



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de Birigui FORO DE BIRIGUI 1ª VARA CÍVEL  
 Rua Faustino Segura, 214, . - Pq. São Vicente  
 CEP: 16200-370 - Birigui - SP  
 Telefone: (18) 3642-2105 - E-mail: birigui1cv@tjst.jus.br

## DECISÃO

Processo nº: **1005984-76.2021.8.26.0077**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: Condomínio Residencial Guatambu Park  
 Executado: Jom Empreendimentos Imobiliários Ltda, na pessoa do sócio, Sr. João Carlos Ferrari Marques Nogueira

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Íris Daiani Paganini dos Santos Salvador

Vistos.

Oportuno, de proêmio, indicar que a tentativa de intimação, do executado, acerca da avaliação do imóvel penhorado (fl. 180/181), fora direcionada ao mesmo endereço em que houve a citação, conforme fl. 111. Assim, reputo válido o ato do Oficial de Justiça de fl. 199 e o faço com fundamento no artigo 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

1. Fls. 223/224: diante da concordância da parte exequente com o laudo de avaliação apresentado (fl. 185/187), bem como da inércia da da parte executada e seu representante legal, conforme certificação de fl. 225, homologo auto de avaliação de fls. 180/181, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

2. Determino a realização do leilão eletrônico **do bem imóvel descrito no termo de penhora e avaliação de fls. 124/125-180**, por meio de leilão judicial eletrônico, autorizado pelo art. 689-A do CPC e regulamentado pelo Provimento CSM nº 1625/2009, cujo instrumento, considerando o interesse público na solução mais rápida dos processos judiciais, emerge como medida mais eficaz e econômica em relação à hasta pública convencional, realizada no átrio do Fórum. Isto porque, invocando as próprias justificativas do referido Provimento, através do uso da rede mundial de computadores é possível atingir um número muito maior de interessados, os quais, mediante procedimento singular e sem a necessidade de comparecimento pessoal no local da venda pública, poderão oferecer lances, que serão imediatamente apresentados aos demais participantes, em tempo real, possibilitando maior transparência e democracia em todo o processo da alienação judicial, de tal forma a ser mais benéfico até para o executado, além da agilidade na conclusão da venda, com maior possibilidade de êxito nas arrematações. A alienação judicial eletrônica promoverá a redução das custas processuais, pois a divulgação das hastas públicas no meio eletrônico e em jornais de grande circulação, os custos referentes à alienação judicial eletrônica com verificação do bem oferecido à venda, eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos, o estado de conservação, material fotográfico, movimentação de todo sistema de acessibilidade e


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

COMARCA de Birigui FORO DE BIRIGUI 1ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, . - Pq. São Vicente

CEP: 16200-370 - Birigui - SP

Telefone: (18) 3642-2105 - E-mail: birigui1cv@tjsp.jus.br

de segurança do site correrão e serão praticados por conta e responsabilidade exclusiva do gestor, a seguir nomeado.

1. Nomeio CRISTIANE BORGETTI MORAES LOPES, Leiloeira Oficial e Rural inscrita na JUCESP sob o nº 661, cadastrada pelo Tribunal de Justiça, com endereço eletrônico [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), estabelecida na Rua Laura, nº 138, Centro, CEP 09040-240 em Santo André-SP, com telefone (11) 4425-7652, e-mails [juridico@lanceja.com.br](mailto:juridico@lanceja.com.br) e [cristiane@lopesleiloes.com.br](mailto:cristiane@lopesleiloes.com.br), com status ativo perante o TJSP como Auxiliar da Justiça, para proceder à realização das praças, sendo que o procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto nos artigos 686 e 687 do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM Nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo art. 689-A, parágrafo único do CPC.

2. A 1ª praça terá início no dia designado no Edital; não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação por no mínimo 03 (três) dias seguintes, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça, que se estenderá por no mínimo vinte dias.

3. Na 2ª praça não serão admitidos lances inferiores a **60% do valor da avaliação** e a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avançadas.

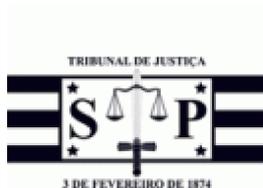
4. As praças serão realizadas exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal <http://www.lanceja.com.br> ou pelo correio eletrônico, nos quais serão captados os lances.

5. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem das praças e leilões eletrônicos, fornecendo todas as informações solicitadas.

6. A intimação do exequente e da executada será feita pela própria gestora judicial, que deverá comprovar nos autos a intimação de todos os interessados e condôminos, caso existam, até a data da praça/leilão ou da apresentação do auto de arrematação.

7. Deverá constar do edital que se, por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados constantes na matrícula do imóvel, quando for necessária, incidirá a disposição do art. 238, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

8. Havendo comunicação nos autos acerca das datas designadas e apresentada a minuta do edital pela empresa nomeada para a realização da praça/leilão eletrônico, *providencie o cartório desde logo sua conferência e publicação junto ao átrio do Fórum, e certificação nos*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de Birigui FORO DE BIRIGUI 1ª VARA CÍVEL  
Rua Faustino Segura, 214, . - Pq. São Vicente  
CEP: 16200-370 - Birigui - SP  
Telefone: (18) 3642-2105 - E-mail: birigui1cv@tjsp.jus.br

*autos acerca da regularidade.*

9. Fixo a comissão da empresa leiloeira em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago pelo arrematante (fica autorizada a empresa nomeada para a realização das praças/leilões, atualizar a última avaliação constante dos autos, através da tabela de cálculo do Tribunal de Justiça).

Intime-se.

Birigui, 12 de dezembro de 2023.

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