



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
4ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saadi, 1010, ., Nova Ribeirania - CEP 14096-570, Fone:
 (16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail: Ribpreto4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1034459-50.2020.8.26.0506**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condominio Edificio Grand Fortune**
 Executado: **Puntuali Contrutora Ltda**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Néliton Henrique Mendonça (21408)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 506.2022/008349-0 dirigi-me ao endereço: Rua Eugênio Rocha Filho, 338, e aí sendo, 14 de fevereiro, às 10h 33, e na portaria do Edfício Grand Fortune, pela SRa. Elaine Criscencio, foi declarado que o apartamentno 24 encontra-se vazio. Certifico mais que **procedi a avaliação do imóvel** matrícula 165.306 do 2º CRI, com área privativa de 96,74 m², cadastrado na prefeitura Municipal sob nº 335.565, por estimativa, levando em consideração o valor médio do imóvel vendido na região, conforme verificado sem site especializados, **R\$ 395.000,00 (Trezentos e noventa e cinco mil Reais).**

O referido é verdade e dou fé.

Ribeirão Preto, 14 de fevereiro de 2022.

Número de Cotas:

Origem (bairro)	Destino (bairro)	KM	ATO	FRAÇÃO
FÓRUM	Cond. Itamaraty			
TOTAL				
VALOR TOTAL			R\$ 87,27	
Obs.:				

Quando houver mais de uma GRD, mencionar na "observação" o valor utilizado de cada uma das guias.

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

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

4ª VARA CÍVEL

RUA ALICE ALEM SAADI, 1010, ,, NOVA RIBEIRANIA - CEP
14096-570, FONE: (16) 3629-0004, RIBEIRÃO PRETO-SP - E-MAIL:
RIBPRETO4CV@TJSP.JUS.BR

DECISÃO

Processo nº: **1034459-50.2020.8.26.0506**
Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Despesas
Condominiais**
Parte ativa: **Condominio Edifício Grand Fortune**
Parte passiva: **Puntuali Contrutora Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). HEBER MENDES BATISTA

CONCLUSÃO

Aos 20 de setembro de 2024, faço conclusão destes autos ao(à) Exmo(a). Sr(a).
Dr(a). **HEBER MENDES BATISTA**, MM. Juiz(a) de Direito desta Quarta Vara
Cível desta Comarca de Ribeirão Preto – Estado de São Paulo. O(a) Esc:
_____ (ERF).

Vistos.

Fls. 189: apresente o credor planilha com o valor atualizado do
débito.

Apresente o credor fiduciário planilha com o valor do débito
remanescente do contrato.

Defiro a alienação judicial do bem penhorado a fls. 115/116,
consistente nos direitos que o executado possui sobre o seguinte bem: o
imóvel descrito a fls. 61/62 - unidade autônoma designada como
apartamento n. 24, localizada no 5º pavimento do Condomínio Edifício
Grand Fortune, situado na Rua Eugênio Rocha Filho n. 338, com área


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
4ª VARA CÍVEL

RUA ALICE ALEM SAADI, 1010, ., NOVA RIBEIRANIA - CEP
14096-570, FONE: (16) 3629-0004, RIBEIRÃO PRETO-SP - E-MAIL:
RIBPRETO4CV@TJSP.JUS.BR

privativa de 96,74m², cadastro municipal n. 335.565, matrícula n. 165.306, do 2º CRI, avaliado em R\$ 395.000,00, conforme fls. 154, com as observações que seguem.

Considerando que sobre o bem recai contrato de alienação fiduciária, apenas os direitos aquisitivos da parte executada serão levados a leilão (correspondentes à quantia já quitada).

De fato, *"como a propriedade é do credor fiduciário, inviável recair a penhora sobre o próprio imóvel para saldar dívida do devedor fiduciante, ressaltando-se, contudo, a possibilidade de constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária pelas vias ordinárias"* (AgInt no REsp n. 1.485.972/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 14/6/2021, DJe de 17/6/2021.)

Nesses termos, do edital de leilão deverá constar tal informação, ciente, ainda, eventual arrematante, que este deverá arcar com o pagamento das prestações faltantes do contrato.

Nada obstante, havendo oferta de preço suficiente à quitação do contrato de alienação fiduciária e sobejando valor não irrisório para quitação da dívida condominial que se executa, poderá ocorrer a arrematação do imóvel em sua integralidade.

