TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CRUZEIRO
1ª VARA CÍVEL
Rua Francisco Marzano, 100, Tel. (12) 2122-6810, Vila Celestina - CEP 12710-900, Fone: (12) 2122-6809, Cruzeiro-SP - E-mail: cruzeiro1cv@tjsp.jus.br

DESPACHO – OFÍCIO

Processo:	0001759-45.2025.8.26.0156 - Cumprimento de sentença
Exequente:	Evanir de Oliveira
Executado:	Espólio de Heliete de Oliveira Pinto e outros

Vistos.

O pedido de dilação de prazo de página 68, sem qualquer comprovação documental, não possui o condão de dilatar o prazo para manifestação, razão pela qual indefiro o pedido.

Lavre-se o auto de adjudicação do imóvel com matrícula sob nº 8533, devendo a parte exequente aguardar intimação para assinatura.

Com relação ao imóvel com matrícula 12.418, considerando o interesse público na solução mais rápida dos processos judiciais e objetivando maior possibilidade de êxito nas arrematações, como medida mais eficaz e econômica em relação à hasta pública convencional, os interessados poderão oferecer lanços do local onde se encontram que serão apresentados em tempo real, promovendo maior transparência e democracia em todo processo de alienação judicial.

Nomeio para realização da hasta pública **ALETHEA CARVALHO LOPES leiloeira oficial, inscrita na JUCESP sob nº 899**, devidamente homologado junto ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo nos termos do referido provimento, (CSM 1625/2009), com endereço na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 881, cj. 403, São Paulo-SP, CEP 01403-001, fone: (11) 2924-1861 (11) 2924-1861, e-mail: alethea@vivaleiloes.com.br, para realizar a alienação eletrônica do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos em epígrafe, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal da rede mundial (internet) **www.vivaleiloes.com.br**, devendo a intimação do GESTOR credenciado ser realizada via e-mail.

A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica, desde já, fixada em 5% do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lanço

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO JOSE SILVA CERQUEIRA, liberado nos autos em 06/11/2025 às 17:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001759-45.2025.8.26.0156 e código tahtF4g4.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CRUZEIRO
1ª VARA CÍVEL
Rua Francisco Marzano, 100, Tel. (12) 2122-6810, Vila Celestina - CEP 12710-900, Fone: (12) 2122-6809, Cruzeiro-SP - E-mail: cruzeiro1cv@tjsp.jus.br

vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009).

Proceda a serventia o devido cadastro junto ao Portal de Auxiliares da Justiça (http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/logininterno).

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

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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO JOSE SILVA CERQUEIRA, liberado nos autos em 06/11/2025 às 17:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001759-45.2025.8.26.0156 e código tahtF4g4.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CRUZEIRO
1ª VARA CÍVEL
Rua Francisco Marzano, 100, Tel. (12) 2122-6810, Vila Celestina - CEP 12710-900, Fone: (12) 2122-6809, Cruzeiro-SP - E-mail: cruzeiro1cv@tjsp.jus.br

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. - [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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO JOSE SILVA CERQUEIRA, liberado nos autos em 06/11/2025 às 17:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001759-45.2025.8.26.0156 e código tahtF4g4.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CRUZEIRO
1ª VARA CÍVEL
Rua Francisco Marzano, 100, Tel. (12) 2122-6810, Vila Celestina - CEP 12710-900, Fone: (12) 2122-6809, Cruzeiro-SP - E-mail: cruzeiro1cv@tjsp.jus.br

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.

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. Cruzeiro, data certificada eletronicamente.

PEDRO JOSÉ SILVA CERQUEIRA
Juiz de Direito

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO JOSE SILVA CERQUEIRA, liberado nos autos em 06/11/2025 às 17:02 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001759-45.2025.8.26.0156 e código tahtF4g4.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CRUZEIRO
FORO DE CRUZEIRO
1ª VARA CÍVEL
Rua Francisco Marzano, 100, Tel. (12) 2122-6810 - Vila Celestina
CEP: 12710-900 - Cruzeiro - SP
Telefone: (12) 2122-6809 - E-mail: cruzeiro1cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	**0001759-45.2025.8.26.0156**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente:	**Evanir de Oliveira**
Executado:	**Espólio de Heliete de Oliveira Pinto e outros**

Vistos.

Encerrada a segunda praça, sagrou-se vencedor o licitante Carlos Alberto de Almeida Silva, mediante lance de R$ 165.477,31, correspondente a aproximadamente 83 da avaliação atualizada.

O arrematante recolheu a comissão de 5% (cinco por cento) devida à leiloeira, no valor de R$ 8.273,86.

Às fls. 155/166, contudo, informou que não efetuará o depósito judicial do lance, alegando ter constatado, após a arrematação, divergências entre as características descritas no edital e a situação do imóvel, notadamente quanto à testada, às instalações de energia e esgoto, à ausência de laje e à integração da cobertura com construções vizinhas.

Requereu, assim, o desfazimento da arrematação sem penalidades, deixando ao Juízo a deliberação sobre a comissão paga.

