

Considerações do Leiloeiro Oficial

Processo nº 1008883-57.2019.8.26.0161

MM Juízo da 01ª Vara Cível - **Foro** - **Comarca** Diadema

Exequente(s): Conjunto Residencial Hermínia

Executado(s): Filemon Galvão Lopes e outro(s)

Do Crédito Executado.

Trata-se Execução de Título Extrajudicial para cobrança de cotas condominiais e encargos devidos pela unidade 191 do condomínio credor a partir de julho de 2014.

O valor executado atingia R\$ 707.555,31 em abril de 2026 - fls. 560.

Penhora no Rosto dos Autos.

Há penhora no rosto dos autos oriunda da Execução de Título Extrajudicial nº 0014546-87.2008.8.26.0161 da 01ª Vara Cível do Foro de Diadema e promovida pelo Conjunto Residencial Herminia, no valor de R\$ 810.901,67 para 18 de julho de 2019 - fls. 1128/1132.

Da Nomeação do Sistema Gestor (arts. 881 e 883 do CPC/2015).

Instituto pela petição de fls. 579/580, o r. despacho de pag. 584 autorizou a alienação judicial dos bens penhorados e acolheu a indicação do credor ao nomear o signatário para condução das hastas públicas.

Foi disponibilizado no Dje e não se verifica recurso até o momento.

Dos Recursos e Dos Demais Processos (inciso VI do art. 886 do CPC/2015).

Dos autos não se verifica recurso pendente de julgamento.

Da Representação Processual.

O condomínio ofereceu a procuração de fls. 44.

Filemon Galvão Lopes é advogado e atua em causa própria.

A Municipalidade foi cientificada da execução, ingressou e está representada, assim como a Massa Falida.

Observações Finais.

A aquisição em leilão judicial é originária, o arrematante não arcará com nenhum outro valor além do valor do lance e da comissão do leiloeiro.

Aplicar-se-á o entendimento da Colenda Primeira Turma o Egrégio Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, quando se tratar de hastas públicas de bem imóvel os "tributos e contribuições condominiais a ele relativos e vencidos até a lavratura do auto de arrematação se sub-rogarão no preço, não sendo de responsabilidade do arrematante (REsp 866.191/SC, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 22/02/2011, DJe 28/02/2011; AgInt nos EDcl no REsp 1724756/SC, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/10/2018, DJe 08/11/2018; TJSP; Agravo de Instrumento 2082280-67.2018.8.26.0000; Relator (a):Silvia Rocha; Órgão Julgador:

29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro -2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/06/2018; Data de Registro: 07/06/2018)."

Ademais, será aplicado o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, para fins de sub-rogação dos débitos tributários de caráter *propter rem* sobre o produto da arrematação

Portanto, o imóvel é ofertado para arrematação livre de ônus, tributos (IPTU) e contribuições condominiais mensais vencidos até a data da lavratura do auto de arrematação ficarão sub-rogados no preço, não sendo de responsabilidade do arrematante eventual saldo destas pendências.

No caso de alienação judicial, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive e em especial os de natureza “*propter rem*”, sub-rogam-se sobre o respectivo preço e serão pagos com prioridade, não devendo o arrematante arcar com nenhum outro valor além do preço da aquisição, nos termos do art. 908, § 1.º do Código de Processo Civil, salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5% do preço.

O arrematante ficará responsável pelo pagamento dos tributos (IPTU) e contribuições condominiais que vencerem após a data de lavratura do auto de arrematação.

Do(s) Bem(ns) Apregado(s) – (*caput* do art. 886 do CPC/2015).

Serão levados a tentativa de alienação os imóveis descritos no rol de lotes anexos.

De cada um destes anexos é possível verificar descrições detalhadas dos imóveis, análises pormenorizadas das respectivas matrículas, além de informações quanto à posse, a eventuais débitos de caráter *propter rem* e à avaliação dos bens.

Das Considerações do Sistema Gestor.

Nos termos do **caput do art. 882 do CPC/2015**, a alienação judicial far-se-á por meio de Leilões Eletrônicos hospedados no sistema gestor **www.casareisleiloesonline.com.br** , fone: 11 - 3101.2345, e-mail: contato@casareisleiloes.com.br.

A alienação judicial será regida, ainda, pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

A alienação judicial dar-se-á em privilégio aos requisitos de ampla publicidade, autenticidade e segurança, com e observância das garantias da disponibilidade, independência da plataforma computacional, acessibilidade e interoperabilidade dos sistemas, serviços, dados e informações (**arts. 194 e 882 do CPC/2015**).

