



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Mauá

FORO DE MAUÁ

4ª VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, 111, Centro - CEP 09371-901, Fone: 11-2388-6620,
Maua-SP - E-mail: maua4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1008544-61.2015.8.26.0348**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Residencial Nova Esperança**
Executado: **MARLIY DA SILVA GOMES**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CESAR AUGUSTO DE OLIVEIRA QUEIROZ ROSALINO**

Vistos.

De início, **HOMOLOGO a avaliação realizada pelo perito às fls. 1024/1041, atribuindo ao imóvel o valor de R\$ 165.000,00, com data base para setembro/2021.**

1) Passo à etapa de alienação judicial do bem, **DEVENDO SER OBSERVADA A DECISÃO DE FLS. 970/972**, visto que a alegada alienação fiduciária informada pela CEF (fls. 773/776) não consta registrada e formalizada na matrícula do imóvel (fls. 938/968), de modo que é ineficaz perante terceiros. Além disso, se trata de contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção e há fundo garantidor previsto para cobrir a dívida (cláusula de garantia à fl. 80), corroborando com a inexistência de alienação fiduciária.

Há regular penhora à fl. 592 e a respectiva averbação da penhora na matrícula-mãe sob nº. 68.057 (à fl. 969) pelo CRI, que se confirma pela matrícula atualizada às fls. 938/969.

Para tanto, nomeio como gestor do leilão eletrônico **BRUNO AGNELLO PEGORARO** que, conforme consta, é autorizado e credenciado pela JUCESP e está devidamente habilitado no Portal dos Auxiliares da Justiça, **que será cadastrado oportunamente.**

2) Providencie a parte exequente, **no prazo de 10 (dez) dias**, a juntada de:

a) **planilha discriminada e atualizada do débito**, em apartado;

b) **pesquisa de eventuais débitos de IPTU devidamente atualizada** (apresentando a certidão positiva/negativa nos autos), com a indicação da matrícula, inscrição fiscal/municipal e endereço do imóvel.

c) em caso de alienação de **unidade condominial**, competirá à parte exequente proceder à juntada aos autos de declaração atestando a (in)existência de débitos condominiais



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Mauá

FORO DE MAUÁ

4ª VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, 111, Centro - CEP 09371-901, Fone: 11-2388-6620,

Maua-SP - E-mail: maua4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

relativos ao apartamento em alienação.

Reforço que há necessidade de constar tais informações no edital a ser publicado, visando a correta alienação, de modo a permitir que o interessado na arrematação tenha ciência da condição jurídica do bem, consoante o disposto pelo artigo 886, VI, do CPC.

3) Com a resposta:

a) Cadastre a zelosa serventia a nomeação no Portal dos Auxiliares para que o leiloeiro receba a intimação da nomeação, cujo e-mail cartorário será enviado oportunamente.

b) **Intime-se o Leiloeiro por e-mail acerca de sua nomeação**, consiguindo-se que do edital faça constar que o valor do débito relativo ao imóvel em alienação, no que pertine ao recolhimento do IPTU, indicando seu valor e a data de atualização. Deverá, ainda, constar do edital **que o valor será pago pelo arrematante com a respectiva atualização** até a data do efetivo pagamento perante à Prefeitura de Mauá.

Deverá ser observado o direito de preferência do condômino, nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil.

4) O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 03 dias (três) o primeiro e 20 (vinte) dias o segundo. **No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.**

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, à segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% (sessenta por cento) da última avaliação atualizada pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Mauá

FORO DE MAUÁ

4ª VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, 111, Centro - CEP 09371-901, Fone: 11-2388-6620,
Maua-SP - E-mail: maua4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

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.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e artigo 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico pelo menos 05 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão.

5) O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no artigo 887, do Código de Processo Civil. **Deverá constar do edital, também, que o bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.**

6) **Providencie a zelosa serventia a conferência da minuta do edital, intimando o leiloeiro a fazer eventuais correções ou, se em ordem, encaminhando via e-mail para o leiloeiro de modo que proceda sua publicação,** nos termos do artigo 887, § 5º, do CPC.

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 será vendido no estado em que se encontra.

7) **Com a aprovação do edital e a respectiva DESIGNAÇÃO DAS DATAS, com urgência, deverão ser cientificadas as partes na pessoa de seus respectivos advogados que os representam nos autos** (art. 889, I, CPC), assim como eventuais outras pessoas previstas no art. 889 do Código de Processo Civil, cabendo à parte exequente requerer e providenciar o necessário.

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

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s) na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria Pública, intime(m)-se pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Mauá

FORO DE MAUÁ

4ª VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, 111, Centro - CEP 09371-901, Fone: 11-2388-6620,
Maua-SP - E-mail: maua4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou 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.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intimem-se.

Maua, 29 de novembro de 2021.

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

Art. 105, III, das NSCGJ: “É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências”.

Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. “Texto extraído do Código Penal, artigos 329 “caput” e 331.

Art. 212, do CPC: Os atos processuais serão realizados em dias úteis, das 6 (seis) às 20 (vinte) horas.

§ 2º Independentemente de autorização judicial, as citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, onde as houver, e nos feriados ou dias úteis fora do horário estabelecido neste artigo, observado o disposto no art. 5º, inciso XI, da Constituição Federal.

Artigo 5º, inciso XI, da CF: a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial.