


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

9ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, Nº 1010, Sala 114 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8063 - E-mail: upj9a12cvribpreto@tjsp.jus.br

DECISÃO

Aos 30 de maio de 2025 faço estes autos conclusos ao(a) MM(ª). Juiz(a) de Direito, Dr(ª). Alex Ricardo dos Santos Tavares. Eu, _____ Ieda Souza Henrique, Oficial Maior, subscrevo.

Processo nº: 1037071-58.2020.8.26.0506
Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Parque das Roseiras
Executado: Wilson dos Santos Ribeiro e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Alex Ricardo dos Santos Tavares

Vistos,

1. Certidão de fls. 186: considerando o decurso de prazo sem manifestação dos executados acerca das avaliações, para estabelecer o valor do imóvel adoto como parâmetro as três avaliações e tenho como resultado o valor médio delas, qual seja: **R\$ 155.661,90 (para agosto/2024)**, que, ora, homologo.

2. Fls. 190/192: rejeito a alegação de incorreção da penhora, manifestada pela credora fiduciária, Caixa Econômica Federal, bem com indefiro levantamento da constrição, posto que a penhora subsiste apenas sobre os DIREITOS que a executada tem sobre o imóvel.

3. Registre-se, por oportuno, que os direitos de que a parte executada é titular são dotados de expressão econômica, de modo que perfeitamente possível a penhora.

4. Outrossim, o pedido de preferência do crédito, formulado pela credora fiduciária, não comporta deferimento. Executam-se nestes autos créditos relativos a despesas condominiais, as quais representam obrigação de natureza *propter rem*, porquanto são necessárias à própria manutenção do imóvel.

5. Assim, de rigor, o reconhecimento da preferência do crédito condominial sobre o crédito fiduciário quanto a eventual produto da penhora dos direitos do bem.

6. Para melhor ilustração:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. **DESpesas**
CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.
 Interposição contra a decisão interlocutória que reconheceu a preferência do crédito garantido por alienação fiduciária sobre o condominial. **Penhora que recaiu sobre os direitos aquisitivos do imóvel alienado. Dívida cuja obrigação**


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

9ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, Nº 1010, Sala 114 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8063 - E-mail: upj9a12cvribpreto@tjsp.jus.br

é de natureza *propter rem* que prefere ao crédito hipotecário ou de decorrente de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Entendimento da Súmula 478, do STJ. Precedentes da Câmara e da Corte. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2344307-29.2023.8.26.0000; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Botucatu - 1ª Vara Cível; **Data do Julgamento: 22/03/2024**

Todavia, defiro a habilitação do crédito em favor da credora fiduciária, sobre o produto de eventual arrematação de unidade em débito, ficando, desde já, autorizada a levantar eventual saldo remanescente, até o limite do respectivo crédito.

7. Para alienação judicial eletrônica dos DIREITOS que a parte executada tem sobre o imóvel matriculado sob o nº **179.037, no 1º CRI** desta comarca, penhorado às fls. 90/92 nomeio EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN - JUCESP Nº. 464 - www.hastavip.com.br.

8. Fica deferida a realização do leilão eletrônico, tendo em vista que CPC (art. 882) privilegia essa a modalidade. Observe que tal entendimento é igualmente adotado por este Tribunal, conforme disposto no art. 250 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

9. Saliento que: **i)** o leilão deverá ser agendado com lapso temporal razoável para intimação das partes (mínimo de 60 dias); **ii)** após o protocolo da petição indicando data e horário do leilão, deverá o leiloeiro informar o protocolo junto ao e-mail institucional da Vara (ribpreto9cv@tjsp.jus.br), a fim de possibilitar a regular intimação das partes.

10. PARA AS INTIMAÇÕES PESSOAIS, O EXEQUENTE DEVERÁ RECOLHER AS CUSTAS NECESSÁRIAS, NO PRAZO DE 5 DIAS, CASO NÃO SEJA BENEFICIÁRIO DA JUSTIÇA GRATUITA, SOB PENA DE CANCELAMENTO DO LEILÃO.

11. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se o(s) executado(s) REVEL , pessoalmente, acerca da designação das datas das hastas públicas.

12. Apresente o exequente, no prazo de 5 dias, cálculo atualizado e discriminando de seu crédito.

13. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 884 a 903 do Código de Processo Civil, assim como o disposto no art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

9ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, Nº 1010, Sala 114 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8063 - E-mail: upj9a12cvribpreto@tjsp.jus.br

Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

14. Recaindo a penhora sobre bem imóvel, deverá o exequente, no prazo de 10 dias, apresentar a matrícula atualizada do imóvel, PARA QUE O LEILOEIRO possa dar cumprimento ao disposto no art. 889, II a VIII do CPC. Deverá ser observado que as pessoas indicadas no dispositivo legal mencionado, deverão ser cientificados acerca da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência, a fim de se evitar futuras nulidades.

15. Traga o credor a certidão atualizada do imóvel junto à Prefeitura Municipal, em relação a eventuais débitos de IPTU (a informação constará do edital que será publicado).