Os leilões eletrônicos foram designados para os seguintes dias:

1º. (Primeiro) Leilão:

Início: **25 (vinte e cinco) de Agosto de 2026.**

Término: **28 (vinte e oito) de Agosto de 2026.**

2º (Segundo) Leilão:

Início: **28 (vinte e oito) de Agosto de 2026.**

Término: **18 (dezoito) de Setembro de 2026.**

1. Para tanto, o signatário informa que:

1. o Leilão Judicial será promovido nos termos dos **arts. 881 e seguintes do CPC/2015** e observará, em especial, o disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, além do disposto pelo r. despacho de fls. ;
2. publicará o Edital de Leilões Judiciais, para anunciar a alienação, como exige o **inciso I do art. 884 do CPC/2015**, no prazo e formas do **art. 887 do mesmo CPC/2015**;
3. o website **www.casareisleiloes.com.br** contém descrição detalhada do(s) bem(ns) e ilustrada com fotografias do(s) imóvel(eis), para melhor aferição de suas características e de seu(s) estado(s) de conservação;
4. cientificará dos atos de alienação judicial, no prazo do **art. 889 do CPC/2015**, o(s) executado(s); e o(s) coproprietário(s), o(s) titular(es) de usufruto, de uso, de habitação, de enfiteuse, de direitos de superfície, de concessão de uso especial para fins de moradia ou de concessão de direito real de uso; o(s) proprietário(s) de terreno submetido ao regime de direitos de superfície, de enfiteuse, de concessão de uso especial para fins de moradia ou de concessão de direito real de uso; o(s) possuído(es) e ocupante(s); o(s) credor(es) pignoratício(s), hipotecário(s), anticrético(s), fiduciário(s) ou com penhora(s) averbada(s); o(s) promitente(s) comprador(es); o(s) promitente(s) vendedor(es); a União, o Estado, o Município e o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, quando preciso e diante das características da alienação em análise;
5. o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;
6. o(s) bem(ns) será(ão) apregoado(s) para arrematação em **lote único (art. 893 do CPC/2015)**;

7. em **1º (Primeiro) Leilão** o(s) Bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem mais der acima(s) da(s) respectiva(s) avaliação(ões);
8. em **2º (Segundo) Leilão** o(s) Bem(ns) será(ão) entregue(s) a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada, afastado o lance vil (**art. 885 e parágrafo único do art. 891 do CPC/2015**);
 - 8.1. quando se tratar de primeira tentativa de alienação judicial de bem(ns) imóvel(eis) de titularidade de incapaz(es), o(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) por valor igual ou superior a **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação atualizada, conforme *caput* do **art. 896 do CPC/2015**;
 - 8.2. somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto
9. os interessados em participar deverão cadastrar-se previamente no sistema gestor **www.casareisleiloesonline.com.br** para que participem dos leilões eletrônicos fornecendo todas as informações solicitadas.
10. durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema gestor **www.casareisleiloesonline.com.br** e serão imediatamente divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas
11. o pagamento do preço da arrematação deverá ser realizado de imediato e à vista pelo(s) arrematante(s), por meio de depósito judicial, salvo determinação judicial em sentido contrário (*caput* do **art. 892 do CPC/2015**);
12. caso o exequente arremate os bens e for o único credor, não está obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, deverá depositar, dentro de 3 (três) dias da arrematação, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e,

nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (§ 1º do art. 892 do CPC/2015);

13. serão respeitadas as ordens de preferências estabelecidas pelos artigos 843, 892 e 893 do CPC/2015, quando o caso;

14. conforme o § 1º do art. 895 do CPC/2015, o preço da arrematação poderá ser parcelado em até 30 (trinta) vezes, com o pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor da oferta à vista e como primeira parcela do preço, vencendo-se a segunda parcela no 30º (trigésimo) dia contado a partir da data de encerramento do leilão e da arrematação e as demais parcelas no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo que cada parcela do preço será acrescida de correção monetária calculada pelos índices constantes da Tabela Prática do E. TJSP para Atualização de Cálculos Judiciais e de juros de mora na proporção de 0,5% (meio por cento) ao mês, tudo a incidir a partir a data do encerramento do leilão e da arrematação até o dia de vencimento de cada parcela;

14.1. no caso de pagamento parcelado do preço da arrematação, deverá ser prestada caução idônea quando se tratar de bem(ns) móvel(eis) e, por sua vez, quando se tratar de bem(ns) imóvel(eis) o(s) mesmo(s) bem permanecerá(ão) hipotecado(s) até a integral satisfação integral do preço e respectivos acréscimos, como prevê o §1º do art. 895 do CPC/2015;

