



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE
1ª Vara Cível de Aracaju
Av. Pres. Tancredo Neves, S/N
Bairro - Capucho Cidade - Aracaju
Cep - 49081901 Telefone - (79)3226-3607

Normal



202610100637

PROCESSO: 201810101803 (Eletrônico)
NÚMERO ÚNICO: 0048786-75.2018.8.25.0001
NATUREZA: Execução de Título Extrajudicial
EXEQUENTE: CONDOMINIO RESIDENCIAL LAGO PARANOIA
EXECUTADO E OUTROS: ANDRE LUIS HAJI ANTONIOU

MANDADO DE AVALIAÇÃO

O(A) Exmo(a). Juiz(a). de Direito do(a) 1ª Vara Cível de Aracaju da Comarca de Aracaju, Estado de Sergipe,,

MANDA o Oficial de Justiça designado que proceda a AVALIAÇÃO do(s) bem(ns) a seguir descrito(s), tudo em conformidade com o despacho abaixo.

Bem(ns): Imóvel registrado no Cartório do 5º Ofício de Aracaju, Matrícula 61.136,- Lote 32 - Lote de terreno parte próprio e parte de marinha, situado na Rua ?G?, quadra B, do parcelamento em Condomínio RESIDENCIAL LAGO PARANOÁ, situado na Avenida Inácio Barbosa, n. 4.750 , bairro Mosqueiro, nesta Capital, medindo 25,00m de largura na frente sudoeste, 29,29m de comprimento pelo lado sudeste; 28,68m de comprimento pelo lado noroeste e 25,00m de largura pelo fundo nordeste, perfazendo uma área de 716,03m²

Despacho:

Trata-se de execução de título extrajudicial em fase de expropriação.

Analisando os autos, analiso os pedidos formulados pelos executados (mov. 29/10/2025) e a respectiva impugnação da parte exequente (mov. 21/01/2026).

DA ALEGAÇÃO DE EXCESSO DE PENHORA

Os executados sustentam que a penhora do imóvel de Matrícula nº 61.136 é excessiva frente ao valor do débito. Sem razão.

O excesso de penhora deve ser analisado sob o prisma da utilidade da execução e da disponibilidade de outros bens. No caso, os devedores não indicaram outros bens passíveis de constrição que guardem a mesma liquidez e eficácia para a satisfação do crédito, descumprindo o ônus previsto no Art. 805, parágrafo único, do CPC. Ademais, tratando-se de bem indivisível, a penhora deve recair sobre sua totalidade, resguardando-se o direito ao remanescente após o leilão.

Indefiro, pois, o pedido de levantamento ou redução da penhora.

DA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO

Ante o expresso desinteresse manifestado pela parte exequente (Art. 334, §4º, I, CPC, aplicado analogicamente), deixo de designar audiência de conciliação. O feito tramita há mais de 7 anos sem solução, de modo que o prosseguimento dos atos executivos é medida que se impõe para garantir a efetividade da jurisdição. Nada impede que as partes transacionem extrajudicialmente a qualquer tempo.

DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Ratifico a validade da penhora sobre o imóvel, independentemente da alienação fiduciária registrada em favor do BANESE, dada a natureza *propter rem* da obrigação condominial, que adere à coisa. Aplico ao caso o entendimento fixado pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp 2.059.278/SC

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA PROPTER REM DO DÉBITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. As normas dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, reguladoras do contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, apenas disciplinam as relações jurídicas entre os contratantes, sem alcançar relações jurídicas diversas daquelas, nem se sobrepor a direitos de terceiros não contratantes, como é o caso da relação jurídica entre condomínio edilício e condôminos e do direito do condomínio credor de dívida condominial, a qual mantém sua natureza jurídica *propter rem*. 2. A natureza *propter rem* se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, se sobreleva ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito à uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o proprietário pleno. 3. Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao débito, ainda que esteja alienado fiduciariamente, tendo em vista a natureza da dívida condominial, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002. 4. Para tanto, o condomínio exequente deve promover também a citação do credor fiduciário, além do devedor fiduciante, a fim de vir aquele integrar a execução para que se possa encontrar a adequada solução para o resgate dos créditos, a qual depende do reconhecimento do dever do proprietário, perante o condomínio, de quitar o débito, sob pena de ter o imóvel penhorado e levado à praxeamento. Ao optar pela quitação da dívida, o credor fiduciário se sub-roga nos direitos do exequente e tem regresso contra o condômino executado, o devedor fiduciante. 5. Recurso especial provido. (RECURSO ESPECIAL Nº 2.059.278 - SC (2022/0086988-5))

Diante do exposto:



Poder Judiciário
Estado de Sergipe

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO : 201810101803

NATUREZA : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LAGO PARANOÁ

EXECUTADO: ANDRE LUIS HAJI ANTONIOU e OUTROS

Ao(s) cinco (05) dia(s) do mês de março (03) do ano de dois mil e vinte e seis (2026), em cumprimento ao mandado nº. 202610100637, extraído do processo acima epigrafado, após as formalidades legais, procedi com a **AVALIAÇÃO** da seguinte maneira:

QUANT	DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) (MARCA; MODELO; COR; TAMANHO; Nº DE SÉRIE; ESTADO, FUNCIONANDO OU NÃO, ACESSÓRIOS QUE ACOMPANHAM O BEM...):	VALOR: R\$
01	IMÓVEL REGISTRADO NO CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE ARACAJU, MATRÍCULA 61.136 - LOTE 32 - LOTE DE TERRENO PARTE PRÓPRIO E PARTE DE MARINHA, NA RUA G, QUADRA B, DO PARCELAMENTO EM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LAGO PARANOÁ, SITUADO NA AVENIDA INACIO BARBOSA, Nº4.750, BAIRRO MOSQUEIRO, NESTA CAPITAL, MEDINDO 25,00M DE LARGURA NA FRENTE SUDOESTE; 29,29M DE COMPRIMENTO PELO LADO SUDESTE; 28,68 DE COMPRIMENTO PELO LADO NOROESTE E 25M DE LARGURA PELO FUNDO NOROESTE, PERFAZENDO UMA ÁREA DE 716,03M2.	600.000,00

Os bens acima avaliados perfazem um valor total de R\$600.000,00 (seiscentos mil reais)

Outras observações necessárias:

Concluída esta avaliação feita com zelo e imparcialidade, tendo como critérios as condições de uso e conservação do bem e os preços pesquisados no comércio desta cidade e/ou internet, entreguei o presente laudo a Central de Mandados.

Of. de Justiça/Exec. de Mandados/Avaliador

Requerido(a)

CERTIDÃO

☐ Feita a avaliação, **INTIMEI** a parte de todo o conteúdo da avaliação realizada para, querendo, impugná-la no prazo, conforme item ()

A) 15 (quinze) dias,

B) Em sendo ação de Execução Fiscal até a data de publicação do edital de leilão de acordo com o artigo 13, parágrafo 1º da Lei 6.830/80.

☒ Feita a avaliação, **DEIXEI** de intimar a parte, pelos seguintes motivos: **NO EXERCÍCIO DO MANDADO ESTÁ INSTAURADA A EMPRESA COFINA DE VIDRO, DE PROPRIEDADE DO SR. ANDRÉ LUIS HAJI. A SRA. MARIA LUIZA HAJI NÃO TRABALHA NO LOCAL. INFORMAÇÃO PRESTADA PELA SRA. SIMONE, FUNCIONÁRIA**

Oficial de Justiça/Exec. de Mandados

Executado(a)

Cônjuge