TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Sertãozinho
FORO DE SERTÃOZINHO - 2ª VARA CÍVEL
Avenida Pedro Strini, 71 - Sertaozinho-SP - CEP 14160-260

DECISÃO

Exequente : **Condomínio Residencial Acácias**
Executado : **Eva dos Santos Lima e João Felizardo de Lima**
Classe : Execução de Título Extrajudicial
Processo : 1006566-73.2018.8.26.0597

1.0.- Defiro novamente o pedido de alienação por meio de leilão judicial eletrônico, estabelecendo um prazo máximo de 180 dias para a conclusão da venda eletrônica. O leilão deve ser realizado em dois pregões, sendo o primeiro com duração mínima de 3 dias e o segundo com duração mínima de 20 dias.

1.1.- No primeiro pregão, não serão aceitos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Caso não haja lance superior ao valor da avaliação, a segunda etapa terá início imediatamente, sem interrupção, com duração mínima de 20 dias e encerramento em dia e horário previamente definidos no edital. No segundo pregão, serão aceitos lances não inferiores a 50% do valor da última avaliação atualizada ou 80% do valor da avaliação atualizada, no caso de imóveis de incapazes. O pagamento do valor arrematado deverá ser efetuado de uma só vez, em até 24 horas após o proponente ser declarado vencedor pelo leiloeiro.

1.2.- É importante ressaltar que o valor da avaliação do bens penhorados deve ser atualizado utilizando o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC). Esse índice é adotado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para a correção de débitos comuns. A atualização do valor da avaliação garante que ele reflita as variações do mercado e seja justo para todas as partes envolvidas no processo.

2.0.- Assim que a serventia tiver conhecimento da data do leilão estabelecida no edital, **deverá** intimar às partes e aos terceiros interessados devidamente cadastrados. Essa intimação será feita por meio de publicação no Diário de Justiça eletrônico (DJe). O objetivo dessa publicação é garantir que todos tenham ciência da data do leilão e possam se preparar adequadamente para participar do processo. Essas medidas são importantes para garantir a transparência e a segurança do processo de leilão judicial eletrônico.

2.1.- Sem prejuízo, caberá também a parte exequente solicitar e providenciar as devidas notificações da parte executada e das demais pessoas mencionadas no art. 889 do Código de Processo Civil. Além disso, visando garantir a integridade do processo, **fica** autorizado que o leiloeiro encaminhe as comunicações pertinentes, as quais serão posteriormente anexadas aos autos.

2.2.- É importante ressaltar que, caso a parte executada não tenha advogado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ASDRUBAL AUGUSTO GAMA, liberado nos autos em 16/04/2025 às 15:35 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006566-73.2018.8.26.0597 e código CxWiP9Ee.

constituído, não conste nos autos seu endereço atual ou não seja localizada no endereço registrado no processo, sua intimação será considerada feita por meio do edital de leilão.

3.0.- Para conduzir o leilão, **nomeio** José Valero Santos Junior como leiloeiro oficial, que utiliza o sistema hospedado em www.valeroleiloes.com.br. O leiloeiro é devidamente autorizado e credenciado pela Jucesp e está habilitado perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde já, **estabeleço** a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante. É importante ressaltar que essa comissão não está incluída no valor do lance e deverá ser informada antecipadamente aos interessados.

3.1.- O leilão será conduzido pelo leiloeiro oficial, por meio de portal virtual que esteja em conformidade com as regulamentações específicas. Nesse portal, serão recebidos os lances, respeitando os valores mínimos estabelecidos anteriormente. É necessário que os interessados tenham cadastro prévio no portal, fornecendo todas as informações solicitadas, para que possam participar do leilão eletrônico

3.2.- Durante o processo de alienação, os lances serão oferecidos diretamente no sistema do gestor e divulgados imediatamente *online*, garantindo a transparência e a atualização em tempo real das ofertas. Caso não haja nenhum lance válido durante todo o período estabelecido, somente então será realizada uma segunda tentativa de leilão. O procedimento do leilão deve estar em conformidade com as disposições dos arts. 886 a 903 do Código de Processo Civil, assim como com o Provimento CSM 1625/2009 e os arts. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. A responsabilidade pela publicação do edital no site eletrônico designado para esse fim, de acordo com as normas administrativas do Tribunal, cabe ao leiloeiro.

