


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, Fone: (18) 3642-2105, Birigui-SP - E-mail: birigui1cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº:	1004101-60.2022.8.26.0077
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente:	Condomínio Residencial Guatambu Park
Executado:	Jom Empreendimentos Imobiliários Ltda

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

Vistos.

Em que pese a respeitável argumentação de fls. 503/505, a mesma não merece prosperar.

Conforme consta no CPC, artigo 891, parágrafo único, não se considera preço vil aquele que, ao menos, se equalize a 50% do valor avaliado.

Diante da ausência de êxito da primeira alienação, justo que se tentem medidas para que o bem seja levado à alienação e seja pago o crédito existente.

Este é o entendimento, pelo cabimento, do Tribunal de Justiça de São Paulo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE COBRANÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – TENTATIVAS DE LEILÃO DO IMÓVEL PENHORADO EM HASTA PÚBLICA, COM LANCE MÍNIMO DE 70% DO VALOR DA AVALIAÇÃO – FRUSTRAÇÃO – AUSÊNCIA DE LICITANTES – REDUÇÃO DO LANCE MÍNIMO PARA O PERCENTUAL DE 50% DO VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO – POSSIBILIDADE – NÃO CARACTERIZAÇÃO DE PREÇO VIL – EXEGESE DO ART. 891, § ÚNICO, DO CPC/2015 – PRECEDENTES DO STJ E DO TJSP – AGRAVO PROVIDO, PARA AUTORIZAR A ARREMATACÃO DO IMÓVEL POR LANCE MÍNIMO DE 50% DO VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO. (TJ-SP - AI: 20581221120198260000 SP 2058122-11.2019 .8.26.0000, Relator.: Luis Fernando Nishi, Data de Julgamento: 28/05/2019, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação:


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, Fone: (18) 3642-2105, Birigui-SP - E-mail: birigui1cv@tjsp.jus.br

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

28/05/2019).

Agravo de Instrumento. Ação de cobrança de verbas condominiais. Cumprimento de sentença. Decisão que indeferiu requerimento de fixação do valor mínimo para alienação em 50% do valor do bem . Insurgência. Possibilidade de alienação por 50% do valor da avaliação. Art. 891, parágrafo único, do CPC . Agravo provido. (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 2332124-26.2023.8 .26.0000 Piracicaba, Relator.: Morais Pucci, Data de Julgamento: 29/05/2024, 26ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/05/2024).

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS – LEILÃO JUDICIAL DE IMÓVEL – DECISÃO QUE FIXOU, PARA A SEGUNDA PRAÇA, O LANCE MÍNIMO DE 70% DO VALOR DA AVALIAÇÃO – Condomínio exequente que pretende a fixação de lance mínimo de 50% do valor da avaliação – Cabimento – Art. 891, parágrafo único, do CPC/15 – Preço que não é considerado vil – Execução que se arrasta desde 2017, já tendo sido realizadas quatro tentativas de leilão judicial do imóvel (a última com autorização de lance mínimo de 50%), todas sem êxito – Redução autorizada – Decisão reformada – RECURSO PROVIDO. (TJ-SP - AI: 20091604920228260000 SP 2009160-49.2022 .8.26.0000, Relator.: Angela Lopes, Data de Julgamento: 18/04/2022, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 18/04/2022).

Outrossim, não se deve prolongar as tentativas por tempo excessivo, esperando por tempo além do necessário para conclusão da alienação, e submeter o autor à tal inércia processual.

Assim, **DEFIRO** a hasta pública pelo valor de 50% da avaliação do bem penhorado.

Aguarde-se o prazo recursal e em inércia, após certificação, dê-se ciência ao gestor de leilões acerca desta decisão, seguindo o percentual indicado e, no mais, seguindo as orientações de fls. 429/430.

Intime-se.

Birigui, 28 de fevereiro de 2025.



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, Fone: (18)

3642-2105, Birigui-SP - E-mail: birigui1cv@tjsp.jus.br

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

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