



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 6ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0000653-51.2022.8.26.0577/SP

EXEQUENTE: EUJACIO GREGORIO DE JESUS

EXECUTADO: EDNA BESERRA DA SILVA

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

Cuida-se de cumprimento de sentença decorrente de ação de extinção de condomínio movida por **EUJACIO GREGORIO DE JESUS** em face de **EDNA BESERRA DA SILVA**, objetivando a alienação judicial de bens móveis e o ressarcimento de sua quota-parte nas benfeitorias e acessões realizadas no imóvel comum situado na Rua Regina Alves dos Santos, nº 326, Campo dos Alemães, São José dos Campos/SP, matrícula nº 168.308 do 1º Oficial de Registro de Imóveis local (fls. 1/4 dos autos originários e Evento 1, PET66).

O título executivo judicial estabeleceu a divisão igualitária dos veículos e o ressarcimento ao exequente na proporção de 50% do valor das benfeitorias e acessões erigidas no imóvel durante o casamento, a serem apuradas em liquidação (fls. 127/128). Após regular perícia de engenharia, restou homologado o valor de avaliação das construções no montante de R\$ 334.000,00, conforme laudo pericial (fls. 189/205 e fls. 314), decisão mantida após julgamento de recursos perante o Egrégio Tribunal de Justiça (fls. 463/471 e fls. 485/489).

Quanto aos veículos, houve homologação das avaliações realizadas por Oficial de Justiça (Palio Weekend Adventure, placas DNY 0853, em R\$ 20.500,00; Gol Special, placas CNV 6931, em R\$ 9.500,00) e deferimento de sua adjudicação recíproca com compensação do saldo de R\$ 5.500,00 em favor do exequente (fls. 325, 335 e 349).

Designada a hasta pública eletrônica do imóvel e decorridas as praças sem a apresentação de lances, o leiloeiro oficial nomeado lavrou os competentes autos de leilão negativo (Evento 259, DOCUMENTACAO64, fls. 496; e Evento 317, ATA1). O leiloeiro informou a disponibilização do bem para captação de propostas em venda direta (Evento 317, ATA1).

A executada apresentou manifestação (Evento 306, PET1 e Evento 330, PET1), alegando que o montante devido a título de benfeitorias limitava-se a R\$ 47.500,00, correspondente a 50% do valor de uma única unidade (Casa 3, estimada em R\$ 95.000,00). Formulou proposta de acordo para pagamento parcelado de sua quota-parte mediante entrada de 25% (R\$ 11.875,00) e o saldo em 30 prestações mensais, invocando os artigos 805 e 895 do Código de Processo Civil.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 6ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos

Instado a se manifestar (Evento 311, ATOORD1 e Evento 332, DESPADEC1), o exequente peticionou (Evento 324, PET1 e Evento 336, PET1), recusando expressamente a proposta formulada pela executada e reiterando a necessidade de prosseguimento dos atos expropriatórios para a alienação do bem comum.

Decido.

O feito comporta deliberação imediata sobre a proposta de parcelamento apresentada e a definição das diretrizes para a alienação judicial do bem comum.

Da Inviabilidade do Parcelamento Compulsório e da Recusa da Proposta de Acordo

A proposta de acordo apresentada pela executada busca a imposição de plano de pagamento parcelado em 30 prestações mensais, sob a alegação de menor onerosidade da execução (artigo 805 do Código de Processo Civil) e equiparação às regras de proposta de arrematação a prazo previstas no artigo 895 do Código de Processo Civil.

Contudo, a pretensão não encontra respaldo legal nem fático nos autos.

Em primeiro lugar, a transação constitui negócio jurídico bilateral fundado na autonomia da vontade das partes (artigo 840 do Código Civil). Diante da expressa recusa do exequente (Evento 324, PET1 e Evento 336, PET1), falece ao Poder Judiciário autorização para coagir o credor a aceitar parcelamento ou dação em pagamento, consoante a regra basilar do artigo 313 do Código Civil, segundo a qual o credor não pode ser obrigado a receber prestação diversa da que lhe é devida, ainda que mais valiosa.

