



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - Vara Única da Comarca de Brodowski

Av Papa João XXIII, 1550 - Bairro: Jd Champagnat - CEP: 14342-000 - Fone: (11) 3116-9812 - Email:
brodowski@tjsp.jus.br

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0000115-07.1998.8.26.0094/SP

EXEQUENTE: ROSILENE CRISTINA DE OLIVEIRA
ADVOGADO(A): WELTON ALAN DA FONSECA ZANINI (OAB SP178943)
EXECUTADO: ITAMAR GONÇALVES JÚNIOR
ADVOGADO(A): ALESSANDRO RUFATO (OAB SP266108)

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

Trata-se de cumprimento de sentença movido por Rosilene Cristina de Oliveira e por Maria Aparecida Dias, credora de honorários (fls. 2410-2412), em face de Itamar Gonçalves Júnior, em fase de expropriação da metade ideal do imóvel da matrícula nº 3.404 do 1º CRI de Batatais (fl. 536) e da metade da fração ideal de 4,9349% do imóvel da matrícula nº 3.894 do CRI de Brodowski (fl. 1281).

A pedido dos terceiros interessados, autores da usucapião sob n. 1000792-43.2023.8.26.0094, que postularam a exclusão da área sob sua posse (fls. 2285-2302), o laudo complementar individualizou 2.912,30 m² em favor deles e 2.405,25 m² sob posse do executado, estes avaliados em R\$ 727.405,09 (fls. 2368-2373).

A exequente Maria Aparecida Dias pediu a adjudicação de parte dessa área (fls. 2393-2394), impugnada pelo executado (fls. 2402-2404), e, em seguida, requereu leilão (fl. 2409), deferido às fls. 2410-2412, que também homologaram a avaliação.

O edital, restrito às frações constritas (fls. 2418-2431), foi homologado no evento 784.

Os terceiros pediram esclarecimentos sobre o objeto e o regime da alienação, a intimação dos coproprietários e o valor mínimo, requerendo que nenhum ato expropriatório fosse praticado antes da apreciação (evento 790), sem oposição do executado (evento 804) e da exequente Maria Aparecida Dias (evento 806), enquanto a exequente Rosilene deixou decorrer em branco o prazo suplementar deferido (eventos 812 e 825).

Sobrevieram cálculo atualizado (evento 799), cartas de cientificação do leiloeiro (evento 811) e a notícia dos embargos de terceiro nº 4001074-25.2026.8.26.0094 (evento 826).

É o relatório.

Fundamento e DECIDO.

Os requerimentos comportam **parcial acolhimento**.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - Vara Única da Comarca de Brodowski

Em relação ao imóvel de matrícula nº 3.894, a penhora alcançou a metade dos 4,9349% registrados em nome de Luiz Alberto Ribeiro e Maria Sueli de Souza Ribeiro (fls. 1264-1265 e 1281), fração correspondente a 5.317,55 m² fisicamente divididos entre a "Construção 1" (Rua José Primo Pugnolli, nº 2.500) e a "Construção 2" (Rodovia Vicinal Alberto Leone, nº 46), conforme fls. 2202-2256.

Tendo em vista que o laudo homologado atribuiu 2.405,25 m² à posse do executado, o Lote 1 recai sobre 50% dessa área, e o percentual de 2,232169% apenas exprime sua proporção na matrícula de 107.754,00 m², de modo que a alienação respeita os limites da penhora e exclui a área de 2.912,30 m² dos terceiros, sem qualquer juízo sobre a usucapião. O imóvel de matrícula nº 3.404, por sua vez, o Lote 2 corresponde exatamente à metade ideal penhorada (fl. 536).

A alienação integral, faculdade do art. 843 do CPC, mostra-se inadequada, visto que a matrícula nº 3.894 é gleba não individualizada, com diversos coproprietários, bloqueio da ação civil pública nº 0002634-90.2014.8.26.0094 (AV.04) e destaques de usucapião (AV.05 e AV.06), ao passo que, na matrícula nº 3.404, a mudança de regime, não requerida por credor algum, exigiria novo edital em cumprimento de sentença que se estende há muitos anos.

