



Poder Judiciário do Estado de Sergipe
7ª Vara Cível de Aracaju

Nº Processo 202010701139 - Número Único: 0036528-62.2020.8.25.0001

Autor: CONDOMINIO MORADAS DO MEDITERRANEO

Réu: ALEXANDRA PEREIRA DE SANTANA

Movimento: Decisão >> Outras Decisões

Trata-se de execução de título extrajudicial movida pelo Condomínio Moradas do Mediterrâneo em face de Alexandra Pereira de Santana, para cobrança de cotas condominiais relativas ao apartamento nº 002 do Edifício Elba, imóvel de matrícula nº 92.768 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Aracaju, que se encontra penhorado e avaliado em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

Por decisão de 19/08/2026, este Juízo rejeitou a impugnação à penhora apresentada pela curadoria especial, reconhecendo a incidência da exceção do art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90, determinou a alienação judicial do bem, nomeou leiloeiro oficial o Sr. Valério César de Azevedo Déda e fixou a comissão em 5% sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante, e o lance mínimo em 50% do valor da avaliação.

O leiloeiro, em petição protocolada em 24/08/2026, aceitou o encargo e requereu prazo para apresentar o edital, bem como que suas intimações fossem feitas pelo Portal de Acesso à Justiça (PAJ). Em nova petição, protocolada em 09/09/2026, apresentou o edital e as condições de venda, pediu a homologação das datas do primeiro e do segundo leilão, a serem realizados exclusivamente de forma eletrônica pelo sítio www.lancese.com.br, propôs que os débitos condominiais anteriores à arrematação fiquem sub-rogados no preço, sem responsabilidade do arrematante, e requereu a intimação da executada e do possuidor do imóvel, além da intimação da executada para franquear a visita do bem.

Em 14/09/2026, a Defensoria Pública comunicou, nos termos do art. 1.018 do CPC, a interposição do Agravo de Instrumento nº 202600864489 contra a decisão de 19/08/2026, com pedido de efeito suspensivo. O pedido liminar foi indeferido pelo Relator no Tribunal de Justiça, de modo que a decisão agravada continua produzindo seus efeitos.

É o relatório. Decido.

1. Da comunicação do agravo de instrumento e do juízo de retratação

Tomo ciência da interposição do agravo, cuja cópia foi juntada tempestivamente. Examinando as razões recursais, não encontro motivo para rever a decisão



agravada, que mantenho por seus próprios fundamentos (art. 1.018, § 1º, do CPC, a contrario sensu). Ressalto, ainda, que o Relator do recurso indeferiu o pedido de efeito suspensivo, não havendo óbice ao prosseguimento dos atos expropriatórios.

A própria agravante reconhece, com lealdade processual, que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite a penhora do bem de família para pagamento das cotas condominiais do próprio imóvel, deslocando o recurso para a tese de que o Juízo teria deixado de examinar meios menos gravosos de execução. Essa tese, contudo, não altera a conclusão. O princípio da menor onerosidade, previsto no art. 805 do CPC, pressupõe a existência de mais de um meio igualmente eficaz para satisfazer o crédito, e o parágrafo único do mesmo artigo atribui ao executado o ônus de indicar concretamente esses meios. No caso, as diligências requeridas pela própria curadoria revelaram que o imóvel penhorado é o único bem da executada, a qual se encontra em lugar incerto e não sabido. Não há, portanto, outro bem ou fonte de renda conhecida capaz de satisfazer a obrigação.

As alternativas sugeridas no recurso também não se mostram viáveis. O parcelamento do art. 916 do CPC é faculdade do executado exercida no prazo dos embargos, mediante depósito de 30% do débito, e não se confunde com medida a ser imposta pelo Juízo; além disso, a curadora especial não detém poderes para assumir obrigações em nome da executada ausente. A penhora de fração ideal é inviável em unidade autônoma de apartamento, que não admite divisão cômoda (art. 894 do CPC), e não há notícia de que o imóvel produza renda. Quanto à fixação do preço mínimo no valor da dívida, a providência contrariaria a própria proteção patrimonial da executada, pois autorizaria a venda do bem por quantia muito inferior ao seu valor.

Registre-se, por fim, que a desproporção entre o valor da dívida e o valor do imóvel não causa prejuízo patrimonial à executada, pois, como já determinado, todo o saldo remanescente da arrematação, depois de pagos o crédito exequendo, as despesas processuais e os demais créditos que recaiam sobre o bem, será colocado à sua disposição. O lance mínimo de 50% corresponde ao limite legal de preço vil (art. 891, parágrafo único, do CPC), sem prejuízo de que o bem seja arrematado por valor superior na disputa entre os licitantes, especialmente no primeiro leilão, em que o lance não pode ser inferior à avaliação (art. 886, V, do CPC).

