


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Sumaré

FORO DE SUMARÉ

3ª VARA CÍVEL

Rua Antônio de Carvalho, 170, Sala 27, Vila Santana - CEP 13170-901,

Fone: (19) 3309-2626, Sumaré-SP - E-mail:

upj1a4cvfamsumare@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1005609-12.2022.8.26.0604**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**
 Exequente: **Condomínio Viva Vista Solar**
 Executado: **Marcelo Elias Custódio e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Roseane Cristina de Aguiar Almeida

Vistos.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico dos direitos aquisitivos do imóvel.

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

A arrematação recairá sobre os valores dos direitos aquisitivos, correspondentes à soma atualizada dos valores pagos pela parte devedora fiduciante ao banco credor fiduciário; e o arrematante deverá necessariamente depositar a quantia referente aos direitos aquisitivos, conforme valores apresentados nos autos pelo credor fiduciário.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores à soma atualizada dos valores pagos pela parte devedora fiduciante ao banco credor fiduciário (direitos aquisitivos).

Não havendo lance superior à importância, 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% (sessenta por cento) dos direitos aquisitivos, atualizado até o mês da data designada para o 2º leilão.

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 do bem penhorado, nomeio PAULO FRANCISCO ANTONIO CASALE LAURO (Webleilões).

Considerando a vigência do novo estatuto processual civil, nos termos do artigo 891, parágrafo único, do CPC, fixo como preço mínimo para alienação a soma atualizada dos valores pagos pela parte devedora fiduciante ao banco credor fiduciário (direitos aquisitivos) e 60% dos direitos aquisitivos, atualizado até o mês da data designada


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Sumaré
FORO DE SUMARÉ
3ª VARA CÍVEL

Rua Antônio de Carvalho, 170, Sala 27, Vila Santana - CEP 13170-901,

Fone: (19) 3309-2626, Sumaré-SP - E-mail:

upj1a4cvfamsumare@tjsp.jus.br

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

para o 2º leilão, em segundo leilão. O leiloeiro deverá fazer constar do edital a existência de alienação fiduciária, o montante do débito fiduciário bem como do débito da taxa condominial.

O exequente poderá manifestar expressa recusa em cinco dias, indicando, em igual prazo, dentre as empresas habilitadas adodo CG 926/09 a de sua preferência (relação disponível no Portal do Tribunal de Justiça).

Decorrido o prazo sem manifestação o prosseguimento se fará nos moldes acima, devendo ser intimado o leiloeiro para tomada das providências cabíveis, tais como, designação de data, publicação dos editais, critérios de participação na alienação judicial eletrônica, utilizando-se do site de hospedagem tecnicamente habilitado.

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.

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 artigo 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 artigo 887 do Código de Processo Civil.

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, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

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

COMARCA de Sumaré

FORO DE SUMARÉ

3ª VARA CÍVEL

Rua Antônio de Carvalho, 170, Sala 27, Vila Santana - CEP 13170-901,

Fone: (19) 3309-2626, Sumaré-SP - E-mail:

upj1a4cvfamsumare@tjsp.jus.br

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

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 cujos direitos estão sendo alienados.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no artigo 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 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.

Intime-se.

Sumaré, data à margem direita do documento.

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SUMARÉ- SP

PROCESSO Nº 1005609-12.2022.8.26.0604

CONDOMÍNIO VIVA VISTA SOLAR, já qualificado nos autos da ação em epígrafe, que tramita perante este r. Juízo e cartório, que move em face de **MARCELO ELIAS CUSTÓDIO E OUTRO**, vem, muito respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atendimento a r. decisão de fls. 422/424, disponibilizada no DJEN de 12/02/2026, expor e requerer o quanto segue:

Às fls. 420/421, o Exequente indicou a empresa leiloeira **FLAVIA CARDOSO SOARES - JUCESP 948**, utilizando a plataforma de alienação judicial **FV LEILÕES**, com cadastramento devidamente implementado junto ao **PORTAL DOS AUXILIARES DA JUSTIÇA**, através do sítio eletrônico (www.fvleiloes.com.br), e escritório na Avenida Indianópolis nº 2.029 – Indianópolis - São Paulo / SP, telefone: (11) 3842-3333. E-mail: juridico@fvleiloes.com.br.

