



Poder Judiciário do Estado de Sergipe
1ª Vara Cível de Aracaju

Nº Processo 201810101803 - Número Único: 0048786-75.2018.8.25.0001

Autor: CONDOMINIO RESIDENCIAL LAGO PARANOIA

Réu: MARIA LUIZA MENEZES HAJI ANTONIOU E OUTROS

Movimento: Decisão >> Outras Decisões

Trata-se de Ação de Execução de Título Extrajudicial movida pelo Condomínio Residencial Lago Paranoá em face de André Luis Haji Antoniou e Maria Luiza Menezes Haji Antoniou, atualmente em fase avançada de expropriação do imóvel gerador do débito (Lote 32, Matrícula nº 61.136).

Analizando os autos, verifico petição dos executados (fls. 682/691) requerendo a suspensão do feito sob a alegação de tratativas extrajudiciais de acordo, instruindo o pleito com capturas de tela de mensagens de WhatsApp. Por sua vez, o exequente manifestou-se de forma expressa e irretratável pelo desinteresse na designação de audiência de conciliação, pugnando pela manutenção da marcha expropriatória ante a ausência de proposta concreta e o longo tempo de tramitação do feito (desde 2018).

Decido.

Do Pedido de Suspensão e Conciliação:

Indefiro o pedido de suspensão formulado pelos executados. Conforme preceitua o Art. 922 do CPC, a suspensão da execução por convenção das partes exige a anuência expressa e inequívoca do credor, o que não ocorre no caso em tela. A mera existência de diálogos informais via aplicativo de mensagens não possui o condão de paralisar atos expropriatórios já determinados, especialmente quando o credor reitera o desejo de prosseguir com o leilão. Ressalto que o feito tramita há quase uma década sem solução efetiva, não sendo razoável premiar a contumácia dos devedores com nova dilação protelatória.

Da Avaliação e Expropriação:



Assinado eletronicamente por MARINA DE ALMEIDA MENEZES BARBOSA, Juiz(a), em 13/08/2026 às 15:42:44.
Consulta pública de autenticidade de documento sem anexo disponível
no endereço www.tjse.jus.br/autenticador mediante preenchimento de número
2026017055962-36. FL: F1: 2/2.

Mantenho hígida a decisão que homologou o laudo de avaliação no importe de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), valor aceito pelo exequente e não impugnado tecnicamente pelos executados no prazo legal.

Ratifico a validade da penhora sobre o imóvel, independentemente da alienação fiduciária em favor do BANESE, dada a natureza propter rem da obrigação condominial, que adere à coisa e prefere inclusive a garantias reais, conforme tese fixada pelo STJ no REsp 2.059.278/SC.

Das Providências Finais:

Diante do exposto e do aceite do encargo pelo leiloeiro oficial nomeado, determino:

Homologo as datas sugeridas pelo leiloeiro para a realização da hasta pública eletrônica: 1º Leilão em 06/10/2026 e 2º Leilão em 20/10/2026, ambos às 10h00min, via portal www.lancese.com.br.

Fixe-se o lance mínimo em 50% do valor da avaliação para o segundo leilão, vedada a arrematação por preço vil.

Intime-se o credor fiduciário (BANESE) acerca das datas designadas, assegurando seu direito de sub-rogação no saldo remanescente após a quitação integral do débito condominial (atualmente em R\$ 207.595,08).

Determino que os débitos de IPTU, taxas condominiais e financiamento imobiliário anteriores à arrematação sub-rogar-se-ão no produto da venda, entregando-se o bem ao arrematante livre de ônus.

Expeça-se o edital com urgência. Intimem-se as partes.

Cumpra-se.



Documento assinado eletronicamente por **MARINA DE ALMEIDA MENEZES BARBOSA, Juiz(a) de 1ª Vara Cível de Aracaju**, em 13/08/2026, às 15:42:44, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



O acesso aos **documentos anexados** bem como à conferência de **autenticidade do documento** estão disponíveis no endereço www.tjse.jus.br/autenticador, mediante preenchimento do número de consulta pública **2026017055962-36**.