



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
1ª VARA CÍVEL
 Rua Abdo Muanis, nº 991, Sala 102/103, Nova Redentora - CEP
 15090-140, Fone: (17) 2137-3783, São José do Rio Preto-SP - E-mail:
 upj1a5riopreto@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0011103-08.2012.8.26.0576**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Inadimplemento**
 Requerente: **Marcos Alberto Amoretti e outro**
 Requerido: **Glaucia Gallo Pereira Negocios Me e outro**
 Situação do Mandado **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça **Isabel Cristina Calça Carvalho (27678)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 576.2024/029875-0 dirigi-me ao endereço: Av. Jose Garcia, 51, Jardim das Amoreiras, José Bonifácio-SP, em torno das 08:30h, e procedi a VISTORIA do bem indicado, e após AVALIEI o imóvel, conforme Laudo de Avaliação em anexo. Em ato seguinte, INTIMEI DA AVALIAÇÃO a executada, ZULEIKA GONÇALVES GALLO (RG 4.661.556-9 e CPF 032.187.538-99) do inteiro teor deste que lhe foi lido, do que bem ciente ficou e aceitou contrafá que lhe ofereci. Exarou sua assinatura no mandado. O referido é verdade e dou fé. José Bonifacio, 31 de maio de 2024.

Número de Cotas: 01 R\$106,08
 GRD 110178
 Carga: 18/04/2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO – Processo 0011103-08.2012.8.26.0576**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - INADIMPLEMENTO****Autor: Marcos Alberto Amoretti****Réu: Glauca Gallo Pereira Negocio Me****LAUDO DE AVALIAÇÃO****I – DOS BENS:**

Trata-se de um imóvel residencial, localizado na Av. Jose Garcia, 51, Jardim das Amoreiras, José Bonifácio-SP objeto de Matricula 3.821 do Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de José Bonifácio:

Descrição da Matricula: Um terreno sítio nesta cidade, constituído por partes dos lotes 7 e 6, da quadra E, do Jardim das Amoreiras, medindo onze metros de frente, igual dimensão nos fundos, por vinte e dois metros de cada lado, da frente ao fundo (11,00 x22,00 metros), perfazendo a área total de duzentos e quarenta e dois metros quadrados (242,00, m²), dividindo-se pela frente com a Avenida Jose Garcia, pelo lado direito de quem da Avenida olha o imóvel com o lote nº10, pelo lado esquerdo com as áreas dois (2) e um (1), de propriedade de Rubens Spindola do Amaral e pelos fundos comparte do lote nº5; sem benfeitorias.

Cadastro Municipal do Imovel: 01.01.058.0295.001

Obs. Embora conste na Matricula sem benfeitorias, na vistoria constatei que há a edificação de um casa de alvenaria, onde reside a executada Zuleika Gonçalves Gallo.

II – DA LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA E VISTORIA FÍSICA

O imóvel encontra-se localizado no seguinte endereço: Av. Jose Garcia, 51, Jardim das Amoreiras, José Bonifacio-SP;

Embora conste na Matricula sem benfeitorias, na vistoria constatei que há a edificação de uma casa de alvenaria;

No imóvel reside a executada Zuleika Gonçalves Gallo.

Fotos do fachada do imóvel:



LAUDO DE AVALIAÇÃO – Processo 0011103-08.2012.8.26.0576

Fotos do interior:



LAUDO DE AVALIAÇÃO – Processo 0011103-08.2012.8.26.0576



LAUDO DE AVALIAÇÃO – Processo 0011103-08.2012.8.26.0576



LAUDO DE AVALIAÇÃO – Processo 0011103-08.2012.8.26.0576

A residência possui três quartos, sendo um suíte. Cozinha revestida de azulejo e um pequeno quintal.

Está localizada perto do Ginásio de Esportes, possuindo toda infraestrutura de asfalto, rede esgoto e iluminação pública.

III - AVALIAÇÃO

Tendo em vista as exposições e ponderações apresentadas, bem como pareces mercadológicos por mim obtidos, atribuo o valor de: **R\$300.000,00** (Trezentos Mil Reais)

VII - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo, dou por encerrado o presente Laudo, que vai digitado no anverso de cinco laudas.

José Bonifácio, 31 de maio de 2024.

ISABEL CRISTINA CALÇA CARVALHO
Oficial de Justiça



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
1ª VARA CÍVEL
 Rua Abdo Muanis, nº 991, Sala 102/103, Nova Redentora - CEP
 15090-140, Fone: (17) 2137-3783, São José do Rio Preto-SP - E-mail:
 upj1a5riopreto@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao PÚBLICO: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0011103-08.2012.8.26.0576**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Inadimplemento**
 Requerente: **Marcos Alberto Amoretti e outro**
 Requerido: **Glaucia Gallo Pereira Negocios Me e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Douglas Borges da Silva**

Vistos.