Por conseguinte, não incidem a reserva de quota-parte nem o limite do § 2º daquele dispositivo, ressalvada a preferência do item 19 do edital, cujos lances mínimos observam o fixado às fls. 2410-2412, dispensando-se a republicação do edital, cujo objeto está precisamente descrito

Nesse ponto, inclusive, no que diz respeito ao sobrestamento do leilão, entendo que não há razão, uma vez que os esclarecimentos não alteram o objeto precisamente descrito no edital, ressalvada eventual cientificação pendente, e tampouco a distribuição dos embargos de terceiro produz esse efeito, tendo em vista que o pedido de tutela de urgência foi indeferido, em consulta aos autos sob n. 40010742520268260094. Todavia, a pendência daqueles embargos, todavia, deve constar da publicidade do leilão (art. 886, VI, do CPC), uma vez que o item 21 do edital, elaborado antes de sua distribuição dos embargos, informa a inexistência de ações incidentais.

Constato, ademais, erro material no evento 784, que indicou os dias 14/09/2026 e 17/09/2026 como datas do primeiro e do segundo leilão, quando o edital homologado fixou a 1ª praça de 14/09/2026, às 14h00, a 17/09/2026, às 14h00, e a 2ª praça, sem interrupção, até 07/10/2026, às 14h00 (item 4, §§ 1º e 2º, fl. 2420), de modo que prevalecem as datas do edital, instrumento de publicidade do ato (art. 886, V, do CPC).

Ante o exposto, acolho parcialmente o pedido de fls. 2285-2302 e o pedido de esclarecimentos do evento 790, para declarar que:

a) a alienação abrange exclusivamente os Lotes 1 e 2 do edital de fls. 2420-2431, isto é, 50% da área de 2.405,25 m² ("Construção 2") da matrícula nº 3.894 do CRI de Brodowski e 50% do imóvel da matrícula nº 3.404 do 1º CRI de Batatais;



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - Vara Única da Comarca de Brodowski

b) a área de 2.912,30 m² ("Construção 1") não integra o objeto da alienação, mantida a constrição tal como lavrada;

c) não se adota o regime de alienação integral do art. 843 do CPC, permanecendo os valores mínimos do edital, sem aplicação do item 23 e subsistente a preferência do item 19;

d) **indefiro** o sobrestamento do leilão, ressalvado o disposto nas alíneas anteriores;

Ainda:

e) **retifico**, de ofício, o erro material do evento 784, para que conste que a 1ª praça ocorreu de 14/09/2026, às 14h00, a 17/09/2026, às 14h00, e que a 2ª praça se encerra em 07/10/2026, às 14h00, nos termos do edital, valendo a publicação desta decisão como intimação das partes e dos interessados com advogado constituído, para os fins do art. 889 do CPC;

Determino, por fim, que:

f) intime-se o leiloeiro, com urgência, para que, em 48 horas, informe o resultado da primeira praça, apresente relação nominal dos cientificados na forma do art. 889 do CPC, com comprovantes de envio e entrega, cientifique de imediato quem ainda não o tenha sido, com antecedência mínima de 5 dias do encerramento da segunda praça, comunicando ao Juízo, antes desse encerramento, eventual impossibilidade, e disponibilize esta decisão no portal do leilão;

g) encerrada a segunda praça, preste o leiloeiro contas e informe o resultado em 2 dias, juntando, se houver arrematação, o auto e os comprovantes de depósito;

h) certifique a Serventia a existência de honorários periciais depositados ou reservados, expedindo-se, em caso positivo, mandado de levantamento eletrônico em favor do perito e, em caso negativo, intimando-o para ciência;

Intimem-se. Cumpra-se.

Documento eletrônico assinado por **DANIEL DIEGO CARRIJO**, 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 **610019444319v4** e do código CRC **2bc6470b**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): DANIEL DIEGO CARRIJO
Data e Hora: 25/09/2026, às 21:05:40

0000115-07.1998.8.26.0094

610019444319.V4