


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 Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO

Processo Digital n.º: **0003272-33.2023.8.26.0604**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio das Palmeiras I**
 Executado: **Maria Elizabeth 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

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 Público: 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 n.º 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 Público: 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**