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.