



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 19 de julho de 2021, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). **PAULO HENRIQUE RIBEIRO GARCIA**.

Eu, (Fabiana Sanches Blaschkauer) Escr. Subsc.

Processo: **0005623-85.2018.8.26.0011 - Cumprimento de sentença**

Exequente: **Kikuo Suzuki**

Executado: **Carlito Sousa Brito, na pessoa de João Batista e outros**

Vistos.

A primeira praça terá início no 24 de agosto de 2021, às 13h. Caso não haja lance superior ou igual ao encontrado pelo perito, 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

O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da 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.

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

**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