1.) Páginas 392/396 e seguintes:

Nos termos do Enunciado nº 150 da Súmula do STF: "*Prescreve a execução no mesmo prazo de prescrição da ação.*"

Já o art. 206-A do Código Civil, inserido pela Medida Provisória nº 1.040/2021, convertida na Lei nº 14.195/2021, prescreve que: "*Art. 206-A. A prescrição intercorrente observará o mesmo prazo de prescrição da pretensão.*"

E o presente cumprimento de sentença versa sobre **créditos decorrentes de aluguéis e acessórios** (págs. 46/49), incidindo na espécie a regra do art. 206, § 3º, do Código Civil, cujo prazo prescricional é de **três anos**.

Ressalto que **não** se pode adotar o termo inicial da prescrição da ciência da primeira tentativa frustrada da citação ou ciência da primeira tentativa infrutífera de locação de bens penhoráveis, porque à época não estava vigente a Lei nº 14.195/2021.

Com efeito, é inviável aplicar retroativamente o art. 921, § 4º, do CPC, na redação dada pela Lei nº 14.195/2021, devendo ser aplicada o regramento vigente no momento dos atos processuais, constante na redação originária do dispositivo citado e a interpretação jurisprudencial



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

1^a VARA CÍVEL

Rua Abdo Muanis, nº 991, Sala 102/103, Nova Redentora - CEP 15090-140, Fone: (17) 2137-3783, São José do Rio Preto-SP - E-mail: upj1a5riopreto@tjsp.jus.br

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

segundo a qual a prescrição intercorrente pressupõe inérgia do credor, mediante abandono do processo a contar da data da última providência.

Em outras palavras, o prazo prescricional poderia ser prorrogado quantas vezes fosse necessário enquanto o credor estivesse empreendendo diligências úteis na busca de bens.

A respeito da **irretroatividade da Lei nº 14.195/2021**, pacífico entendimento do Tribunal de Justiça:

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Notas promissórias – Sentença que reconheceu a ocorrência de prescrição intercorrente e julgou extinto o processo – Insurgência do exequente – Cabimento – Hipótese em que não houve inérgia do exequente por prazo superior a 3 anos (art. 206, § 3º, inciso VIII do Código Civil) – Irretroatividade da Lei 14.195/21 no que toca à nova redação conferida ao artigo 921, § 4º do Código de Processo Civil – Precedentes deste E. TJSP – RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1009873-20.2015.8.26.0248; Relator (a): Renato Rangel Desinano; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/02/2024; Data de Registro: 21/02/2024).

GRATUIDADE DA JUSTIÇA. Concessão do benefício requerida em preliminar recursal. Determinação de comprovação da pobreza. Preparo recolhido. Pedido prejudicado. Pedido não conhecido. PREScrição INTERCORRENTE. Execução por título extrajudicial. Cédula de crédito bancário. Prazo prescricional trienal e não, como constou na decisão agravada, quinquenal. Precedentes. Irretroatividade, todavia, da Lei nº 14.195/2021, que alterou o artigo 921, do CPC, estabelecendo novos critérios para a contagem do prazo prescricional. Inérgia não caracterizada. Prescrição não consumada. Decisão mantida, com observação de que o prazo prescricional é de três anos. RECURSO NÃO PROVIDO, na parte conhecida, com observação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2272428-59.2023.8.26.0000; Relator (a): Fernando Sastre Redondo; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro de Promissão - 2ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 23/01/2024; Data de Registro: 23/01/2024) [grifos nossos]

Compulsando os autos, observo que não houve inérgia da parte exequente pelo prazo prescricional de **três anos** antes da publicação da Lei 14.195 de 26 de agosto de 2021,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

1^a VARA CÍVEL

Rua Abdo Muanis, nº 991, Sala 102/103, Nova Redentora - CEP
15090-140, Fone: (17) 2137-3783, São José do Rio Preto-SP - E-mail:
upj1a5riopreto@tjsp.jus.br

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

tampouco o transcurso do mesmo prazo contado da ciência da primeira tentativa infrutífera de localização do devedor ou de bens penhoráveis, após a vigência da nova lei.

Portanto, **REJEITO** a alegação de ocorrência de prescrição intercorrente.

2.) Página 699: defiro.

