



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 1ª Vara Cível da Comarca de Santos

Rua Bittencourt, 144 - Bairro: Vila Nova - CEP: 11013-300 - Fone: (13)3346-8897 - Email: upj1a4cvsantos@tjsp.jus.br

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0016869-74.2018.8.26.0562/SP

EXEQUENTE: EDIFICIO CAROLINA

ADVOGADO(A): MARCELO VALLEJO MARSAIOLI (OAB SP153852)

ADVOGADO(A): RODRIGO VALLEJO MARSAIOLI (OAB SP127883)

EXECUTADO: MAGOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

Trata-se de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** promovido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAROLINA** em face de **MAGOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Denota-se dos autos que foi deferida a penhora do imóvel consistente no apartamento nº 13, situado no 1º andar do condomínio exequente, na Rua José Clemente Pereira, nº 50, Campo Grande, Santos/SP, objeto da matrícula nº 36.656 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP (Evento 202).

Posteriormente, foi determinada a alienação judicial do bem mediante leilão fixando o valor do imóvel penhorado em **R\$ 300.000,00** (Evento 315).

0016869-74.2018.8.26.0562

610020379851 .V2

A Leiloeira Pública Oficial apresentou a minuta do edital das praças eletrônicas (Evento 320), com designação do 1º leilão para o período de **19/10/2026 a 22/10/2026**, pelo valor integral da avaliação, e do 2º leilão de **22/10/2026 a 09/11/2026**, com lance mínimo de **50% da avaliação** (R\$ 155.618,37), termo que foi devidamente homologado por este Juízo (Evento 322).

Em razão da notícia de constrição determinada nos autos da execução nº 0012104-64.2004.8.26.0590 da 6ª Vara Cível de São Vicente/SP, a leiloeira protocolizou edital aditado (Evento 328 – Edital 2), com inclusão do gravame no campo respectivo, ato sobre o qual as partes e os interessados receberam ciência formal (Evento 330).

O terceiro interessado **Fabio Miguel Fernandes** compareceu aos autos (Evento 332), requerendo suscitando aparente contradição entre a decisão pretérita proferida em setembro de 2024 e as cláusulas insertas no edital de leilão em vigor (Evento 328).

Aponta o interessado que a deliberação de 2024 registrou que o arrematante responderia pelos encargos pendentes sobre o bem, com exceção dos débitos tributários, ao passo que o edital homologado expressamente prevê a sub-rogação dos débitos condominiais e tributários sobre o preço da arrematação, razão pela qual postula o esclarecimento judicial prévio a fim de resguardar a segurança jurídica da hasta pública.

Vieram os autos conclusos.

Decido.

A manifestação formulada pelo terceiro interessado comporta acolhimento no que tange ao pedido de esclarecimento, de modo a afastar qualquer dubiedade interpretativa antes da abertura da disputa de lances, em estrita observância aos princípios da **transparência**, da **boa-fé objetiva** e da **segurança jurídica** dos atos expropriatórios.

De plano, cumpre assentar que a decisão interlocutória lançada em 09 de setembro de 2024 (fls. 621/622 do SAJ, reproduzida no Evento 332 – Apresentação de documentos 5) cuidou de uma designação de praça pretérita, então conduzida por outro

leiloeiro oficial, a qual restou expressamente **suspensa** por decisão superveniente em 29 de outubro de 2024 (Evento 185).

Na sequência dos atos processuais, sobrevieram a reestruturação da fase instrutória de expropriação, a realização de regular vistoria, a confecção de novo laudo de avaliação pelo Oficial de Justiça (Evento 282 - certidão de fls. 733 do SAJ), a intervenção do Município de Santos com discriminação das pendências fiscais (Evento 280 - fls. 728/732 do SAJ) e a nomeação da leiloeira Mariana Lemos Pinto (JUCESP nº 1397), que apresentou a minuta editalícia ora vigente (Evento 320 e Evento 328).

Dessa forma, o regramento cogente que disciplina a presente alienação judicial eletrônica não é aquele constante do despacho revogado de 2024, mas sim o corpo normativo estabelecido no **Edital de Leilão devidamente aditado e publicado** (Evento 328, p. 1-12), cuja eficácia restou referendada pelas decisões de Evento 322 e Evento 330.

No mérito da responsabilidade financeira pelos débitos anteriores, o edital em vigor espelha com fidelidade o ordenamento processual civil e a legislação material aplicável.

