TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Limeira
FORO DE LIMEIRA
1ª VARA CÍVEL
Via Antonio Cruãnes Filho, s/nº, ., Jardim Sta Cecilia - Anel Viário - CEP 13480-672, Fone: (19)3442-9077, Limeira-SP - E-mail: limeira1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1003325-78.2020.8.26.0320**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Parque Los Alpes**
Executado:	**Osmar Gonçalves de Moraes e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Guilherme Salvatto Whitaker

Vistos.

Fls. 263/581 - ciente. Prossiga-se.

Mesmo com a alienação fiduciária do bem imóvel, a despesa cobrada é condominial, decorrente de obrigação *propter rem,* sendo permitida a penhora: *AGRAVO DE INSTRUMENTO − Despesas condominiais − Cumprimento de sentença - Penhora do próprio imóvel alienado fiduciariamente - Possibilidade − Dívida 'propter rem' − Taxas condominiais necessárias à conservação do imóvel − Decisão reformada - Recurso provido*. (TJSP − AI 2224023-36.2016.8.26.0000 - Relator(a): Luis Fernando Nishi; Data do julgamento: 16/03/2017).

Diante dos documentos de fls. 249/250, defiro a penhora do imóvel de matrícula n. 87.162, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira SP.

Serve a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Informe o exequente o endereço do banco credor da alienação fiduciária, para sua intimação e conhecimento.

Expeça-se o necessário para a avaliação do bem pelo sr. Oficial de Justiça e, se requerida, para a formalização da penhora no sistema Arisp (o uso do sistema on line não exime o interessado do acompanhamento direto perante o Registro de Imóveis, para ciência das exigências acaso formuladas).

Intime-se o(a) executado(a) na pessoa de seu advogado ou, na falta deste, pessoalmente, ficando constituído depositário (art. 841 e §§ 1º e 2º). Se o caso, intime-se também o cônjuge do executado (art. 842 do CPC).

De modo claro, indique a parte exequente eventuais credores hipotecários, coproprietários e seus endereços, além das demais pessoas previstas no art. 799 do CPC, providenciando o Cartório a intimação. Também indique qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, devendo providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME SALVATTO WHITAKER, liberado nos autos em 24/08/2023 às 10:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003325-78.2020.8.26.0320 e código 088hHmNQ.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Limeira
FORO DE LIMEIRA
1ª VARA CÍVEL
Via Antonio Cruãnes Filho, s/nº, ., Jardim Sta Cecilia - Anel Viário - CEP 13480-672, Fone: (19)3442-9077, Limeira-SP - E-mail: limeira1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

Serve o presente, por cópia, como mandado/carta de avaliação e intimação. Cumpra-se.

Intimem-se.

Limeira, 23 de agosto de 2023

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME SALVATTO WHITAKER, liberado nos autos em 24/08/2023 às 10:04 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003325-78.2020.8.26.0320 e código 088hHmNQ.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Limeira
FORO DE LIMEIRA
1ª VARA CÍVEL
Via Antonio Cruãnes Filho, s/nº, . - Jardim Sta Cecilia - Anel Viário
CEP: 13480-672 - Limeira - SP
Telefone: (19)3442-9077 - E-mail: limeira1cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	**1003325-78.2020.8.26.0320**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Parque Los Alpes**
Executado:	**Osmar Gonçalves de Moraes e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Guilherme Salvatto Whitaker

Vistos.

1- Fls. 1008: A natureza propter rem da obrigação condominial vincula-a ao imóvel, permitindo a inclusão automática de parcelas vincendas (art. 323 CPC). Se há responsabilidade solidária do promissário comprador e promitente vendedor, cabe ao condomínio escolher o polo passivo. A executada, tendo reconhecido a dívida em acordos, não pode impor a alteração do polo passivo. Seus pedidos são improcedentes. Fica mantida a decisão de fls. 932/3, que rejeitou a exceção de pré-executividade, dadas a legitimidade passiva e a natureza propter rem do débito.

2- Fls. 1012/5: A manutenção da posse das vagas de garagem pelo Condomínio (nº 327/328 do Bloco 23), conforme acordo (fls. 227/231), homologado às fls. 232, visa a mitigar os prejuízos da inadimplência. A oposição do Banco do Brasil S.A. (fls. 1012/5) não prospera, pois a posse temporária não desnatura a garantia fiduciária e beneficia indiretamente o credor ao reduzir o passivo do imóvel. A posse cessará com a arrematação do bem em leilão.

3- O pedido de leilão do imóvel (fls. 992, 1016, 1020/6) é cabível. É reconhecida a superioridade do crédito condominial sobre outras garantias reais, como a alienação fiduciária, devido à natureza propter rem da dívida. A Lei nº 9.514/97 não pode ser interpretada para blindar o credor fiduciário em detrimento da dívida essencial à conservação do bem. O produto da arrematação deve satisfazer integralmente o débito condominial com prioridade absoluta, caso não haja outra preferência. A intimação do credor fiduciário é formalidade para transparência, não para obstar o leilão ou inverter a ordem de preferência. Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PREFERÊNCIA DO CRÉDITO ORIUNDO DE DESPESAS CONDOMINIAIS AO DO CREDOR FIDUCIÁRIO. RECURSO PROVIDO. Aplica-se a Súmula 478 do C. Superior Tribunal de Justiça (STJ) para estabelecer a preferência do crédito oriundo das despesas condominiais ao do credor fiduciário. Precedentes da Câmara. (TJSP; Agravo de Instrumento 2278752-70.2020.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/02/2021; Data de Registro: 02/02/2021).

