


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
2ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, nº 1998, Carmo - CEP 14801-425, Fone: (16)

2108-1134, Araraquara-SP - E-mail: araraq2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO

 Processo Digital nº: **1011601-40.2021.8.26.0037**

 Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Despesas
Condominiais**

 Exequente: **Condominio Vitta Ipê Branco**

 Executado: **Claudia Santos Regis**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ROGERIO BELLENTANI ZAVARIZE**

Vistos.

Leilão dos direitos: Os direitos sobre o imóvel, que correspondem a **R\$12.529,97**. O valor é encontrado mediante operação de subtração: do valor de mercado do bem (avaliação pericial: pág. 357), subtrai-se o saldo devedor atual para quitar a operação financeira (informação pelo credor fiduciário: pág. 501).

Datas para leilão eletrônico (art. 882, *caput* do CPC): início em **25/08/2026 e encerramento em 14/09/2026 às 14:00 horas**.

Lance mínimo: Não será admitido lance inferior a 50% dos direitos levados a leilão (art. 891, parágrafo único, do CPC). A atualização observará a Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

Pagamento à vista: por depósito judicial, será feito em até 24 horas (art. 892, *caput*, do CPC) e é preferencial em relação ao parcelamento (art. 895, §7º, do CPC).

Pagamento parcelado: deve constar de proposta escrita com mínimo 25% do lance à vista e o restante no máximo em trinta parcelas, indicando prazo e indexador de correção monetária. Em caso de móveis, depende de caução idônea, e, se de imóveis, hipoteca sobre os mesmos. Em caso de inadimplência, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela não paga com as demais vincendas e o exequente pode pedir resolução da arrematação (art. 895 do CPC).

Leiloeiro: Guilherme Toporoski (site: www.topoleiloes.com.br). A comissão será de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º da Resolução nº 236/2016/CNJ), a ser paga pelo arrematante, não incluída no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. Presidirá o leilão em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Em caso de atos que impliquem no cancelamento do leilão (ex.: pagamento) depois de adotadas providências pelo leiloeiro (ex.: divulgação), as despesas que tiver deverão ser



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

2ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, nº 1998, Carmo - CEP 14801-425, Fone: (16)

2108-1134, Araraquara-SP - E-mail: araraq2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ressarcidas (Agravado de Instrumento 2004622-88.2023.8.26.0000; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2023), e serão definidas em decisão oportuna, avaliando de quem é a responsabilidade, a depender do fato.

Edital: Será elaborado e divulgado pelo leiloeiro nomeado, com responsabilidade pessoal ele sobre o conteúdo e a sintonia com a presente decisão e com as demais informações dos autos. Deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 886 do CPC (destacando-se eventuais ônus: inciso VI) e a publicação deverá se realizar no sítio eletrônico do leiloeiro (descrito acima) com antecedência mínima de cinco dias da data do início do leilão (art. 887, § 1º e § 2º). Editais de leilões de imóveis ou automóveis devem ser publicados na imprensa (art. 887, § 5º).

Cadastro: Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico, fornecendo as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances serão oferecidos diretamente no sistema da gestora e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Vistorias e responsabilidades: Ficam autorizados os funcionários do(a) leiloeiro(a), devidamente identificados, ao cadastro e agendamento dos interessados em vistoriar o(s) bem(ns), cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando datas para visitas, além de providenciar a extração de cópias dos autos e de fotografias para inserção no portal, a fim de que interessados tenham conhecimento das características. A alienação se fará no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Sub-rogação: O arrematante sub-rogar-se-á nos direitos e nas obrigações oriundos do contrato com o credor fiduciário, com o qual deverá ajustar-se quanto à execução restante do contrato. Neste sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Despesas condominiais – Insurgência contra a decisão que determinou que a alienação dos direitos que o devedor tem sobre o imóvel gerador do débito ocorrerá por meio de leilão eletrônico, consignando que o arrematante sub-rogar-se-á nos direitos e nas obrigações oriundos do contrato com o credor fiduciário, com quem deverá ajustar-se quanto à execução restante do contrato – Venda judicial determinada para satisfação do crédito do condomínio – Produto da arrematação que cabe ao exequente, até o limite do crédito exequendo – Precedentes – Informações quanto ao fato de que o eventual arrematante

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

2ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, nº 1998, Carmo - CEP 14801-425, Fone: (16)

2108-1134, Araraquara-SP - E-mail: araraq2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

assumirá a posição de devedor fiduciante que deverá constar do edital – Negado provimento, com observação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2022886-22.2024.8.26.0000; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araraquara - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 04/04/2024; Data de Registro: 04/04/2024).

Débitos fiscais e tributários: Caso existentes, até a arrematação não serão de responsabilidade de arrematante (a partir de então, sim), mas sub-rogam-se no respectivo preço da alienação (art. 130, parágrafo único do CTN; art. 908, §1º do CPC; Tema 1134 do Superior Tribunal de Justiça: "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 imóvel na data de sua alienação").

Cientificações: O cartório providenciará as cientificações conforme art. 889, I a VIII, do CPC, e também cumprirá as disposições do Comunicado Conjunto nº 690/2017 (DJE 12.04.2017, pág. 3) e do art. 38 das NSCGJ-SP. O(a) gestor(a) também realizará as cientificações cabíveis.

Intimação: A intimação da parte executada se fará pela imprensa, ou carta se não tiver advogado nos autos, conforme art. 889, I do CPC. Se não constar dos autos seu endereço atual ou não for encontrado no endereço constante do processo, a intimação dar-se-á por meio do próprio edital.

Com o regramento estabelecido, aguarde-se o leilão.

Para o caso de ser necessária expedição de carta (sem advogado), após o recolhimento dos emolumentos ou diligências, que deverá ocorrer em dez dias úteis, providencie-se intimação da parte executada.

Int.

Araraquara, 02 de julho de 2026.

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