



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular II - 42ª Vara Cível - Foro Central Cível

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 1066407-59.2023.8.26.0100/SP

EXEQUENTE: CONDOMINIO EDIFICIO EUROPA

EXECUTADO: ADONAY LARONGA

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

O leiloeiro Renan Souza Silva, acerca do leilão atinente ao imóvel com matrícula n. 38.187 do 7º CRI de São Paulo/SP, se pronunciou no evento n. 179 da seguinte forma: a) junta aqui o edital de leilão; b) reitera o pedido formulado no evento n. 164, consistente na dispensa da publicação do edital em jornal de grande circulação, bastando a divulgação na rede mundial de computadores (sítio eletrônico do leiloeiro e na plataforma www.publicjud.com.br), nos termos do art. 887, §§ 2º e 5º, do C.P.C.; c) o edital foi elaborado em termos genéricos quanto aos efeitos da alienação fiduciária, já que a decisão de evento n. 141 registrou que o crédito remanescente de titularidade do executado será devido à Empresa Gestora de Ativos S.A. - EMGEA; d) é certo, contudo, que o saldo devedor informado pela credora fiduciária (R\$ 508.307,13) supera o valor da avaliação do bem (R\$ 411.056,26 - atualizado para 431.682,50 para junho/2026); e) a circunstância afasta a existência de saldo remanescente em prol do executado; f) devem ser prestados esclarecimentos pelo Juízo acerca da destinação do eventual saldo não satisfeito do contrato garantido por alienação fiduciária; g) nesse sentido, é necessária explicação relativa à insuficiência do produto da arrematação para a quitação integral do débito perante a EMGEA (se a responsabilidade permanecerá perante o executado fiduciante ou se haverá assunção da obrigação pelo arrematante); h) mencionadas informações são pertinentes para conferir maior segurança jurídica ao certame (evento n. 179).

Decido.

Atente-se o leiloeiro que estamos a braços com execução de título extrajudicial em que se objetiva a satisfação de créditos condominiais oriundos do próprio imóvel penhorado. Dessa forma: a) os créditos aqui perseguidos possuem preferência sobre o crédito fiduciário; b) a decisão do evento n. 141 ao registrar que "o imóvel será vendido livre de débitos condominiais e tributários, pois estes se sub-rogarão no preço da arrematação, na forma do artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil, sendo que o crédito remanescente ao executado será devido à Empresa Gestora de Ativos S.A. – EMGEA, que informou o débito do financiamento em R\$ 494.297,03 em 20/02/2026" apenas dispôs que, após a satisfação do crédito prioritário, o que seria remanescente (lembro: o débito aqui executado perfaz R\$ 197.597,88 para junho/2026, montante inferior ao valor de avaliação do imóvel) ao executado será devido à credora fiduciária, a qual é equiparada à credora hipotecária (débitos condominiais e tributários preferem aos hipotecários); c) eventual insuficiência do produto remanescente da arrematação para a quitação integral do débito garantido por alienação fiduciária não implica assunção da obrigação pelo arrematante (lembre-se: estamos às voltas com aquisição originária pelo arrematante).

1066407-59.2023.8.26.0100

610012311295.V6



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular II - 42ª Vara Cível - Foro Central Cível

Sendo assim, no prazo de 15 dias, providencie o leiloeiro a retificação do edital de leilão a fim de constar que **o arrematante adquirirá o imóvel em caráter originário, livre de qualquer responsabilidade pelo saldo remanescente do contrato de alienação fiduciária firmado entre o executado e a credora EMGEA.**

No mais, defiro a dispensa da publicação em jornal de grande circulação, mantendo-se a divulgação nos meios eletrônicos indicados, na forma requerida.

Ciência às partes, aos interessados e ao leiloeiro a respeito da presente decisão.

Intime-se.

25/06/2026

Documento eletrônico assinado por **GUSTAVO HENRIQUE BRETAS MARZAGÃO, 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 **610012311295v6** e do código CRC **90f1069b**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): GUSTAVO HENRIQUE BRETAS MARZAGÃO

Data e Hora: 26/06/2026, às 10:49:05

1066407-59.2023.8.26.0100

610012311295.V6