



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL VII - ITAQUERA
5ª VARA CÍVEL
 Avenida Pires do Rio, nº 3915, Sala 14 - Jardim Liderança
 CEP: 08240-095 - São Paulo - SP
 Telefone: (11) 2051-8680 - E-mail: upj1a5cvitaquera@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1035383-35.2022.8.26.0007**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **G5 Créditos Condominiais Fundo de Investimento Em Direitos Creditórios Não-padronizados**
 Executado: **Elisabete Annunziato Santos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Fabretti

VISTOS.

1. Diante do silêncio da executada, que regularmente intimada deixou transcorrer o prazo sem apresentar impugnação, dou por consolidada a penhora realizada.

2. Determino a alienação em leilão judicial eletrônico **não do imóvel em si, mas estritamente dos DIREITOS AQUISITIVOS contratuais** decorrentes da alienação fiduciária que a executada Elisabete Annunziato Santos possui sobre o apartamento 112 da matrícula nº 325.811 do 9º CRI da Capital.

Para fins de leilão, fixa-se o valor de avaliação desses direitos em **R\$ 63.715,50** (margem líquida obtida pela subtração do saldo devedor de R\$ 159.944,50 devido à credora fiduciária Caixa Econômica Federal do valor de mercado incontroverso de R\$ 223.660,00).

3. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor fixado para a avaliação dos direitos (R\$ 63.715,50), atualizado até a data da publicação do edital.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a **50%**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL VII - ITAQUERA

5ª VARA CÍVEL

Avenida Pires do Rio, nº 3915, Sala 14 - Jardim Liderança

CEP: 08240-095 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2051-8680 - E-mail: upj1a5cvitaquera@tjsp.jus.br

(cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizada dos direitos, patamar este que fixo com fulcro no art. 891, parágrafo único, do CPC, acolhendo o requerimento do credor às fls. 393.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

4. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o **Sr. DANIEL BIZERRA DA COSTA**, matriculado na JUCESP sob o nº 1.175, integrante da plataforma de leilões eletrônicos AGS LEILÕES (www.agsleiloes.com.br / e-mail: daniel@agsleiloes.com.br), que se encontra regularmente credenciado perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

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 informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas os dados solicitados.

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.

5. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL VII - ITAQUERA

5ª VARA CÍVEL

Avenida Pires do Rio, nº 3915, Sala 14 - Jardim Liderança

CEP: 08240-095 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2051-8680 - E-mail: upj1a5cvitaquera@tjsp.jus.br

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.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado para este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887 do Código de Processo Civil. **Deverá constar expressamente do edital, com o devido destaque visual, as seguintes advertências de esclarecimento:**

Os direitos sobre o bem serão vendidos no estado de conservação em que o imóvel se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas.

ESCLARECIMENTO SOBRE A SUB-ROGAÇÃO DA ALIENÇÃO FIDUCIÁRIA: O objeto da venda judicial restringe-se estritamente aos *direitos aquisitivos* da executada. A propriedade resolúvel do imóvel permanece com a credora fiduciária (Caixa Econômica Federal).

O valor arrecadado com o lance no leilão será destinado exclusivamente à satisfação do crédito condominial exequente e encargos processuais. Portanto, **a arrematação NÃO quita o financiamento habitacional junto ao banco.**

O arrematante se sub-rogará na exata posição contratual da executada frente à Caixa Econômica Federal. Conseqüentemente, **ficará sob a responsabilidade exclusiva do arrematante o pagamento do saldo devedor remanescente do financiamento (informado em R\$ 159.944,50 às fls. 341-345)**, incluindo as parcelas vincendas e a regularização imediata das parcelas vencidas/atrasadas (informadas em R\$ 9.860,68) diretamente perante o agente financeiro, devendo submeter-se às regras contratuais e eventuais análises de crédito daquela instituição.

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL VII - ITAQUERA

5ª VARA CÍVEL

Avenida Pires do Rio, nº 3915, Sala 14 - Jardim Liderança

CEP: 08240-095 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2051-8680 - E-mail: upj1a5cvitaquera@tjsp.jus.br

Em razão da natureza *propter rem* da dívida aqui cobrada, caso o valor alcançado com a arrematação dos direitos seja insuficiente para a integral quitação do débito de condomínio destes autos, o arrematante ficará responsável pelo pagamento da diferença, ficando livre de débitos fiscais e tributários pretéritos, que se sub-rogam no preço do lance (Art. 130, parágrafo único do CTN).

O interessado em adquirir os direitos penhorados em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

6. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a 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.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, 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 imóvel cujos direitos estão sendo alienados, que serão vendidos no estado em que se encontram.

7. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado, a credora fiduciária (Caixa Econômica Federal) e as demais pessoas previstas no art. 889 do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente postular e providenciar o necessário.

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

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL VII - ITAQUERA

5ª VARA CÍVEL

Avenida Pires do Rio, nº 3915, Sala 14 - Jardim Liderança

CEP: 08240-095 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2051-8680 - E-mail: upj1a5cvitaquera@tjsp.jus.br

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime-se a ré, na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

As partes devem manter atualizados seus cadastros, sob pena de as intimações considerarem-se feitas por meio do próprio edital de leilão.

8. Por fim, visando resguardar a celeridade e economia processual, caso reste infrutífero o leilão eletrônico ora determinado, fica desde já autorizado o Leiloeiro Oficial a prosseguir com os atos de venda por intermédio de **Alienação Particular** (Provimento CSM nº 1.496/2008), pelo prazo de 90 (noventa) dias, devendo colher propostas (à vista ou parceladas) e submetê-las à homologação deste Juízo, conforme requerido às fls. 394.

9. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação às partes e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intimem-se.

São Paulo, 08 de junho de 2026.

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