



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
5ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **0009650-57.2023.8.26.0037**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços**
 Exequente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**
 Executado: **Lilian Regina de Lima**

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). Milena de Barros Ferreira**

Vistos.

Homologo, para que produza seus efeitos jurídicos, a avaliação do imóvel constante às fls. 161.

Da análise dos autos, verifica-se que, conforme informado pela exequente às fls. 112/113, a executada não figura como proprietária na matrícula imobiliária de fls. 117/118 (constando ainda em nome da exequente), não obstante alegue ter liquidado integralmente o preço do bem, deixando, contudo, de solicitar a outorga da escritura definitiva. Observando-se o princípio da continuidade registrária e os requisitos exigidos (elementos indispensáveis) para formalização do ato, tratando-se de registro público, necessária comprovação para, se o caso, regularização da atual situação do imóvel.

Nesse cenário, revela-se prematura qualquer determinação de leilão neste momento processual, em caso de arrematação. Isso porque a afirmação de quitação integral do contrato, desacompanhada de averbação correspondente na matrícula do imóvel, constitui alegação unilateral da parte credora, carecendo de confirmação.

Importa destacar que a penhora recaiu sobre os direitos aquisitivos eventualmente detidos pela executada (fls.133), e não sobre a propriedade do imóvel que, ao menos por ora, não integra o seu patrimônio jurídico.

Assim, a constrição tem por objeto somente os direitos, cabendo a verificação se esses direitos aquisitivos ainda subsistem, e qual sua expressão econômica atual, sob pena de se promover alienação judicial destituída de utilidade, seja por inexistência de objeto, seja por absoluta inexecuibilidade econômica.

Diante da ausência de elementos atualizados, mostra-se imprescindível a produção de novos esclarecimentos, nos termos dos deveres de boa-fé objetiva e de cooperação processual (arts. 6º e 77, CPC).

Assim, determino que a parte executada esclareça, de forma clara e objetiva, no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
5ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

prazo de 10 (dez) dias:

- (i) Se houve a quitação integral do contrato mencionado às fls. 114/116;
- (ii) Em caso negativo, informe o valor atualizado do saldo devedor, o montante das prestações quitadas, e eventual saldo inadimplente, com a respectiva atualização;
- (iii) na hipótese de quitação, manifestar-se acerca de anuência quanto à venda da integralidade do bem e, ainda, eventual possibilidade de, primeiramente, registrar sua aquisição do imóvel por ocasião de eventual arrematação, para fins de regularidade da continuidade registrária, arcando com os ônus do ato ou, se o caso, abatimento do valor a ser restituído, na hipótese de venda por quantia superior ao débito.

A parte executada deverá instruir suas declarações com documentos comprobatórios, justificando-se expressamente a ausência de qualquer deles.

A falta dessas informações obsta, por ora, tanto a correta avaliação dos direitos aquisitivos quanto a própria verificação de sua existência, impedindo a adoção de medidas expropriatórias de forma responsável e juridicamente segura.

Ressalte-se, ainda, que a ausência de atendimento às determinações deste juízo, bem como a omissão ou ocultação intencional de informações relevantes à correta condução do processo, poderão configurar violação aos deveres de boa-fé e cooperação processual, sujeitando a parte às sanções previstas nos arts. 77 e 80 do CPC, inclusive com a aplicação de multa por ato atentatório à dignidade da justiça ou por litigância de má-fé.

Após a juntada das informações, dê-se vista à parte exequente para manifestação, no prazo de 15 (quinze) dias.

Sem prejuízo, deverá a parte exequente, apresentar cálculo do débito atualizado, no prazo de 05 (cinco) dias.

Intime-se.

Araraquara, 26 de janeiro de 2026.

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