



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

4ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Centro - CEP 12900-000, Fone: 4034-3414,  
Bragança Paulista-SP - E-mail: braganca4cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0000791-26.2024.8.26.0099**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Enriquecimento sem Causa**  
 Exequente: **Associação dos Proprietários de Lotes do Loteamento Recanto Jaguari**  
 Executado: **Carlos Alberto Proença Jaques e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Sette Carvalho**

**r**

Fls. 194/196: Corrija-se a decisão prolatada à fl. 193, a fim de constar que a planilha apresentada às fls. 191/192 refere-se ao valor correspondente aos direitos do executado sobre o imóvel penhorado.

Anote-se que a exequente apresentou a planilha atualizada do débito à fl. 197.

Verifica-se que a exequente trouxe anúncios de internet com a cotação do valor de imóveis semelhantes (fl. 195).

Desse modo, com fulcro no artigo 871, inciso IV do Código de Processo Civil, fica dispensada a avaliação por oficial de justiça.

Fixo o valor de avaliação em R\$ 250.000,00, de acordo com a maior estimativa de mercado do bem.

Intimem-se os executados do valor da avaliação por diário oficial, uma vez que revéis na fase de conhecimento.

Em termos de prosseguimento, entendo que a hipótese é de **alienação dos direitos dos executados sobre o imóvel matriculado sob nº 56.751**, por meio de leiloeiro credenciado, conforme o Provimento CSM nº 1.496/08 e habilitado no site do TJSP, não devendo o juízo nomear leiloeiro por indicação da parte, mas seguindo ordem de nomeação.

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

4ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Centro - CEP 12900-000, Fone: 4034-3414,  
Bragança Paulista-SP - E-mail: braganca4cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**NOMEIO** a leiloeira **CRISTIANE BORGUETTI MORAES LOPES JUCESP 661** (juridico@lanceja.com.br - (11) 2988-6929), gestora do sistema de alienação judicial eletrônico, cuja comissão fixo em 5% do valor da transação, que será suportada pelo adquirente, devendo isto constar da divulgação própria.

**A leiloeira deverá realizar o leilão judicial de forma que a segunda praça seja finalizada impreterivelmente até o dia 10 de outubro de 2024.**

Em princípio, o preço mínimo a ser observado para a alienação é o da avaliação, podendo chegar a 50%, ao final da hasta pública. **Não será 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 (art. 843, § 2º CPC).**

O pagamento do preço far-se-á, como regra, à vista. Caso proposto parcelamento, todavia, as condições serão as seguintes: 50% à vista e o restante em 30 e 60 dias, ficando o próprio bem arrematado como garantia do pagamento.

A divulgação publicitária da alienação, que será feita de forma ampla. **Está dispensada a publicação do edital no Diário Oficial, bastando a divulgação na internet, nos termos do art. 887, § 1º NCP.** Deverá conter, necessariamente, as seguintes informações: (a) o número do processo judicial e a comarca onde se processa a execução; (b) a data da realização da penhora; (c) a existência, ou não, de ônus ou garantias reais; de penhoras anteriores sobre o mesmo imóvel, em outros processos contra o mesmo executado; de débitos fiscais federais, estaduais ou municipais e de eventual recurso pendente; (d) fotografias do bem, sempre que possível, com a informação **suplementar**, em caso de imóvel, de estar ocupado ou desocupado pelo executado ou por terceiro; (e) o valor da avaliação judicial; (f) o preço mínimo fixado para a alienação; (g) as condições de pagamento e as garantias que haverão de ser prestadas, no caso de proposta para pagamento parcelado; (h) a descrição do

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

4ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Centro - CEP 12900-000, Fone: 4034-3414,  
Bragança Paulista-SP - E-mail: braganca4cv@tj.sp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

*procedimento, notadamente quanto ao dia, hora e local em que serão colhidas as propostas; (i) a informação de que a alienação será formalizada por termo nos autos da execução; (j) a informação de que a alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado nos autos; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação ao senhorio direto, ao credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução (Código de Processo Civil, artigo 698); (k) o nome do corretor ou do leiloeiro responsável pela intermediação, com endereço e telefone; (l) a comissão devida, arbitrada pelo juiz em percentual do valor da alienação, a cargo do proponente.*

Em havendo arrematação, a parte exequente a informará, de pronto, nos autos, lavrando-se então o necessário termo, que observará as regras próprias (artigo 880, §2º do Código de Processo Civil).

Assim, solicite-se a designação de datas para o leilão e publicação do edital pelo leiloeiro, intimando-se as partes, especialmente a parte executada, pela imprensa oficial, caso possua advogado. Caso contrário, basta a intimação pelo edital.

Caso necessário, fica, desde logo, deferida a expedição de ofício à Fazenda Pública/credores para que informem a existência de débitos que recaiam sobre o bem levado à hasta pública.

Int.

Bragança Paulista, 07 de agosto de 2024.

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