A leiloeira manifestou-se às fls. 167 e seguintes, sustentando a regularidade da hasta, realizada na modalidade *ad corpus*, e destacando que o edital reproduziu o laudo pericial homologado, advertiu sobre o estado de conservação do imóvel e atribuiu aos interessados o dever de vistoria prévia.

Ressaltou que o arrematante formulou 21 lances sucessivos e admitiu ter vistoriado o bem somente após o encerramento do pregão, requerendo a rejeição do pedido e a manutenção da comissão.

O pedido de desfazimento sem ônus não comporta acolhimento.

O imóvel foi alienado como coisa certa e individualizada pela matrícula constante nos autos e pelo laudo pericial, e não por preço unitário de área.

Eventuais diferenças de testada, divisão interna ou características construtivas não descaracterizam o bem. Ademais, o edital consignou expressamente que a alienação ocorreria no estado em que o imóvel se encontrava, sem garantias, cabendo aos licitantes verificar previamente suas condições físicas e fáticas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Milton Gomes Baptista Ribeiro, liberado nos autos em 05/10/2026 às 16:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001759-45.2025.8.26.0156 e código 37DIvjaO.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CRUZEIRO
FORO DE CRUZEIRO
1ª VARA CÍVEL
Rua Francisco Marzano, 100, Tel. (12) 2122-6810 - Vila Celestina
CEP: 12710-900 - Cruzeiro - SP
Telefone: (12) 2122-6809 - E-mail: cruzeiro1cv@tjsp.jus.br

O próprio arrematante reconheceu que somente realizou vistoria detalhada após o encerramento do certame, embora tenha participado ativamente da disputa.

As circunstâncias apontadas eram aparentes e poderiam ter sido constatadas mediante visitação prévia, não se verificando nulidade, fraude ou vício apto a justificar a invalidação da arrematação, nos termos do artigo 903, § 1º, do Código de Processo Civil.

Diante da declaração expressa de que não efetuará o depósito do preço, impõe-se reconhecê-lo como arrematante remisso, na forma do artigo 897 do Código de Processo Civil, ficando impedido de participar da nova hasta pública relativa ao mesmo bem.

Também não há fundamento para restituição da comissão. A leiloeira realizou integralmente os atos necessários à divulgação e condução do certame, e o desfazimento decorre exclusivamente da recusa injustificada do licitante vencedor em cumprir sua proposta.

Deve, portanto, ser mantida em favor da auxiliar do Juízo a comissão de R$ 8.273,86.

Quanto à manifestação de Evanir de Oliveira nos autos, impugnando cálculos e requerendo a expedição da carta de adjudicação da matrícula nº 8.533, esta envolve questões fáticas e contábeis, inclusive quanto à efetiva desocupação do imóvel, à entrega das chaves e à compensação dos valores.

Assim, antes de qualquer deliberação, deve ser assegurado o contraditório aos executados Evair Artur de Oliveira, Espólio de Heliete de Oliveira Pinto e Sandra Elisete de Oliveira Soares.

Até a definição e liquidação das obrigações recíprocas, permanecerá sobrestada a expedição da carta de adjudicação referente à matrícula nº 8.533, conforme já determinado às fls. 100/101.

Ante o exposto, rejeito os pedidos formulados por Carlos Alberto de Almeida Silva e, diante da recusa em efetuar o depósito do lance de R$ 165.477,31, declaro-o arrematante remisso, nos termos do artigo 897 do Código de Processo Civil, ficando impedido de participar da nova hasta relativa ao imóvel da matrícula nº 12.418.

Mantenho, em favor da leiloeira Alethea Carvalho Lopes, da Viva Leilões, a comissão de R$ 8.273,86, indeferida sua restituição.

Determino que o imóvel da matrícula nº 12.418 seja submetido a novo leilão judicial eletrônico, devendo a leiloeira apresentar, no prazo de 10 (dez) dias, nova minuta de edital e estimativa de datas para a primeira e a segunda praças.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Milton Gomes Baptista Ribeiro, liberado nos autos em 05/10/2026 às 16:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001759-45.2025.8.26.0156 e código 37DIvjaO.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CRUZEIRO
FORO DE CRUZEIRO
1ª VARA CÍVEL
Rua Francisco Marzano, 100, Tel. (12) 2122-6810 - Vila Celestina
CEP: 12710-900 - Cruzeiro - SP
Telefone: (12) 2122-6809 - E-mail: cruzeiro1cv@tjsp.jus.br

Intimem-se Evair Artur de Oliveira, Espólio de Heliete de Oliveira Pinto e Sandra Elisete de Oliveira Soares, na pessoa de seu patrono, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, manifestem-se nos autos, inclusive quanto aos marcos da desocupação e à compensação pretendida.

Mantenho sobrestada a expedição da carta de adjudicação relativa à matrícula nº 8.533 até a definição e liquidação das obrigações recíprocas.

Com a manifestação ou o decurso do prazo, tornem conclusos.

Intimem-se e cumpra-se.

Cruzeiro, 05 de outubro de 2026.

Milton Gomes Baptista Ribeiro
Juiz de Direito
(assinatura digital)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Milton Gomes Baptista Ribeiro, liberado nos autos em 05/10/2026 às 16:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001759-45.2025.8.26.0156 e código 37DIvjaO.