



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
2ª VARA CÍVEL

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, ., Jardim São Caetano -
 CEP 09581-540, Fone: (11) 4238-8100, São Caetano do Sul-SP - E-mail:
 saocaetano2cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 15 de junho de 2026, faço estes autos conclusos ao (à) Doutor(a) **Ana Lucia Fusaro** – Juiz(a) de Direito. Aguinaldo Sales Domiciano, Escrevente Técnico Judiciário.

Processo n.º: **0004541-06.2018.8.26.0565**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condominio Solides Nor**
 Executado: **Espólio de Alfredo Rocha dos Santos e outros**

Justiça Gratuita

DECISÃO

Vistos.

Defiro a realização de hasta pública do bem penhorado (fls. 594/595), consistente imóvel residencial situado na Rua Alzira nº 215 – Vila Alzira – Santo André – SP (Matrícula nº 132.143 do 1º C.R.I de Santo André), avaliado em R\$ 1.600.000,00, atualizado para fevereiro de 2026 (fls. 757), de propriedade dos executados.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, sendo o primeiro pelo prazo mínimo de 3 dias e o segundo por, no mínimo, 20 dias.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 dias, encerrando-se em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão, serão admitidos lances não inferiores a **50%** da última avaliação atualizada, conforme Tabela Prática do Tribunal de Justiça para débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser realizado em parcela única, no prazo de até 24 horas após a declaração do vencedor pelo leiloeiro.

O leilão eletrônico, observando o disposto no artigo 883 do NCPD, o Exequente indica, desde logo, a gestora de alienação judicial FRANKLIN LEILÕES, credenciada junto a Corregedoria Geral de Justiça, conforme relação constante no site do TJSP, representada pela Leiloeira Oficial RENATA FRANKLIN SIMÕES, matriculada na JUCESP sob nº 1.040, e com cadastramento devidamente implementado junto ao PORTAL DOS AUXILIADORES DA JUSTIÇA, através do sítio eletrônico (www.franklinleiloes.com.br), e escritório na Rua Paracatu, nº 309, sala 118 - Parque Imperial – São Paulo, telefone (11) 3562-6726, e-mails: juridico@franklinleiloes.com.br contato@franklinleiloes.com.br .

O gestor encontra-se devidamente habilitado junto ao Egrégio Tribunal de Justiça. Os lances serão captados diretamente no sistema do gestor e divulgados em tempo real.

Fixo, desde já, a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
2ª VARA CÍVEL

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, ., Jardim São Caetano -
 CEP 09581-540, Fone: (11) 4238-8100, São Caetano do Sul-SP - E-mail:
 saocaetano2cv@tjsp.jus.br

arrematação, a ser paga pelo arrematante, não incluída no valor do lance, devendo tal informação constar previamente aos interessados.

O leilão será presidido por leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, observando os patamares mínimos estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal, fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, preservando-se o tempo real das ofertas.

A segunda tentativa de leilão somente será realizada caso o primeiro não receba nenhum lance válido durante o período previsto.

O procedimento deverá observar os artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, o Provimento CSM nº 1625/2009 e os artigos 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro publicar o edital no sítio eletrônico previamente designado, conforme as normas administrativas do Tribunal.

O edital deverá conter todos os requisitos do artigo 887 do Código de Processo Civil, incluindo:

– Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, sendo 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 artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e 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 não inferior a **50%** do valor de avaliação atualizado.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, com antecedência mínima de 5 dias 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 facultarem o ingresso dos interessados, com designação de datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
2ª VARA CÍVEL

Praça Doutor Joviano Pacheco de Aguirre, s/n, ., Jardim São Caetano -
CEP 09581-540, Fone: (11) 4238-8100, São Caetano do Sul-SP - E-mail:
saocaetano2cv@tjsp.jus.br

devidamente identificados, a obter material fotográfico diretamente para inserção 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.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o(s) executado(s) 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 garantir a higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe as comunicações pertinentes, juntando-as posteriormente aos autos.

Intimem-se.

São Caetano do Sul, 15 de junho de 2026.

ANA LUCIA FUSARO
JUIZ(A) DE DIREITO

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