

**CONVENIO DEFENSORIA PÚBLICA/OAB-SP**

Márcia Marta De Oliveira Moriy

OAB/SP 135.732

**EXMO SR. DR. JUIZ DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
CAPÃO BONITO-SP.**

Cumprimento de Sentença

Proc. nº 0000194-48.2025.8.26.0123

Exequente: Alex Sandro Aparecido dos Santos

Executada: Drielle Renata da Silva

**DRIELLE RENATA DA SILVA**, já qualificada nos autos do Cumprimento de Sentença movido por Alex Sandro Aparecido dos Santos, processo em epígrafe, através de sua advogada infra firmada, respeitosamente vem à ilustre presença de Vossa Excelência, apresentar **IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, amparada nas razões de fato e de direito a seguir delineadas:

**PRELIMINARMENTE****I - DA GRATUIDADE PROCESSUAL**

Conforme se depreende da inclusa declaração de hipossuficiência, a parte executada não reúne condições financeiras para arcar com o pagamento das custas processuais e despesas profissionais, sem prejuízo de seu sustento próprio e de sua família. Dessa maneira, pleiteia o benefício da assistência judiciária gratuita.

**II - RELATO DOS FATOS**

A presente atuação está regida pelos termos do convênio firmado pela Defensoria Pública com a OAB/SP

## CONVENIO DEFENSORIA PÚBLICA/OAB-SP

Márcia Marta De Oliveira Moriy

OAB/SP 135.732

Em breve síntese, alega o Exequente que a Executada não está cumprindo com o que fora acordado nos autos da Ação de Reconhecimento e Dissolução de União Estável c/c Guarda, Alimentos e Regulamentação de Visitas, que tramitou perante esta 2ª Vara da Comarca de Capão Bonito-SP, sob o nº 1002984-27.2021.8.26.0123, opondo-se ela à venda de imóvel comum.

### III - DA COOPERAÇÃO PARA A VENDA DO IMÓVEL

Alega o Exequente que “a Executada se recusa terminantemente em vender o imóvel, mesmo quando há apresentação de propostas acima do valor do mercado em relação ao imóvel, tornando inviável a consolidação do que consta na sentença homologatória do acordo de partilha”.

Nos autos principais (fls. 100/102), restou acordado entre as partes a partilha do imóvel comum, cabendo a cada um 50% (cinquenta por cento) do valor do imóvel, rateado após a venda e após a quitação das dívidas contraídas durante o matrimônio.

Entretanto, os motivos usados pelo Exequente não conferem com a realidade, haja vista que a Executada, além de não dificultar a venda do imóvel, procura através dos meios disponíveis, efetivar a venda do referido imóvel, conforme comprova através de postagens periódicas em suas redes sociais:



A presente atuação está regida pelos termos do convênio firmado pela Defensoria Pública com a OAB/SP

**CONVENIO DEFENSORIA PÚBLICA/OAB-SP****Márcia Marta De Oliveira Moriy**

OAB/SP 135.732

Vale ressaltar que a Executada fez a avaliação do imóvel com o corretor **Nivaldo Guelfes Junior**, sendo o imóvel avaliado para venda entre R\$ 200.000,00 a R\$ 220.000,00, conforme faz prova através de *print* da conversa mantida pelo *WhatsApp*, anexo.

Sendo assim, a Executada não está desrespeitando o acordo entabulado entre as partes, conforme faz crer o Exequente, considerando que ela também tem interesse na venda do bem, porém, pelo valor justo, de forma que cada um receba um valor justo (conforme fotos anexas).

Ademais, de qualquer forma, não concorda e não aceita vender o imóvel por preço vil, muito abaixo do valor de mercado, haja vista que o imóvel tem uma área total de 564,52 m<sup>2</sup> (quinhentos e sessenta e quatro vírgula cinquenta e dois metros quadrados), sendo a avaliação o parâmetro utilizado para a venda.

Portanto, resta demonstrada a boa-fé e a cooperação da Executada, que compartilha publicações na internet e mantém placas sinalizando que o imóvel está à venda.

