


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 27 de janeiro de 2026 faço estes autos conclusos ao(a) MM(ª). Juiz(a) de Direito, Dr(ª). Alex Ricardo dos Santos Tavares. Eu, _____ Ricardo Luis Pimenta, Chefe de Seção Judiciário, subscrevo.

Processo nº: 1040565-57.2022.8.26.0506
Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Edifício Palácio de Windsor
Executado: Michele Ferreira Ribeiro

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

Vistos,

1. Fls. 215/219: 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, que são dotados de expressão econômica, de modo que perfeitamente possível a penhora.

2. 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.

3. Assim, de rigor, o reconhecimento da preferência do crédito condominial sobre o crédito fiduciário quanto a eventual produto da penhora dos direitos do bem. Para melhor ilustração:

4. "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 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)



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

5. 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.

6. Para alienação judicial eletrônica do imóvel descrito na **matrícula nº 188.770 do 2º CRI** local, penhorado às fls. 148/150 nomeio José Valero Santos Júnior.

7. A fim de se evitar eventual nulidade na hasta pública, certifique a serventia se o executado foi intimado pessoalmente acerca da penhora, SE REVEL (art. 841, §2º, do CPC).

8. Caso o executado seja revel e não tenha sido intimado pessoalmente acerca da penhora, intime-se o exequente para recolher as custas postais necessárias para o ato. Registre-se que somente após a intimação pessoal do executado revel, deverá a serventia providenciar a intimação da empresa gestora de leilão.

9. 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.

10. 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 indicado no cabeçalho, a fim de possibilitar a regular intimação das partes.

11. 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.

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

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

14. 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.

15. 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 cientificadas acerca da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência, a fim de se evitar futuras nulidades.

16. 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).

17. 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.

18. 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.

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

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

21. 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).

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

23. 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

24. 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.

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

26. **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).**

27. 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.

28. 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.

29. 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.

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

31. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 886, do Código de Processo Civil.

32. ATENTE-SE O LEILOEIRO QUE DEVERÁ CONSTAR DO EDITAL:

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


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

para as alienações judiciais eletrônicas.

B) No caso de execução de DESPESAS CONDOMINIAIS, portanto obrigação de natureza *propter rem*, **deverá constar no edital que o arrematante será responsável pelo pagamento das despesas condominiais VENCIDAS, ainda que estas sejam anteriores à arrematação e imissão na posse**, 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 CPC.

G) No caso de arrematação do imóvel mediante pagamento parcelado, o índice de correção das parcelas será o previsto na tabela prática do TJSP. O valor das prestações deverá ser depositado em conta judicial à disposição deste Juízo no mês subsequente ao pagamento do lance à vista, e assim sucessivamente, independentemente da homologação do auto de arrematação.

H) A expedição da carta de arrematação e do mandado de imissão na posse do imóvel arrematado, ficará condicionada à prestação **da garantia pelo arrematante, consistente na instituição de hipoteca**, em caso de arrematação parcelada.

27. SEM PREJUÍZO, PARA A GARANTIA DA HIGIDEZ DO NEGÓCIO, FICA DETERMINADO QUE O PRÓPRIO LEILOEIRO DEVERÁ PROVIDENCIAR AS



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

COMUNICAÇÕES PERTINENTES, CIENTIFICAR AS PESSOAS DESCRITAS NO ART, 889, INCISO II A VIII, DO CPC, BEM COMO CIENTIFICAR OS RESPECTIVOS JUÍZOS 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 leiloadado 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. Fique ciente o leiloeiro de que deverá constar no EDITAL os requisitos estabelecidos no art. 886 do CPC, bem como as informações previstas no ITEM 27 "A a F" desta decisão, sob pena de não homologação do edital

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

Intimem-se.

Ribeirão Preto, 27 de janeiro de 2026.

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