


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
2ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Celso, nº 1065, Vila Mariana - CEP 04119-062, Fone: (11) 5574-0355, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1015466-08.2023.8.26.0003**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
 Exequente: **Banco Sofisa S/A**
 Executado: **ALE EL HADI, CPF 08427947860 e COMERCIAL MANZINI DISTRIBUIDORA GÁS, CNPJ 00254411000103**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel D Emidio Martins**

Vistos.

Dá-se o leilão presencial somente se impossível o eletrônico (CPC, art. 882; NSCGJ, art. 250), pelo que determino a alienação (CPC, art. 879, inc. II), nomeando o leiloeiro público Gelsi Regina de Oliveira (CPC, art. 883), que deverá ser comunicado por "e-mail" (juridico@fvleiloes.com.br) **pelo credor**, para iniciar os trabalhos com observância do seguinte:

I – o primeiro pregão começa no primeiro dia útil subsequente à publicação do edital (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 11; NSCGJ, art. 260);

II – se não houver lance superior à avaliação nos três dias seguintes à publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora mencionados no edital (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 12; NSCGJ, art. 261);

III – em segundo pregão, **não serão admitidos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada pela tabela prática TJSP** (CPC, art. 891, parágrafo único), mais o preço correspondente à avaliação da quota-parte do condômino ou cônjuge que não integrem a execução (CPC, art. 843, § 2º);

IV – sobrevivendo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 14; NSCGJ, art. 263);

V – durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro público e imediatamente divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 15; NSCGJ, art. 264, "caput");

VI – é proibido sistema em que os lances sejam remetidos por *e-mail* e posteriormente registrados no *site* do leiloeiro público, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 15, parágrafo único; NSCGJ, art. 264, parágrafo único);

VII – serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no *site* (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 16; NSCGJ, art. 265);

VIII – **a comissão devida ao leiloeiro público será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance** (Provimento CSM nº



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

2ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Celso, nº 1065, Vila Mariana - CEP 04119-062, Fone: (11) 5574-0355, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara2cv@tjsp.jus.br

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

1.625/2009, art. 17; NSCGJ, art. 266);

IX – **a comissão será paga à vista pelo arrematante, separadamente, mediante depósito judicial nos autos** (NSCGJ, art. 267);

X – **o arrematante deverá depositar em 24h a comissão do leiloeiro e mais 20% do lance a título de caução, e o restante no prazo de 15 dias** (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 19; NSCGJ, art. 268);

XI – a proposta de aquisição em prestações deve ser apresentada por escrito nos autos até o início do segundo leilão (CPC, art. 895);

XII – o auto de arrematação será lavrado de imediato e assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro (NSCGJ, art. 269);

XIII – se não efetuados os depósitos, o leiloeiro público comunicará o fato imediatamente ao juiz da execução, informando também os lances imediatamente anteriores para a devida apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 21; NSCGJ, art. 270);

XIV – para garantir o bom uso do *site* e a integridade da transmissão de dados, o juiz da execução poderá determinar o rastreamento do número do IP da máquina utilizada pelo usuário para oferecer seus lances (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 22; NSCGJ, artigo 271);

XV – o leiloeiro público deverá disponibilizar ao juízo da execução acesso imediato à alienação, a fim de comunicar decisões proferidas durante sua realização ou suspendê-la (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 23; NSCGJ, art. 272);

XVI – correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 24; NSCGJ, art. 273);

XVII – a estrutura física de conexão externa de acesso e segurança ao provedor é de inteira responsabilidade do leiloeiro público e caso a alienação judicial eletrônica não possa se realizar em razão de força maior, seu início se verificará de imediato no primeiro dia útil posterior à cessação do impedimento, independentemente de novas providências (CPC, arts. 888 e 900; Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 27; NSCGJ, art. 276);

XVIII – será revogada a autorização do leiloeiro público que levar à alienação (mesmo que sob a responsabilidade de terceiros) qualquer produto que tiver sua venda proibida ou não se enquadrar na concepção de produto legal, peticionar nos autos anunciando os seus serviços ou conceder descontos de qualquer natureza ou ceder parte da sua comissão ao comitente ou a outrem (NSCGJ, artigo 278);

XIX – os lances e dizeres inseridos na sessão *online* correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 30; NSCGJ, art. 279);

XX – se o exequente arrematar a coisa, não estará obrigado a exibir o preço, salvo se exceder o seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em três dias, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas (CPC, art. 892, §1º);

XXI – em se tratando de imóvel, o exequente deverá apresentar, em dez dias, certidão de eventuais débitos de IPTU e taxas para que a informação conste do edital;

XXII – cientificação, com pelo menos cinco dias de antecedência, do executado sem advogado constituído nos autos, do credor hipotecário ou com penhora anterior averbada na matrícula e demais pessoas enumeradas nos arts. 804 e 889 do CPC;

XXIII – o exequente deverá juntar, cinco dias antes do leilão, demonstrativo atualizado do débito (NSCGJ, art. 247);

XXIV – em caso de alienação de coisa comum, a licitação entre os condôminos ocorrerá em seguida à eventual arrematação, de modo que nos cinco dias seguintes o condômino poderá depositar judicialmente o preço correspondente ao quinhão do outro, mais a comissão do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

2ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Celso, nº 1065, Vila Mariana - CEP 04119-062, Fone: (11) 5574-0355, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara2cv@tjsp.jus.br

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

leiloeiro calculada sobre o lance total do estranho.

Intime-se.

São Paulo, 03 de agosto de 2026.

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