

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

3ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1000778-77.2019.8.26.0004**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Max Haus Vila Leopoldina**
 Executado: **Darci Yashiharu Kubo e outro**
CONCLUSÃO

EM 15 DE OUTUBRO DE 2025, FAÇO ESTES AUTOS CONCLUSOS À MM. JUÍZA DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV – LAPA, DRA. ADRIANA GENIN FIORE BASSO.

EU, (Larissa Gomes Andrade), escrevente, digitei.

Vistos.

1) Homologo o valor da avaliação do imóvel no importe de R\$ 647.500,00, em consonância com o laudo pericial de fls. 621/638.

2) Defiro o leilão judicial, o qual será realizado pela leiloeira Alethea Carvalho Lopes, indicada às fls. 660/661, nos termos do artigo 879 do CPC. Intime-se a Sra. Leiloeira para comprovar a habilitação no portal de auxiliares, o registro na Jucesp e o efetivo exercício pelo prazo trienal, nos termos do artigo 2º da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

3) Fixo a sua comissão, em 5% do valor da arrematação, que deverá ser depositado em conta judicial.

4) O preço mínimo aceito será o equivalente a 70% (setenta por cento) do valor atualizado da avaliação (artigo 885 do NCPC).

O pagamento parcelado do preço será admitido na forma do Artigo 895 do CPC.

5) Providencie a parte exequente, em 15 dias, a certidão atualizada do imóvel, para aferir a existência de credores concorrentes com penhora registrada e credores com garantia real; bem como cálculo atualizado da dívida, com inclusão das custas finais de satisfação do débito.

6) Caso haja credor com garantia real e o(a)s executado(a)s, bem como seu (sua) cônjuge/companheiro (a), não estiver (em) representado (s) nos autos, fica a Leiloeira encarregada de promover a notificação, mediante carta com aviso de recebimento ou telegrama, observando endereços cadastrados no sistema.

Sem prejuízo, o Leiloeiro deverá incluir na minuta de edital, para garantir a validade do ato, a intimação do(a)s executado(a)s, cônjuge (s), companheiro(a)s, credores com garantia real ou constrição averbada;

Caberá, ainda, ao Leiloeiro nomeado providenciar as científicas determinadas


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IV - LAPA
3ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

pelo artigo 889 do NCPC, com as cautelas de estilo e, ao menos cinco dias, de antecedência

7) Os credores concorrentes com penhora anteriormente registrada deverão ser cientificados mediante encaminhamento de e-mail/petição ao Juízo da Vara onde tramita o processo, para oportuna ciência ao exequente acerca da data designada da praça, providência essa que compete ao Exequente, comprovando-se, a seguir.

8) Os débitos de IPTU anteriores à arrematação sub-rogar-se-ão no seu preço, nos termos do parágrafo único do art. 130 do CTN.

9) Caberá à parte interessada realizar conferência do edital e apontar eventuais erros/omissões, razão pela qual, o Leiloeiro deverá apresentar nos autos a minuta de edital, que dispensa assinatura do (a) Juiz (a).

10) O Edital deverá ser publicado pelo próprio leiloeiro, nos termos dos art. 886 e 887 do Código de Processo Civil, ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

11) Finalmente, anoto às partes que nos casos de acordo, remissão, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado disposto no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016 do Conselho Nacional da Justiça.

Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)s executado(a)s suportá-lo integralmente.

Intime-se.

Ao realizar o peticionamento eletrônico, no campo - tipo da petição, utilize sempre que possível o código e nomenclatura específicos para o ato, disponíveis no sistema - ícone "abre consulta".

São Paulo, 15 de outubro de 2025.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Adriana Genin Fiore Basso

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