Nesse sentido:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - PENHORA SOBRE DIREITOS - LEILÃO


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
4ª VARA CÍVEL

RUA ALICE ALEM SAADI, 1010, ., NOVA RIBEIRANIA - CEP
14096-570, FONE: (16) 3629-0004, RIBEIRÃO PRETO-SP - E-MAIL:
RIBPRETO4CV@TJSP.JUS.BR

POSSIBILIDADE - ARREMATAÇÃO – PREFERÊNCIA - Ainda que a constrição tenha recaído sobre os direitos detidos pelos agravados sobre o bem imóvel, é possível que o próprio bem seja levado a leilão ao invés dos direitos pertinentes a ele, condicionado o procedimento a algumas providências indispensáveis. A expropriação somente poderá se efetivar se o valor arrecadado com a arrematação for suficiente para pagamento do credor fiduciário e de ao menos parte razoável do crédito exequendo; - Os direitos penhorados possuem expressão econômica própria, admitindo-se sua avaliação para futuro praxeamento, a fim de que se satisfaça a execução. RECURSO PROVIDO. (TJSP, 30ª Câmara de Direito Privado, no Agravo de Instrumento n. 2174006-20.2021.8.26.0000, relatora a Desembargadora Maria Lúcia Pizzotti).

Posto isso, nos termos dos artigos 879, II e 881, ambos do CPC, determino hasta pública exclusivamente por meio eletrônico a ser realizado pelo leiloeiro **César Augusto Badolato Silva**.

O leiloeiro designado deverá indicar as datas e horários das praças, devendo a serventia, pela imprensa oficial, intimar os interessados.

Nos termos dos artigos 887, §1º, do CPC, a primeira praça ocorrerá em até cinco dias após a publicação do edital de leilão, que obedecerá o determinado no artigo 886, do CPC. Não havendo lance em primeiro pregão, seguir-se-á, sem interrupção, pelo prazo constante do respectivo edital (artigos 260 e 261, das NSCGJ).

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

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

4ª VARA CÍVEL

RUA ALICE ALEM SAADI, 1010, ., NOVA RIBEIRANIA - CEP
14096-570, FONE: (16) 3629-0004, RIBEIRÃO PRETO-SP - E-MAIL:
RIBPRETO4CV@TJSP.JUS.BR

Em primeiro pregão, o valor da arrematação ocorrerá por lance igual ou superior ao valor da avaliação do bem contida nos autos. Em segundo pregão, a alienação ocorrerá ao maior lance ofertado, anotando-se que não será aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado, nos termos do parágrafo único, do artigo 891, do CPC.

A formalização e publicação dos editais legais, que deverá ser providenciada pelo leiloeiro, observará o disposto nos artigos 886 e 887, do CPC.

Cópia desta decisão servirá de ofício para que o leiloeiro, providencie o cadastro e agendamento pela Internet dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis por sua guarda facultar o ingresso dos pretendentes, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos, vistoriar e fotografar do bem.

Autorizo a inserção de material fotográfico no portal eletrônico, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente junto ao sítio eletrônico indicado no edital de leilão, para que participem da hasta, fornecendo todas as informações necessárias à sua identificação e cadastro.

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

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

4ª VARA CÍVEL

RUA ALICE ALEM SAADI, 1010, ., NOVA RIBEIRANIA - CEP
14096-570, FONE: (16) 3629-0004, RIBEIRÃO PRETO-SP - E-MAIL:
RIBPRETO4CV@TJSP.JUS.BR

Os lances serão promovidos e captados ainda que abaixo do valor de avaliação. Nessa hipótese, porém, o valor deverá ser referendado por este juízo.

O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro, esta fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

Pela imprensa, ficam as partes intimadas do deferimento de realização de leilão.

Deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário, exceto se beneficiária da justiça gratuita.

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, pela 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

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

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

4ª VARA CÍVEL

RUA ALICE ALEM SAADI, 1010, ., NOVA RIBEIRANIA - CEP

14096-570, FONE: (16) 3629-0004, RIBEIRÃO PRETO-SP - E-MAIL:

RIBPRETO4CV@TJSP.JUS.BR

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.

Intimem-se.

Ribeirão Preto, 20 de setembro de 2024.

HEBER MENDES BATISTA
Juiz(a) de Direito
(ass. Digital)