

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260,
São Carlos-SP - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0007791-34.2024.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Vícios de Construção**
 Exequente: **Condominio Residencial Las Palmas**
 Executado: **Bs Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARCELO DE MORAES SABBAG**

Vistos.

Fls. 423/429: JOÃO VICTOR CALABRIA e EVÂNIA MARIA FENILI CALABRIA, na qualidade de terceiros interessados, requerem a suspensão do leilão judicial quanto às vagas de garagem nº 67/80, objeto da matrícula nº 175.303 do CRI local, sustentando serem titulares dos respectivos direitos aquisitivos. Alegam ter celebrado compromisso de compra e venda com a executada em 2019, com integral quitação do preço e imissão na posse, não tendo sido concluída a transferência dominial em razão do falecimento do único sócio da empresa e dos procedimentos posteriores de liquidação.

Inicialmente, a pretensão de terceiro que afirma titularidade de direito incompatível com constrição determinada em processo do qual não participa deve ser deduzida por meio de **embargos de terceiro**, nos termos dos arts. 674 e 676 do Código de Processo Civil, mediante distribuição por dependência e autuação em apartado. A intervenção mediante simples petição nos próprios autos da execução não constitui, portanto, a via processual adequada para o reconhecimento definitivo da alegada incompatibilidade entre o direito invocado e a penhora.

Não obstante, a inadequação procedimental não impede, diante da urgência concreta, a apreciação provisória da medida estritamente necessária à preservação do resultado útil da futura demanda.

Em análise perfunctória, os elementos trazidos aos autos conferem plausibilidade à alegação dos terceiros. Consta que o compromisso de compra e venda teria sido celebrado em 09/09/2019, com alegação de integral quitação, tendo os requerentes sido imitados na posse dos bens. Há, ainda, notícia de que, no procedimento relativo à liquidação da executada, as vagas 67/80 foram relacionadas entre as unidades "já vendidas a escriturar".

Também foi juntada relação posteriormente apresentada pelos requerentes, atribuída à própria administração do condomínio exequente, na qual as vagas 67 e 80 aparecem associadas ao apartamento 62 e a João Victor Calabria, circunstância que, embora não constitua prova definitiva da titularidade, reforça, nesta cognição sumária, a verossimilhança da narrativa.

Há, portanto, elementos suficientes para impedir, cautelarmente, a consumação imediata da alienação judicial, mas não para excluir desde logo a penhora ou reconhecer, nestes autos, a titularidade dos terceiros.

O perigo de dano também se mostra presente, pois o leilão das vagas nº 67/80 já se encontra designado, de modo que eventual arrematação poderia tornar substancialmente mais

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260,
São Carlos-SP - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

complexa a recomposição da situação jurídica posteriormente discutida nos embargos próprios. A medida de suspensão, ao contrário, é reversível e não impede a retomada dos atos expropriatórios caso a pretensão dos terceiros venha a ser rejeitada. O próprio pedido limita-se à suspensão do leilão quanto à matrícula nº 175.303.

Diante disso, **DEFIRO PARCIALMENTE a tutela de urgência**, apenas para **suspender, por ora, os atos de alienação judicial relativos às vagas de garagem nº 67/80, objeto da matrícula nº 175.303 do CRI local**, permanecendo inalterado o leilão quanto aos demais bens.

Comunique-se imediatamente ao leiloeiro responsável, para que se abstenha de promover a alienação das referidas vagas até nova deliberação.

Ficam os terceiros requerentes advertidos de que deverão, no prazo de **15 dias**, deduzir sua pretensão pela via processual adequada, mediante **embargos de terceiro, distribuídos por dependência e autuados em apartado**, instruindo-os com os documentos pertinentes, inclusive aqueles já apresentados nestes autos.

Decorrido o prazo sem a comprovação da distribuição dos embargos, **cessará a eficácia da presente suspensão**, independentemente de nova intimação, prosseguindo-se com os atos expropriatórios.

Intime-se.

São Carlos, 10 de setembro de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**