


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Votorantim / FORO DE VOTORANTIM
1ª VARA CÍVEL

Av. Luís do Patrocínio Fernandes, 762 - Rio Acima

CEP: 18114-001 - Votorantim - SP

Telefone: (15) 3415-4606 - E-mail: votorantim1cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0001628-09.2022.8.26.0663**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO - Liquidação / Cumprimento / Execução - Expropriação de Bens**
 Exequente: **Condomínio Residencial Vila Pedroso II**
 Executado: **Daniela Cristina Lúcio Zacarias**

M803733/339119

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Fabiano Rodrigues Crepaldi

Vistos.

1. Diante da ausência de débito fiduciário, conforme noticiado pela Caixa Econômica Federal às fls. 167/168, embora não se tenha efetivado o cancelamento das condições resolutivas, tem-se que a penhora passa a recair sobre o bem imóvel objeto da matrícula nº 18.568 registrada perante o CRIV desta Comarca, e não tão somente sobre os direitos que a parte executada possuía sobre o bem. **Servirá esta decisão como re-ratificação ao termo de fls. 136, para os devidos fins.**

2. Para a alienação dos direitos que as partes possuem sobre o bem penhorado, designo o Leiloeiro Oficial **JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR**, com cadastro na JUCESP nº. 809, que é assessorado pela Gestora Valero Leilões. O leilão será realizado no site www.valeroleiloes.com.br. Contatos: contato@valeroleiloes.com.br, fone (12)3895-7272, na forma autorizada nas Normas de Serviço Judiciais da E. Corregedoria Geral da Justiça (arts. 250 a 280), devendo designar datas para a realização de leilão eletrônico, sob as penas da lei.

3. Determino que, no edital, conste o valor do débito e o valor da avaliação.

4. O leiloeiro deverá providenciar, nas respectivas datas, a atualização dos valores.

5. Não havendo lance superior à importância da avaliação seguir-se-á a realização de segunda hasta, quando não serão admitidos lances inferiores a **50%** do valor da avaliação, se efetivando pelo maior lance ofertado, **desde que o valor oferecido seja superior ao montante necessário à quitação das dívidas tributárias, condominiais e do saldo devedor do contrato de financiamento junto à instituição financeira, se houver.** Caso, em 1º ou 2º leilões, sejam apresentadas propostas de pagamento parcelado, estas deverão ser recebidas pelo Sr. Leiloeiro, cuja análise será feita pelo juízo após o encerramento do prazo do respectivo leilão (1º


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Votorantim / FORO DE VOTORANTIM
1ª VARA CÍVEL

Av. Luís do Patrocínio Fernandes, 762 - Rio Acima

CEP: 18114-001 - Votorantim - SP

Telefone: (15) 3415-4606 - E-mail: votorantim1cv@tjsp.jus.br

ou 2º leilão).

6. Os interessados deverão fornecer todas as informações solicitadas e requeridas pelo provimento acima referido ao leiloeiro, a quem incumbirá a intimação das partes, a cientificação de eventuais credores com direitos sobre o bem penhorado e a publicidade das hastas, através de edital a ser expedido na forma da lei processual, comprovando nos autos a sua efetivação.

7. O arrematante receberá o bem livre de débitos tributários vencidos antes da arrematação, nos termos do Recurso Repetitivo Representativo do Tema 1134, do Superior Tribunal de Justiça, bem como art. 130 do Código Tributário Nacional, visto que referidas dívidas ficam sub-rogadas no preço. Por outro lado, o arrematante ficará responsável por outras eventuais dívidas incidentes sobre o imóvel, de natureza *propter rem*, em especial eventuais dívidas de condomínio não envolvidas ou que superem o valor da arrematação no presente feito. Anoto, ainda, que ao arrematante incumbirá as providências cabíveis perante a Caixa Econômica Federal para a aquisição do termo de quitação aos fins de registro perante a matrícula do imóvel.

8. Quanto à ordem de **preferência de crédito**, fica estabelecido o seguinte:

Os débitos fiscais incidentes sobre o imóvel têm prioridade absoluta, conforme prevê o Art. 186, do Código Tributário Nacional.

A seguir, serão pagas as taxas condominiais ou de associação de moradores incidentes sobre o imóvel, nos termos do artigo 908 do Código de Processo Civil, que dispõe sobre a ordem de preferência na distribuição do produto da alienação do bem penhorado. A preferência é dada aos créditos que têm natureza *propter rem*, como é o caso das taxas condominiais.

Portanto, na arrematação de imóvel, a taxa condominial deve ser satisfeita antes dos créditos fiduciários, se houver, o que é corroborado pela Súmula 478 do Superior Tribunal de Justiça, a qual estabelece que "*na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário*".

9. Em caso de arrematação a comissão do leiloeiro é de 5% sobre o valor arrematado (art. 24 do Decreto nº 21.981 de 19/10/1932), a ser pago pelo arrematante. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009).

10. Eventual pretensão de arrematação de forma parcelada deverá ser apresentada por escrito ao leiloeiro e a apreciação pelo juízo ocorrerá após o prazo fixado para leilão, em primeira ou segunda praça, devendo ser observada o pagamento inicial de valor não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lance oferecido e o saldo remanescente em até 30 (trinta) meses, atualizadas monetariamente pelo IPCA-E, conforme índices divulgado pelo E. Tribunal de Justiça de


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Votorantim / FORO DE VOTORANTIM
1ª VARA CÍVEL

Av. Luís do Patrocínio Fernandes, 762 - Rio Acima

CEP: 18114-001 - Votorantim - SP

Telefone: (15) 3415-4606 - E-mail: votorantim1cv@tjsp.jus.br

São Paulo, situação pela qual deverá ser gravada hipoteca legal no título de propriedade.

11. Caso negativas as hastas designadas, autorizo desde logo a alienação direta pelo leiloeiro (artigo 880 do CPC), **durante o prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, conforme sugerido pelo leiloeiro, a contar do encerramento do 2º leilão, com ciclos de 15(quinze) dias cada, até o final do prazo**, pelo preço não inferior ao da avaliação e nas condições acima fixadas, comunicando-se a este juízo após decorrido o prazo indicado.

12. Autorizo os leiloeiros, devidamente identificados, a providenciarem 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, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias do(s) bem(ns) para inseri-lo(s) no portal do gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do(s) bem(ns), que serão vendidos no estado em que se encontram. Autorizo, ainda, o fornecimento, por quaisquer órgãos públicos ou privados, de pesquisa acerca da existência de dívidas que recaiam sobre o(s) bem(ns). **Esta decisão servirá de ofício.**

13. Intime-se para integral cumprimento, providenciando-se o necessário.

Int.

Votorantim, 21 de fevereiro de 2026.

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