



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAJAMAR

FORO DE CAJAMAR

2ª VARA JUDICIAL

Rua: Joaquim Janus Penteado, 96, Jordanésia - CEP 07786-520, Fone: (11) 3245-8004, Cajamar-SP - E-mail: cajamar2@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	1000110-17.2021.8.26.0108
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente:	Condomínio Encanto
Executado:	Elaine Cuesta Menezes

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARCELO HENRIQUE MARIANO**

Vistos.

Resta dispensada a avaliação do bem, tendo em vista que a penhora recaiu sobre os direitos aquisitivos e ações decorrentes do contrato de alienação fiduciária ao imóvel descrito na **matrícula nº 135.038 do 2º CRI de Jundiá**, juntada nas fls. **122/124**, considerado esses os já incorporados ao patrimônio do devedor relativamente às parcelas quitadas e a expectativa de direito futuro à propriedade quando da quitação da dívida.

Conforme informação do credor fiduciário de fls. 203/233, o montante correspondente ao débito fiduciário em aberto é de **R\$ 74.610,65**.

Deverá constar no edital de leilão tal valor relativo ao contrato de alienação fiduciária.

Anoto que, com a arrematação, o arrematante sub-roga-se nos direitos e obrigações do devedor fiduciante perante a credora fiduciária, substituindo-se ao devedor primitivo na relação contratual com a credora fiduciária e, por consequência, assume a obrigação de quitar o contrato de financiamento.

Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Deferimento de penhora dos direitos aquisitivos que o executado tem sobre a unidade condominial geradora do débito exequendo, a qual é objeto de contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária. Inconformismo. Interposição de agravo de instrumento pela credora fiduciária, ora terceira interessada. Unidade condominial geradora do débito exequendo foi adquirida pelo executado mediante contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária. Aludido contrato de financiamento não foi quitado, de modo que a credora fiduciária, ora terceirada interessada, é titular da propriedade resolúvel da unidade condominial e o devedor fiduciante, ora executado, é titular de direitos aquisitivos, conforme os artigos 1.359, 1.360 e 1.368-B, do Código Civil. Penhora impugnada se mostra adequada, eis que a constrição se deu apenas sobre os direitos aquisitivos que o devedor fiduciante, ora executado, tem sobre a unidade condominial, em respeito ao princípio da responsabilidade patrimonial previsto no artigo 789 do CPC. Eventual arrematante do bem constrito se sub-rogaria nos direitos e obrigações do devedor fiduciante perante a credora fiduciária. Afastamento da pretensão de reserva de valor obtido com a arrematação, eis que, com a sub-rogação, o eventual arrematante substituiria o devedor fiduciante na relação contratual com a credora fiduciária e, por consequência, assumiria a obrigação de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAJAMAR

FORO DE CAJAMAR

2ª VARA JUDICIAL

Rua: Joaquim Janus Penteado, 96, Jordanésia - CEP 07786-520, Fone: (11) 3245-8004, Cajamar-SP - E-mail: cajamar2@tjsp.jus.br

quitar o contrato de financiamento. Pretensões formuladas neste recurso não merecem acolhimento. Manutenção da r. decisão é medida que se impõe. Agravo de instrumento não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2258484-87.2023.8.26.0000; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/11/2023; Data de Registro: 14/11/2023)".

Nomeio **DEILSON LUCAS DO ESPIRITO SANTO - JUCESP 1149**, gestor(a) do sistema de alienação judicial eletrônico, para realizar a venda do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos em epígrafe, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal da rede internet **www.jikalleiloes.com.br**, ferramenta devidamente habilitada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Fixo os honorários em 5% do valor da arrematação.

Cientifique-se pelo e-mail: deilson@jikalleiloes.com.br, para que o(a) gestor(a) manifeste-se nos autos, indicando quais providências deverão ser tomadas pelo exequente e vinda de eventuais documentos.

Não havendo providências preliminares ou já superadas, deverá o(a) leiloeiro(a) designar o dia para início da hasta pública.

Caberá a(o) leiloeiro(a) providenciar o edital que deverá conter todos os requisitos estabelecidos nos art. 886 e 887, do Código de Processo Civil. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Caberá, ainda, ao leiloeiro, efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

Deverá a parte exequente trazer aos autos e encaminhar ao e-mail do(a) leiloeiro(a), certidão atualizada do Registro de Imóveis, nos termos do artigo 236 das NSCGJ, e para observância do art. 886, incisos I e VI, do Código de Processo Civil.

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.

Não serão aceitos lances que ofereçam preço vil (artigo 891 do CPC).

Correrão por conta do arrematante eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, bem como a comissão do(a) leiloeiro(a), exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como os de natureza *propter rem*, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

Valendo este despacho como ofício, autorizo os funcionários do(a) gestor(a) de

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE CAJAMAR****FORO DE CAJAMAR****2ª VARA JUDICIAL**

Rua: Joaquim Janus Penteado, 96, Jordanésia - CEP 07786-520, Fone: (11) 3245-8004, Cajamar-SP - E-mail: cajamar2@tjsp.jus.br

leilões, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela Internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis do bem 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 bem penhorado, que serão vendidos no estado em que se encontram. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o(a) próprio(a) leiloeiro(a) encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Com a data a ser informada, ciência à parte executada, através de seu advogado, nos termos do artigo 889, I, do CPC. Não havendo procurador constituído nos autos, intime-se por carta registrada. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, 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, nos termos do parág. único, do artigo 889 do nCPC.

Ciência ao exequente, ainda, ao exequente, que também deverá trazer aos autos planilha atualizada do débito.

Intime-se.

Cajamar, 31 de julho de 2025.

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