TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE TAUBATÉ - FORO DE TAUBATÉ
2ª VARA CÍVEL - Rua José Licurgo Indiani, Sala 110, Jardim Maria Augusta - CEP 12070-070, Fone: (12) 2124-9224, Taubaté-SP - E-mail: upj1a5cvtaubate@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min
Processo Nº 1003809-46.2023.8.26.0625 - Nº de ordem: 2023/000449

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1003809-46.2023.8.26.0625**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Condomínio Residencial Ipê**
Executado:	**Josiane Dias Galvao**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **Antonio Carlos Lombardi De Souza Pinto**

Vistos.

I - **DEFIRO** a alienação eletrônica do imóvel objeto da matrícula nº 143.130 do CRI desta Comarca (fls. 450/452), nos termos do art. 880 do CPC, o qual será realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 20 dias o segundo.

No entanto, a fim de possibilitar a efetividade do ato, fica a parte credora intimada a indicar, no prazo de 5 dias, o nome, a qualidade, o endereço e a forma de cientificação daqueles que devem ser cientificados da alienação eletrônica, conforme preceitua o art. 889 do CPC, sob pena de cancelamento do ato (alienação eletrônica) e remessa dos autos ao arquivo, o que fica desde logo determinado na hipótese de descumprimento da presente ordem.

II – Sem prejuízo, cumprida a determinação acima pela parte credora, deverá ser observado pela serventia o abaixo determinado, nos termos do Provimento CSM nº 1625/09, artigos 886 a 903, todos do CPC, assim como art. 250 e seguintes das NSCGJ do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

a) fica designado, para divulgação e venda, **NOMEIO** a leiloeira LIGIA SEIXAS – matriculada na JUCESP sob o nº 892 (leiloeira@arremax.com.br, ligia@bidmax.com.br e juridico@arremax.com.br) que cuidará das medidas prévias e da própria alienação em conformidade com as regras do provimento referido e do CPC e deverá atentar às disposições dos arts. 250 a 280 das NSCGJ, naquilo que lhe for aplicável/exigível para a lisura de todo procedimento.

Providencie a serventia o cadastro dos dados necessários do processo e do leiloeiro no Portal de Auxiliares da Justiça (participação 416 no processo: Gestor do Leilão Eletrônico), dispensado o envio de e-mail diretamente à nomeada, cabendo ao auxiliar observar o Comunicado Conjunto n. 315/2023 para peticionamento.

II.1 – Aceita a nomeação, servirá a presente decisão como alvará para que o leiloeiro ou pessoa que regularmente o represente solicite à Prefeitura Municipal da localidade do imóvel, à Fazenda da União (Procuradoria Regional nesta cidade)/Receita

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Antonio Carlos Lombardi De Souza Pinto, liberado nos autos em 11/06/2026 às 16:00 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003809-46.2023.8.26.0625 e código NR8BfHM4.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE TAUBATÉ - FORO DE TAUBATÉ
2ª VARA CÍVEL - Rua José Licurgo Indiani, Sala 110, Jardim Maria Augusta - CEP 12070-070, Fone: (12) 2124-9224, Taubaté-SP - E-mail: upj1a5cvtaubate@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min
Processo Nº 1003809-46.2023.8.26.0625 - Nº de ordem: 2023/000449

Federal e, se o caso, à instituição financeira credora fiduciária, com documento comprobatório da sua condição, certidões/documentos sobre a existência, ou não, de débitos sobre o imóvel, independentemente de estarem inscritos na dívida ativa e/ou de já serem objeto de execuções fiscais;

II.2 – terá o administrador o prazo de 15 (quinze) dias a contar de sua cientificação para realizar essas consultas e, em seguida, para enviar ao juízo a minuta do edital com essas certidões e as indicações necessárias – art. 886 do CPC, em especial de possíveis débitos/ônus e informar ao juízo os períodos durante os quais será tentada a venda, observando, obrigatoriamente, que:

a) fica arbitrada a comissão do gestor (site) em 5% do valor da arrematação, a qual deverá ser paga à vista diretamente a ele pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados;

b) no primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

c) 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 previamente definidos no edital.

d) em segundo leilão/pregão, NÃO serão admitidos lances inferiores ao patamar mínimo de 70% do valor **atualizado** da avaliação, salvo prévia autorização por este juízo mediante comunicação prévia;

e) em se tratando de imóvel(eis), poderá(ão) ser visto(s) no(s) seu(s) respectivo(s) endereço(s) e a alienação se fará no estado de conservação em que se encontrar(em), sendo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas agendadas pelo gestor (site);

f) ficarão a cargo do arrematante as despesas e os custos de eventual desmontagem, remoção, transporte e transferência dos bens arrematados;

g) ficam dispensados critérios para lanços superiores ao corrente (art. 16 do referido provimento);

h) Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, não se admitindo que os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços.

i) o arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar os depósitos da

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Antonio Carlos Lombardi De Souza Pinto, liberado nos autos em 11/06/2026 às 16:00 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003809-46.2023.8.26.0625 e código NR8BfHM4.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE TAUBATÉ - FORO DE TAUBATÉ
2ª VARA CÍVEL - Rua José Licurgo Indiani, Sala 110, Jardim Maria Augusta - CEP 12070-070, Fone: (12) 2124-9224, Taubaté-SP - E-mail: upj1a5cvtaubate@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min
Processo Nº 1003809-46.2023.8.26.0625 - Nº de ordem: 2023/000449

comissão e do valor do lanço, caso haja licitante, sob pena de desconsideração da proposta e análise das anteriores, mediante prévia comunicação pelo gestor;

j) O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 886 do CPC, **devendo ainda, constar**:

- a descrição detalhada do(s) bem(ns) e sua(s) avaliação(ões), com todas as condições acima indicadas e com a informação sobre a existência de ônus real e dívidas pendentes

- que os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- que o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

- que 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 que não seja inferior a 70% do valor de avaliação atualizado.

k) compete ao leiloeiro apresentar em Juízo a minuta para a aprovação e, posteriormente, efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcado para o leilão e, em seguida, comprovar a data em que o fez para fins de início do primeiro pregão.

l) 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 facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

m) Igualmente, 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 serão vendidos no estado em que se encontram.

n) para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

III – Apresentada a minuta pelo leiloeiro, tornem conclusos.

IV – A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como mandado ou

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Antonio Carlos Lombardi De Souza Pinto, liberado nos autos em 11/06/2026 às 16:00 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003809-46.2023.8.26.0625 e código NR8BfHM4.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE TAUBATÉ - FORO DE TAUBATÉ
2ª VARA CÍVEL - Rua José Licurgo Indiani, Sala 110, Jardim Maria Augusta - CEP 12070-070, Fone: (12) 2124-9224, Taubaté-SP - E-mail: upj1a5cvtaubate@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min
Processo Nº 1003809-46.2023.8.26.0625 - Nº de ordem: 2023/000449

ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra.

V – Int.

Taubaté, 11 de junho 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 Antonio Carlos Lombardi De Souza Pinto, liberado nos autos em 11/06/2026 às 16:00 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003809-46.2023.8.26.0625 e código NR8BfHM4.