



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

4ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Centro - CEP 12900-000, Fone: 4034-3414,
Bragança Paulista-SP - E-mail: braganca4cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0001358-23.2025.8.26.0099**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Luiz Adriano de Lima**
 Executado: **Mônica Regina Domingues**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Sette Carvalho**
 P

Trata-se de cumprimento de sentença prolatada na ação de extinção de condomínio (autos n. 1012850-63.2023.8.26.0099) movido por LUIZ ADRIANO DE LIMA em face de MÔNICA REGINA DOMINGUES, pelo qual pretende: a realização de alienação do imóvel comum, por meio de leilão judicial.

1) Leilão judicial

DEFIRO a realização de leilão judicial do imóvel (objeto da matrícula n. 46.359 do CRI de Bragança Paulista – SP – fls. 07/10).

O leiloeiro será aquele obtido da lista de leiloeiros da 4ª Vara Cível, dentre os credenciados no site do TJSP.

O exequente pode optar pela realização da venda por iniciativa particular, escolhendo os profissionais de seu interesse.

Nomeio CRISTIANE BORGUETTI MORAES LOPES – JUCESP 661 (juridico@lanceja.com.br), leiloeira cadastrada no portal dos auxiliares da justiça para realização de alienação judicial eletrônica, cuja comissão fixo em 5% do valor da transação, que será suportada pelo adquirente, devendo isto constar da divulgação própria.

A leiloeira deverá realizar o leilão judicial de forma que a segunda praça seja finalizada impreterivelmente até o dia 30 de maio de 2025.

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

4ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Centro - CEP 12900-000, Fone: 4034-3414,
Bragança Paulista-SP - E-mail: braganca4cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Em princípio, o preço mínimo a ser observado para a alienação é o da avaliação do imóvel (R\$ 766.881,48 – fl. 13), podendo chegar a 50%, ao final da hasta pública.

O pagamento do preço far-se-á, como regra, à vista. Caso proposto parcelamento, todavia, as condições serão as seguintes: 50% à vista e o restante em 30 e 60 dias, ficando o próprio bem arrematado como garantia do pagamento.

A divulgação publicitária da alienação, que será feita de forma ampla. **Estão dispensadas: 1) a aprovação judicial da minuta do edital a ser elaborada pela leiloeira; 2) a publicação do edital no Diário Oficial, bastando a divulgação na internet, nos termos do art. 887, § 1º, do CPC.** Deverá conter, necessariamente, as seguintes informações: (a) o número do processo judicial e a comarca onde se processa a execução; (b) a data da realização da penhora; (c) a existência, ou não, de ônus ou garantias reais; de penhoras anteriores sobre o mesmo imóvel, em outros processos contra o mesmo executado; de débitos fiscais federais, estaduais ou municipais e de eventual recurso pendente; (d) fotografias do bem, sempre que possível, com a informação suplementar, em caso de imóvel, de estar ocupado ou desocupado pelo executado ou por terceiro; (e) o valor da avaliação judicial; (f) o preço mínimo fixado para a alienação; (g) as condições de pagamento e as garantias que haverão de ser prestadas, no caso de proposta para pagamento parcelado; (h) a descrição do procedimento, notadamente quanto ao dia, hora e local em que serão colhidas as propostas; (i) a informação de que a alienação será formalizada por termo nos autos da execução; (j) a informação de que a alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado nos autos; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação ao senhorio direto, ao credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução (Código de Processo Civil, artigo 698); (k) o nome do corretor ou do leiloeiro responsável pela intermediação, com



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

4ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Centro - CEP 12900-000, Fone: 4034-3414,
Bragança Paulista-SP - E-mail: braganca4cv@tjsp.jus.br

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

endereço e telefone; (l) a comissão devida, arbitrada pelo juiz em percentual do valor da alienação, a cargo do proponente.

Em havendo arrematação, a parte exequente a informará, de pronto, nos autos, lavrando-se então o necessário termo, que observará as regras próprias (artigo 880, §2º do Código de Processo Civil).

Assim, solicite-se a designação de datas para o leilão e publicação do edital pela leiloeira, intimando-se as partes, especialmente a parte requerida, seu(sua) cônjuge (se houver) e de coproprietários, pela imprensa oficial, caso possuam advogado. Caso contrário, basta a intimação pelo edital.

Caso necessário, fica, desde logo, deferida a expedição de ofício ao Detran/credores para que informem a existência de débitos que recaiam sobre o bem levado à hasta pública.

Cartório: 1) cadastrar a nomeação da leiloeira no *site* do TJSP; **2)** intimar a leiloeira, por *e-mail*, acerca da nomeação, encaminhando-lhe a respectiva senha, a fim de que tenha acesso a todos os documentos que instruem os autos; **3)** publicar o teor da presente decisão no DJE.

2) Intimação executada

Intime-se a executada, por mandado, no endereço indicado na inicial; por *e-mail* e *whatsapp* (fl. 01), acerca do presente cumprimento de sentença.

Serve a presente decisão como mandado. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei, observando-se o disposto no art. 212, § 2º, do CPC.

Cartório: 1) encaminhar o mandado para cumprimento no seguinte endereço: rua Sicília n. 91, Residencial das Ilhas, CEP 12913-028, Bragança Paulista – SP (inicial), eis que já recolhida a guia de diligência do oficial de justiça (fls. 57/58); **2)**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

4ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Centro - CEP 12900-000, Fone: 4034-3414,

Bragança Paulista-SP - E-mail: braganca4cv@tjsp.jus.br

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

encaminhar a intimação por *e-mail* e por *whatsapp* (fl. 01).

Int.

Bragança Paulista, 28 de março de 2025.

RODRIGO SETTE CARVALHO

Juiz de Direito

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