Em segundo lugar, a pretensão de parcelamento unilateral em sede de cumprimento de sentença esbarra na expressa vedação contida no artigo 916, § 7º, do Código de Processo Civil, o qual restringe o benefício da moratória legal de 30% de entrada e seis parcelas mensais à execução de título extrajudicial:

Art. 916. No prazo para embargos, reconhecendo o crédito do exequente e comprovando o depósito de trinta por cento do valor em execução, acrescido de custas e de honorários de advogado, o executado poderá requerer que lhe seja permitido pagar o restante em até 6 (seis) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e de juros de um por cento ao mês.

§ 1º O exequente será intimado para manifestar-se sobre o preenchimento dos pressupostos do caput, e o juiz decidirá o requerimento em 5 (cinco) dias.

§ 2º Enquanto não apreciado o requerimento, o executado terá de depositar as parcelas vincendas, facultado ao exequente seu levantamento.

§ 3º Deferida a proposta, o exequente levantará a quantia depositada, e serão suspensos os atos executivos.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 6ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos

§ 4º Indeferida a proposta, seguir-se-ão os atos executivos, mantido o depósito, que será convertido em penhora.

§ 5º O não pagamento de qualquer das prestações acarretará cumulativamente:

I - o vencimento das prestações subsequentes e o prosseguimento do processo, com o imediato reinício dos atos executivos;

II - a imposição ao executado de multa de dez por cento sobre o valor das prestações não pagas.

§ 6º A opção pelo parcelamento de que trata este artigo importa renúncia ao direito de opor embargos

§ 7º O disposto neste artigo não se aplica ao cumprimento da sentença.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça de São Paulo consolidou o entendimento de que não há direito subjetivo do devedor ao parcelamento em cumprimento de sentença, sendo indispensável a concordância expressa do exequente para qualquer plano de pagamento diferido:

EMENTA: RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PARCELAMENTO DO DÉBITO. IMPOSSIBILIDADE. LEI PROCESSUAL. VEDAÇÃO. 1. A jurisprudência desta Corte Superior é firme no sentido de que, nos termos da vedação contida no art. 916, § 7º, do CPC, não há direito subjetivo do executado ao parcelamento da obrigação de pagar quantia certa, em fase de cumprimento de sentença. 2. A matéria em discussão não está prequestionada, não tendo sido sequer suscitada em embargos declaratórios, atraindo a incidência da Súmula nº 282/STF. 3. A divergência jurisprudencial não foi demonstrada adequadamente, pois não houve cotejo analítico entre os arestos confrontados, conforme exigido pelos artigos 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ. 4. Recurso especial parcialmente conhecido e não provido. (REsp n. 2.037.752/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 13/4/2026, DJEN de 16/4/2026.)

De igual modo, a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo assentou que a discordância da parte credora inviabiliza o deferimento de parcelamento:

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PARCELAMENTO DE DÉBITO. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME. AGRAVO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO POR CARNEIRO E MARANESI SOCIEDADE DE ADVOGADOS CONTRA DECISÃO QUE ACOLHEU EMBARGOS DE DECLARAÇÃO, NEGANDO PARCELAMENTO DE DÉBITO EM CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, COM BASE NO ART. 916, § 7º, DO CPC, QUE VEDA TAL PARCELAMENTO. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO. A QUESTÃO EM DISCUSSÃO CONSISTE EM DETERMINAR SE É POSSÍVEL O PARCELAMENTO DO DÉBITO EM CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, À LUZ DO ART. 916, § 7º, DO CPC. III. RAZÕES DE DECIDIR. O CPC EXPRESSAMENTE VEDA O PARCELAMENTO DE DÉBITOS EM CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, CONFORME ART. 916, § 7º. A PRETENSÃO DOS AGRAVANTES NÃO ENCONTRA RESPALDO LEGAL, POIS O DISPOSITIVO LEGAL VINCULA O PARCELAMENTO AO RECONHECIMENTO DO CRÉDITO E RENÚNCIA A EMBARGOS, O QUE NÃO SE APLICA AO CASO. IV. DISPOSITIVO E TESE. DISPOSITIVO: DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 6ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos

TESE DE JULGAMENTO: 1. O ART. 916, § 7º, DO CPC, VEDA O PARCELAMENTO DE DÉBITOS EM CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. 2. A DISCORDÂNCIA EXPRESSA DO CREDOR INVIABILIZA O PARCELAMENTO. (TJSP; AGRADO DE INSTRUMENTO 2128661-89.2025.8.26.0000; RELATOR (A): GRAVA BRAZIL; ÓRGÃO JULGADOR: 2ª CÂMARA RESERVADA DE DIREITO EMPRESARIAL; FORO CENTRAL CÍVEL - 2ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM; DATA DO JULGAMENTO: 07/08/2025; DATA DE REGISTRO: 07/08/2025)

Em terceiro lugar, o artigo 895 do Código de Processo Civil disciplina especificamente as propostas de aquisição por terceiros licitantes no bojo da hasta pública ou da alienação judicial, não se confundindo com faculdade outorgada ao devedor para afastar coercitivamente a venda do bem.

