

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

COMARCA de Itapeva

FORO DE ITAPEVA

3ª VARA JUDICIAL

Av. Paulina de Moraes, 444 - Itapeva-SP - CEP 18400-818

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

Processo Digital nº: **0001862-35.2024.8.26.0270**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Valor da Execução / Cálculo / Atualização**
Exequente: **Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**
Executado: **Ismael da Silva Rosa**

Juiz(a) de Direito: **Wilson Federici Junior**

Homologo o valor do bem e **DEFIRO** o pedido de alienação em **leilão judicial eletrônico**. Para a realização do ato, nomeio a leiloeira oficial **Cristiane Borguetti Moraes Lopes (Jucesp 661)**, que, conforme consta, é autorizada e credenciada pela JUCESP e habilitado perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Intime-se a leiloeira, **via portal de auxiliares**, para designação das hastas (**no prazo mínimo de 45 dias e máximo de 60 dias**), e apresentação da minuta do edital, para aprovação, encaminhando-se a ela senha de acesso aos autos digitais.

Com a designação, deverão ser intimados/cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, se o caso, cabendo à exequente requerer e providenciar o necessário (despesas postais e/ou de condução do oficial de Justiça). **O leilão deverá ser imediatamente cancelado, caso algumas das pessoas acima não seja intimada a tempo.**

Registre-se que, se o executado 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.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 (três) dias. No primeiro pregão não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não

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

COMARCA de Itapeva

FORO DE ITAPEVA

3ª VARA JUDICIAL

Av. Paulina de Moraes, 444 - Itapeva-SP - CEP 18400-818

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

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 **50% da última avaliação atualizada** ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

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. 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.

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. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887 do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: (i) 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; (ii) o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional; (iii) o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: a) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; b) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor

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

COMARCA de Itapeva

FORO DE ITAPEVA

3ª VARA JUDICIAL

Av. Paulina de Moraes, 444 - Itapeva-SP - CEP 18400-818

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

de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, 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.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Itapeva, 19 de novembro de 2025.

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