
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Suzano

FORO DE SUZANO

4ª VARA CÍVEL

AVENIDA PAULO PORTELA, S/N, SALA 43 E 44, JARDIM PAULISTA -

CEP 08675-230, FONE: (11) 3489-2448, SUZANO-SP - E-MAIL:

UPJ1A5CVSUZANO@TJSP.JUS.BR

DECISÃO

Processo nº: **1009825-44.2021.8.26.0606**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: Condomínio Residencial Jardim das Camélias
 Executado: Alan Silva do Nascimento

Juiz(a) de Direito: Dr(a). EDUARDO CALVERT

Vistos.

1. Nos termos já decididos às folhas 303-308, não obstante a alienação fiduciária, nos termos dos artigos 799, I, 804, § 3º, e 889, V, todos do Código de Processo Civil, é possível a penhora de bens dos devedores, ainda que objeto desta modalidade de garantia, desde que intimado o credor fiduciário e com o resguardo de sua preferência na satisfação do seu crédito, nos termos do artigo 908, do mesmo diploma.

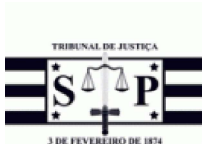
Em relação à dívida objeto da cobrança, no entanto, anoto que, por se tratar de dívida ambulatoria, ela detém preferência inclusive em relação ao crédito do credor fiduciário.

Neste sentido cito precedente recente do Superior Tribunal de Justiça:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA PROPTER REM DO DÉBITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. As normas dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, reguladoras do contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, apenas disciplinam as relações jurídicas ente os contratantes, sem alcançar relações jurídicas diversas daquelas, nem se sobrepor a direitos de terceiros não contratantes, como é o caso da relação jurídica entre condomínio edilício e condôminos e do direito do condomínio credor de dívida condominial, a qual mantém sua natureza jurídica propter rem.

2. A natureza propter rem se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, se sobreleva ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito à uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Suzano

FORO DE SUZANO

4ª VARA CÍVEL

AVENIDA PAULO PORTELA, S/N, SALA 43 E 44, JARDIM PAULISTA -

CEP 08675-230, FONE: (11) 3489-2448, SUZANO-SP - E-MAIL:

UPJ1A5CVSUZANO@TJSP.JUS.BR

proprietário pleno.

3. Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao débito, ainda que esteja alienado fiduciariamente, tendo em vista a natureza da dívida condominial, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002.

4. Para tanto, o condomínio exequente deve promover também a citação do credor fiduciário, além do devedor fiduciante, a fim de vir aquele integrar a execução para que se possa encontrar a adequada solução para o resgate dos créditos, a qual depende do reconhecimento do dever do proprietário, perante o condomínio, de quitar o débito, sob pena de ter o imóvel penhorado e levado à praxeamento. Ao optar pela quitação da dívida, o credor fiduciário se sub-roga nos direitos do exequente e tem regresso contra o condômino executado, o devedor fiduciante.

5. Recurso especial provido.

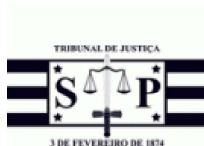
(REsp n. 2.059.278/SC, relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023.)

Dessa forma, é possível a penhora do próprio bem imóvel (e não apenas dos direitos relativos ao contrato de financiamento), podendo ser realizados atos de expropriação, desde que intimado o credor fiduciário, providência já realizada nos autos.

O crédito garantido pela alienação fiduciária será satisfeito após a satisfação da dívida ambulatoria.

2. Não houve impugnação das partes em relação à avaliação do bem imóvel nos termos da decisão de folhas 303-308 (o exequente expressamente concordou com o critério de avaliação às folhas 312-313).

Assim, o valor de avaliação do imóvel penhorado é R\$ 133.000,00 (cento e trinta e três mil reais), atualizado desde outubro de 2018, o que, nesta data, soma R\$ 199.994,39 (cento e noventa e nove mil novecentos e noventa e quatro reais e trinta e nove centavos):


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Suzano

FORO DE SUZANO

4ª VARA CÍVEL

AVENIDA PAULO PORTELA, S/N, SALA 43 E 44, JARDIM PAULISTA -

CEP 08675-230, FONE: (11) 3489-2448, SUZANO-SP - E-MAIL:

UPJ1A5CVSUZANO@TJSP.JUS.BR

Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R\$ 133.000,00
Indexador	IPCA (IBGE)
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Outubro/2018 a Junho/2026

Valores Calculados

Fator de correção	2800 dias	1,503717
Percentual correspondente	2800 dias	50,371724 %
Valor em 01/06/2026	=	R\$ 199.994,39

3. Os editais e a publicidade relativa ao leilão judicial deverão deixar claro se tratar de venda do próprio bem imóvel, e não unicamente dos direitos aquisitivos atrelados a contrato de financiamento para a aquisição de imóvel com garantia de alienação fiduciária (tendo em vista que o resultado da venda servirá também para liquidação do contrato de financiamento com garantia fiduciária).
4. Defiro a realização da alienação em leilão judicial eletrônico.

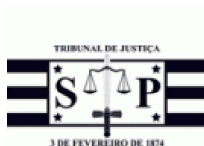
O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a **60% (sessenta por cento)** da última avaliação atualizada. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O valor mínimo deve ser preservado em razão da necessidade de se garantir à coproprietária o recebimento de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, matrícula JUCESP nº 464, (contato@hastavip.com.br, juridico@hastavip.com.br ou natasha@hastavip.com.br), que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Suzano

FORO DE SUZANO

4ª VARA CÍVEL

AVENIDA PAULO PORTELA, S/N, SALA 43 E 44, JARDIM PAULISTA -

CEP 08675-230, FONE: (11) 3489-2448, SUZANO-SP - E-MAIL:

UPJ1A5CVSUZANO@TJSP.JUS.BR

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 informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

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.

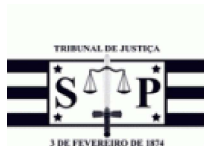
Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens 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.
- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e aqueles atinentes à garantia fiduciária existente sobre o bem, os quais serão satisfeitos com o produto da alienação.
- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar:
 - (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação;
 - (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Suzano

FORO DE SUZANO

4ª VARA CÍVEL

AVENIDA PAULO PORTELA, S/N, SALA 43 E 44, JARDIM PAULISTA -

CEP 08675-230, FONE: (11) 3489-2448, SUZANO-SP - E-MAIL:

UPJ1A5CVSUZANO@TJSP.JUS.BR

inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a 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.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

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.

5. Intimem-se. Diligências necessárias.

Suzano, 22 de junho de 2026.

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

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 199.994,39
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/06/2026 a 01/08/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	61 dias	1,004702
Percentual correspondente	61 dias	0,470246 %
Valor corrigido para 01/08/2026	(=)	R\$ 200.934,86
Sub Total	(=)	R\$ 200.934,86
Valor total	(=)	R\$ 200.934,86

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