14.2. conforme os incisos I e II do art. 895 do CPC/2015, o interessado em adquirir o(s) bem(ns) apregoado(s) em prestações deverá apresentar, por escrito, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil;

14.3. nos termos do § 4º do art. 895 do CPC/2015, na hipótese de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela

inadimplida com as parcelas vincendas;

14.4. o inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação, conforme o **§ 5º do art. 895 do CPC/2015**;

14.5. como prevê o **§ 6º do art. 895 do CPC/2015**, a apresentação da proposta para pagamento parcelado do preço não suspende o leilão;

14.6. a proposta de pagamento do preço à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, sendo que se houver mais de uma proposta para pagamento parcelado do preço prevalecerá a de maior valor e se em valores iguais prevalecerá a proposta formulada em primeiro lugar, nos termos dos **§§ 7º e 8º do art. 895 do CPC/2015**;

15. a comissão devida ao sistema gestor será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor de cada arrematação e deverá ser paga pelo arrematante no ato da aquisição e diretamente ao leiloeiro oficial, como asseguram o **parágrafo único do art. 884 do CPC/2015** e o parágrafo único do art. 42 do Decreto lei 21.981/32;

16. não sendo efetuado o depósito do preço oferta e/ou da comissão devida ao sistema gestor pelo arrematante ou por seu fiador, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista pelo **art. 897 do CPC/2015** e eventuais outras penalidades porventura imposta pelo MM Juízo expropriatório, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do juízo expropriatório;

17. o auto de arrematação será lavrado no ato do encerramento da alienação judicial, como exige o **caput do art. 901 do CPC/2015**;

18. assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo titular do sistema gestor, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que

venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou eventual futura ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos, conforme **caput do art. 903 do CPC/2015**;

19. 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme **§§ 1º e 2º do art. 908 do CPC/2015**;

20. a ordem de entrega do bem móvel ou a carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução, nos termos do **§ 1º do art. 901 do CPC/2015**, além de ultrapassado o prazo do **§ 3º do art. 903 do CPC/2015**;

20.1. as despesas com a(s) transferência(s) da(s) propriedade(s) do(s) bem(ns) arrematado(s), como ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) e respectivos emolumentos cartorários no caso de imóveis, correrão por conta do arrematante;

20.2. as providências e despesas necessárias à desocupação do(s) imóvel(eis) e efetiva imissão na posse correrão por conta do(s) arrematante(s);

20.3. eventuais demais ônus e pendências, bem como taxas e/ou impostos porventura incidentes sobre o(s) bem(ns) correrão por conta do(s) arrematante(s);

21. a arrematação somente poderá ser invalidada quando realizada por preço vil ou com outro vício, conforme **inciso I do § 1º do art. 903 do CPC/2015**;

21.1. a arrematação somente poderá ser considerada ineficaz, se não observadas as intimações exigidas pelo **art. 804 do CPC/2015**, conforme **inciso II do § 1º do art. 903 do**

CPC/2015;

21.2. a arrematação somente poderá ser resolvida se não for prestada a caução ou se não forem pagos o preço da arrematação ou a comissão do sistema gestor, conforme **inciso III do § 1º do art. 903 do CPC/2015;**

21.3. após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação somente poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário, conforme o **§ 4º do art. 903 do CPC/2015;**

21.4. nos termos do **§ 5º do art. 903 do CPC/2015**, o arrematante somente poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvidos os depósitos que tiver feito, se provar, nos 10 (dez) dias seguintes à data da arrematação, a existência de ônus real ou gravame não mencionados no edital; se antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega o executado alegar alguma das situações previstas pelo **§ 1º do art. 903 do CPC/2015;** ou, por fim, se uma vez citado para responder eventual ação autônoma de anulação da arrematação o arrematante apresentar a desistência no prazo de que dispõe para responder aquela ação;

22. será considerado ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo Juiz e devida ao exequente, conforme o **§ 6º do art. 903 do CPC/2015;**

23. nos termos do **§ 1º do art. 908 do CPC/2015**, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência;

24. providenciará a publicação do Edital de Leilões Judiciais, como exige o **inciso I do**

art. 884 do CPC/2015;

24.1. a publicação do Edital de Leilões Judiciais se dará com pelo menos 5 (cinco) dias antes da data marcada para início do leilão, ou seja, impreterivelmente até o dia 24 (vinte e quatro) de Agosto de 2026, como exige o **§ 1º do art. 887 do CPC/2015;**

24.2. o Edital de Leilões Judiciais será publicado na rede mundial de computadores pelo sítio **www.casareisleiloes.com.br**, e conterà descrição detalhada e ilustrada dos bens, além das condições de leilão, de apregoação e de arrematação, como exige o **§ 2º do art. 887 do CPC/2015;**