Ademais, a executada insiste em limitar o valor da execução a 50% de R\$ 95.000,00 (R\$ 47.500,00), desconsiderando a decisão homologatória preclusa de fls. 314 e a decisão de fls. 417/418, mantidas por acórdãos deste Tribunal (fls. 463/471 e 485/489), que fixaram expressamente o valor integral da avaliação homologada em R\$ 334.000,00, operando-se a coisa julgada material e a preclusão (artigos 505 e 507 do Código de Processo Civil).

Destarte, resta indeferida a proposta de acordo e o pedido de parcelamento unilateral deduzidos pela executada.

Do Prosseguimento da Alienação Judicial e da Venda Direta

Com o encerramento do leilão judicial eletrônico sem arrematação, impõe-se dar efetividade ao título executivo para concretização da extinção do condomínio (artigo 1.322 do Código Civil e artigos 730 e 880 do Código de Processo Civil).

Com efeito, a realização de venda direta por meio de corretor ou leiloeiro público credenciado encontra pleno amparo no artigo 880 do Código de Processo Civil:

Art. 880. Não efetivada a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário.

§ 1º O juiz fixará o prazo em que a alienação deve ser efetivada, a forma de publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias e, se for o caso, a comissão de corretagem.

§ 2º A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, expedindo-se:

I - a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel;

II - a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 6ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos

§ 3º Os tribunais poderão editar disposições complementares sobre o procedimento da alienação prevista neste artigo, admitindo, quando for o caso, o concurso de meios eletrônicos, e dispor sobre o credenciamento dos corretores e leiloeiros públicos, os quais deverão estar em exercício profissional por não menos que 3 (três) anos.

§ 4º Nas localidades em que não houver corretor ou leiloeiro público credenciado nos termos do § 3º, a indicação será de livre escolha do exequente.

A jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo corrobora a plena adequação da alienação judicial e dos procedimentos expropriatórios voltados à extinção da comunhão:

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. RECURSO IMPROVIDO. I. CASO EM EXAME AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS VISANDO A DECLARAÇÃO DE EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO, ALIENAÇÃO DO BEM COMUM E PAGAMENTO DE EQUIVALENTE LOCATIVO. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO A QUESTÃO EM DISCUSSÃO CONSISTE NA ADEQUAÇÃO DA VENDA DO IMÓVEL VIA LEILÃO EM VEZ DE VENDA PARTICULAR. III. RAZÕES DE DECIDIR NENHUM CONDÔMINO É OBRIGADO A MANTER-SE EM CONDOMÍNIO, SENDO LÍCITO EXIGIR A DIVISÃO DO BEM COMUM A QUALQUER TEMPO, CONFORME ART. 1320 DO CC. A ALIENAÇÃO POR LEILÃO É A VIA ADEQUADA PARA A EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO DE BEM INDIVISÍVEL, GARANTINDO TRANSPARÊNCIA E CELERIDADE, MESMO QUE POSSA SER MENOS RENTOSA. IV. DISPOSITIVO E TESE TESE DE JULGAMENTO: 1. A EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO DE BEM INDIVISÍVEL DEVE OCORRER VIA LEILÃO PARA GARANTIR TRANSPARÊNCIA E CELERIDADE. 2. O USO EXCLUSIVO DO BEM COMUM POR UM DOS CO-PROPRIETÁRIOS GERA DIREITO À INDENIZAÇÃO AO OUTRO. RECURSO IMPROVIDO. (TJSP; APELAÇÃO CÍVEL 1044524-36.2022.8.26.0506; RELATOR (A): JAMES SIANO; ÓRGÃO JULGADOR: 5ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO; FORO DE RIBEIRÃO PRETO - 5ª VARA CÍVEL; DATA DO JULGAMENTO: 24/03/2025; DATA DE REGISTRO: 24/03/2025)

O leiloeiro oficial designado e compromissado nos autos, Giordano Bruno Coan Amador (Evento 277, DEC19), noticiou a disponibilização dos direitos possessórios sobre o imóvel para captação de propostas em venda direta na plataforma homologada (Evento 317, ATA1).

