


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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

MBV

Processo Digital nº: **0013201-17.2021.8.26.0554**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços**  
 Exequente: Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA  
 Executado: **SÍLVIO PASSARINI**, Brasileiro, Casado, Vigilante, RG 8.744.103, CPF 097.486.608-34, com endereço à Terras de Santa Cristina - gleba VII, 13, (terreno) - quadra PR, CEP 18720-000, Paranapanema - SP

Juiz de Direito: Dr. ALEXANDRE MORON DE ALMEIDA

Vistos.

1. Não remanescendo questões a serem esclarecidas pelo perito judicial, não havendo qualquer oposição da parte credora (fl. 97) e ausente manifestação da parte executada que, devidamente citada nos autos principais (fl. 79) e intimada pessoalmente conjuntamente com sua cônjuge no presente incidente (fls. 58/59) quedou-se inerte, **homologo** o laudo pericial anexado nos autos às fls. 79/91.

2. Não manifestado interesse na adjudicação ou na alienação por iniciativa particular, que seriam preferenciais, **defiro o leilão judicial eletrônico do bem penhorado**: imóvel matriculado sob o nº 39.978 no Registro de Imóveis de Avaré - SP, avaliado em R\$ 83.977,88 (para mês 03/ano 2024 – fls. 79/91).

O leilão deverá ser realizado em dois pregões: o primeiro com **duração mínima de 10 dias corridos** e lance mínimo correspondente ao **valor da avaliação atualizado** pelo INPC/IBGE (Tabela Prática do Tribunal de Justiça); e o segundo, sem interrupção, com **prazo mínimo de 20 dias corridos**, e, ausentes motivos para fixação de limite diverso, com **lance mínimo correspondente a 60% do valor da avaliação**, ou a 80% do valor da avaliação para bens de propriedade ou em condomínio com incapazes, abaixo do que será considerado vil.

O preço deverá ser **depositado judicialmente, à vista**, no dia útil seguinte ao lance ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, ressalvado o exame de proposta de aquisição parcelada, na forma do artigo 895 do Código de Processo Civil. E arrematação do bem se dará no estado em que se encontrar, mas sem responsabilidade por débitos tributários pendentes (artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional).

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809,  
Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

Serão observadas, no mais, as regras do Código de Processo Civil (artigos 881 a 903), da Resolução CNJ 236/2016 e dos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

3. Para tanto, nomeio a leiloeira pública Cristiane Borgetti Moraes Lopes (JUCESP nº 661), autorizado e credenciado pela Junta Comercial e habilitado no Portal dos Auxiliares.

Nos termos do artigo 884 do Código de Processo Civil e do artigo 269 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com recurso analógico ao artigo 85, parágrafo 3º, do Código de Processo Civil, **fixo a comissão da leiloeira em percentual escalonado sobre o valor da arrematação**: 5% até 200 salários-mínimos; 4% sobre o que o que exceder e até 2.000 salários-mínimos; 3% sobre o que exceder e até 20.000 salários-mínimos; 2% sobre o que exceder e até 100.000 salários-mínimos; e 1% sobre o que exceder a 100.000 salários-mínimos. Tal valor deve ser arcado pelo arrematante e não integra o lance.

Fica autorizada a leiloeira e seu prepostos, devidamente identificados, a obter diretamente material fotográfico e a vistoriar o bem, inclusive levando interessados para que tenham pleno conhecimento das características do bem, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o seu ingresso.

A presente decisão serve como carta, mandado ou ofício e como ordem judicial para o ingresso no local onde o bem se encontre, bem como solicitar informações nos órgãos públicos (Prefeituras, DETRAN e INCRA), instituições bancárias (em caso de hipoteca e/ou alienação fiduciária) e administrações condominiais.

Intime-se a leiloeira nomeada, pelo portal/por e-mail, com cópia desta decisão.

4. Caberá a leiloeira efetuar a publicação do edital na rede mundial de computadores, assegurando ampla divulgação da alienação, com antecedência mínima de 5 dias da data designada para início do primeiro pregão e com os requisitos do artigo 886 do Código de Processo Civil.

Deverá encaminhar a este juízo, ainda, por e-mail, a minuta do edital para

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809,  
Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

sua disponibilização no Diário da Justiça Eletrônico.

Sem prejuízo do a seguir determinado, fica autorizada a própria leiloeira a promover as comunicações pertinentes para a garantia da higidez da alienação, cientificando, inclusive, eventuais terceiros em favor de quem também penhorado o bem.

5. Com a data indicada pela leiloeira, publique-se o edital e intimem-se as pessoas de que trata o artigo 889 do Código de Processo Civil, bem assim o cônjuge da parte executada titular do bem objeto da alienação e alheio à execução, com pelo menos 5 dias de antecedência.

Para tanto, **recolha a parte exequente as respectivas despesas**, conforme os valores vigentes fixados pelo Conselho Superior da Magistratura, disponíveis em <http://www.tjsp.jus.br/IndicesTaxasJudiciarias/DespesasProcessuais>, salvo se beneficiária da gratuidade.

A intimação da parte executada e de terceiros interessados com advogado constituído deve ser realizada pela imprensa; estando representada pela Defensoria Pública ou por advogado conveniado ou, ainda, não possuindo advogado, pessoalmente, por carta (com observância da regra dos artigos 274, parágrafo único, e 889 do Código de Processo Civil); e a parte revel citada por edital, pelo próprio edital do praxeamento (artigo 889, parágrafo único, do Código de Processo Civil).

6. Traga a parte exequente, ainda, demonstrativo atualizado do débito, acrescido das despesas ora incorridas, se o caso.

Int.

Santo André, 21 de outubro de 2024.

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