

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XI - PINHEIROS

3ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala 10A/11A, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone:

(11) 3815-0228, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros3cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1007567-37.2020.8.26.0011 - Execução de Título Extrajudicial**
Exequente: **Condominio Edificio Johann Strauss**
Executado: **Lúcio Correia Barros**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **Paulo Baccarat Filho**

Vistos.

Diante das cotações apresentadas, FIXO o valor do imóvel no importe de R\$ 746.666,00 (setecentos e quarenta e seis mil seiscientos e sessenta e seis reais), considerando ser este a média das avaliações.

Intime-se a **DEFENSORIA PÚBLICA**, pessoalmente, posto que representante do executado.

Págs. 307/308: nomeio como leiloeiro oficial GEORGIOS JOSÉ ILIAS BERNABÉ ALEXANDRIDIS, JUCESP, nº 914,

O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 30 dias, por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

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

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 procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto pelos artigos 881, 886 a 903 do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM Nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo art. 882, § 1º e 2º do CPC, devendo o edital ser publicado no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo ao exequente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez 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 XI - PINHEIROS
3ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala 10A/11A, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone:
 (11) 3815-0228, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros3cv@tjsp.jus.br

Deverá constar do edital, também, que:

- 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.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

- 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 Código de Processo Civil.

O leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal <http://www.alexandridisleiloes.com.br>, no qual serão captados lances, mesmo que abaixo do valor de avaliação, dependendo nesta hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda e será presidido pelo leiloeiro oficial, autorizado e credenciado pela JUCESP, GEORGIOS JOSÉ ILIAS BERNABÉ ALEXANDRIDIS, JUCESP, nº 914, , habilitado pelo TJ/SP.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

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

Registre-se que, 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.

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

Int.

São Paulo, 18 de julho de 2024.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
3ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, SALA 10A/11A, VILA MADALENA - CEP
05435-040, FONE: (11) 3815-0228, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:
PINHEIROS3CV@TJSP.JUS.BR

DECISÃO

Processo nº: **1007567-37.2020.8.26.0011 - Execução de Título Extrajudicial**
Exequente: **Condominio Edificio Johann Strauss**
Executado: **Lúcio Correia Barros**

Juiz de Direito: Dr. Paulo Baccarat Filho

Vistos.

Págs. 514: diante da inércia do credor fiduciário, ao leiloeiro.

Int.

São Paulo, 16 de maio de 2025.

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL XI - PINHEIROS

3ª VARA CÍVEL

Rua Jericó, s/n, Sala A10 e A11, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3489-3661, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvpinheiros@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1007567-37.2020.8.26.0011**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Obrigações**
 Exequente: **Condominio Edificio Johann Strauss**
 Executado: **Lúcio Correia Barros**

Juíza de Direito: Dra. Renata Pinto Lima Zanetta

Vistos.

Recebi o acervo do final Titular II desta 3ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros e, por conseguinte, a conclusão dos autos no dia 20 de outubro de 2025, conforme publicação no DEJESP de 09 de outubro de 2025. Somente agora em face do invencível acúmulo de trabalho a que não dei causa.

1. Fls. 491/493 e 512/513. Comparece a parte exequente pleiteando a penhora do imóvel.

2. Fls. 528/538. Comparece o leiloeiro informando que os débitos que incidem sobre o imóvel referentes às obrigações de natureza "*propter rem*" superam o valor da avaliação do imóvel, o que comprometeria a efetividade da execução (fls. 530/531). Aduz acerca da possibilidade da penhora do próprio imóvel que dá origem ao débito condominial (Tema 1134 do STJ). Requer que seja deferido o pedido formulado pelo condomínio Exequente para que a penhora recaia sobre direito real de propriedade do próprio imóvel.

3. Fls. 551/555. Comparece a instituição financeira Banco Bradesco S/A alegando a impossibilidade de se penhorar a propriedade do imóvel, tendo em vista que o bem se encontra gravado de alienação fiduciária. Aduz, ainda, que seu crédito prefere sobre o crédito do exequente. Requer que o arrematante seja compelido, pelo edital, a assumir o contrato fiduciário.

4. Fls. 600/605. Manifestação do exequente concordando com a manifestação do leiloeiro e rechaçando a manifestação da instituição financeira.

5. Fls. 609. Comparece a curadora especial do executado reiterando as razões do credor fiduciário.

Decido.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
3ª VARA CÍVEL

Rua Jericó, s/n, Sala A10 e A11, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3489-3661, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvpinheiros@tjsp.jus.br

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

6. De início, convém ressaltar que o débito exequendo refere-se a despesas condominiais inadimplidas, as quais possuem natureza *propter rem*, ou seja, aderem ao imóvel e o acompanham independentemente de quem seja seu proprietário ou possuidor. Trata-se de obrigação que vincula diretamente o bem, e não a pessoa.