16. A alienação deverá ocorrer com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal da rede internet, ferramenta devidamente habilitada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, observando-se o contido nos artigos 884 a 903 do CPC.

17. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados *on-line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

18. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta, fornecendo todas as informações solicitadas e requeridas pelo provimento.

19. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

20. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser previamente informado aos interessados (art. 266 das NSCG Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo).

21. Deverá à empresa gestora de leilões zelar pelo cumprimento, de forma incontestável, das regras que dispõem acerca da alienação judicial, previstas no CPC.

22. Os lances serão captados a partir do valor da avaliação do bem devidamente atualizado pela Tabela deste Tribunal de Justiça, tratando-se de veículo a atualização deve ser de acordo com a Tabela Fipe. Destaca-se que, caso tenha sido deferida a penhora sobre os direitos do imóvel, o montante a se considerar para fins da hasta pública deve ser a quantia paga até então pelos devedores no contrato de alienação fiduciária.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

9ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, Nº 1010, Sala 114 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8063 - E-mail: upj9a12cvribpreto@tjsp.jus.br

23. Não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias seguintes ao início da 1ª hasta, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão que se estenderá por no mínimo 20 dias. No 2º leilão não serão admitidos lances inferiores a 50% do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado, nos termos do art. 891, parágrafo único do CPC.

24. O leiloeiro público designado adotará providências para a ampla divulgação da alienação (art. 887, do CPC).

25. **Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, deverá ser intimado pessoalmente.** Todavia, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo ou, não constando dos autos seu atual endereço, **a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (par. único, art. 889, do CPC).**

26. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (parágrafo único, art. 889, do CPC).

27. O valor da avaliação deverá ser atualizado mediante aplicação dos índices da Tabela Prática do TJSP, a contar da data da avaliação realizada nos autos.

28. Com a juntada da minuta do edital, providencie a serventia a publicação das datas designadas para a realização do leilão, por meio da imprensa oficial, para intimação das partes patrocinadas por advogado.

29. O edital será publicado na rede mundial de computadores, devendo o leiloeiro indicar o domínio/site, contendo descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada dos bens, informando expressamente se o leilão se realizará de forma eletrônica ou presencial.

30. Se necessário, fica autorizado aos funcionários da empresa gestora de leilão, devidamente identificados, providenciar o cadastro e agendamento, pela Internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que será vendido no estado em que se encontra.

31. Igualmente, ficam autorizados, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

9ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, Nº 1010, Sala 114 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8063 - E-mail: upj9a12cvribpreto@tjsp.jus.br

conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

32. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 886, do Código de Processo Civil. **DEVERÁ CONSTAR DO EDITAL, TAMBÉM, QUE:**

A) Os bens móveis serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

B) No caso de execução de despesas condominiais, portanto obrigação de natureza *propter rem*, **deverá constar do edital a existência de ônus incidente sobre o imóvel, ficando o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais VENCIDAS, ainda que estas sejam anteriores à arrematação**, em observância ao quanto disposto no art. 1.345, do Código Civil.

C) O valor atualizado de eventuais débitos que recaiam sobre o imóvel (de natureza tributária, fiscais, condominiais e débito exequendo), bem como o valor do saldo devedor do contrato de alienação fiduciária, se houver.

D) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados e despesas relativas à constituição e registro da hipoteca, no caso de arrematação com parcelamento do preço.

E) Em se tratando de arrematação de bem alienado fiduciariamente, eventual arrematante assumirá os direitos e deveres do mutuário perante o credor fiduciário e, portanto, deverá buscar a regularização contratual junto a este - o que pode ou não implicar no dever de pagamento do saldo devedor contratual - posto que serão alienados apenas os DIREITOS do devedor fiduciante.

F) Até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil.

27. SEM PREJUÍZO, PARA A GARANTIA DA HIGIDEZ DO NEGÓCIO, FICA DETERMINADO QUE O PRÓPRIO LEILOEIRO DEVERÁ PROVIDENCIAR AS COMUNICAÇÕES PERTINENTES, CIENTIFICAR AS PESSOAS DESCRITAS NO ART, 889, INCISO II A VIII, DO CPC, BEM COMO CIENTIFICAR OS RESPECTIVOS JUÍZOS

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

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

9ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, Nº 1010, Sala 114 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8063 - E-mail: upj9a12cvribpreto@tjsp.jus.br

QUANDO HOUVER OUTRAS PENHORAS AVERBADAS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL, COMPROVANDO POSTERIORMENTE NOS AUTOS.

28 A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

29. Nos termos do inciso III, do art. 1.226 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, deverá ser fornecida senha de acesso ao leiloeiro e demais auxiliares da justiça, para consulta dos autos digitais.

30. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intimem-se.

Ribeirão Preto, 30 de maio de 2025.

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



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 155.661,90
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/08/2024 a 01/06/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	304 dias	1,046809
Percentual correspondente	304 dias	4,680868 %
Valor corrigido para 01/06/2025	(=)	R\$ 162.948,23
Sub Total	(=)	R\$ 162.948,23
Valor total	(=)	R\$ 162.948,23

[Retornar](#) [Imprimir](#)