



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

7ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107 - São Bernardo do Campo-SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO-MANDADO

Processo Digital nº: **0030157-83.2018.8.26.0564**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **CONDOMÍNIO SAN GIACOMO II**
 Executado: **Daniela da Freitas Tengan**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FERNANDO DE OLIVEIRA DOMINGUES LADEIRA**

Vistos,

Fls. 251/254 – defiro a reserva da dívida fiscal em favor do Município no valor de R\$ 8.907,36 para março de 2022.

Fls. 257 – diante do recolhimento das custas postais, intime-se a Caixa Econômica Federal, conforme requerido.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico com novo leiloeiro, diante do leilão negativo informado às fls. 260/261.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

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.

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.

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

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial ZUKERMAN LEILÕES (WWW.ZUKERMAN.COM.BR), email contato@zukerman.com.br, habilitada perante o E.TJ/SP no <http://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresdaJustica>, com endereço comercial na Av. Angélica, 1996, 6º andar, Higienópolis, São Paulo, Fone(11) 3003-0677 que, conforme consta, é autorizado e credenciado pela JUCESP e habilitado perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% 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.

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.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

7ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107 - São Bernardo do Campo-SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- 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.

- 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.

- 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.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, 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.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado 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.

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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

7ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107 - São Bernardo do Campo-SP - CEP
09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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.

Int.

São Bernardo do Campo, 31 de maio de 2022.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
7ª VARA CÍVEL
 Rua Vinte e Três de Maio, 107, . - Vila Tereza
 CEP: 09606-000 - São Bernardo do Campo - SP
 Telefone: (11) 2845-9574 - E-mail: saobernardo7cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CONCLUSÃO

Em 06 de março de 2024, faço estes autos conclusos ao Exmo. Sr. Dr. FERNANDO DE OLIVEIRA DOMINGUES LADEIRA, MM. Juiz de Direito Titular da 7ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo. Eu, Gilberto de Oliveira Junior, esc. subscrevi.

DESPACHO

Processo Digital nº: **0030157-83.2018.8.26.0564**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **CONDOMÍNIO SAN GIACOMO II**
 Executado: **Daniela da Freitas Tengan**

Juiz de Direito: Dr. **FERNANDO DE OLIVEIRA DOMINGUES LADEIRA**

Vistos.

Mantendo-se a gestora anteriormente nomeada, solicite-se novo praxeamento, observando a senhora leiloeira que se proceda a atualização do valor do imóvel no edital de leilão, ficando consignado que serão aceitos lances de 50% em segunda praça, visto que não houve interessados na última praça. deferir leilão 50 %

Int.

São Bernardo do Campo, 06 de março de 2024.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
7ª VARA CÍVEL
 Rua Vinte e Três de Maio, 107, . - Vila Tereza
 CEP: 09606-000 - São Bernardo do Campo - SP
 Telefone: (11) 2845-9574 - E-mail: saobernardo7cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CONCLUSÃO

Em 08 de abril de 2026, faço estes autos conclusos ao Exmo. Sr. Dr. FERNANDO DE OLIVEIRA DOMINGUES LADEIRA, MM. Juiz de Direito Titular da 7ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo. Eu, Ana Maria Onusa Vieira, esc. subscrevi.

DESPACHO

Processo Digital nº: **0030157-83.2018.8.26.0564**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **CONDOMÍNIO SAN GIACOMO II**
 Executado: **Daniela da Freitas Tengan**

Juiz de Direito: Dr. **FERNANDO DE OLIVEIRA DOMINGUES LADEIRA**

Vistos.

Diante da juntada de nova avaliação do imóvel, defiro a realização de nova tentativa de alienação em hasta pública, mantida a leiloeira anteriormente nomeada, bem como os termos fixados às fls. 447.

Deverão ser observados os parâmetros estabelecidos às fls. 288/290, especialmente no que se refere à preservação dos direitos do coproprietário, nos termos da legislação processual civil e entendimento consolidado.

Int.

São Bernardo do Campo, 08 de abril de 2026.

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