



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE PINDAMONHANGABA**  
**2ª VARA CÍVEL**

Rua Alcides Ramos Nogueira , 780, ., N. Sra. do Perpétuo Socorro -  
 CEP 12421-681, Fone: (12) 2126-5239, Pindamonhangaba-SP - E-  
 mail: pinda2cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo Digital nº **1003075-63.2017.8.26.0445**  
 Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Prestação de Serviços**  
 Parte Ativa: **Funvic - Fundação Universitaria Vida Cristã**  
 Parte Passiva: **Francisco Moreira Neto e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Diogo Volpe Gonçalves Soares**

**Vistos.**

Chamo o feito à ordem.

**1. Observa-se que a penhora recaiu sobre os direitos que o devedor fiduciante tem em relação ao imóvel** descrito na matrícula sob nº 54.250 do CRI local (fls 336), razão pela qual **RECONSIDERO** a decisão proferida às fls. 681/684 vez que mencionada a autorização para alienação judicial da propriedade do imóvel.

Intime-se o leiloeiro para suspensão da hasta pública designada.

**CUMPRA-SE COM URGÊNCIA**

**2. Ante o exposto, defiro a alienação judicial dos direitos que o devedor fiduciante tem em relação ao imóvel, em leilão público, por preço não inferior ao saldo devedor indicado pelo credor fiduciário no importe de R\$ 175.593,54 (fls.703), o que ora homologo, devendo constar do respectivo edital.**

**Assim, para que não reste dúvida, consigno que, o produto da arrematação, até o limite exequendo, deve ser destinado ao Exequente.**

Neste sentido é o entendimento do TJSP:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. CONCURSO DE CREDITORES. Preferência do crédito tributário e do condominial, nessa ordem, frente ao crédito fiduciário. Os créditos tributários preferem a qualquer outro, exceto os de natureza trabalhista, que não é a hipótese dos autos. Inteligência dos arts. 908, § 1º do CPC cc. 130, parágrafo único, 186 do CTN. Em seguida, prevalece o crédito oriundo das despesas condominiais inadimplidas, obrigações "propter rem", que visam a preservação do conjunto condominial e da unidade autônoma, constituindo crédito



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE PINDAMONHANGABA**  
**2ª VARA CÍVEL**

Rua Alcides Ramos Nogueira , 780, ., N. Sra. do Perpétuo Socorro -  
 CEP 12421-681, Fone: (12) 2126-5239, Pindamonhangaba-SP - E-  
 mail: pinda2cv@tjsp.jus.br

privilegiado frente aos créditos fiduciários. Inteligência do enunciado da Súmula nº 478 do C. STJ, aplicável ao caso. Decisão mantida. RECURSO DO INTERESSADO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

(TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2189098-67.2023.8.26.0000 Guarujá, Relator: **Berenice Marcondes Cesar**, Data de Julgamento: 15/12/2023, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 15/12/2023)

DESPESAS CONDOMINIAIS – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PENHORA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – PREFERÊNCIA DO CRÉDITO ORIUNDO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS SOBRE O CRÉDITO DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA – OBSERVÂNCIA DA SÚMULA 478 DO STJ – RECURSO PROVIDO. Considerando-se a natureza propter rem das despesas condominiais, deve ser observada a preferência do crédito oriundo dessas despesas sobre o crédito hipotecário, ou decorrente de alienação fiduciária em garantia. Entendimento de acordo com a jurisprudência do Tribunal, e a Súmula 478 do STJ.

(TJ-SP - AI: 21544324520208260000 SP 2154432-45.2020.8.26.0000, Relator: **Paulo Ayrosa**, Data de Julgamento: 05/08/2020, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 05/08/2020)

Vale destacar que no edital de leilão, além das disposições de praxe, deverá constar que o objeto da hasta pública restringe-se aos direitos aquisitivos sobre o imóvel, decorrente de contrato de alienação fiduciária firmado entre a parte executada e o credor fiduciário, indicando-se o saldo atualizado do débito perseguido por esta via e o saldo devedor contratual e que o arrematante assumirá a posição do devedor fiduciante no contrato em comento perante o credor fiduciário.

Observa-se, a respeito, que o leilão judicial por via eletrônica se apresenta como medida mais eficaz e econômica em relação ao leilão convencional: propicia mais publicidade ao ato e divulgação a maior número de licitantes, além de facilitar seu acesso ao processo de alienação judicial, por dispensar seu deslocamento ao local da hasta; nesse contexto, melhor atende aos interesses do credor e do devedor, por representar meio mais célere de satisfação do crédito, com consequente solução do litígio.

O procedimento do leilão deve observar o disposto no CPC, artigos 879 a 903, e



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE PINDAMONHANGABA**  
**2ª VARA CÍVEL**

Rua Alcides Ramos Nogueira, 780, ., N. Sra. do Perpétuo Socorro -  
 CEP 12421-681, Fone: (12) 2126-5239, Pindamonhangaba-SP - E-  
 mail: pinda2cv@tjsp.jus.br

Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, art. 250 e seguintes.

