

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****1ª VARA CÍVEL**

Rua Jericó, s/n, Sala A10 e A11, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3489-3661, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvpinheiros@tjsp.jus.br

DESPACHO

CONCLUSÃO

Em 03 de fevereiro de 2026, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). **CASSIO PEREIRA BRISOLA**.

Eu, Pedro Ivan Moreira de Sampaio, Escr. Subsc.

Processo: **0016527-29.2002.8.26.0011/02 - Cumprimento de sentença**
 Exequente: **Neusa Aparecida Silva Preite**
 Executado: **Cooperativa Habitacional Serra do Jaire**

Vistos.

Fls.6876/6877.

Defiro o pedido para nova tentativa de leilão.

Tendo em vista o Provimento 1625/2009, o qual disciplina o leilão eletrônico, tal como determinado nos termos do art.879, II do CPC e ante a extrema eficácia deste meio para o que o autor possa atingir o seu objetivo, assegurando a intimação das partes, credores hipotecários e outros credores, fica mantida a nomeação do Gestor de Sistemas de Alienação Judicial Eletrônica já atuante nestes autos, fixando sua comissão em 5% do valor da arrematação.

O leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal do leiloeiro, no qual serão captados lances, mesmo que abaixo do valor de avaliação, dependendo nesta hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

O procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto pelos artigos 886 e 887 do CPC, assim como o Provimento CSM Nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico tal como determinado.

Competirá à empresa gestora providenciar a publicação do edital, constando o valor atualizado da avaliação, bem como as seguintes intimações e cientificações, sob pena de nulidade:

- a) de eventual credor hipotecário/alienante fiduciário;
- b) de eventuais coproprietários;
- c) de eventuais credores decorrentes de penhoras anteriores, conforme certidão de registro do imóvel;
- e) das partes (exequentes e executados), independentemente da existência de advogados constituídos nos autos.
- f) eventuais proeminentes vendedores/compradores.

No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

1ª VARA CÍVEL

Rua Jericó, s/n, Sala A10 e A11, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3489-3661, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvpinheiros@tjsp.jus.br

inclusive os de natureza propter rem, em especial as despesas condominiais (art. 1.345 do CC), débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, subrogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (Art. 908, § 1º do CPC), ou seja, o bem será adquirido livre de ônus ou dívidas anteriores à arrematação.

A respeito dos débitos tributários, nos termos dos acórdãos de mérito dos Recursos Especiais n. 1.914.902/SP, n. 1.944.757/SP e n. 1.961.835/SP, processos-paradigma do Tema n. 1134 – Responsabilidade – Arrematante – Débitos – Anteriores, veiculada a seguinte tese: "Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o bem na data de sua alienação."

Na segunda praça não serão aceitos lances inferiores a 50% da avaliação do imóvel e, desde já, alerte-se o arrematante que eventual valorização imobiliária superveniente, em laudos elaborados a mais de um ano, deverá de pronto ser incorporada no lance.

Em caso de alienação dos direitos sobre o imóvel, prevalecerá em primeiro plano o crédito do condomínio e após o crédito do Credor Fiduciário, sendo certo que eventual saldo será destinado aos demais credores.¹

Acrescento que o leiloeiro oficial deverá proceder às intimações e cientificações determinadas acima, com a antecedência necessária, através de carta postal ou telegrama, e as custas decorrentes deverão ser suportadas pelo gestor. Os comprovantes de entrega deverão ser juntados nos autos.

Nos termos do art. 887, § 3º, do CPC, o Juízo entende que a divulgação do edital deve ser a mais ampla possível, razão pela qual se faz necessário que também se dê em jornal de abrangente circulação local, não bastando a publicação do mesmo em portal *on-line*.

O único ato que caberá ao ofício e ao juiz, em caso de leilão eletrônico, é assinar o auto de arrematação, que também deverá ser lavrado pelo gestor. Dessa forma, não cabe ao ofício judicial expedir edital, nem ao juízo assiná-lo. Da mesma forma, não cabe ao ofício expedir o auto de arrematação ou qualquer outro documento, sendo esse o ônus do gestor, o que justifica a sua remuneração (art. 17 do Provimento CSM nº 1625/2009).

Após a autorização da praça, o gestor do leilão deve trazer aos autos a publicação do edital em jornal de ampla circulação.

A imissão na posse só se dá com a satisfação total do pagamento, o que também causa grave prejuízo ao adquirente e ao leilão. Poder-se-ia dizer que o art. 985, § 1º, do

¹ Despesas condominiais. Ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença. Imóvel alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal. Ainda que a penhora recaísse sobre a própria unidade geradora do débito, haveria preferência do crédito condominial frente ao do credor fiduciário, por se tratar de obrigação propter rem e em homenagem à prevalência dos interesses do condomínio sobre os da instituição financeira. Precedentes desta E. Corte e do Col. Superior Tribunal de Justiça. Em se tratando de alienação judicial apenas dos direitos aquisitivos que a executada possui sobre a unidade geradora do débito, que nem sequer pertencem à credora fiduciária, com mais razão há preferência do condomínio. Em consequência, não há razão para condicionar a arrematação, em segunda praça, ao atingimento do valor mínimo equivalente ao do saldo devedor do contrato de financiamento imobiliário. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2005427-70.2025.8.26.0000; Relator (a):Gomes Varjão; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Votorantim -1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/02/2025; Data de Registro: 20/02/2025)

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****1ª VARA CÍVEL**

Rua Jericó, s/n, Sala A10 e A11, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3489-3661, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvpinheiros@tjsp.jus.br

NCPC é inconstitucional, uma vez que viola os princípios do processo e da segurança jurídica e da duração razoável (CF, art. 5º LXXVIII).

Traga a parte exequente o cálculo do débito atualizado.

Providencie o cartório o cadastro do gestor nomeado no Portal de Auxiliares da Justiça, que deve trazer aos autos a minuta de edital, com a datas sugeridas para praxeamento, com a atualização do débito, com antecedência mínima de 45 dias da data de início.

Sem prejuízo, providencie a parte exequente a comunicação do gestor nomeado.

Int

Cassio Pereira Brisola

Juiz(a) de Direito