



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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

5ª VARA CÍVEL

Rua José Caballero, 03, ., Centro - CEP 09040-906, Fone: (11)4573-3255,  
Santo André-SP - E-mail: upj1a5cvstoandre@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital n°: **0012004-61.2020.8.26.0554**  
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Compra e Venda**  
Exequente: **Eduardo Uezu de Oliveira e outro**  
Executado: **Manoel dos Santos Fernandes**

Justiça Gratuita

**CONCLUSÃO**

Em 2 de abril de 2026, faço estes autos conclusos à Ex<sup>ma</sup>. S<sup>ra</sup>. D<sup>ra</sup>. **Adriana Bertoni Holmo Figueira**, MM<sup>a</sup>. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Santo André. Marcos Venício Moreira - Oficial Maior.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana Bertoni Holmo Figueira**

Vistos,

A parte executada foi citada e não opôs impugnação (fls. 64).

Sobreveio a penhora de **1/2** ideal do executado Manoel dos Santos Fernandes, sobre do bem descrito como "Matrícula **169.575**, 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP" (fls. 261/262), culminando com a intimação do executado (fls. 266).

A penhora encontra-se averbada na matrícula (fls. 346/347, AV. 01); a avaliação do bem foi homologada no valor de R\$ 388.886,93, base: setembro/2026, por decisão transitada em julgado (fls. 666 e 673); e foi acostado o cálculo atualizado do débito no valor de R\$ 685.632,33, base: 26/02/2026 (fls. 671/672).

Isto posto, **defiro** o leilão eletrônico de **100%** do imóvel, nos termos dos artigos 879, inciso II, e 881, do Código de Processo Civil, observando-se os requisitos do Provimento 1625/2009, c.c. Comunicado n°. 1082/2021.

Traga a parte interessada a certidão imobiliária devidamente atualizada, bem como a de débito municipal.

Fixo o preço da venda em valor não inferior ao da avaliação, devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão; e não inferior a 70% (setenta por cento) ao valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o 2º leilão.

Deverá o leiloeiro observar que na hipótese de existência de condomínio, o artigo 843, § 2º, do CPC, faculta aos coproprietários o exercício do direito de preferência e a garantia de que o valor auferido pela hasta garanta "sua quota parte calculado sobre o valor da avaliação".

Os interessados em adquirir o imóvel em prestações, deverão apresentar proposta, por escrito, até o início do primeiro leilão, observado o disposto no artigo 895 do Código de Processo Civil, o que será avaliado pelo juízo no momento oportuno, observando-se que a apresentação de



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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

5ª VARA CÍVEL

Rua José Caballero, 03, ., Centro - CEP 09040-906, Fone: (11)4573-3255,  
Santo André-SP - E-mail: upj1a5cvstoandre@tjsp.jus.br

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

propostas de pagamento parcelado não suspende o leilão (CPC, § 6º do art. 895).

Para realização do leilão eletrônico, defiro a indicação da leiloeira pública **CRISTIANE BORGUETTI MORAES LOPES – JUCESP 661 (www.lanceja.com.br)**, a qual foi considerada tecnicamente habilitada pelo Tribunal de Justiça. **Intime-se-a** por *e-mail*.

Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15 e Provimento CG nº 14/2018.

Designadas as datas, afixe-se o edital a ser encaminhado, devendo a parte interessada providenciar as devidas publicações.

**Cientifique-se** o executado *Manoel dos Santos Fernandes*, por publicação, na pessoa de seu advogado.

**Cientifique-se** pelo correio a co-proprietária e cônjuge *Dalva de Oliveira Fernandes* (qualificada a fls. 346), no mesmo endereço do executado, consignando-se que a meação dela de **50%** será preservada em seu favor quando da arrematação.

Se o caso, cientifiquem-se também todos os interessados previstos em lei (art. 889, CPC).

Por fim, não constam penhoras ou indisponibilidades anteriores na matrícula (fls. 346/347).

Nos termos dos parágrafos 1º e 2º ao artigo 269 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça: "§ 1º Observado o art. 799 do CPC pelo exequente, as hipotecas anteriores à arrematação serão extintas (art. 1.499, VI, do CC), devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação. § 2º O cancelamento do registro de constrições anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrições".

Int.

Santo André, 02 de abril de 2026.

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