4.0.- O edital de leilão judicial eletrônico deve cumprir todos os requisitos estabelecidos no art. 887 do Código de Processo Civil. Além disso, é necessário incluir informações importantes para garantir a transparência e a segurança do processo. Essas informações incluem: **(*i*)** os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem qualquer garantia. É responsabilidade do interessado verificar as condições do bem antes das datas estabelecidas para as alienações judiciais eletrônicas; **(*ii*)** O arrematante será responsável pelo pagamento de quaisquer débitos pendentes relacionados ao bem, com exceção dos débitos fiscais e tributários conforme estabelecido no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e dos débitos de condomínio, que possuem natureza *propter rem*; esses débitos serão sub-rogados no preço da arrematação; **(*iii*)** caso haja interesse em adquirir o bem penhorado em prestações, o interessado deve apresentar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ASDRUBAL AUGUSTO GAMA, liberado nos autos em 16/04/2025 às 15:35 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006566-73.2018.8.26.0597 e código CxWiP9Ee.

uma proposta por escrito; se a proposta for apresentada até o início da primeira etapa do leilão, o valor deve ser igual ou superior ao da avaliação; se a proposta for apresentada até o início da segunda etapa do leilão, o valor não pode ser inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, no caso de imóvel de incapaz. Essas informações são importantes para garantir que todos os interessados tenham acesso às mesmas informações e possam tomar decisões informadas sobre a participação no leilão.

4.1.- A divulgação do edital deverá ser realizada no site designado pelo Tribunal, com pelo menos 5 dias de antecedência em relação à data marcada para o leilão. Adicionalmente, **determino** que o edital seja afixado em local de costume, conforme previsto no artigo 887, § 3º do Código de Processo Civil, dispensando a necessidade de publicação em jornal local.

5.0.- Os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, estão autorizados a realizar o cadastro e agendamento, por meio da internet, dos interessados em realizar vistorias no bem penhorado. Caberá aos responsáveis pela guarda do bem permitir o acesso dos interessados, sendo estabelecidas datas específicas para as visitas.

5.1.- Os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, estão autorizados a obter diretamente material fotográfico para ser inserido no portal do Gestor. Essas imagens têm o objetivo de fornecer aos licitantes um conhecimento completo das características do bem, que será vendido no estado em que se encontra.

6.0.- Caso o leilão judicial eletrônico não seja bem-sucedido, com o objetivo de evitar que a execução fique estagnada em uma situação de crise e garantir que o processo continue avançando, com fundamento nos princípios da duração razoável do processo e da eficiência, **autorizo** que o leiloeiro judicial inclua os bens penhorado no sistema de venda direta. O prazo para a venda direta será de 60 dias, divididos em ciclos de 15 dias cada, pelo valor da avaliação. A comissão do leiloeiro será fixada em 5% sobre o valor da transação, a ser paga pelo proponente adquirente. Essa medida visa garantir que a execução prossiga de maneira eficiente e justa para todas as partes envolvidas.

6.1.- Será permitida a aquisição dos bens por meio de pagamento parcelado. O interessado deve ofertar no mínimo 25% do valor à vista e o restante pode ser parcelado em até 30 meses. A garantia para essa modalidade de pagamento será por meio de hipoteca dos próprios bens. As propostas de aquisição em prestações devem indicar o prazo, a modalidade e o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) como indexador de correção monetária. Além disso, as condições de pagamento do saldo remanescente devem ser claramente especificadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ASDRUBAL AUGUSTO GAMA, liberado nos autos em 16/04/2025 às 15:35 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006566-73.2018.8.26.0597 e código CxWiP9Ee.

6.2.- Se houver interessados na aquisição do bem por um valor inferior ao da avaliação, as propostas devem ser registradas nos autos para decisão judicial. As partes envolvidas serão ouvidas antes de qualquer decisão ser tomada.

Int. Proceda-se.

Sertãozinho (SP), 16 de abril de 2025

Marcelo Asdrúbal Augusto Gama
− **Juiz de Direito** −

Assinatura digital, nos termos da Lei 11.419/2006,
conforme impressão à margem direita

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ASDRUBAL AUGUSTO GAMA, liberado nos autos em 16/04/2025 às 15:35 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006566-73.2018.8.26.0597 e código CxWiP9Ee.