



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
3ª VARA CÍVEL

Av. Salmão, 678, 3º Ofício Cível, JARDIM AQUARIUS - CEP 12246-260,
Fone: 12-3878-7132, São José dos Campos-SP - E-mail:
sjcampos3cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

CONCLUSÃO

Aos 27 de janeiro de 2026, faço estes autos conclusos ao Exmo. Sr. Dr. LUIS MAURÍCIO SODRÉ DE OLIVEIRA, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca. Eu, Heraldo Magalhães de Moura, Escrevente, subscrevi.

Processo nº: **1001306-02.2023.8.26.0577**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Ilha Bela**
Executado: **Tecton Constr Imob e Incorp Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luís Mauricio Sodré de Oliveira**

VISTOS.

Considerando que compete ao juiz velar pela duração razoável do processo (artigo 139, inciso II, do CPC), conveniente se faz aplicar o disposto no artigo 879, inciso II, do CPC, que prevê a alienação judicial eletrônica do bem penhorado, observando-se para tanto os artigos subsequentes do mesmo diploma legal

Assim, caberá ao exequente apresentar diretamente ao gestor, no prazo de 05 dias antes da realização do primeiro pregão, o cálculo atualizado do débito, que será considerado para todos os fins de direito, notadamente para a realização da hasta pública.

A comissão devida ao gestor fica, desde já, fixada em 5% do valor da arrematação, a qual será paga à vista pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009).

O arrematante terá o prazo de 24 horas para comprovar o depósito através das guias emitidas pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance.

Para apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, deverá o sistema abaixo nomeado trazer o auto respectivo, acompanhado do cumprimento de todos os requisitos elencados na presente decisão (publicação do edital e as devidas intimações), demonstrando em Juízo a regularidade e validade do processo de alienação judicial eletrônica.

Na hipótese do credor optar pela não adjudicação (artigo 892,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
3ª VARA CÍVEL

Av. Salmão, 678, 3º Ofício Cível, JARDIM AQUARIUS - CEP 12246-260,
Fone: 12-3878-7132, São José dos Campos-SP - E-mail:
sjcampos3cv@tjsp.jus.br

parágrafo 1º, do CPC), participará das hastas públicas e pregões na forma da lei e em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente no prazo de 03 dias. Contudo, deverá o credor, na hipótese de arrematar o bem, pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual, para fins de ressarcimento pelo executado.

Nos termos do artigo 892, do CPC, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Na hipótese de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 895, parágrafo 5º, do CPC.

Deverão constar no edital de divulgação da venda pública eletrônica, sob pena de nulidade, todos os requisitos legais do artigo 886, do CPC, com destaque para ônus, recurso ou eventuais processos pendentes de julgamento, assim como créditos hipotecários e dívidas fiscais sobre o bem ofertado, além de esclarecer que correrão por conta exclusiva do arrematantes as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bem arrematados.

Em segundo pregão, não serão admitidos lances inferiores a 80% do valor da avaliação, atualizada pelos índices adotadas pelo TJSP, desde o laudo. O segundo pregão se estenderá por no mínimo vinte dias e até o prazo para a finalização do ato, como definido em edital, sempre observado o prazo abaixo determinado para a finalização do ato.

Por fim, observado o Comunicado CG nº 926/2009, que traz a listagem das entidades credenciadas pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado São Paulo, para a realização do leilão eletrônico, nomeio o sistema Valero Leilões (www.valeroleiloes.com.br), que deverá ser intimado para as providências necessárias à realização da alienação judicial eletrônica do bem penhorado nos autos.

Fixo o prazo de 90 dias, para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação da entidade credenciada, via portal, ficando desde já deferida a carga dos autos em favor do Leiloeiro para as providências supra determinadas.

Intime-se.

São José dos Campos, 27 de janeiro de 2026.

DATA

Aos 27 de janeiro de 2026, recebi estes autos em Cartório. Eu, Heraldo Magalhães de Moura, Escrevente, subscrevi.