

Ante o exposto:

a) **Atesto a regularidade formal, fiscal e registral** do imóvel penhorado sob a matrícula nº 54.105 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos (fls. 941/946 e 956/959), autorizando a continuidade dos atos expropriatórios;

b) **Defiro o processamento da alienação por iniciativa particular** do imóvel descrito no auto de penhora de fls. 221, com fundamento no artigo 880, *caput* e § 1º, do Código de Processo Civil, fixando as seguintes condições:

- Prazo de 60 (sessenta) dias para a divulgação e captação de ofertas, devendo eventuais novas propostas ser apresentadas conjuntamente pelo exequente ou pelo gestor ao final do prazo, de forma concentrada, a fim de evitar tumulto processual;
- Preço mínimo de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo;
- Pagamento admitido à vista ou parcelado, este com sinal não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e saldo em até 30 (trinta) parcelas mensais corrigidas, obrigatoriamente garantido por hipoteca incidente sobre o próprio imóvel alienado (CPC, art. 895, § 1º);
- Forma de publicidade ampla a cargo do exequente, por meios idôneos de divulgação;
- Critérios de preferência legalmente definidos no artigo 895, §§ 7º e 8º, do Código de Processo Civil em caso de concorrência de ofertas;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Renato Santiago Garcez, liberado nos autos em 22/10/2026 às 14:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código SBZhLG0e.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
12ª VARA CÍVEL
Rua Bitencourt, 144, Salas 66/68, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8909, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

c) **Determino a imediata expedição de Mandado de Intimação Pessoal** da executada **Eliane Santos da Silva**, no endereço do imóvel penhorado (Rua Dona Anália Franco, nº 62, apartamento nº 112, Aparecida, Santos/SP), aproveitando-se a guia de Oficial de Justiça encartada às fls. 947/948, para que tome conhecimento formal do procedimento de alienação por iniciativa particular ora deflagrado, das diretrizes fixadas nesta decisão e do teor das propostas já existentes (fls. 918/921 e fls. 951/956), facultando-lhe manifestação em 15 (quinze) dias;

d) **Autorizo** o Senhor Oficial de Justiça encarregado a manter contato com o síndico do Condomínio Edifício Aroeira para auxílio operacional na localização da moradora, advertindo-se quanto à possibilidade de intimação por hora certa na hipótese de ocultação dolosa;

e) **Defiro o cadastramento** da proponente Ane Regina Freitas de Souza na condição de terceira interessada, anotando-se os patronos indicados na procuração de fls. 955 para fins de recebimento das publicações no Diário de Justiça Eletrônico;

f) Decorrido o prazo de 60 (sessenta) dias, o exequente ou o intermediador credenciado deverá apresentar nos autos o relatório consolidado de todas as propostas colhidas, certificando a serventia o decurso do prazo dos executados e vindo os autos conclusos para homologação definitiva da melhor oferta e lavratura do respectivo termo de alienação (artigo 880, § 2º, do CPC).

Intimem-se.

Santos, 21 de outubro de 2026.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Renato Santiago Garcez, liberado nos autos em 22/10/2026 às 14:53 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003792-44.2019.8.26.0562 e código SBZhLG0e.