


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
1ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala A4/A5, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3815-0146, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros1cv@tjsp.jus.br

DESPACHO
CONCLUSÃO

 Em 09 de maio de 2025, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). **PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA**.

Eu, (Daniela Kagiwara Sawaguchi) Escr. Subsc.

Processo: **0002730-53.2020.8.26.0011 - Cumprimento de sentença**
 Exequente: **Associação Colégio Espanhol de São Paulo**
 Executado: **José Carlos Fiochi Junior**

Vistos.

Indefiro a publicação unicamente na rede mundial de computadores. Nos termos do art. 887, § 3º, do CPC, o Juízo entende que a divulgação do edital deve ser a mais ampla possível, razão pela qual se faz necessário que também se dê em jornal de abrangente circulação local.

A primeira praça terá início no **dia 06/06/2025, às 16:00 horas**. Caso não haja lance superior ou igual à avaliação, nos três dias seguintes, dar-se-á sem interrupção a segunda praça, que se estenderá, no mínimo, por 20 dias. Na segunda praça não serão aceitos lances inferiores a **70% da avaliação do imóvel** e, desde já, alerte-se o arrematante que eventual valorização imobiliária superveniente, em laudos elaborados a mais de um ano, deverá de pronto ser incorporada no lance. As partes ficam intimadas das datas, locais e formas de realização da praça do bem.

Quando concorrerem créditos entre cotas condominiais e hipotecário, o condomínio tem a preferência, porque se trata de obrigação *propter rem*. A cota de despesa condominial configura meio de preservação da unidade imobiliária, sem a qual haveria prejuízo da existência de todo sistema, razão pela qual deve ter preferência em relação ao crédito hipotecário. Nesse sentido, a posição do C. Superior Tribunal de Justiça:

CIVIL. CRÉDITO DO CONDOMÍNIO POR CONTA DE QUOTAS NÃO PAGAS. PREFERÊNCIA SOBRE O CRÉDITO HIPOTECÁRIO. As quotas de condomínio dizem respeito à conservação do imóvel, sendo indispensáveis à integridade do próprio crédito hipotecário, inevitavelmente depreciado se a garantia perder parte do seu valor; pagamento preferencial, nesse contexto, das quotas de condomínio. Recurso especial não conhecido.¹

No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, em especial as despesas condominiais (art. 1.345 do CC), débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, subrogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (Art. 908, § 1º do CPC), ou seja, o bem será adquirido livre de ônus ou dívidas anteriores à arrematação.

A respeito dos débitos tributários, nos termos dos acórdãos de mérito dos Recursos Especiais n. 1.914.902/SP, n. 1.944.757/SP e n. 1.961.835/SP, processos-paradigma do Tema n. 1134 – Responsabilidade – Arrematante – Débitos – Anteriores, veiculada a seguinte

¹ STJ, REsp 208896/RS

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****1ª VARA CÍVEL**

Rua Jericó s/n, Sala A4/A5, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3815-0146, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros1cv@tjsp.jus.br

tese: "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 bem na data de sua alienação."

O arrematante arcará com a comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

Este despacho vale como ofício.

Autorizo os prepostos da leiloeira eletrônica, qualificados nos autos, 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 devidamente identificados, obter diretamente material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

A parte executada fica intimada na pessoa do seu patrono.

Aguarde-se pela realização da praça.

Após, deverá a leiloeira eletrônica trazer o resultado da praça aos autos, independentemente de intimação.

Int.

São Paulo, data supra.

PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA

Juiz(a) de Direito