**IV - DOS PEDIDOS**

Assim, requer a Vossa Excelência:

- a) O recebimento da presente impugnação, reconhecendo as preliminares para conceder à Executada os benefícios da Justiça Gratuita;
- b) A realização de audiência de conciliação nos termos do artigo 334 do Código de Processo Civil;
- c) Requer ainda, seja o Exequente, por conseguinte, condenado ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de sucumbência.

A presente atuação está regida pelos termos do convênio firmado pela Defensoria Pública com a OAB/SP



## ADVOCACIA CAETANO

do referido prazo **iii) fixou aluguel mensal do imóvel no valor de R\$ 1.000,00 (Hum Mil Reais)**, devendo ser pago metade deste montante ao Agravado, qual seja o valor de R\$ 500,00, a título de sua cota-parte na partilha.

Assim, Excelências, não houve outro caminho, senão a propositura do presente recurso, visando, máxime, destituir a decisão interlocutória de fls. 56/57, ora guerreada.

### 2 – A DECISÃO RECORRIDA

Prima facie, imperioso demonstrar a decisão atacada.

Decidiu o Senhor Juiz em seu último ato processual deste modo, *verbis*:

Teor do ato: "Anoto impugnação da parte executada (fls.25/28) e manifestação do exequente (fls.53/55). Pois bem. A impugnação não merece prosperar. Destaco que o acordo realizado nos autos nº 1002984-27.2021, prevê em seu item "6" que a partilha do imóvel em discussão é de 50% para cada parte, bem como seria realizado a venda para abater as dívidas em nome dos ex-companheiros. Após o pagamento das dívidas, o valor da alienação seria dividido igualmente entre ambos. A parte acostou em sua contestação documentos as fls. 45/49 conversas por WhatsApp afirmando que venderia o bem pelo valor de R\$ 220.000,00, valor de avaliação do imóvel por corretor. Ao receber uma proposta de R\$ 140.000,00 a parte recusou alegando preço "vil". Em que pese as justificativas da executada, convém aplicar, por analogia, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça acerca da definição do que seria a venda por preço vil: AGRAVO INTERNO. PROCESSUAL CIVIL. ART. 714 DO CPC/1973, EM SUA REDAÇÃO ORIGINÁRIA. ARREMATACÃO. PREÇO VIL. EXAME, EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA, NO CASO CONCRETO, DO ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ. 1. Admite-se a arrematação do bem pelo credor em segunda praça, ainda que seja o único licitante, desde que a venda não se dê por preço vil. Como não existem critérios objetivos para a configuração de preço vil, a jurisprudência do STJ adotou como parâmetro o valor equivalente a 50% da avaliação do bem, ressalvando-se que a caracterização do preço vil depende das circunstâncias do caso concreto, o que atrai a incidência do óbice da Súmula 7/STJ ao conhecimento do recurso especial. ( AgRg no AREsp 542 .564/AL, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/8/2016, DJe 25/8/2016) 2. Agravo interno provido. (STJ - AgInt nos EDcl nos EDcl no AREsp: 1101385 PR 2017/0114583-5, Relator.: Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), Data de Julgamento: 14/08/2018, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 08/10/2018, grifos meus) No caso em concreto, observo que deve ser aplicada a regra do entendimento da corte superior, isto é, a venda do imóvel por preço superior a metade do seu valor, equivalente a R\$ 110.000,00, não configura preço vil. Conforme documentos juntados pela própria executada, esta recusou propostas no valor de R\$ 140.000,00, o que não configura o instituto alegado, conforme já ilustrado pelo entendimento do Superior Tribunal de Justiça. Assim, a fim de dar cumprimento ao acordo formulado, concedo o prazo de 90 (noventa) dias para que a parte executada viabilize a venda da casa por valor acima da metade do que foi avaliado. A recusa injustificada será interpretada como ato atentatório a dignidade da justiça, sujeito a multa processual. Escoado o prazo sem concretização da venda ou, ao menos, inexistente pedido de maior prazo para formaliza-la, fixo desde já o aluguel mensal do imóvel no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), devendo ser pago metade deste montante ao exequente, a título de sua cota-parte na partilha. O termo inicial da incidência dos alugueis será após o escoamento do prazo fixado para venda. Intime-se."