25. como exige o **art. 886 do CPC/2015**, constarão expressamente do Edital de Leilões Judiciais a(s) descrição(ões) do(s) bem(ns) penhorado(s), com suas características, situações e suas divisas, com remissão à(s) matrícula(s) e aos registros quando se tratar de imóveis; o(s) valor(es) pelo(s) qual(ais) o(s) bem(ns) foi(ram) avaliado(s), o(s) preço(s) mínimo(s) pelo(s) qual(ais) poderá(ão) ser alienado(s), as condições de pagamento do preço e da comissão do leiloeiro; o lugar onde estão os móveis, os veículos e os semoventes e, tratando-se de créditos ou direitos a identificação de sua origem; o sítio na rede mundial de computadores e o período em que se realizará o leilão; e a menção da existência de ônus, recurso(s) ou processo(s) pendente(s) sobre o(s) bem(ns) a ser(em) leiloado(s);

26. independente de eventuais tentativas de cientificações pessoais e/ou nas pessoas dos advogados, constará expressamente do Edital de Leilões Judiciais a(s) intimação(ões) do(s) executado(s) Filemon Galvão Lopes (CPF 006.189.968-26), de Massa Falida de Tothal Construtora e Incorporadora Ltda. (CNPJ 66.728.833/0001-81), na pessoa do ilustre Sr. Síndico Dr. Alfredo Luiz Kulgemas, Prefeitura Municipal de Diadema (CNPJ 46.523.247/0001-93), União e do Estado quando o caso, Prefeitura do Município de Diadema (CNPJ 46.523.247/0001-93), o(s) respectivo(s) eventual(ais) novo(s) cônjuge(s)

da(s) pessoa(s) física(s) citada(s), além do(s) eventual(ais) atual(ais) ocupante(s) do(s) imóvel(eis);

27. após publicação do Edital de Leilões Judiciais trará aos autos a respectiva prova da publicidade dos atos;

28. suportará os custos e se encarregará da divulgação da alienação, observando as disposições legais e as determinações judiciais a respeito;

29. encaminhará para o(s) executado(s) Filemon Galvão Lopes (CPF 006.189.968-26), para Massa Falida de Tothal Construtora e Incorporadora Ltda. (CNPJ 66.728.833/0001-81), na pessoa do ilustre Sr. Síndico Dr. Alfredo Luiz Kulgemas, Prefeitura Municipal de Diadema (CNPJ 46.523.247/0001-93), a União e o Estado quando o caso, para Prefeitura do Município de Diadema (CNPJ 46.523.247/0001-93), o(s) respectivo(s) eventual(ais) novo(s) cônjuge(s) da(s) pessoa(s) física(s) citada(s), além do(s) eventual(ais) atual(ais) ocupante(s) do(s) imóvel(eis) abaixo, correspondências para cientificar acerca da realização dos leilões eletrônicos em voga, sendo certo que tão logo tenha em mãos os respectivos Avisos de Recebimentos – AR's e/ou comprovantes de postagens e recebimentos promoverá sua juntada aos presentes, como demandam **os artigos 842 e 889 do CPC/2015;**

30. encaminhará para o(s) eventual(ais) processo(s) porventura correlato(s) ao presente petição(ões) com notícia da execução e dos leilões em voga, sendo certo que tão logo tenha em mãos o(s) respectivo(s) protocolo(s) promoverá sua(s) juntada(s) aos presentes;

31. prestará contas da alienação judicial eletrônica no prazo de 02 (dois) dias contados do encerramento, nos termos do **inciso V do art. 884 do CPC/2015;**

2. **Por sua vez, o infra-assinado pede vênias para recomendar a prática dos seguintes**

atos, caso até o momento ainda não tenham sido efetivados:

2.1. Apresentação pelo exequente de:

1. demonstrativo atualizado e pormenorizado de seu crédito, abrangendo os valores executados nestes autos, cifras reclamadas em demais lides porventura em trâmite e, ainda, eventuais débitos não representados por título(s) executivos(s), se o caso; e
2. comprovante de averbação do arresto ou da penhora no registro de imóveis competente, se ainda não o fez, para fins do **art. 844 do CPC/2015**;

2.2. Aplicação na expropriação em tela dos seguintes dispositivos legais:

1. **parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional**, para fins de sub-rogação dos débitos tributários de caráter *propter rem* sobre o produto da arrematação, se o caso;
2. **§§ 1º e 2º do art. 908 do CPC/2015**, a fim de que, na hipótese de pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes seja distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, sendo que no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora;
3. **art. 323 do CPC/2015** para que na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas sejam consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do(s) credor(es), e sejam incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, caso o(s) devedor(es), no curso do processo,

tenha(m) deixado de pagá-las ou de consigná-las;