Com efeito, no que pertine aos créditos tributários (IPTU e taxas municipais), incide a regra imperativa do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, operando-se a **aquisição originária** em favor do adquirente, com a consequente sub-rogação dos créditos fiscais no preço alcançado pela hasta pública, eximindo o arrematante de qualquer desembolso pretérito:

"Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço."

No tocante às despesas condominiais vencidas até a data da arrematação, ainda que detenham inequívoca natureza *propter rem* vinculada à coisa (artigo 1.345 do Código Civil), incide a disciplina positivada no artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil:

"Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.

§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

§ 2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora."

O Edital de Leilão (Evento 328, p. 2) estabeleceu expressamente: *"Eventuais débitos condominiais existentes até a data da arrematação sub-rogar-se-ão no preço da arrematação, nos termos do art. 908, §1º, do CPC"* e *"Os créditos tributários relativos ao imóvel sub-rogar-se-ão no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN"*.

Constatando-se a previsão expressa no instrumento convocatório de que as dívidas tributárias e condominiais pretéritas sub-rogam-se no produto financeiro auferido, afasta-se de forma peremptória a responsabilidade do arrematante por tais rubricas pretéritas.

Outrossim, como expressamente salientado no edital (Evento 328), caso o numerário apurado na alienação judicial mostre-se **insuficiente** para quitar integralmente as despesas condominiais e fiscais acumuladas, o saldo devedor remanescente não poderá ser exigido do arrematante, cabendo aos respectivos credores perseguirem eventual diferença em face da devedora e proprietária originária, **Magos Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, por meio de constrição sobre outros bens de seu patrimônio.

Ao arrematante competirá, tão somente, o custeio da comissão do leiloeiro (5%), das custas e emolumentos inerentes à expedição e ao registro da carta de arrematação perante o 3º Ofício Imobiliário, do imposto sobre transmissão de bens imóveis (ITBI) correlato à

aquisição e das despesas ordinárias condominiais e tributárias que venham a se vencer **a partir da assinatura do auto de arrematação** e da entrega da posse.

Portanto, resta plenamente esclarecida a controvérsia, confirmando-se a higidez integral das condições fixadas no edital juntado no Evento 328.

Ante o exposto, com fundamento no artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil e no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional:

a) **ACOLHO OS ESCLARECIMENTOS** suscitados por **Fabio Miguel Fernandes** (Evento 332) e declaro que o regramento da presente alienação judicial rege-se com exclusividade pelo **Edital de Leilão em vigor** (Evento 328), restando inteiramente superada a redação pretérita de fls. 621/622;

b) **FIXO E RATIFICO** que todos os débitos tributários municipais (IPTU e taxas) e as dívidas condominiais vencidas até a data da arrematação **sub-rogam-se exclusivamente sobre o preço alcançado no certame**, nos exatos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e do artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil, não recaindo sobre o adquirente nenhuma responsabilidade pessoal pelo pagamento de obrigações anteriores à arrematação;

c) **ESCLAREÇO** que, na eventual insuficiência do produto arrecadado no leilão para quitação integral dos créditos tributários e condominiais habilitados, o saldo remanescente permanecerá sob responsabilidade pessoal da executada **Magos Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, respondendo o arrematante exclusivamente pelos encargos condominiais e fiscais constituídos após a arrematação;

d) **DETERMINO** à Leiloeira Oficial que promova a imediata inserção de nota explicativa na página do lote no sítio eletrônico (**www.vianaleiloes.com.br**), transcrevendo os termos desta decisão integrativa, a fim de conferir plena publicidade a todos os licitantes interessados;

e) **MANTENHO INTEGRALMENTE** as datas já aprazadas para as praças eletrônicas, quais sejam: **1º Leilão** com início em **19/10/2026, às 15h00**, e encerramento em **22/10/2026, às 15h00**; e **2º Leilão** com início em **22/10/2026, às 15h01**, e encerramento em **09/11/2026, às 15h00** (Evento 328, p. 3).

Ciência às partes, aos credores interessados e à Leiloeira Pública Oficial.

Intimem-se. Cumpra-se com urgência.

Documento eletrônico assinado por **RAUL MARCIO SIQUEIRA JUNIOR, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610020379851v2** e do código CRC **bf01d37f**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): RAUL MARCIO SIQUEIRA JUNIOR

Data e Hora: 06/10/2026, às 15:51:50

0016869-74.2018.8.26.0562

610020379851 .V2