**3.** Em se tratando de alienação de veículo, a fim de evitar a sua ineficácia nos termos do artigo 903, § 1º, II do CPC, providencie a Unidade Judicial a juntada aos autos do extrato das restrições Renajud ativas, a ser obtido sem custos junta ao sistema eletrônico **Renajud**.

3.1 Após, dê-se vista à parte exequente a fim de que providencie o necessário para intimação dos eventuais credores pignoratícios, nos termos dos artigos 799, I e 889, V do CPC.

**4.** Para a realização do leilão judicial eletrônico nomeio **Denys Pyerre de Oliveira**, leiloeiro oficial mat. 0786, devidamente habilitado junto ao TJSP.

**Atente a z. Serventia que o leiloeiro deverá figurar no cadastro do processo com o tipo de participação "416 – Gestor do Leilão Eletrônico" (Com. Conjunto nº 318/2003).**

Desde já fixo a comissão devida ao leiloeiro em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, a qual deverá ser paga à vista pelo arrematante.

Intime-se o leiloeiro, para as providências de praxe, via *e-mail*.

A publicação do edital, a cargo do leiloeiro, deverá ocorrer no sítio eletrônico previamente designado pelo TJSP para esse fim, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no CPC, art. 886. Também deverá constar do edital que:

- o bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, 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, os quais, conforme o Código Tributário Nacional, art. 130, parágrafo único, ficam sub-rogados no preço da arrematação.

A alienação eletrônica será realizada com divulgação e captação de lances *on line*, em tempo real, através do Portal da rede mundial de computadores (internet) [www.leilaojudicialelectronico.com.br](http://www.leilaojudicialelectronico.com.br).

Os interessados em participar do leilão deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da alienação judicial eletrônica, fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE PINDAMONHANGABA**  
**2ª VARA CÍVEL**

Rua Alcides Ramos Nogueira , 780, ., N. Sra. do Perpétuo Socorro -  
 CEP 12421-681, Fone: (12) 2126-5239, Pindamonhangaba-SP - E-  
 mail: pinda2cv@tjsp.jus.br

gestor e imediatamente divulgados *on-line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

O primeiro pregão da alienação judicial eletrônica se realizará no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital.

No primeiro pregão não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias subsequentes ao início do leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

Em segundo pregão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação (ou 80% do valor de avaliação, caso se trate de imóvel de incapaz).

Com a aceitação do lance, será emitida guia de depósito judicial identificado, vinculado ao Juízo, devendo os pagamentos ser efetuados pelo arrematante em uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após ser declarado o vencedor pelo leiloeiro.

O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações deverá proceder de acordo com o CPC, art. 895: poderá apresentar (i) até o início do primeiro leilão, proposta de valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início do segundo leilão, proposta de valor não inferior a 60% do valor de avaliação (ou 80% do valor de avaliação, caso se trate de imóvel de incapaz).

Se a parte exequente vier a arrematar o bem constrito, não estará obrigada a exibir o preço; porém, se o valor do bem exceder o seu crédito, deverá depositar a diferença correspondente em até 3 (três) dias, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação. Nessa hipótese, o bem será levado a nova alienação judicial às custas da parte exequente (CPC, art. 892, § 1º).

Valendo esta decisão, assinada eletronicamente, como carta, mandado ou ofício, autorizo o leiloeiro a providenciar o cadastro e agendamento, via internet ou telefone, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo ao responsável pela guarda autorizar o ingresso dos interessados, autorizada a solicitação de apoio policial em caso de resistência; deverão aqueles, também, providenciar a extração de cópia dos autos, e de fotografias do bem para inseri-los em portal específico, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento de suas características; em caso de bem imóvel, poderão ser afixadas faixas, placas ou *outdoor* no local para dar ampla divulgação sobre a venda do bem em leilão judicial.

5. Deverá a parte exequente comprovar o pagamento das despesas necessárias.

6. Em seguida, intime-se o executado, na pessoa de seu advogado constituído, ou



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE PINDAMONHANGABA**  
**2ª VARA CÍVEL**

Rua Alcides Ramos Nogueira , 780, ., N. Sra. do Perpétuo Socorro -  
CEP 12421-681, Fone: (12) 2126-5239, Pindamonhangaba-SP - E-  
mail: pinda2cv@tjsp.jus.br

pessoalmente, se representado por advogado nomeado pelo Convênio Defensoria Pública/OAB, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação, ou último endereço cadastrado nos autos.

Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, deverá ser intimado por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação, ou último endereço cadastrado nos autos; 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.

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

Intimem-se.

Pindamonhangaba, 26 de agosto de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006**