Eis, pois, parte da a decisão guerreada, a qual, sem sombra de dúvidas, concessa venia, deve ser reformada.

### 3 – DO MÉRITO E FUNDAMENTOS

Como se observa, nos autos, Excelências, a manifestação desta Agravante, inteiramente cabível para que aconteça a reanálise da questão, visto que referida decisão "a quo", trará prejuízos devastadores, porém, não só para a Agravante, mas também, para



Email: [advocaciacaetano@hotmail.com](mailto:advocaciacaetano@hotmail.com)

Telefone: (15) 99717.3647 (vivo)

Av. José Boaventura Vieira, nº 210-B, Gramadão, S. M. Archanjo/SP



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

E nesse contexto, não se vislumbra possível de ser mantida a r. decisão atacada na sua totalidade, eis que inexigível e inadequada ao cumprimento da sentença executada.

A obrigação de fazer em enfoque, não se negue, depende da contribuição dos condôminos e, em especial, da Agravante que se encontra na posse do bem com exclusividade.

Assim, as astreintes são fundamentais para desincentivar a recalcitrância infundada que, de pronto, não se pode avaliar como efetivamente existente, a ponto de ser autorizado compelir a Agravante à venda por valor que arbitrou o r. Juízo de Primeira Instância como válido, qual seja, *qualquer valor maior que a metade do preço estimado por avaliação*, essa informal e ponto de divergência entre os condôminos.

Conforme a avaliação do bem imóvel indivisível, em montante que estaria entre R\$ 200.000,00 e R\$ 220.000,00, superada a intenção de um dos condôminos adquirir o imóvel, deverá ser ele colocado à venda no mercado e, na ausência de êxito ou concordância entre os condôminos, submetê-lo à alienação judicial.

Esse é o teor do art. 1.322 do Código Civil, e como a obrigação de fazer não está fixada em desfavor a qualquer das partes, pressupondo a concordância entre os ex-companheiros, o imóvel, objeto do litígio, deve ser alienado.

Sendo o cumprimento de sentença fase de execução, cuja finalidade, nesse caso, é satisfazer o direito reconhecido judicialmente, e não mais o mérito da obrigação, impõe que se cumpra o título executado. E isso se inicia com a determinação do preço.

A Agravante, comprova que fez a avaliação



## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do imóvel com o corretor Nivaldo Guelfes Junior, conforme determinado no título exequendo, chegando ao valor entre R\$ 200.000,00 e R\$ 220.000,00.

A decisão agravada, tomando por base tal avaliação, determinou a “*venda do imóvel por preço superior a metade do seu valor, equivalente a R\$110.000,00*”, que não configura preço vil, conforme o art. 891, parágrafo único do CPC e a jurisprudência do C. STJ e também desta Corte Paulista, conforme recentes decisões.

*“Agravado de instrumento. “Execução de título extrajudicial por quantia certa, com pedido de arresto cautelar de bens” (sic). Decisão que, dentre outras deliberações, afastou a tese de excesso de execução. Inconformismo do coexecutado. Descabimento. Construção de imóveis. Arresto mantido no agravo de instrumento nº 2187153-45.2023.8.26.0000, julgado por esta E. 15ª Câmara de Direito Privado, impedindo a rediscussão da matéria neste momento processual. Alegação de excesso de execução. Indicação unilateral de valores pelos executados. Laudos de avaliação apresentados que não são oficiais, sendo contratados pelo polo passivo do feito executivo. Necessária a realização de perícia por “expert” nomeado pelo juízo de 1º grau, sob o crivo do contraditório e da ampla defesa, para fixação do valor real de cada um dos imóveis constritos. Eventual arrematação dos bens em leilão que pode ocorrer em valor inferior à avaliação, desde que não configure preço vil. Imóveis que poderão ser leiloados por até metade do seu valor. Inteligência do artigo 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Mesmo que o produto da alienação de*