

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1202 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 3538-9559 - E-mail: upj1a5cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	**1126055-33.2024.8.26.0100**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Condominio Edificio Ciragan**
Executado:	**Luiz Roberto Graciotti e outro**

Juiz de Direito: Diego Mathias Marcussi

Vistos.

Fls. 267/272: Mantido pelo exequente o desinteresse na audiência de conciliação, passo à análise da estimativa de valor do imóvel, nos termos das decisões de fls. 257/258 e 264.

Devidamente intimada, a parte executada deixou de se manifestar acerca da estimativa apresentada pela exequente (fls. 235/239), a qual HOMOLOGO no valor de R$ 1.181.000,0**0** (um milhão, cento e oitenta e um mil reais)**,** nos termos do art. 871, inciso I, do CPC, ante a ausência de impugnação à estimativa

Nomeio a leiloeira ALETHEA CARVALHO LOPES, inscrita na JUCESP sob nº 899, representante legal da plataforma Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br), com endereço na Av. Paulista, 575, 19º andar, cj. 1903, São Paulo/SP, CEP 01311-911, tel. (11) 3957-7717, e-mail contato@vivaleiloes.com.br, devidamente homologada junto ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, para realizar a alienação eletrônica:

(i) do bem imóvel penhorado de matrícula nº 88.518, 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, avaliado em R$ 1.181.000,00.

A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica, desde já, fixada em 5% do valor da arrematação e deverá ser paga diretamente ao gestor, não sendo incluída no valor do lance vencedor.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Diego Mathias Marcussi, liberado nos autos em 09/10/2026 às 19:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1126055-33.2024.8.26.0100 e código Nvn17qDW.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1202 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 3538-9559 - E-mail: upj1a5cv@tjsp.jus.br

previamente definidos no edital.

No segundo pregão, serão admitidos lances não inferiores a 50% da última avaliação atualizada. A atualização deverá ser feita pela Tabela Prática do TJSP para os débitos judiciais comuns.

Fica autorizada a arrematação em prestações, na forma do artigo 895, do Código de Processo Civil.

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Os decorrentes de débitos fiscais (art. 130, § ún., CTN) e condominiais (que possuem natureza *propter rem*) ficam, em princípio, sub-rogados no preço da arrematação.

Em caso de desistência do lance, o interessado ficará obrigado ao ressarcimento das despesas administrativas comprovadas pelo leiloeiro.

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 será vendido no estado em que se encontra.

2- O procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto pelos artigos 884 e seguintes do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM Nº 1625/2009.

Competirá à empresa gestora providenciar a publicação do edital com o valor atualizado da avaliação do imóvel e demais informações de que trata o art. 886 do CPC, bem como as intimações e cientificações dos sujeitos constantes do art. 889 do CPC, sob pena de nulidade, incluindo: a) eventual credor hipotecário/alienante fiduciário; b) eventuais co-proprietários; c) eventuais credores decorrentes de penhoras anteriores, conforme certidão de registro do imóvel; d) as partes (exequentes e executados), independentemente da existência de advogados constituídos nos autos.

As intimações e cientificações determinadas no item anterior deverão ser realizadas através de carta postal ou telegrama, e as custas decorrentes deverão ser suportadas pelo gestor. Os comprovantes de entrega deverão ser juntados nos autos. Deve ainda ser observando o

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Diego Mathias Marcussi, liberado nos autos em 09/10/2026 às 19:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1126055-33.2024.8.26.0100 e código Nvn17qDW.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
2ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1202 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 3538-9559 - E-mail: upj1a5cv@tjsp.jus.br

prazo para as intimações, nos termos determinados pelo art. 889 do Código de Processo Civil.

O único ato que caberá ao ofício e ao juiz, em caso de leilão eletrônico, é assinar o auto de arrematação, que também deverá ser lavrado pelo gestor. Dessa forma, não cabe ao ofício judicial expedir edital, nem ao juízo assiná-lo. Da mesma forma, não cabe ao ofício expedir o auto de arrematação ou qualquer outro documento, sendo esse o ônus do gestor, o que justifica a sua remuneração (art. 17 do Provimento CSM nº 1625/2009).

O gestor deve encaminhar cópia do edital para o **endereço de e-mail do cabeçalho** desta decisão e trazer aos autos a publicação do edital em jornal de ampla circulação, em até 30 dias, a partir da publicação desta decisão.

Intime-se.

São Paulo, 02 de outubro de 2026.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Diego Mathias Marcussi, liberado nos autos em 09/10/2026 às 19:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1126055-33.2024.8.26.0100 e código Nvn17qDW.