
Considerações do Sistema Gestor

Processo nº 0000513-24.2022.8.26.0704

MM Juízo da 02ª Vara Cível

Foro Butantã

Comarca São Paulo

Exequente(s): Conjunto Condominial Morumbig

Executado(s): Tectum Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outro(s)

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

Instado pela petição do credor de fls. 529/530, o r. despacho de fls. 538/540 acolheu a indicação do credor e determinou que o bem seja levado à alienação judicial eletrônica conduzida pelo signatário.

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

Do Crédito Executado.

Trata-se de Cumprimento de Sentença em sede de Ação de Cobrança de cotas condominiais e respectivos encargos devidos pela Loja nº 64 do Conjunto Condominial Morumbig desde janeiro de 2013 (fls. 01/11 do principal nº 1002543-59.2015.8.26.0704).

A r. sentença ali proferida em 03 de agosto de 2021 e acostada às suas pags. 631/634 entendeu por bem julgar procedente a "ação, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar os réus ao pagamento das despesas condominiais especificadas na inicial, bem como das despesas vincendas durante o curso do processo,

todas acrescidas de multa de 2% e juros moratórios de 1% ao mês, bem como devidamente corrigidos monetariamente a partir dos respectivos vencimentos. Condeno os réus, ainda, ao pagamento das custas e despesas processuais, atualizadas desde os desembolsos, e dos honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor da condenação, conforme artigo 85, §2º do Código de Processo Civil."

Transitou em julgado dia 19 de outubro de 2021 - fls. 640 daqueles.

O valor executado era de R\$ 173.670,95 (cento e setenta e três mil, seiscentos e setenta reais e noventa e cinco centavos) em 11 de setembro de 2025 - fls. 531/532.

Da Avaliação do Bem Penhorado.

Em 04 de setembro de 2025 o r. despacho de fls. 523 decidiu: "Vistos. Analisando os autos, verifica-se que os executados, embora regularmente intimados da avaliação do imóvel juntada a fs. 232/251, não apresentaram impugnação. Diante da inércia, homologo o valor médio apurado de R\$ 129.333,94."

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 está regularmente regularmente representado - pags. 490 do principal nº 1002543-59.2015.8.26.0704.

Tectum Empreendimentos Imobiliários Ltda. ofereceu a procuração de fls. 558 do principal. Monte Rosso Empreendimentos Imobiliários Ltda EPP foi devidamente citada no principal (fls. 278/279 daquele) e deixou de apresentar contestação. É revel. Foi citada em

cumprimento de sentença por carta com aviso de recebimento positivo no endereço de sua sede (pags. 413) e mais uma vez não se fez representar. Citada em execução por edital (pags. 403), Hidraulica Rocca Ltda. está representada pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo. As duas empresas foram intimadas da penhora por edital.

A Municipalidade ingressou e está representada.

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.

Seguem anexos os 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 Leilão Eletrônico Único, para conferência e assinaturas (docs.)

Das Observações finais.

Feitas as considerações acima, o sistema gestor 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, este sistema gestor 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, 19 de Junho de 2026.

Casa Reis Leilões Online