



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE LORENA

FORO DE LORENA

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Epitácio Santiago, 99, ., Centro - CEP 12600-530, Fone: (12) 2124-1909, Lorena-SP - E-mail: lorena2@tjsp.jus.br

DECISÃO

| | |
|------------------|--|
| Processo nº: | 1002517-93.2022.8.26.0323 |
| Classe - Assunto | Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais |
| Exequente: | Condomínio Convívio Residencial Lorena |
| Executado: | Lucinea Ferreira de Andrade |

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Valdir Marins Alves

Vistos.

1- Nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr.(a) José Valero Santos Júnior, e-mail juridico@valeroleiloes.com.br, representante da plataforma WWW.VALEROLEILOES.COM.BR, o(a) qual se encontra regularmente matriculado na JUCESP sob n. 809 e habilitado(a) no Portal de Auxiliares da Justiça, na forma do Provimento CSM 2.306.2015, Provimento CG 19/2021, Provimento CSM 2614/2021, Provimento CSM 2592/2021 e artigo 251-A, das Normas de Serviço.

2- Alimente-se o Portal e Intime-se o(a) Sr(a). Leiloeiro(a), via e-mail, para cientificação e para dar inícios aos trabalhos.

3- Consigno que todas as providências para realização do leilão eletrônico, que será realizado através do site em epígrafe, são incumbência do(a) leiloeiro(a) nomeado(a), sendo obrigatória a apresentação da minuta do edital para aprovação deste juízo, já com as datas designadas, com no mínimo 90 dias de antecedência e, que após aprovada a minuta, o edital será publicado pelo leiloeiro na rede mundial de computadores, nos termos do art. 887, § 2º, do CPC.

4- O leilão deverá ser realizado em dois pregões, não sendo admitidos, no segundo pregão, lances inferiores a 50% da última avaliação atualizada ou lances inferiores a 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

5- Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE LORENA

FORO DE LORENA

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Eptácio Santiago, 99, ., Centro - CEP 12600-530, Fone: (12) 2124-1909, Lorena-SP - E-mail: lorena2@tjsp.jus.br

para que participem da hasta, fornecendo todas as informações solicitadas e requeridas pelo provimento.

6- Com pelo menos 05 (cinco) dias de antecedência, deverão ser cientificados da alienação o(a) executado(a) e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Pela imprensa, via DJE, ficam as partes intimadas das datas, locais e forma de realização do leilão do bem.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

7- Fica decidido que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance.

8- Anoto que a ausência de alienação judicial do bem afasta o direito do leiloeiro ao recebimento da comissão, ressalvado o reembolso de comprovadas despesas com o procedimento.

Nesse sentido:

"Agravado de instrumento. Execução. Homologação de acordo celebrado entre as partes antes da arrematação. Imposição aos executados de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE LORENA

FORO DE LORENA

2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Eptácio Santiago, 99, ,, Centro - CEP 12600-530, Fone: (12) 2124-1909, Lorena-SP - E-mail: lorena2@tjsp.jus.br

pagamento da comissão do leiloeiro. Remuneração do leiloeiro que depende da arrematação do imóvel. Decisão reformada. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2074885-77.2025.8.26.0000; Relator (a): Luis Fernando Camargo de Barros Vidal; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/07/2025; Data de Registro: 03/07/2025)."

9- Autorizo o Leiloeiro acima identificado e/ou seus funcionários, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias do bem.

10- Ainda, autorizo o Leiloeiro acima identificado e/ou seus funcionários, devidamente identificados, obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que será vendido no estado em que se encontra.

11- Intimem-se.

Lorena, 22/09/2025

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