por outro prazo razoável a ser fixado por Vossa Excelência, mantendo-se integralmente as constrições existentes, a fim de possibilitar a conclusão da regularização da matrícula do imóvel e da negociação já realizada com terceiro interessado;

f) seja considerado, para apreciação do pedido de suspensão, que a negociação em curso prevê a destinação de parte do preço diretamente à quitação integral do crédito da Exequente, de modo que a providência preserva a efetividade da execução e simultaneamente evita medida mais gravosa do que a necessária;

g) seja autorizado ao Executado, durante o período de suspensão, comprovar nos autos a evolução das providências registrais e da operação de alienação, inclusive mediante apresentação dos documentos expedidos pelo cartório responsável;

h) subsidiariamente, caso não acolhido o pedido de suspensão e Vossa Excelência entenda pelo imediato prosseguimento dos atos expropriatórios, seja rejeitada, por ora, a homologação do valor de R$ 665.000,00 atribuído unilateralmente ao imóvel pela Exequente;

i) nessa hipótese, seja considerada a divergência relevante entre o valor indicado pela Exequente e os elementos de mercado já constantes dos autos, especialmente o anúncio do QuintoAndar referente a unidade do mesmo condomínio pelo valor aproximado de R$ 750.000,00;

j) diante da divergência existente e da inadequação de se definir o valor de alienação judicial exclusivamente a partir de anúncios particulares, seja determinada avaliação atualizada do imóvel por meio tecnicamente idôneo, antes da adoção de qualquer ato de praceamento;

k) sejam suspensos, até a apreciação definitiva dos requerimentos ora formulados, quaisquer atos voltados à designação de leilão, publicação de edital ou alienação judicial do bem, de modo a evitar a prática de atos potencialmente irreversíveis antes da solução das questões submetidas ao Juízo;

l) seja deferida ao Executado a gratuidade da justiça, nos termos dos arts. 98 e seguintes do CPC, diante de sua atual insuficiência de recursos para arcar com os encargos processuais, sem prejuízo da apresentação de documentação complementar caso assim entenda Vossa Excelência;

tendo, inclusive, reconhecido expressamente o inadimplemento do acordo celebrado com a exequente.

Nesse contexto, a mera perspectiva de futura alienação privada não constitui fundamento idôneo para justificar nova paralisação da execução, notadamente diante da ausência de elementos concretos que evidenciem a iminente satisfação do crédito exequendo.

Assim, **INDEFIRO** o pedido de suspensão da execução e dos atos expropriatórios.

Quanto à avaliação do bem, verifica-se que o executado impugnou o valor anteriormente indicado pela exequente, sustentando que unidade semelhante localizada no mesmo condomínio estaria sendo ofertada por aproximadamente R$ 750.000,00.

Por sua vez, a exequente manifestou expressa concordância com a adoção desse valor superior, requerendo sua homologação como parâmetro para futura alienação judicial.

Considerando que a divergência existente entre as partes foi superada por consenso acerca do valor de R$ 750.000,00.

Diante disso, **HOMOLOGO o** valor de R$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais) como avaliação dos direitos aquisitivos objeto da constrição.

Anoto, ainda, que a proprietária registral MARINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., conforme manifestação constante dos autos, informou que a unidade encontra-se integralmente quitada, inexistindo saldo contratual pendente, remanescendo a titularidade registral em seu nome apenas em razão da ausência de formalização definitiva da transferência.

Tal circunstância evidencia que os direitos aquisitivos penhorados possuem conteúdo econômico correspondente à integralidade da unidade imobiliária, devendo tal informação constar do futuro edital de alienação.

Quanto ao pedido de gratuidade da justiça, nos termos do Enunciado nº 1 da 3º Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça/SP, o "*magistrado pode determinar que a parte apresente documentos para comprovar a necessidade para lhe ser concedido o benefício da gratuidade, mesmo havendo declaração de próprio punho nesse sentido*".

Dessa forma, no prazo de 15 dias, complemente o(a) requerido(a) ANTONIO CALATAYUD a documentação acostada para a análise do pedido de gratuidade judiciária, trazendo aos autos as três últimas declarações de bens e rendimentos completas perante a Receita Federal, bem como os três últimos extratos de todas contas bancárias das quais é titular (acompanhados de cópia do relatório completo e atualizado de contas emitido pelo sistema REGISTRATO), além de cópias da sua carteira de trabalho.

No caso de isenção de Declaração de Imposto de Renda, além de outros documentos que demonstrem a efetiva necessidade do deferimento do benefício, impõe-se, para o acolhimento do pedido, **a juntada aos autos da impressão extraída do Centro de Atendimento Virtual da Receita Federal, do Extrato de Processamento de DIRPF e a certidão de regularidade do CPF perante a Receita**.

Por fim, para fins de prosseguimento da execução e designação de hasta pública para alienação judicial dos direitos aquisitivos penhorados, deverá a parte exequente providenciar a juntada de matrícula imobiliária atualizada do imóvel, no prazo de 15 dias.

Intime-se.

São Paulo/SP, 27 de agosto de 2026.

Documento eletrônico assinado por **PRISCILLA BITTAR NEVES NETTO, Juíza 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 **610017017224v2** e do código CRC **42d8deb1**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): PRISCILLA BITTAR NEVES NETTO
Data e Hora: 27/08/2026, às 14:37:23