

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

2ª 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: **1013302-43.2018.8.26.0004**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condomínio Conjunto Residencial Alto de Pinheiros**  
 Executado: **Carmen Ablanque Garcia**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Seung Chul Kim**

Vistos.

Em complemento ao despacho de fl. 391, fixo a comissão do leiloeiro em 5% do valor da arrematação, que deverá ser depositado em conta judicial, e estabeleço as condições para alienação em hasta pública:

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

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

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, caso aplicável.

Caso haja credor com garantia real e a parte executada, bem como seu cônjuge/companheiro, não estiver representado nos autos, fica o Leiloeiro encarregado 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 da parte executada, cônjuge, companheiro, credores com garantia real ou constrição averbada.

Caberá, ainda, ao Leiloeiro nomeado providenciar as científicações determinadas pelo artigo 889 do NCPC, com as cautelas de estilo e, ao menos cinco dias, de antecedência

Os credores concorrentes com penhora anteriormente registrada deverão ser científicos 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.

Os débitos tributários que incidem sobre o bem e que sejam anteriores à arrematação sub-rogar-se-ão no seu preço, nos termos do parágrafo único do art. 130 do CTN, da


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO PAULO**
**FORO REGIONAL IV - LAPA**
**2ª 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**

mesma forma quanto a eventuais débitos condominiais.

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, dispensada a assinatura do magistrado.

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).

Finalmente, anoto às partes que nos casos de acordo, remição, 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 a parte executada 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, 17 de agosto de 2026.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Seung Chul Kim

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