

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

COMARCA DE OLÍMPIA

FORO DE OLÍMPIA

2ª VARA CÍVEL

RUA ENGENHEIRO REID, Nº 377, Olímpia-SP - CEP 15400-091

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**MANDADO – FOLHA DE ROSTO- Processo Digital**

Processo Digital nº: **0002575-08.2024.8.26.0400**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Práticas Abusivas**
 Exequente: **Lidiane Cardoso Cordeiro Santos**
 Executado: **SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A**
 Valor da Causa: **R\$ 7.889,71**
 Nº do Mandado: **400.2026/011066-6**

Mandado expedido em relação ao (a):

Executado: SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 16950936000113, com endereço à Aurora Forti Neves, 1030, "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT, Jardim Santa Ifigênia, CEP 15405-002, Olímpia - SP

DILIGÊNCIA: Guia nº 23402 - R\$ 115,26

Nome do(a) Juiz(a) de Direito: Gabrielle Gasparelli Cavalcante

Síntese da decisão:

AValiação do Imóvel Descrito na Decisão.

Vistos. 1. Considerando que a parte exequente concordou com o bem oferecido à penhora e considerando o documento de fl. 173 (carta de anuência), defiro a penhora da fração ideal correspondente a 1/52 (um cinquenta e dois avos), designada cota 03.3, do apartamento comercial habitacional (tipo Q1), com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob o nº 1.009, localizado no 10º Pavimento, do Bloco "B" (Torre "B"), do condomínio denominado "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", descrito na matrícula nº 101.666 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia (fls.186/187), em nome de SPE WGSa 02 Empreendimentos Imobiliários S/A. 1.1. Considero aperfeiçoada a penhora, de pleno direito, com esta decisão, servindo a presente, assinada digitalmente, junto com a matrícula imobiliária de fls. 186/187 como termo de penhora. 1.2. 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. 2. Sobre multipropriedade, como é o caso dos autos, 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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OLÍMPIA
FORO DE OLÍMPIA
2ª VARA CÍVEL
RUA ENGENHEIRO REID, Nº 377, Olímpia-SP - CEP 15400-091
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

cada fração do imóvel em multipropriedade e que na matrícula de fls.XX não constam os demais detentores de frações como proprietários do imóvel ora constricto 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. Consigne-se que, conforme matrícula de fls. 186/187, há averbação de indisponibilidade dos bens da proprietária decorrente de outro processo judicial. Nesse contexto, determino a suspensão exclusivamente dos atos de venda judicial do imóvel (matrícula 101.666 do CRI de Olímpia) pelo prazo de 06 (seis) meses, de modo a viabilizar a realização dos demais atos de constrição pelo Juízo no qual determinada a indisponibilidade. Consigno expressamente que caberá à parte exequente habilitar seu crédito no Juízo em que houve a constrição anterior e que realizar a venda do bem, para então ser formado o concurso de credores, nos termos dos artigos 908 e 909, ambos do Código de Processo Civil. A determinação de suspensão abrange exclusivamente a venda judicial do bem antes referido e não impede a realização de outros atos processuais, inclusive a busca de outros bens para garantia do crédito exequendo. A suspensão dos atos de venda judicial será prorrogada caso já se tenha iniciado procedimento para os demais atos de constrição do bem em outro processo, vez que inviável que o mesmo bem seja levado a leilão simultaneamente em dois processos distintos. Caso o processo em que realizada a constrição anterior tenha, por qualquer motivo, sido suspenso e/ou tenha sido cancelada a indisponibilidade e/ou a determinação judicial de venda do bem, competirá a parte exequente informar comprovadamente tal ocorrência nos autos, requerendo o prosseguimento dos atos para venda judicial do bem imóvel. Decorrido o prazo de suspensão de 06 (seis) meses, deverá a parte autora expressamente se manifestar nestes autos informando se pretende a venda judicial do imóvel nos presentes autos. Para tanto, deverá comprovar nos autos a situação processual referente aos processos em que realizada a constrição anteriormente, inclusive indicando se houve ato de avaliação/alienação do bem imóvel. Fica expressamente ressalvado que, diante da existência de outra constrição sobre o imóvel indicado, eventual levantamento do valor proveniente da venda judicial do aludido nestes autos somente será decidido após definida a ordem de preferência em concurso de credores a ser instaurado oportunamente. A ausência de manifestação da parte exequente (inclusive comprovando a situação processual dos demais processos em que o bem imóvel foi tornado indisponível) será interpretada como ausência de intenção da exequente na venda imediata do bem imóvel penhorado, em razão da existência da averbação de indisponibilidade. Ainda que a restrição já existente não seja propriamente penhora, vale lembrar que o requisito se refere a ato de constrição, definição esta abrangente e que engloba a situação do caso concreto (indisponibilidade). Nesse sentido: Concorrência de bloqueio judicial com posterior penhora de automóvel, noutra ação, que se processa perante outro Juízo de Direito, que o desconsiderou. Prevalência do bloqueio. O bloqueio judicial, para garantia de efetividade de futura execução, há de produzir o mesmo efeito de arresto, executivo ou cautelar. O bem bloqueado fica indisponível e não pode, por isso, ser alcançado por penhora feita noutros autos. Decisão de primeiro grau, que autorizou o desbloqueio, para possibilitar a transferência do bem, adjudicado ao credor que o penhorou posteriormente, que merece ser reformada. Agravo de instrumento provido, com determinação de apensamento das ações, para decisão, na forma do art. 711 do CPC, pelo juiz que determinou o bloqueio, quando terão preferência os credores a favor de quem foi ele efetivado (TJSP; Rel. Des. CESAR CIAMPOLINI; j.22/09/2018; agravo 2048383-24.2013.8.26.0000). Ainda nesse sentido: AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DE EXECUÇÃO PENHORA ADJUDICAÇÃO PLURALIDADE DE CREDORES PREFERÊNCIA Reconhecido que, em autos de ação anterior, em fase de cumprimento de sentença, houve a determinação de restrição sobre bens e direitos da sociedade empresária Hipótese, ademais, em que referida sociedade empresária, demandada na ação executiva, objeto do presente recurso, teve seus bens penhorados Exequente que pretende a adjudicação dos bens penhorados