Assim, Nomeio a **Destak Leilões**, empresa gestora do sistema de alienação judicial eletrônica, para realizar a venda do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos em epígrafe (ou fração), com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal da Internet www.destakleiloes.com.br, ferramenta devidamente habilitada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Nos termos do Provimento CSM nº 1.625/2009, que disciplina o Leilão Eletrônico, e como previsto no art. 879, II, do NCPC, fica designado o dia **10/11/2025** para o início da 1ª hasta pública, quando serão captados lances a partir do valor da Avaliação de fls. 729, no importe de R$ 200.000,00.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME SALVATTO WHITAKER, liberado nos autos em 12/08/2025 às 16:35 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003325-78.2020.8.26.0320 e código dwiKW2iU.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Limeira
FORO DE LIMEIRA
1ª VARA CÍVEL
Via Antonio Cruãnes Filho, s/nº, . - Jardim Sta Cecilia - Anel Viário
CEP: 13480-672 - Limeira - SP
Telefone: (19)3442-9077 - E-mail: limeira1cv@tjsp.jus.br

Não havendo lance superior à importância da avaliação judicial nos 3 dias seguintes ao início da 1ª hasta, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão, que se estenderá por no mínimo 20 dias e se encerrará em **02/12/2025, às 12:00 h.** No 2º leilão, não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação.

Anote-se ainda que serão analisados por este Juízo os lances oferecidos nos moldes do artigo 892 e seus parágrafos do Novo Código de Processo Civil. Comunique-se à gestora, por e-mail: contato@destakleiloes.com.br, as datas supra para as providências necessárias, encaminhando-se o teor da presente decisão.

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

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Pela imprensa oficial, ficam as partes intimadas das datas, locais e forma de realização do praceamento do(s) bem(ns) descritos e caracterizados no auto de penhora, nos moldes elaborados e publicados no sitio da gestora, com cópia oportunamente juntada aos autos, bem como para fixação no mural de editais da serventia.

Caso o(a)(s) executado(a)(s) não possuir(em) advogado(a)(s) constituído(s) nos autos, a serventia deverá providenciar a intimação pessoal, providenciando, se for o caso, o(a)(s) exequente(s) o depósito das diligências necessárias, publicando-se nota do cartório.

Elaborado e aprovado o edital, com os requisitos do Art. 886 do CPC, a empresa gestora entrará em contato com o procurador do exequente, o qual providenciará a publicação do edital em prazo não inferior a 05 dias contados da data estipulada para início da hasta, comprovando sua publicação perante a empresa gestora, com cópia para os autos, **sob pena de suspensão da hasta.**

Correrão por conta do arrematante eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, despesas e custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, bem como a comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor. Quanto aos débitos fiscais e tributários deverá ser observado o disposto no art. 130, parágrafo único, do CTN.

Fica intimado o executado de que. a partir da publicação do Edital, caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão do leilão, fica o(a) executado(a) obrigado(a) a pagar a comissão devida à Destak Leilões de 2% (dois por cento) do valor do acordo.

Valendo este despacho como ofício, autorizo os funcionários da Destak Leilões, 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, 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 dos bens, que serão vendidos no estado em que se encontram.

Intime-se eventual coproprietário do bem para exercer seu direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC. Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação (art. 843, § 2º, do NCPC).

Intime-se eventual credor hipotecário, nos termos do art. 889, V, do Novo CPC. Se

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME SALVATTO WHITAKER, liberado nos autos em 12/08/2025 às 16:35 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003325-78.2020.8.26.0320 e código dwiKW2iU.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Limeira
FORO DE LIMEIRA
1ª VARA CÍVEL
Via Antonio Cruãnes Filho, s/nº, . - Jardim Sta Cecilia - Anel Viário
CEP: 13480-672 - Limeira - SP
Telefone: (19)3442-9077 - E-mail: limeira1cv@tjsp.jus.br

necessário, cientifiquem-se eventuais outras pessoas mencionadas no Art. 889 do CPC.

O auto de arrematação **será assinado pelo juiz** após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Também será assinado pelo exequente e adquirente.

Intime-se.

Limeira, 12 de agosto de 2025.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME SALVATTO WHITAKER, liberado nos autos em 12/08/2025 às 16:35 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003325-78.2020.8.26.0320 e código dwiKW2iU.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Limeira
FORO DE LIMEIRA
1ª VARA CÍVEL
Via Antonio Cruanes Filho, nº 300, . - Jardim Santa Cecilia
CEP: 13480-672 - Limeira - SP
Telefone: (19) 2113-3080 - E-mail: upj1a5cvlimeira@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	**1003325-78.2020.8.26.0320**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Parque Los Alpes**
Executado:	**Osmar Gonçalves de Moraes e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Guilherme Salvatto Whitaker

Vistos.

Fls. 1107/8: No decorrer do processo, restou expressamente consignado que a penhora recai sobre o imóvel, e não sobre direitos a ele relativos (fls. 582 e 1027/9).

Intime-se a leiloeira para que promova a correção do edital.

Intime-se.

Limeira, 17 de junho de 2026.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Guilherme Salvatto Whitaker, liberado nos autos em 17/06/2026 às 15:30 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003325-78.2020.8.26.0320 e código j0DjS6ga.