4. **artigo 843 do CPC/2015**, no sentido de que, tratando-se de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, ficando reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, não sendo levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação;

5. **artigos 1499 a 1501 do Código Civil**, para fins de levantamento da hipoteca, se o caso;

6. **artigo 826 do CPC/2015**, para que no caso de remição o executado efetue o pagamento da importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao sistema gestor no importe equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor pago (dívida exequenda), , conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (REsp 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317), devendo o(a) pagador(a) arcar, ainda, com as despesas de publicação de edital e demais assumidas e comprovadas pelo leiloeiro;

6.1 **artigo 826 do CPC/2015** por analogia e para o caso de acordo, quando o pagador deverá arcar também com o pagamento em favor do sistema gestor equivalente 5% (cinco por cento) sobre o valor pago (dívida exequenda), a título de remuneração dos serviços executados até o momento da avença, devendo o(a) pagador(a) arcar, ainda, com as despesas de publicação de edital e demais assumidas e comprovadas pelo leiloeiro;

7. **artigo 335 do Código Penal** para o caso de não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do sistema gestor pelo respectivo arrematante: “Art. 335. Impedir,

perturbar ou fraudar concorrência pública ou venda em hasta pública, promovida pela administração federal, estadual ou municipal, ou por entidade paraestatal; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de seis meses a dois anos, ou multa, além da pena correspondente à violência.";

8. **artigo 358 do Código Penal** para o caso de não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do sistema gestor pelo respectivo arrematante: “Art. 358. Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.”;

9. **Provimento CG nº 31/2013**, para facultar ao advogado do interessado efetuar a carga dos autos para a oportuna extração da carta de arrematação ou adjudicação extrajudicial, sendo permitido ao arrematante ou adjudicante indicar Tabelião de Notas de sua preferência para sua confecção.

2.3. Com o acolhimento das datas do(s) leilão(ões) eletrônico(s):

1. a cientificação das partes acerca das designações supra na(s) pessoa(s) de seu(s) respectivo(s) advogado(s), conforme **inciso I do artigo 889 do CPC/2015**;

1.1. ou, na ausência de patrono constituído pelo(s) devedor(es) ou quando representado(s) pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta(s) direcionada(s) ao(s) endereço(s) de citação ou último(s) endereço(s) cadastrado(s) nos autos;

1.2. caso o(s) executado(s) seja(m) revel(eis) e não tenha(m) advogado constituído, não constando dos autos seu(s) endereço(s) atual(ais) ou, ainda, não sendo encontrado(s) no(s)

endereço(s) constante(s) do(s) processo(s), que a(s) intimação(ões) seja(m) considerada(s) realizada(s) por meio do Edital de Leilões Judiciais;

3. Por fim, requer a juntada dos seguintes documentos:

1. informação(ões) atualizada(s) obtida(s) pelo leiloeiro oficial junto a ARISP – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo relativa ao(s) bem(ns) imóvel(eis) penhorado(s) (docs.);
2. demonstrativo(s) dos débitos relativos ao imposto de propriedade de bem imóvel, IPTU ou ITR, obtido(s) junto à(s) respectiva(s) municipalidade(s) ou INCRA (docs.);
3. avaliação(ões) do(s) bem(ns) constrito(s) para a presente data, de acordo com os índices da Tabela Prática do E. TJSP, considerando o último divulgado até a presente data (docs.); e
4. minuta do respectivo Edital de Leilões Judiciais, para conferência e assinaturas (docs.)

Das Observações finais.

Feitas as considerações acima, o leiloeiro oficial tem a esclarecer que as solicitações e sugestões acima são formuladas com fito único de buscar afastar qualquer eventual alegação de nulidade nos atos expropriatórios, sendo certo que a normatização da presente expropriação há de se dar de acordo com o elevado critério deste MM Juízo.

Conclusão.

Honrado pela nomeação em tela, o signatário encerra as presentes considerações, as quais seguem em laudas rubricadas e esta última assinada, acompanhadas dos documentos

anexos, colocando-se à disposição desse MM Juízo para mais esclarecimentos porventura necessários.

Reitera a honra pela nomeação para conduzir os atos em tela, bem como os votos de elevada estima e consideração.

P. Deferimento.

São Paulo, 18 de Junho de 2026.

Eduardo dos Reis, leiloeiro oficial Jucesp nº 748
titular de Casa Reis Leilões Online,
sistema gestor de leilões eletrônicos judiciais habilitado pelo E. TJSP