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

COMARCA DE OLÍMPIA

FORO DE OLÍMPIA

2ª VARA CÍVEL

RUA ENGENHEIRO REID, Nº 377, Olímpia-SP - CEP 15400-091

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

Impossibilidade Determinação dada pelo juízo anterior que se consubstancia em ordem de indisponibilidade de bens - Medida restritiva e preventiva que visa proteger o patrimônio dos executados e impedir o esvaziamento dos seus bens Possibilidade de se analisar se a indisponibilidade de bens tem preferência em sede de concurso de credores, a ser estabelecido, em conformidade com a lei - Indeferimento da adjudicação, neste momento processual, que não implica no levantamento da penhora - Decisão interlocutória suficientemente motivada, mantida nos termos do art. 252 do RITJSP Agravo improvido" (TJSP; Rel. Des. SALLES VIEIRA; j.28/03/2018; agravo nº2029741-27.2018.8.26.0000). Mais especificamente sobre a existência anterior de indisponibilidade, a jurisprudência tem permitido a averbação posterior de penhora para fins de viabilizar que o credor habilite seu crédito no juízo competente, resguardada a prelação e a competência do juízo da primeira constrição para análise da ordem de preferências e expropriação do bem, conforme exposto acima: AGRADO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Penhorade imóvel do devedor. Manutenção. Declaração de indisponibilidade dos bens do devedor no âmbito de ação civil pública não obsta a possibilidade de penhorade determinadas em outras demandas. Precedente do C. STJ. RECURSO DESPROVIDO (TJSP; Rel. Des. AZUMA NISHI; j.04/08/2021; agravo 2122486-21.2021.8.26.0000). 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. 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. 6. 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. 7. Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que, no prazo de 20 dias, manifeste-se requerendo o que de direito. Int.Vistos. 1. Fica a exequente intimada para comprovar o recolhimento da diligência de oficial de justiça para a avaliação do bem penhorado, no prazo de 15 dias. 2. Com o atendimento, expeça-se mandado de avaliação. 3. Com a juntada do mandado cumprido, intemem-se as partes sobre a avaliação. Em seguida, tornem conclusos. Intime-se.

ADVERTÊNCIA: 1. PROCESSO DIGITAL: A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha **Senha de acesso da pessoa selecionada**. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. **2. PROCESSO FÍSICO:** A senha do processo possibilita a visualização das peças produzidas na Unidade Judicial.

Olímpia, 23 de julho de 2026.

40020260110666