


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Campinas

FORO DE CAMPINAS

3ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Salas 32 e 34 - Bloco C - Jardim Santana

CEP: 13088-901 - Campinas - SP

Telefone: (19) 2101-3312 - E-mail: upj1a4campinascv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1065968-16.2017.8.26.0114**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Saint Germain**
 Executado: **Espólio de Leônidas Possato, na pessoa de Neila Segato Possato CPF 30868119865 e outro**

fmd

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Anderson Pestana de Abreu

Vistos.

Trata-se de execução de título extrajudicial movida por Condomínio Edifício Saint Germain em face de Neila Segato Possato e do Espólio de Leônidas Possato. Compulsando os autos, verifica-se que a sucessão processual decorrente do falecimento do coexecutado Leônidas foi devidamente formalizada, figurando no polo passivo o seu espólio, representado pela inventariante Neila Segato Possato, a qual já integrava a lide e foi regularmente citada.

Superada a fase de substituição, observou-se o cumprimento das diligências para a avaliação do imóvel penhorado, conforme o laudo técnico acostado às fls. 394/395, que estimou o valor do bem em R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais). Instados a se manifestarem sobre o referido montante, e cientes da advertência judicial de que o silêncio importaria em concordância tácita com os valores apresentados, os executados deixaram transcorrer o prazo legal sem qualquer insurgência ou apresentação de avaliação divergente, o que consolida a aceitação do valor por força da preclusão, nos termos do artigo 507 do Código de Processo Civil.

Assim, diante da higidez do procedimento e da ausência de impugnação específica, decido:

1. Homologo o valor da avaliação apresentado pelo exequente e defiro a alienação judicial do imóvel descrito na matrícula nº 32.894 do Cartório de Registro de Imóveis de Ubatuba/SP, a ser realizada por meio de leilão eletrônico, em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

2. Deverá o leiloeiro encaminhar minuta do edital a este Juízo com antecedência suficiente para aprovação e assinatura pelo magistrado, devendo, ainda, enviar

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

COMARCA de Campinas

FORO DE CAMPINAS

3ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Salas 32 e 34 - Bloco C - Jardim Santana

CEP: 13088-901 - Campinas - SP

Telefone: (19) 2101-3312 - E-mail: upj1a4campinascv@tjsp.jus.br

e-mail à 3ª Vara Cível de Campinas (campinas3cv@tjsp.jus.br) comunicando o peticionamento.

3. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

4. Não 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.

5. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última **avaliação atualizada** ou 80% do valor de **avaliação atualizada**, caso se trate de imóvel de incapaz.

6. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

7. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro **Cristiane Borgueti ("Lanceja")**, que conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela Jucesp e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

8. 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.

9. 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.

10. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Campinas

FORO DE CAMPINAS

3ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Salas 32 e 34 - Bloco C - Jardim Santana

CEP: 13088-901 - Campinas - SP

Telefone: (19) 2101-3312 - E-mail: upj1a4campinascv@tjsp.jus.br

11. 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.

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

13. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

14. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos nos **artigos 886 e 843, do Código de Processo Civil**. Deverá constar do edital, também, que:

A) 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.

B) O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

C) O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

15. Fica o(a) leiloeiro(a) intimado(a) por meio do Portal Auxiliares da Justiça, para que, no prazo máximo de 15 dias, apresente a minuta do edital, no formato *word* e promova sua publicação na rede mundial, com antecedência mínima de 5 dias da data marcada para o leilão, devendo atentar-se ao valor fixado na avaliação apresentada, **que deverá ser devidamente atualizada**.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Campinas

FORO DE CAMPINAS

3ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Salas 32 e 34 - Bloco C - Jardim Santana

CEP: 13088-901 - Campinas - SP

Telefone: (19) 2101-3312 - E-mail: upj1a4campinascv@tjsp.jus.br

16. Intime-se o(s) executado(s) na pessoa de seu advogado, mediante publicação desta decisão no DJE (art. 889, I do CPC). Caso a parte executada não tenha advogado constituído nos presentes, caberá ao leiloeiro providenciar sua cientificação.

17. No mesmo prazo, deverão ser cientificadas as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Pro-cesso Civil, cabendo ao leiloeiro o necessário para concretização de tais cientificações, juntando as comunicações pertinentes aos autos, inclusive do credor fiduciário, se houver.

18. 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.

19. **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.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.

Campinas 26 de janeiro de 2026

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