



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SUMARÉ

FORO DE SUMARÉ

2ª VARA CÍVEL

Rua Antonio de Carvalho, n.º 170, Sala 27, Vila Santana - CEP 13170-901,
Fone: (19) 3309-2626, Sumaré-SP - E-mail:

upj1a4cvfamsumare@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Públíco: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:

0003272-33.2023.8.26.0604

Classe - Assunto

Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais

Exequente:

Condomínio das Palmeiras I

Executado:

Maria Elizabete Marques Nascimento

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANDRE PEREIRA DE SOUZA**

Vistos.

1. Homologo o valor da avaliação, pela média dos laudos apresentados pelo exequente às fls. 107/121, no valor de **R\$ 262.000,00**.

2. **Defiro** o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

3. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 20 dias o segundo.

4. No primeiro pregão não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

5. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

6. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

7. A atualização deverá ser pelo INCC.

8. Para a realização do leilão, nomeio o leiloeiro oficial **Eduardo Stutz Toporoski (Topo Leilões)**, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela Jucesp e habilitado(a) perante o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Providencie a serventia o cadastro no sistema SAJ do leiloeiro ora nomeado, bem como a exclusão do gestor anteriormente nomeado caso verificada esta hipótese.**

9. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

10. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SUMARÉ

FORO DE SUMARÉ

2^a VARA CÍVEL

Rua Antonio de Carvalho, n.^o 170, Sala 27, Vila Santana - CEP 13170-901,
Fone: (19) 3309-2626, Sumaré-SP - E-mail:

upj1a4cvfamsumare@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Públíco: das 13h00min às 17h00min

11. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal mencionado no edital para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

12. Durante a alienação os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados *on-line*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

13. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

14. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

15. O edital deverá conter todos os requisitos estabelecidos nos **artigos 886 e 843 do Código de Processo Civil**. Deverá constar do edital, também, que:

A. os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;

B. o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação;

C. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

16. Intime-se a empresa leiloeira, por meio do **portal dos auxiliares da justiça**, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, apresente a **minuta do edital, pelo peticionamento eletrônico em caso de processo digital, ou, via protocolo, em se tratando de processo físico**, e promova a sua respectiva publicação na rede mundial de computadores no sítio com antecedência mínima de 05 (cinco) dias da data marcada para o leilão (CPC, art. 887, §§ 1º e 2º). Atente-se para o valor da avaliação do bem constante dos autos.

17. Intime-se o executado, na pessoa na pessoa de seu advogado, mediante a publicação desta decisão no Diário da Justiça Eletrônico (CPC, art. 889, I). Caso a parte executada



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SUMARÉ

FORO DE SUMARÉ

2ª VARA CÍVEL

Rua Antonio de Carvalho, n.º 170, Sala 27, Vila Santana - CEP 13170-901,
Fone: (19) 3309-2626, Sumaré-SP - E-mail:

upj1a4cvfamsumare@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Públíco: das 13h00min às 17h00min

não tenha advogado constituído, competirá ao leiloeiro providenciar a sua cientificação.

18. No mesmo prazo, deverão ser cientificadas as demais pessoas previstas no art. 889 do Código de Processo Civil, cabendo ao leiloeiro providenciar o necessário para a concretização de tais cientificações.

19. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intimem-se.

Sumaré, 12 de novembro de 2025.

Leiloeiro Oficial: **Eduardo Stutz Toporoski (Topo Leilões)**

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**