Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 5ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo

Rua Vinte e Três de Maio, 107, Sala 208 - Bairro: Vila Tereza - CEP: 9606000 - Fone: (11) 2845-9554 - Email: saobernardo5cv@tjsp.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 1002163-53.2024.8.26.0564/SP

EXEQUENTE: CONDOMINIO ESTADOS UNIDOS

EXECUTADO: ELCIMAR CEZARIO DE LIMA

DESPACHO/DECISÃO

Homologo o laudo de avaliação elaborado em evento **169.1**, pelo valor de R$ 231.000,00, atualizado até agosto/2026.

Nos termos da Resolução CSM nº 1625/2009, nomeio para a realização de hasta pública a leiloeira pública Silvania Balbo Soares, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, JUCESP, sob nº 1069, devidamente homologado junto ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo nos termos do referido provimento (CSM 1625/2009), com endereço à Rua Isabel nº 327, Vila Palmares, Santo André, SP, CEP 09061-580, Fone (11) 4436-7320, para realizar a alienação eletrônica do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos em epígrafe, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal da rede mundial (internet) https://balboleiloes.canaljudicial.com.br , a intimação da leiloeira pública (via e-mail **contato@balboleiloes.com.br**).

Outrossim, nos termos do §1º, do art. 38, das NSCGJ, deverá a Serventia proceder à inserção da nomeação no Portal de Auxiliares da Justiça, certificando-se a inserção. Havendo eventual anotação de suspensão ou exclusão no que se refere à função para qual o auxiliar fora nomeado, deverá ser certificada a situação, encaminhando-se os autos para conclusão, bem como informada IMEDIATAMENTE a chefia.

No mais, até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, caberá ao exequente apresentar diretamente ao leiloeiro público (e não no fórum) o cálculo atualizado do débito que será considerado para todos os fins de direito – notadamente para os fins ligados às hastas públicas (leilão eletrônico). A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo leiloeiro fica, desde já, fixada em 5% do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lanço vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009). Desde já fica consignado que o arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lanço (artigos 18 e 19 do aludido Provimento). Para apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, deverá o leiloeiro nomeado trazer o auto respectivo, acompanhado do cumprimento de todos os requisitos elencados na presente. Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação (artigo 876 do CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Nos termos do artigo 26 do Provimento CSM 1625/09, compete ao leiloeiro público, a publicação do edital de hasta pública em jornal de grande circulação, respeitando-se os requisitos do artigo 886, 887 e §§ e 889, I, do CPC. Nos termos do art. 891, do CPC, não será aceito lance por preço vil. **O bem não poderá ser alienado por preço inferior a 65% do valor obtido na avaliação**.

Compete ao leiloeiro público a efetivação de diligencias para verificação de eventuais débitos tributários, inclusive IPTU, incidentes sobre o bem objeto do leilão, fazendo-se constar, se existentes, do edital a ser publicado.

É certo que caberá ao eventual arrematante a responsabilidade pelo pagamento de débitos condominiais que incidem sobre a unidade arrematada não cobertos pelo produto da arrematação, devendo tal observação constar expressamente do edital.

Assim, no edital para venda em hasta pública do bem deverá constar expressamente o valor do débito condominial constante da última planilha apresentada nos autos, anteriormente a elaboração do edital e também a responsabilidade do arrematante sobre eventual valor ainda devido, não coberto pelo valor da arrematação, permitindo a eventual interessado que avalie o negócio podendo optar pela arrematação ou não.

Cabe ao interessado a prévia leitura do disposto no Provimento CSM nº 1625/2009.

Deverão ser observados os termos do Livro II, Parte Especial, Título II, Seção IV, Subseção II, do Código de Processo Civil.

Providencie a Serventia, a intimação do credor hipotecário/fiduciário, se houver, acerca das praças designadas.

<u>Deverá ficar consignado no edital do leilão eletrônico que, consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.</u>

A minuta do edital deverá, além de ser juntada nos autos, ser encaminhada ao e-mail da Vara no formato DOC (Word).

Valendo este despacho como ofício, autorizo os funcionários do leiloeiro público, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, via internet ou telefone, dos interessados e vistoriar o(s) bem(ns) penhorado (s), cabendo ao(s) responsável(eis) pela guarda autorizar o ingresso dos interessados, em caso de resistência poderá ser solicitado, inclusive, apoio policial, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos, e de fotografias do(s) bem(ns) para inseri-los no portal do leiloeiro público, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram, em caso de bem imóvel poderá ser afixadas faixas, placas ou outdoor no local para dar ampla divulgação sobre a venda do bem em leilão judicial.

O leiloeiro deverá promover a regular intimação de todos os interessados.

Documento eletrônico assinado por **CARLO MAZZA BRITTO MELFI**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610022379857v4** e do código CRC **5bd84b70**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): CARLO MAZZA BRITTO MELFI
Data e Hora: 28/10/2026, às 15:31:30
