## Considerações do Leiloeiro Oficial

**Processo nº** 0051028-95.2023.8.26.0100

**MM Juízo** da 28ª Vara Cível

**Foro** Central

**Comarca** São Paulo

**Exequente(s):** Condomínio Edifício Florinda e outro(s)

**Executado(s):** Ivonildes Silva Neri e outro(s)

**Do Crédito Executado.**

Trata-se de Cumprimento de Sentença em Ação de Cobrança de Condomínios e Acessórios devidos pelo apartamento nº 103 do Condomínio Edifício Florinda desde abril de 2020 e também de valores relativos a avença não cumprida e antes entabulada para pagamento de cotas mensais e encargos vencidos a partir de junho de 2012 até agosto de 2019 (pag. 01/05 do principal nº 1086113-28.2023.8.26.0100).

A r. sentença de fls. 64/65 daquele principal declarou a revelia do requerido e julgou procedente "o pedido para condenar a ré ao pagamento do valor de R$ 43.893,85 (quarenta e três mil, oitocentos e

noventa e três reais e oitenta e cinco centavos), com atualização monetária pela tabela do E. TJSP e juros de mora de 1% ao mês, a partir do ajuizamento da ação (fls. 50/51) e das cotas condominiais vencidas no curso da lide, atualizadas monetariamente pela tabela do E. TJSP, acrescidas de juros de mora de 1% ao mês e de multa moratória de 2%, a partir de cada vencimento. A ré arcará com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor atualizado da condenação."

O trânsito em julgado desta r. sentença foi certificado naqueles autos em 08 de outubro de 2023 (fls. 69).

O valor executado importava R$ 144.432,56 (cento e quarenta e quatro mil quatrocentos e trinta e dois reais e cinquenta e seis centavos) em 18 de agosto de 2026 - fls. 178/184. .

**Da Nomeação do Sistema Gestor (arts. 881 e 883 do CPC/2015).**

Instada pela petição de fls. 399/423, a r. decisão de fls. 424 autorizou a alienação judicial do bem penhorado e, por sua vez, honrosamente nomeou para condução das Hastas Públicas.

Foi disponibilizada no Dje e não se verifica recurso até o momento.

**Dos Recursos e Dos Demais Processos (inciso VI do art. 886 do**

**CPC/2015).**

Dos autos não se verifica recurso pendente de julgamento.

**Da Avaliação dos Bens Ofertados.**

Em 07 de agosto de 2026 o r. despacho de fls. 395 decidiu: "Vistos. (...) As avaliações preenchem os requisitos determinados a fls. 299, tendo apurado o valor médio de R$ 276.965,00. Isto posto, homologo a avaliação, fixando o preço do bem em R$ 276.965,00."

**Da Representação Processual.**

O condomínio está regularmente regularmente representado - pag. 48 do principal nº 1086113-28.2023.8.26.0100

Citada e intimada da penhora por cartas com avisos de recebimentos no endereço de sua residência e do imóvel ensejador da lide (pags. 47 do principal nº 1086113-28.2023.8.26.0100 e pag. 30 destes), Ivonildes Silva Neri não ingressou ou se fez representar.

A Caixa Econômica Federal - CEF está representada - pags. 117/ss.

A Municipalidade não foi cientificada da execução e, assim, não está representada.

Informações Finais.

Em atenção ao pleito da credora fiduciária de fls. 496/498 e como determinado pela r. decisão de fls. 500/501,compete informar o segine:

“1. Sub-rogação do Arrematante e Dever de Quitação do Saldo Devedor

(...) o arrematante dos direitos aquisitivos assumirá a obrigação de quitar o saldo devedor perante a Caixa Econômica Federal para, somente então, consolidar a propriedade em seu nome. Caso o valor obtido na arrematação não seja suficiente para a liquidação integral do crédito fiduciário, a obrigação pelo pagamento do saldo remanescente deve constar explicitamente como encargo do arrematante.

2. Natureza Personalíssima do Contrato de Financiamento

Cumpre esclarecer que o arrematante não se sub-roga na posição de financiado e nem assume as condições contratuais originais (taxas de juros vigentes à época, subsídios governamentais ou parcelamento). O contrato de mútuo bancário possui caráter personalíssimo, calculado estritamente com base na capacidade econômico-financeira do devedor original. Dessa forma, ao arrematante confere-se exclusivamente o direito de quitar o débito à vista para liberar a propriedade.

3. Riscos de Inadimplemento e Execução Extrajudicial (Lei nº 9.514/97)

(...) a arrematação dos direitos aquisitivos fica condicionada à adimplência do contrato de alienação fiduciária.

Caso o contrato esteja ou venha a ficar inadimplente, a Caixa Econômica Federal procederá à consolidação da propriedade e à subsequente execução extrajudicial, nos termos do artigo 27 da Lei nº 9.514/97.

Nessa hipótese, conforme preveem os §§ 11 e 12 do referido artigo, a penhora ou arrematação anterior não obstam a venda extrajudicial do bem, restando ao arrematante judicial".

Ainda nos termos da r. decisão de fls. 500/501 compete informar que "o valor da dívida do executado perante a CEF (ao que consta, R$29.000,00), de modo que plenamente possível que, com o valor da arrematação, este débito seja quitado e o imóvel possa ser integralmente do arrematante.

**Do(s) Bem(ns) Apregoado(s) – (*caput* do art. 886 do CPC/2015).**

Serão levados a tentativa de alienação os imóveis descritos no rol de lotes anexos.

De cada um destes anexos é possível verificar descrições detalhadas

dos imóveis, análises pormenorizadas das respectivas matrículas, além de informações quanto à posse, a eventuais débitos de caráter *propter rem* e à avaliação dos bens.

**Seguem anexos os seguintes documentos:**

1. informação(ões) atualizada(s) obtida(s) pelo leiloeiro oficial junto a ARISP – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo relativa ao(s) bem(ns) imóvel(eis) penhorado(s) (docs.);
2. demonstrativo(s) dos débitos relativos ao imposto de propriedade de bem imóvel, IPTU ou ITR, obtido(s) junto à(s) respectiva(s) municipalidade(s) ou INCRA (docs. );
3. avaliação(ões) do(s) bem(ns) constrito(s) para a presente data, de acordo com os índices da Tabela Prática do E. TJSP, considerando o último divulgado até a presente data (docs. ); e
4. minuta do respectivo Edital de Leilões Judiciais, para conferência e assinaturas (docs. )

É o que cumpria relembrar nesta nova intervenção.

Reitera a honra pela nomeação para conduzir os atos em tela, bem como os votos de elevada estima e consideração.

P. Deferimento.

São Paulo, 17 de Novembro de 2026.

**Eduardo dos Reis, leiloeiro oficial Jucesp nº 748**

**titular de Casa Reis Leilões Online,**

sistema gestor de leilões eletrônicos judiciais habilitado pelo E. TJSP