


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
41ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1421/1417 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: 0119194-73.2009.8.26.0100

 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário -**

Requerente: Condomínio Edifício Laon

Requerido: Samia Temer Maluf

Juiz de Direito: Dr. Alessandra Lopes Santana de Mello

Vistos.

Fls. 1917/1918: infrutífera a primeira tentativa de praxeamento do bem, **defiro** a repetição do ato.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias, o primeiro, e 20 dias o segundo.

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

Não havendo lance superior ao valor de 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, caso se trate de imóvel de incapaz, 80% do valor de avaliação atualizada.

Destaco que 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.

Considerando que a nomeação é ato privativo do juiz (CPC, art. 883), baseada em relação de confiança, nomeio leiloeiro oficial ALETHEA CARVALHO LOPES - JUCESP 899 - www.vivaleiloes.com.br (contato@megaleiloes.com.br) que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela Jucesp e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

41ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1421/1417 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

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 ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto, isto é, caso não sejam feitos lances em montante maior ou igual ao valor de avaliação do bem.

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 artigos 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 nos artigos 886 e 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 da parte interessada verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.
- O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
41ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1421/1417 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

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, caso se trate de imóvel de incapaz, 80% do valor de avaliação atualizado.

Em razão do previsto no Comunicado Conjunto n.º 380/2016 (Protocolo CPA n.º 2016/00044379), publique-se em jornal de grande circulação, pelo menos 5 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão, ante a ausência de regulamentação para publicação no site do Conselho Nacional de Justiça.

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 a parte executado e as demais pessoas previstas no artigo 889 do Código de Processo Civil, cabendo à parte exequente 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

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

41ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 14º andar - salas nº 1421/1417 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) - E-mail: upj41a45@tjsp.jus.br

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.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação da parte executada e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intimem-se.

São Paulo, 01 de julho de 2026.

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