2. Da correção de erro material

Verifico que a decisão de 19/08/2026, ao fixar o lance mínimo, referiu-se por equívoco a "bem móvel penhorado". Trata-se de simples erro material, que corrijo de ofício, com base no art. 494, I, do CPC, para que onde se lê "Fixo como lance mínimo do valor de 50% do bem móvel penhorado" leia-se "Fixo como lance mínimo, no segundo leilão, o valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) da avaliação do imóvel penhorado, ou seja, R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)", valor que deverá ser atualizado até a data do leilão.

3. Dos requerimentos do leiloeiro



Homologo a aceitação do encargo pelo leiloeiro nomeado e defiro que suas intimações sejam realizadas por meio do Portal de Acesso à Justiça (PAJ).

Homologo as datas do primeiro (08/10/2026 às 12h) e do segundo leilão (22/10/2026, às 12h) e as condições de venda apresentadas com o edital, na modalidade exclusivamente eletrônica, por meio do sítio www.lances.com.br, desde que o edital observe todos os requisitos do art. 886 do CPC, inclusive a menção expressa aos ônus, recursos e processos pendentes sobre o bem (art. 886, VI, do CPC). Em razão disso, o edital deverá informar expressamente a pendência do Agravo de Instrumento nº 202600864489, interposto contra a decisão que rejeitou a alegação de bem de família.

A publicação do edital na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro, atende ao disposto no art. 887, § 2º, do CPC, sendo desnecessária a publicação no Diário da Justiça.

Quanto aos débitos que recaem sobre o imóvel, acolho em parte a proposta do leiloeiro. Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, como as cotas condominiais, sub-rogam-se no preço da arrematação, observada a ordem de preferência (art. 908, § 1º, do CPC). Da mesma forma, os débitos de IPTU e demais tributos incidentes sobre o imóvel sub-rogam-se no preço, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, sendo inválida a previsão editalícia que transfira ao arrematante a responsabilidade por débitos tributários anteriores à arrematação, conforme tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo 1.134 (REsp 1.914.902/SP, Primeira Seção). Assim, o arrematante receberá o imóvel livre das cotas condominiais e dos tributos vencidos até a data da arrematação, que serão pagos com o produto da venda, respondendo apenas pelas obrigações que vencerem a partir da assinatura do auto de arrematação (art. 903 do CPC). Essa informação deverá constar expressamente do edital, para segurança dos licitantes.

Considerando que o próprio exequente é o credor das cotas condominiais, intime-se o condomínio para que, antes do leilão, apresente planilha atualizada do débito, incluindo as parcelas vencidas no curso do processo (art. 323 do CPC).

4. Das intimações

A executada foi citada por edital e se encontra em lugar incerto e não sabido, sendo representada nos autos por curadora especial. Por isso, sua intimação acerca das datas do leilão será feita na pessoa da Defensoria Pública, com a prerrogativa de intimação pessoal, e também pelo próprio edital de leilão, conforme autoriza o art. 889, parágrafo único, do CPC, sendo desnecessária e inviável a intimação pessoal por oficial de justiça.

Defiro a intimação, por oficial de justiça, de quem estiver na posse do imóvel, no endereço do bem, para ciência das datas do leilão e para que permita o acesso do leiloeiro ao imóvel, a fim de realizar o registro fotográfico e a visitação por eventuais interessados, em dia e horário previamente combinados. O oficial de justiça deverá certificar quem ocupa o imóvel e a que título.



Caso o leiloeiro identifique, na matrícula, outros credores com penhora anterior, garantia real, usufruto ou qualquer outro direito registrado sobre o imóvel, deverá informar nos autos para que sejam intimados com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência do leilão (art. 889 do CPC).

5. Disposições finais

Diante do exposto, mantenho a decisão agravada pelos seus próprios fundamentos, corrijo de ofício o erro material relativo ao lance mínimo, homologo as datas e as condições do leilão apresentadas pelo leiloeiro, com as ressalvas acima, e declaro que as cotas condominiais e os tributos vencidos até a arrematação se sub-rogam no preço, sem responsabilidade do arrematante.

Oficie-se ao Relator do Agravo de Instrumento nº 202600864489, informando a manutenção da decisão agravada e o teor desta decisão.

Sobrevindo julgamento do agravo que altere a decisão agravada, a Secretaria deverá comunicar imediatamente o leiloeiro, para as providências cabíveis.

Intimem-se o exequente, a Defensoria Pública e o leiloeiro.

Cumpra-se.



Documento assinado eletronicamente por **RENATO CALDAS DO VALLE VIANA, Juiz(a) de 7ª Vara Cível de Aracaju**, em 29/09/2026, às 12:45:46, 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 **2026020670667-59**.