



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PIRACAIA
FORO DE PIRACAIA
1ª VARA

Rua Benedito Vieira da Silva, 300, Bairro, Centro - CEP 12970-000, Fone:
 11-2838-7954, Piracaia-SP - E-mail: piracaia1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1002281-17.2023.8.26.0450**
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
 Requerente: **Elzimeire Barbosa e outros**
 Requerido: **Francisca Marcione Soares da Silva e outro**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Cléverson de Araujo**

Vistos.

1) Considerando que os autores requerem o prosseguimento do feito para a segunda fase da ação de extinção de condomínio (homologação e leilão do bem), proceda a serventia à retirada da informação de extinção do processo no sistema SAJ.

2) Verifico que, por decisão proferida em 06 de março de 2025 nos autos nº 1000321-89.2024.8.26.0450, foi deferida a realização de perícia naquele processo, em conjunto com estes autos, sendo oportunizada às partes a apresentação de quesitos (fl. 258 do feito referido), bem como manifestação sobre o laudo. O estudo técnico foi elaborado e juntado ao presente processo às fls. 304/322.

Os autores requerem o prosseguimento para a realização do leilão (fls. 301/303). O requerido foi intimado e a inventariante postulou a suspensão deste processo até o julgamento da apelação interposta na ação de arbitramento de aluguel.

Entretanto, pondero que, embora a perícia tenha sido realizada nos autos do arbitramento de aluguel, não há prejudicialidade externa entre aquele processo e este de extinção de condomínio. Assim, o presente feito pode prosseguir normalmente, independentemente do julgamento definitivo naquela ação.

Diante disso, **homologo o laudo pericial de fls. 304/322**, fixando o valor do imóvel em **R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**, com referência a **21 de agosto de 2025**.

3) Importa consignar que, quanto ao imóvel objeto destes autos, foram realizados os inventários de **Elza da Silva Barbosa** e de seu filho **Arlindo Alves da Silva**, sendo os autores seus herdeiros. Contudo, não houve registro do formal de partilha. Em relação ao inventário de **João Batista**, este se encontra em tramitação nos autos nº 1001226-02.2021.8.26.0450, ainda sem conclusão.

4) Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PIRACAIA
FORO DE PIRACAIA
1ª VARA

Rua Benedito Vieira da Silva, 300, Bairro, Centro - CEP 12970-000, Fone: 11-2838-7954, Piracaia-SP - E-mail: piracaia1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Primeiramente, providencie os requerentes a atualização do valor de avaliação, desde a data de sua emissão.

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 última 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.

Para a realização do leilão, nomeie o(a) Leiloeiro(a) Oficial **DORA PLAT - JUCESP 744 – CPF 070.809.068-06, telefone: (11) 94763-9136 ou (11) 30030677, e-mail: contato@portalzuk.com.br ou dplat@portalzuk.com.br**, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela Jucesp e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Providencie a serventia o cadastramento da nomeação do leiloeiro no Portal de Auxiliares da Justiça e também no histórico de partes dos autos, como terceiro, devendo ser cadastrado com o Código 416 – Gestor do Leilão Eletrônico, no sistema SAJ, através de seu CPF, para que o mesmo possa peticionar nos autos de forma eletrônica.

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.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PIRACAIA
FORO DE PIRACAIA
1ª VARA

Rua Benedito Vieira da Silva, 300, Bairro, Centro - CEP 12970-000, Fone: 11-2838-7954, Piracaia-SP - E-mail: piracaia1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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 site do Leiloeiro na internet 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 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,

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE PIRACAIA****FORO DE PIRACAIA****1ª VARA**

Rua Benedito Vieira da Silva, 300, Bairro, Centro - CEP 12970-000, Fone: 11-2838-7954, Piracaia-SP - E-mail: piracaia1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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 Leiloeiro, na internet, 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 as partes 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 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 das partes e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leilado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.

Piracaia, 11 de março de 2026.

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