É certo que, na alienação fiduciária, ocorre a transferência da propriedade resolúvel do bem ao credor fiduciário, permanecendo o devedor fiduciante como possuidor direto do imóvel, conforme dispõem os artigos 22 e 23 da Lei nº 9.514/97. Entretanto, essa relação jurídica não tem o condão de afastar a natureza *propter rem* da obrigação condominial.

Recentemente, a 2ª Seção do C. Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido da possibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente em execução de débitos condominiais, tendo em vista a natureza *propter rem* da dívida.

Confira-se (destaque nosso):

"CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA PROPTER REM DO CRÉDITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. 1. Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício em que situado o imóvel alienado fiduciariamente, é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao crédito condominial, tendo em vista a natureza *propter rem* da dívida, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002. 2. A natureza *propter rem* se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, sobreleva-se ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito a uma condição resolutiva, não pode ser detentor de mais direitos que um proprietário pleno. 3. Assim, o condomínio exequente deve promover também a citação do credor fiduciário, além do devedor fiduciante, a fim de vir aquele integrar a execução para que se possa encontrar a adequada solução para o resgate dos créditos condominiais, por ser, afinal, sempre do proprietário o dever de quitar o débito para com o condomínio, sob pena de ter o imóvel penhorado e levado a praxeamento. Ao optar pela quitação da dívida, o credor fiduciário sub-roga-se nos direitos do exequente e tem regresso contra o condômino executado, o devedor fiduciante. 4. As normas dos arts. 27, § 8º, da Lei 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil de 2002, reguladoras do contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, apenas disciplinam as relações jurídicas entre os respectivos contratantes, sem alcançar relações jurídicas diversas daquelas, nem se sobrepor a direitos de terceiros não contratantes, como é o caso da relação jurídica entre condomínio edilício e condôminos e do direito do


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
3ª VARA CÍVEL

Rua Jericó, s/n, Sala A10 e A11, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3489-3661, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvpinheiros@tjsp.jus.br

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

condomínio credor de dívida condominial, a qual mantém sua natureza jurídica propter rem. 5. Descabe isentar-se de suas inerentes obrigações o condômino credor fiduciário para, na prática, colocar sobre os ombros de terceiros, os demais condôminos alheios à contratação fiduciária, o ônus de suportar as despesas condominiais tocantes ao imóvel alienado fiduciariamente, quando o devedor fiduciante descumpre essa obrigação legal e contratual assumida perante o credor fiduciário. O acerto, em tal contexto, como é mais justo e lógico, deve-se dar entre os contratantes: devedor fiduciante e credor fiduciário. 6. Recurso especial improvido." (STJ, REsp n. 1.929.926/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025, DJEN de 27/5/2025.)

Nesse mesmo sentido, convém ressaltar que aludida questão é objeto do Tema Repetitivo nº 1266 do Superior Tribunal de Justiça ("*Definir se é possível penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em decorrência de dívida condominial*"), ainda pendente de julgamento e sem determinação de suspensão de processos pendentes.

Nesse contexto, não merece acolhimento o argumento da instituição financeira de que a penhora somente poderia recair sobre os direitos do devedor fiduciante.

De outro giro, é certo que, em caso de concurso de credores, o crédito condominial tem preferência sobre o crédito fiduciário, conforme interpretação da Súmula 478 do STJ e jurisprudência pacificada, inclusive deste Tribunal Bandeirante (destaque nosso):

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. Penhora dos direitos do devedor sobre a unidade condominial. Decisão que estabeleceu preferência do crédito hipotecário sobre o condominial no produto da arrematação. Insurgência do condomínio exequente visando a reforma da decisão. Cabimento. Crédito que, em verdade, tem natureza fiduciária. Hipoteca anteriormente existente que foi cancelada e substituída pela alienação fiduciária. Obrigação condominial de natureza propter rem que visa a conservação da coisa e a manutenção do condomínio, gozando de preferência em relação ao crédito com garantia fiduciária. Reconhecimento da prioridade do crédito condominial por analogia à Súmula 478, do STJ, a qual estabelece sua preferência sobre o hipotecário, estendendo-se o mesmo raciocínio ao crédito fiduciário, uma vez que ambos constituem garantias reais incidentes sobre o imóvel. Precedentes desta Câmara. Decisão reformada para reconhecer a preferência do crédito condominial em detrimento do fiduciário. RECURSO PROVIDO." (TJSP; Agravo de Instrumento 2303337-16.2025.8.26.0000; Relator (a): Eduardo Gesse; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 4ª


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
3ª VARA CÍVEL

Rua Jericó, s/n, Sala A10 e A11, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3489-3661, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvpinheiros@tjsp.jus.br

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

Vara Cível; Data do Julgamento: 04/11/2025; Data de Registro: 04/11/2025)

7. Diante desse contexto, reconhece-se que o imóvel em questão pode ser objeto de penhora e praxeamento, facultando-se ao credor fiduciário, se assim desejar, quitar o débito exequendo, sub-rogando-se nos direitos do exequente e com direito de regresso contra o devedor fiduciante.