Isto posto, requer a substituição da empresa leiloeira nomeada por este r. Juízo, às fls. 422/424, para a empresa leiloeira supra descrita.

Considerando ainda que tanto o Executado quanto a credora fiduciária já se encontram representadas por advogados devidamente constituídos, deixa de recolher as custas para as intimações.

Outrossim, uma vez deferida a substituição da empresa leiloeira para **FLAVIA CARDOSO SOARES - JUCESP 948**, reitera o pedido de fls. 420/421, nos seguintes termos:

- A alienação dos direitos do bem penhorado nos autos, mediante leilão eletrônico, estipulando preço mínimo para alienação, em segunda praça, por valor não inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação nos termos do Art. 891 § único, do CPC;
- Autorização de V. Excelência para constar no edital, proposta de pagamento parcelado, nos termos do Art. 895, § 1º, do CPC;
- Consignação de que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado e de que todas as propostas para pagamento parcelado serão levadas ao crivo deste magistrado.
- A empresa gestora indicada ficará responsável por todos os custos do leilão, bem como a intimação das pessoas legitimadas no art. 889 e seus incisos.

A indicação advém do fato de que as hastas públicas realizadas por intermédio de Leiloeiro Oficial, diante aos métodos utilizados para ampla divulgação das praças, e todo o trabalho cuidadoso, e estrutura que este e sua equipe desempenham na preparação do leilão, os resultados têm se mostrado mais satisfatórios, bem como que havendo êxito no leilão, a Justiça beneficia-se com a extinção do processo.

Nestes termos, pede deferimento.

De Campinas para Sumaré, 18 de fevereiro de 2026.

Breno Caetano Pinheiro
OAB/SP 222.129

Viviane Dias Barboza Rapucci
OAB/SP 213.344

Thiago Penteado Silva
OAB/SP 411.554

Bianka Pires Botke Simioni
OAB/SP 429.252

Bruno Cardenal Castilho
OAB/SP 441.822

Karina C. Lealdini da Silva
OAB/SP 256.368

Giovana Greguer Teodoro
OAB/SP 493.108

Gabriela Real
OAB/SP 474.168

César Henrique da Silva
OAB/SP 276.275

Leonardo Dutra Ferreira
OAB/SP 523.619

Luiza Pellegrini G. P. Lima
OAB/SP 479.114

Nathan Caveden Ferrarezzi
OAB/SP 533.837

Rafael Guilherme Antunes

Aline de Santana Ribeiro

PINHEIRO
Advogados

OAB/SP 470.000

OAB/SP 450.412

Bruna N. F. Pacheco
OAB/SP 488.410

(Assinado Digitalmente)

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SUMARÉ****FORO DE SUMARÉ****3ª VARA CÍVEL**

Rua Antônio de Carvalho, 170, Sala 27, Vila Santana - CEP 13170-901,

Fone: (19) 3309-2626, Sumaré-SP - E-mail:

upj1a4cvfamsumare@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1005609-12.2022.8.26.0604**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**
 Exequente: **Condomínio Viva Vista Solar**
 Executado: **Marcelo Elias Custódio e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Roseane Cristina de Aguiar Almeida**

Vistos.

Fls. 429/431: defiro a substituição do leiloeiro por aquele indicado pela parte, considerando o cadastro no sistema de auxiliares deste Tribunal. Ficam mantidos os demais termos e exigências fixados na decisão retro. Intime-se.

Fls. 433/435: não há motivo para priorizar o crédito da alienação, considerando que não se está alienando o próprio bem, e sim os direitos aquisitivos, conforme decisão retro.

Intime-se.

Sumaré, data à margem direita do documento.

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