Assim, convém fixar as diretrizes para a alienação por iniciativa particular/venda direta:

O prazo para a captação de propostas na venda direta será de **60 (sessenta) dias corridos**, a contar da publicação desta decisão, dividido em ciclos quinzenais pelo leiloeiro oficial (artigo 880, § 1º, do Código de Processo Civil).

O preço mínimo para a aquisição não poderá ser inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor da última avaliação homologada devidamente atualizada pelos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, vedando-se preço vil (artigo 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil).



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 6ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos

As propostas poderão contemplar pagamento à vista ou na modalidade parcelada, nos termos do artigo 895, § 1º, do Código de Processo Civil (mínimo de 25% à vista e saldo em até 30 parcelas mensais corrigidas pelo IPCA, com garantia hipotecária sobre o próprio imóvel). As propostas à vista sempre prevalecerão sobre as parceladas (artigo 895, § 7º, do Código de Processo Civil).

A comissão do leiloeiro oficial responsável pela intermediação da venda direta fica mantida em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da alienação, a ser paga diretamente pelo adquirente no ato da formalização.

Ressalta-se que a executada e eventuais condôminos poderão exercer o direito de preferência na aquisição do bem comum, desde que igualem a oferta do melhor proponente em igualdade de condições de preço e prazo de pagamento, com depósito imediato nos autos (artigo 1.322 do Código Civil e artigo 892, §§ 2º e 3º, do Código de Processo Civil).

Por fim, confirma-se a reserva de numerário anteriormente deferida nos autos em favor do Município de São José dos Campos (relativa aos débitos tributários municipais incidentes sobre o imóvel, que se sub-rogam no preço na forma do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional) no montante atualizado de R\$ 694,83 (fls. 561/562 e Evento 297, DEC1).

Ante o exposto:

a) **REJEITO** a proposta de acordo e o pedido de parcelamento do débito formulados pela executada **EDNA BESERRA DA SILVA** (Evento 306, PET1 e Evento 330, PET1), ante a expressa discordância do exequente e a vedação do artigo 916, § 7º, do Código de Processo Civil;

b) **DETERMINO** o prosseguimento dos atos de alienação do bem comum pela modalidade de **VENDA DIRETA / INICIATIVA PARTICULAR** (artigo 880 do Código de Processo Civil), sob a condução do leiloeiro oficial já nomeado, **GIORDANO BRUNO COAN AMADOR** (JUCESP nº 1.061), pelo prazo de **60 (sessenta) dias corridos**;

c) **FIXO** o preço mínimo de venda em **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial homologada (R\$ 334.000,00), devidamente atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data da apresentação da proposta, autorizada a captação de ofertas à vista ou parceladas (mínimo de 25% de entrada e saldo em até 30 meses, corrigido pelo IPCA e com garantia hipotecária), com prevalência da oferta à vista e comissão de corretagem de 5% a cargo do adquirente;

d) **ASSEGURO** à executada e coproprietários o exercício do direito de preferência (artigo 1.322 do Código Civil), desde que igualada formalmente a melhor proposta apresentada perante o leiloeiro oficial, com comprovação de depósito nos autos no prazo de 24 (vinte e quatro) horas;



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 6ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos

e) **MANTENHO** a reserva de numerário sobre o produto da alienação em favor do **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS** no montante atualizado de R\$ 694,83, em consonância com o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (Evento 297, DEC1);

f) **DETERMINO** a intimação do leiloeiro oficial para ciência desta decisão e para que dê continuidade à captação de lances na venda direta, juntando aos autos o resultado após o decurso do prazo fixado.

Intimem-se as partes e comunique-se ao leiloeiro oficial.

Intime-se.

Documento eletrônico assinado por **ALESSANDRO DE SOUZA LIMA, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610017885814v2** e do código CRC **09187a9b**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): ALESSANDRO DE SOUZA LIMA

Data e Hora: 08/09/2026, às 13:09:30

0000653-51.2022.8.26.0577

610017885814.V2