Nada mais pertine.

8. Indefiro o pleiteado pela instituição financeira, tendo em vista a impossibilidade de se imputar ao futuro arrematante do imóvel uma dívida do qual não lhe foi dada a oportunidade de discutir suas cláusulas.

9. Anoto, por oportuno, que conforme já exposto acima, o crédito condominial tem preferência sobre o crédito fiduciário. Anoto, ainda, que o débito tributário também prevalece sobre o crédito condominial e o fiduciário, na forma do art. 83, III, da Lei n. 11.101/05 e 186 do CTN, segundo o qual, "o crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for sua natureza ou o tempo de sua constituição, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho". Nesse sentido:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. **PREFERÊNCIA DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO AO CONDOMINIAL**. 1. Ação ajuizada em 15/12/2008. Recurso especial concluso ao gabinete em 25/08/2016. Julgamento: CPC/73. 2. O propósito recursal é definir se há - sobre o produto da alienação do bem do executado - preferência do crédito tributário em face do crédito condominial. 3. Nos termos da jurisprudência pacificada desta Corte, o crédito fiscal possui preferência absoluta sobre o crédito condominial. 4. Recurso especial conhecido e provido. (STJ; REsp 1.584.162/SP; 3ª Turma; Rel. Min. Nancy Andrighi; 09/05/2017) (realces não originais)

10. Ante o exposto, **defiro a penhora do imóvel matriculado sob o nº93.887 do 10º CRI de SP.**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL XI - PINHEIROS

3ª VARA CÍVEL

Rua Jericó, s/n, Sala A10 e A11, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3489-3661, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvpinheiros@tjsp.jus.br

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

11. Lavre-se termo de penhora.

12. A seguir, para a averbação de penhora, deverá o exequente recolher a taxa judiciária devida¹, em cinco dias.

Com o pagamento da taxa judiciária, deverá a serventia judicial: (i) proceder à expedição de certidão para fins de averbação da penhora, por meio do preenchimento do respectivo formulário eletrônico existente no sistema "Penhora Online"², gerenciado pelo ONR³; (ii) proceder ao cadastramento (protocolo) da solicitação de averbação de penhora na matrícula do imóvel, por intermédio do sistema "Penhora Online", informando nos autos o protocolo da solicitação de penhora. Após, deverá a parte interessada realizar o pagamento do boleto bancário emitido pelo ONR, relativo a custas e emolumentos devidos para a prática do ato extrajudicial de averbação, dentro do próprio sistema, observando, para isso, as explicações contidas no Manual Penhora Online⁴, disponível no sítio eletrônico [https://www.penhoraonline.org.Br.](https://www.penhoraonline.org.Br;); (iii) oportunamente, providencie, a serventia judicial, a juntada aos autos da respectiva certidão digital que será comunicada/disponibilizada dentro do sistema Penhora Online pelo cartório de registro de imóveis competente.

13. Após, intime-se o Sr. Leiloeiro para que dê prosseguimento ao leilão.

Intime-se.

São Paulo, 04 de fevereiro de 2026.

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

¹ <https://www.tjsp.jus.br/IndicesTaxasJudiciarias/DespesasProcessuais/RelatoriosTaxaEmissao>

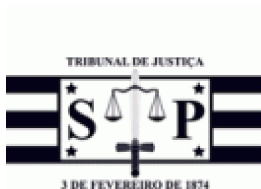
² artigo 233 e parágrafo único, das Normas Judiciais da E.CGJ

³ Provimento CNJ n, 89 de 18/12/2019

⁴ <https://www.penhoraonline.org.br/downloads/manual-penhora-online.Pdf>

<https://www.penhoraonline.org.br/fraPesquisaProcesso.Htm>

<https://www.penhoraonline.org.br/LogonPenhora.Asp#>

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL XI - PINHEIROS

3ª VARA CÍVEL

Rua Jericó, s/n, Sala A10 e A11, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone:
(11) 3489-3661, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvpinheiros@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1007567-37.2020.8.26.0011**
Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Obrigações**
Exequente: **Condominio Edificio Johann Strauss**
Executado: **Lúcio Correia Barros**

Juiz de Direito: Dr. PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA

Vistos.

Fls. 688. Intime-se o leiloeiro nos termos da decisão de fls. 610/614.

Intime-se.

São Paulo, 21 de julho de 2026.

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