


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
CONCLUSÃO

Em 06 de maio 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, Chefe de Seção Judiciário, subscrevi.

DECISÃO-MANDADO

Processo Digital nº: **1013134-34.2023.8.26.0564**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Valor da Execução / Cálculo / Atualização**
 Exequente: **Condominio Residencial Parque das Arvores**
 Executado: **Silma Alves Moraes Melati e Jeronimo Melati Junior**

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

Vistos.

Defiro o pedido de alienação judicial eletrônica do imóvel penhorado.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor da 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% do valor da avaliação atualizada, observado o disposto no art. 891 do Código de Processo Civil.

A atualização do débito e da avaliação deverá observar a Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser realizado à vista, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após a declaração do vencedor pelo leiloeiro.

Para realização do leilão, nomeio leiloeira oficial a Sra. Alethea Carvalho Lopes ("Viva Leilões"), devidamente credenciada perante a JUCESP e habilitada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Fixo a comissão da leiloeira em 5% sobre o valor da arrematação, a ser suportada

**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**

pelo arrematante, sem inclusão no valor do lance, devendo tal informação constar expressamente do edital.

O leilão será realizado em portal eletrônico que atenda às exigências legais e regulamentares, no qual serão captados os lances, observados os parâmetros acima fixados.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal do gestor, fornecendo os dados e documentos exigidos para participação.

Durante a alienação, os lances deverão ser ofertados diretamente no sistema eletrônico e imediatamente divulgados on-line, de modo a assegurar publicidade e preservação do tempo real das ofertas.

O procedimento deverá observar o disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, bem como o Provimento CSM nº 1.625/2009 e os artigos 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Caberá à leiloeira providenciar a publicação do edital no sítio eletrônico designado, observando-se o prazo mínimo legal.

O edital deverá conter os requisitos do art. 887 do Código de Processo Civil, constando expressamente que:

- o imóvel será alienado no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado a prévia verificação de suas condições físicas, documentais e ocupacionais;
- os débitos tributários e fiscais sub-rogam-se no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional;
- tratando-se de execução fundada em débitos condominiais, os débitos de condomínio possuem natureza propter rem e preferência sobre créditos com garantia real, observando-se a sub-rogação no preço da arrematação, nos termos da jurisprudência consolidada do C. Superior Tribunal de Justiça, sem prejuízo da responsabilidade pelos encargos condominiais posteriores à arrematação;
- o interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar proposta, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, observados os limites mínimos acima fixados.

A publicação do edital deverá ocorrer com antecedência mínima de 05 (cinco)

**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**

dias da data designada para o início do leilão.

Ficam autorizados os funcionários da leiloeira, devidamente identificados, a promover o agendamento de visitas, bem como obter material fotográfico do imóvel para inserção no portal eletrônico, devendo os responsáveis pela guarda do bem franquear o acesso dos interessados.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889 do Código de Processo Civil, cabendo à parte exequente providenciar o necessário.

Sem prejuízo, fica autorizado que a própria leiloeira encaminhe as comunicações pertinentes, juntando posteriormente os comprovantes aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se o(s) executado(s), na pessoa de seu advogado ou, inexistindo patrono constituído, pessoalmente, por carta ou meio eletrônico, no endereço constante dos autos.

Sendo o executado revel e não localizado, considerar-se-á realizada a intimação por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como mandado, carta e ofício para os fins necessários, inclusive autorização de ingresso dos prepostos da leiloeira no local do bem, observadas as cautelas legais.

Int.

São Bernardo do Campo, 06 de maio de 2026.

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