Considerando o interesse público na solução mais rápida dos processos judiciais e a satisfação do direito do credor, conveniente a aplicação do artigo 881, § 1º, do CPC, promovendo-se o leilão judicial eletrônico dos direitos do bem penhorado.

Para a realização do leilão, nomeio o leiloeiro oficial **DEILSON LUCAS DO ESPÍRITO SANTO**, cadastrado na Jucesp sob o nº 1149, que disponibiliza seus leilões na plataforma www.jikalleilos.com.br, devendo ser contatado para as providências necessárias à realização da alienação judicial eletrônica **do imóvel matriculado sob o nº 3.821 do ORI de José Bonifácio**.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial nomeado, 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 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 egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

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

Além dos requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil, deverá constar do edital que:

(a) a penhora recai sobre a totalidade do imóvel;

(b) O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos tributários conforme o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

1^a VARA CÍVEL

Rua Abdo Muanis, nº 991, Sala 102/103, Nova Redentora - CEP
15090-140, Fone: (17) 2137-3783, São José do Rio Preto-SP - E-mail:
upj1a5riopreto@tjsp.jus.br

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

ficam sub-rogados no preço da arrematação;

(c) o 1º pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital, sendo que, se na forma híbrida (presencial e eletrônica, simultaneamente), o edital deverá indicar dia, hora e local de sua realização (art. 260, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça);

(d) no 1º pregão, somente ocorrerão lances em valor igual ou superior ao valor da avaliação de R\$ 300.000,00, atualizado pelo IPCA;

(e) não havendo lance igual ou superior ao valor correspondente ao valor atualizado da avaliação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art.12, Prov. CSM 1625/2009);

(f) em 2º pregão, para os fins do art. 891, do CPC, não serão admitidos lances inferiores a 50% ao valor atualizado da avaliação; havendo, porém, incapaz, não serão admitidos lances inferiores a 80% também sobre essa base de cálculo, observado, nesse caso, o art.896, do CPC (art.262, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça);

(g) sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14, Prov. CSM 1625/09);

(h) durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor imediatamente divulgados on-line de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana no coleto e no registro dos lances (art. 15, Prov. CSM 1625/2009);

(i) serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16, Prov. CSM n. 1625/2009);

(j) O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. Na hipótese do pagamento à vista, o depósito deve ser efetuado em até 24 horas a contar do encerramento do leilão. Na hipótese do pagamento a prazo, o depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor de lance mínimo, deve ser efetuado no prazo de até 24 horas a contar do encerramento do leilão e o restante em até 30 prestações, com correção mensal pelo IPCA-E e garantido por caução idônea;

(k) a comissão devida ao gestor será de 5% sobre o valor da arrematação (art. 17, Prov. CSM 1625/2009), consignando-se que, se anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art.775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, pelos índices aplicados aos créditos respectivos (art.267, §3º, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça); lado outro, na hipótese de remição ou acordo após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput (art.267, §4º, das Normas de Serviço da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
1ª VARA CÍVEL
 Rua Abdo Muanis, nº 991, Sala 102/103, Nova Redentora - CEP
 15090-140, Fone: (17) 2137-3783, São José do Rio Preto-SP - E-mail:
 upj1a5riopreto@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao PÚBLICO: das 13h00min às 17h00min

Corregedoria Geral da Justiça;

(l) com a aceitação do lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo da execução (art. 18, Prov. CSM 1625/2009) e o arrematante terá o prazo de até 24 horas para efetuar o depósito do lance. A comissão da gestora será paga diretamente (art.19, Prov. CSM 1625/2009);

(m) o auto de arrematação será assinado por este juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903, do CPC (art. 20, Prov. CSM 1625/2009);

(n) não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897, do CPC (art. 21, Prov. CSM 1625/2009).

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.

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

Deverão ser cientificados a parte executada, cônjuge e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte exequente requerer, informar os endereços providenciar o necessário.

A intimação de eventuais coproprietários, credor com garantia real e pessoas elencadas no 799 do CPC também deverá ser realizada, na conformidade do art. 889, incisos II e V, do Código de Processo Civil.

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

Publicado edital do leilão, intime-se a parte exequente, por ato ordinatório, a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
1ª VARA CÍVEL
Rua Abdo Muanis, nº 991, Sala 102/103, Nova Redentora - CEP
15090-140, Fone: (17) 2137-3783, São José do Rio Preto-SP - E-mail:
upj1a5riopreto@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

proceder, pelo menos 5 dias antes da data designada para o ato, a atualização do débito.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação da parte executada 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.

Intime-se.

São José do Rio Preto, 02 de outubro de 2025.

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