

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

COMARCA DE ITAPEVI

FORO DE ITAPEVI

1ª VARA CÍVEL

Rua Vereador Dr. Cid Manoel de Oliveira, nº 405, ., Jardim Santa Rita -
CEP 06660-280, Fone: (11) 4322-9341, Itapevi-SP - E-mail:

upj1a3cvitapevi@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0002869-98.2020.8.26.0271**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Samantha Brondy de Jesus**
 Executado: **Daniel Aparecido de Passos-me e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniele Machado Toledo**

Vistos.

Ciente da nota devolutiva do CRI de Itapevi.

O imóvel de matrícula 50.211 perante o CRI de Cotia possuía originariamente a área total de 319.296,00 m². Consta como proprietária Auta Dias Silveira. Em 03/08/1988, houve desmembramento de uma área de 25.390,00m², abrindo-se a matrícula de nº 52.848 (fls. 257/260).

O executado possui direitos possessórios sobre 297.650,00, conforme se depreende da certidão de Valor Venal de fls. 261. O imóvel possui a inscrição de nº 23.131.43.86.0272.00.000 (fls. 261).

Compulsando os autos do processo 0003746-72.2019.8.26.0271, que tramitou perante o Juizado Especial Civil, verifica-se que o Juízo, após nota devolutiva, determinou que a penhora recaísse sobre os direitos possessórios do executado Daniel Aparecido de Passos – ME, determinando a continuidade da alienação judicial. Naqueles autos, o executado, antes da assinatura do auto de arrematação, realizou o pagamento da dívida, de maneira que se extinguiu o cumprimento, com fundamento no art. 924, inciso II do CPC (fls. 568/570).

Deste modo, não obstante a impossibilidade de anotação da penhora na matrícula imobiliária, mostra-se possível a alienação judicial dos direitos possessórios.

Compulsando autos do processo 0007132-13.2019.8.26.0271, em trâmite no Juizado Especial Cível, verifica-se que o Juízo determinou a penhora dos direitos possessório do executado, bem como a intimação do executado, tendo em vista ter sido satisfeito o débito, após a arrematação, nos autos mencionados no parágrafo anterior. O executado foi intimado pelo DJE, havendo peticionamento deste informando o interesse em quitar a dívida (fls. 401/402 daqueles autos).

Quanto ao valor do imóvel, nos autos do processo nº 0007132-13.2019.8.26.0271, foi estabelecido o valor venal de R\$ 1.444.150,18 para a realização da alienação judicial (fls. 249).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITAPEVI
FORO DE ITAPEVI
1ª VARA CÍVEL

 Rua Vereador Dr. Cid Manoel de Oliveira, nº 405, ., Jardim Santa Rita -
 CEP 06660-280, Fone: (11) 4322-9341, Itapevi-SP - E-mail:

upj1a3cvitapevi@tjsp.jus.br

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

Diante da alegação da parte autora de impossibilidade financeira de providenciar avaliações imobiliárias, ESTABELEÇO como preço para a alienação judicial o valor venal atualizado do imóvel.

Antes, contudo, de se proceder à alienação judicial nestes autos, considerando que o bem já se encontra penhorado nos autos do processo 0007132-13.2019.8.26.0271, sendo que, embora o executado tenha manifestado interesse em quitar o débito, não realizou o efetivo depósito judicial, deverá a parte autora apresentar, no prazo de 15 dias, planilha atualizada do seu crédito para que seja expedido ofício ao Juizado Especial Civil para penhora no rosto daqueles autos.

Na hipótese de, naqueles autos, prosseguir com a alienação, mostra-se inócuo dar seguimento à alienação judicial na presente ação, cabendo ao Juízo solucionar a divisão do valor arrecadado em incidente de concurso de credores.

E caso haja a satisfação do débito naqueles autos, por parte do executado, deverá a parte autora coligar a certidão do valor venal atualizada do bem, para realização da alienação judicial do imóvel, o qual será realizado por meio de leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado, na forma do que dispõe o art. 142, §§ 3º e 3ºA, incisos, c/c art. 143 da Lei 11.101/05 .

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.

Nomeio, desde logo, como leiloeiro autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo o senhor DEILSON LUCAS DO ESPÍRITO SANTO.

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.

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.

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

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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITAPEVI
FORO DE ITAPEVI
1ª VARA CÍVEL

 Rua Vereador Dr. Cid Manoel de Oliveira, nº 405, ., Jardim Santa Rita -
 CEP 06660-280, Fone: (11) 4322-9341, Itapevi-SP - E-mail:

upj1a3cvitapevi@tjsp.jus.br

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

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.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- 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.

- 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.

- O interessado em adquirir o bem 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.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 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.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo ao Administrador Judicial 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, 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.

Intime-se.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITAPEVI

FORO DE ITAPEVI

1ª VARA CÍVEL

Rua Vereador Dr. Cid Manoel de Oliveira, nº 405, ., Jardim Santa Rita -
CEP 06660-280, Fone: (11) 4322-9341, Itapevi-SP - E-mail:

upj1a3cvitapevi@tjsp.jus.br

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

Itapevi, 28 de novembro de 2025.

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