Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 2ª Vara Cível - Regional XV - Butantã

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 150 - Bairro: Butantã - CEP: 05582-000 - Fone: 4503-9489 - Email: upj1a3cvbutanta@tjsp.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 1005950-68.2018.8.26.0704/SP

EXEQUENTE: RESIDENCIAL SAINT PETER

EXECUTADO: FELLIPE MARTINS GALDINO SOARES

EXECUTADO: ASLIN RAFAELA MORENO MARQUES

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

1. Evento nº 413: apresente o exequente o valor atualizado da dívida, manifestando-se sobre a avaliação do bem penhorado (eventos 292 e 397. Prazo de 10 (dez) dias.

2. Sem prejuízo, considerando que a alienação por leiloeiro oficial é o método mais eficaz de alienação de bens, vez que garante às partes efetividade e maiores preços, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) Jose Valero Santos Junior, JUCESP nº 809, 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.

3. O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 30 dias, por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

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

5. 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.

6. O procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto pelos artigos 881, 886 a 903 do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM Nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo art. 882, § 1º e 2º do CPC, devendo o edital ser publicado no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

7. No mesmo prazo, 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.

8. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, o próprio leiloeiro deverá encaminhar também as comunicações pertinentes, por carta registrada, juntando posteriormente aos autos.

9. Deverá constar do edital:
- a descrição do bem, conforme matrícula e laudo de avaliação, com endereço, especificando se o imóvel está ocupado ou não; em se tratando de bem móvel, o bem deverá também ser pormenorizadamente descrito e indicado se está na posse do devedor ou de terceiros;
- se a penhora corresponde à integralidade do bem (ou dos direitos sobre este) ou apenas a uma fração deste; caso a penhora corresponda a parcela do bem, indispensável a indicação desta e a quantidade de coproprietários;
- o valor da avaliação, constando que este deverá ser atualizado na data dos leilões, conforme a Tabela Prática do Tribunal de Justiça;
- todos os apontamentos constantes da matrícula do imóvel (hipotecas, penhoras, indisponibilidades, etc);

- os valores dos débitos incidentes sobre o imóvel (taxas condominiais e débitos tributários), especificando as datas das pesquisas;
- todos os terceiros interessados cadastrados no processo.

9.1. Constará ainda do edital 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 (inclusive quotas condominiais vencidas caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-las), exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional;

- até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil.

10. O leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal http//www.valeroleiloes.com.br, no qual serão captados lances, mesmo que abaixo do valor de avaliação, dependendo nesta hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda e será presidido pelo leiloeiro oficial, autorizado e credenciado pela JUCESP, nº 809, habilitado pelo TJ/SP.

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

12. 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.

13. 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.

14. 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.

Documento eletrônico assinado por **TAIS HELENA FIORINI BARBOSA, Juíza de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610023234045v2** e do código CRC **05cdf23b**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): TAIS HELENA FIORINI BARBOSA
Data e Hora: 09/11/2026, às 11:58:10
