


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Mauá

FORO DE MAUÁ

4ª VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, 111, Centro - CEP 09371-901, Fone: 11-2388-6620,
Mauá-SP - E-mail: maua4cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

DECISÃO

Processo Digital nº:	1009323-06.2021.8.26.0348
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Obrigações
Exequente:	Condominio Residencial Campo Bello
Executado:	Gilberto Gonçalves da Silva

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **José Wellington Bezerra da Costa Neto**

Vistos.

De início, **HOMOLOGO a avaliação realizada pelo perito às fls. 226/246, atribuindo ao imóvel o valor de R\$ 140.000,00, com data base para 08/2023.**

1) Com a entrega do laudo pericial (avaliação) a contento, expeça-se MLE em favor do perito, conforme formulário indicado à fl. 252/3.

Passo à etapa de alienação judicial do bem e para tanto, nomeio como gestor do leilão eletrônico **Georgios José Ilias Bernabé Alexandridis** que, conforme consta, é autorizado e credenciado pela JUCESP e está devidamente habilitado no Portal dos Auxiliares da Justiça, que será cadastrado oportunamente.

2) Providencie a parte exequente, no prazo de 10 (dez) dias, a juntada de:

a) planilha discriminada e atualizada do débito, em apartado;

b) pesquisa de eventuais débitos de IPTU devidamente atualizada (apresentando a certidão positiva/negativa nos autos), com a indicação da matrícula, inscrição fiscal/municipal e endereço do imóvel.

c) em caso de alienação de unidade condôminial, competirá à parte exequente proceder à juntada aos autos de declaração atestando a (in)existência de débitos condominiais relativos ao apartamento em alienação.

Reforço que há necessidade de constar tais informações no edital a ser publicado, visando a correta alienação, de modo a permitir que o interessado na arrematação tenha ciência da condição jurídica do bem, consoante o disposto pelo artigo 886, VI, do CPC.

3) Com a resposta:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Mauá

FORO DE MAUÁ

4ª VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, 111, Centro - CEP 09371-901, Fone: 11-2388-6620,

Mauá-SP - E-mail: maua4cv@tjsp.jus.br

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

a) Cadastre a zelosa serventia a nomeação no Portal dos Auxiliares para que o leiloeiro receba a intimação da nomeação, cujo e-mail cartorário será enviado oportunamente.

b) **Intime-se o Leiloeiro por e-mail acerca de sua nomeação**, consigando-se que do edital faça constar que o valor do débito relativo ao imóvel em alienação, no que pertine ao recolhimento do IPTU, indicando seu valor e a data de atualização. Deverá, ainda, constar do edital **que o valor será pago pelo arrematante com a respectiva atualização** até a data do efetivo pagamento perante à Prefeitura de Mauá.

Deverá ser observado o direito de preferência do condômino, nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil.

4) O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 03 dias (três) o primeiro e 20 (vinte) dias o segundo. **No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.**

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, à 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 60% (sessenta por cento) da última avaliação atualizada pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% (cinco por cento) 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.

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.

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.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Mauá

FORO DE MAUÁ

4ª VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, 111, Centro - CEP 09371-901, Fone: 11-2388-6620,

Mauá-SP - E-mail: maua4cv@tjsp.jus.br

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

Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e artigo 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico pelo menos 05 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão.

5) O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no artigo 887, do Código de Processo Civil. **Deverá constar do edital, também, que o bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.**

6) Providencie a zelosa serventia a conferência da minuta do edital, intimando o leiloeiro a fazer eventuais correções ou, se em ordem, encaminhando via e-mail para o leiloeiro de modo que proceda sua publicação, nos termos do artigo 887, § 5º, do CPC.

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 será vendido no estado em que se encontra.

7) Com a aprovação do edital e a respectiva DESIGNAÇÃO DAS DATAS, com urgência, deverão ser cientificadas as partes na pessoa de seus respectivos advogados que os representam nos autos (art. 889, I, CPC), assim como eventuais outras pessoas previstas no art. 889 do Código de Processo Civil, cabendo à parte exequente requerer e providenciar o necessário.

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

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s) na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria Pública, intime(m)-se pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

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 leiloado se encontra.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Mauá

FORO DE MAUÁ

4ª VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, 111, Centro - CEP 09371-901, Fone: 11-2388-6620,
Mauá-SP - E-mail: maua4cv@tjsp.jus.br

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

Intimem-se.

Mauá, 10 de novembro de 2023.

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

Art. 105, III, das NSCGJ: “É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências”.

Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. “Texto extraído do Código Penal, artigos 329 “caput” e 331.

Art. 212, do CPC: Os atos processuais serão realizados em dias úteis, das 6 (seis) às 20 (vinte) horas.

§ 2º Independentemente de autorização judicial, as citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, onde as houver, e nos feriados ou dias úteis fora do horário estabelecido neste artigo, observado o disposto no art. 5º, inciso XI, da Constituição Federal.

Artigo 5º, inciso XI, da CF: a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial.