

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

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

3ª VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, 111, Centro - CEP 09371-901, Fone: (11) 2388-6613, Mauá-SP - E-mail: maua3cv@tjsp.jus.br

DECISÃO - OFÍCIO

Processo nº: **0019945-55.2007.8.26.0348**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
Requerente: **Brasterra Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**
Requerido: **Liliane Bello Ferraz Bittencourt e outro**

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

Vistos.

De início, expeça-se mandado de levantamento eletrônico em favor do Perito conforme requerido às fls. 858 com a devida brevidade.

Em que pese a genérica impugnação lançada pelo executado às fls. 863/866, tenho por mim que o laudo de avaliação não padece de qualquer vício ou nulidade, buscando o devedor apenas procrastinar a satisfação do débito inadimplido.

Urge ressaltar que o credor têm direito à prestação de uma tutela jurisdicional célere, eficiente e adequada, não se podendo compactuar com procrastinações desnecessárias que se prestam apenas aos escusos interesses do mau pagador.

Sempre com o devido respeito à decisão prolatada às fls. 803/805 pelo então magistrado oficiante no feito, anoto que a avaliação outrora impugnada somente foi realizada na parte externa do imóvel em razão do óbice apresentado pelo executado, conforme esclarecido pelo Expert às fls. 798/802.

Logo, não poderia o executado se valer de tal desconstruído argumento para lançar impugnação ao laudo sob pena de se prestigiar a deslealdade processual.

Da salutar lição do Juiz da 89ª Vara do Trabalho de São Paulo, Dr. Marcos Neves Fava, em sentença exarada nos autos do processo nº 04454200608902008, extrai-se:

“(…) O processo não é um jogo de pega-pega, é instrumento de distribuição de justiça e de fixação dos parâmetros da cidadania e isto está acima do interesse privado de defesa do reclamado.”

O laudo pericial de fls. 818/857 analisou detalhadamente o imóvel, sua edificação e área do terreno, bem como a parte interna, conforme reclamado anteriormente, não sendo trazido aos autos pelos executados qualquer elemento técnico hábil a afastar as conclusões do

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

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

3ª VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, 111, Centro - CEP 09371-901, Fone: (11) 2388-6613, Mauá-SP - E-mail: maua3cv@tjsp.jus.br

Expert, tratando-se, portanto, de mero inconformismo com o resultado da perícia.

Nestes termos, HOMOLOGO o laudo pericial de fls. 818/857, FIXANDO o valor total dos imóveis em R\$ 735.000,00 (setecentos e trinta e cinco mil reais) atualizado até a data do laudo.

Nomeio o leiloeiro público oficial **BRUNO AGNELLO PEGORARO**, conforme consta, é autorizado e credenciado pela JUCESP e está devidamente habilitado no Portal dos Auxiliares da Justiça.

Cadastre a serventia a nomeação no Portal dos Auxiliares para que o leiloeiro receba a intimação da nomeação e encaminhe-se cópia da presente decisão por e-mail.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 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, a 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% 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% 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 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.

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

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

3ª VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, 111, Centro - CEP 09371-901, Fone: (11) 2388-6613, Mauá-SP - E-mail: maua3cv@tjsp.jus.br

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 art. 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 dias antes da data marcada para o leilão.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, 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;

- 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 se o bem estiver alienado fiduciariamente, do produto da alienação será efetuado o pagamento do credor fiduciário;

- o valor das multas e dívidas fiscais;

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.

Com a informação das datas do leilão, com urgência, deverão ser cientificados a parte executada, eventual credor fiduciário, assim como eventuais outras pessoas previstas no art. 889 do Código de Processo Civil (por publicação, na pessoa do respectivo advogado ou via postal) 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.

Registre-se que, se o(a) executado(a) for revel e não tiver advogado constituído, não 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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MAUÁ
FORO DE MAUÁ
3ª VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, 111, Centro - CEP 09371-901, Fone: (11) 2388-6613, Mauá-SP - E-mail: maua3cv@tjsp.jus.br

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra, bem como solicitar informações junto aos órgãos oficiais (Prefeituras, DETRAN e INCRA), instituições bancárias (em caso de hipoteca e/ou alienação fiduciária) e administrações condominiais.

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

A parte exequente deverá apresentar a planilha atualizada do débito em 05 dias.

Atente-se que, se o caso, do produto da arrematação, por primeiro, deverá ser reservado o valor devido para quitação do débito junto ao credor fiduciário.

Intime-se.

Mauá, 20 de abril de 2022.

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