

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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

4ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Jardim Aquários - CEP 12246-260, Fone:

(12)38787100, São José dos Campos-SP - E-mail: sjcampos4cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n.º: **0421669-50.2009.8.26.0577**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**  
 Requerente e Exequente: **FOCO IMOVEIS S/C LTDA e outro**  
 Requerido: **RODRIGO DE CASTRO PEREIRA NUNES e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **HEITOR FEBELIANO DOS SANTOS COSTA**

Vistos.

Fls. 1065/1066: já houve deferimento de anterior requerimento de alienação por iniciativa particular (fls. 976), alienação essa que, no entanto, resultou infrutífera (fls. 1049/1050).

Não há óbice legal para nova tentativa, a qual, todavia, deve dar-se conforme das disposições do artigo 880 e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (arts. 237 e ss.).

Assim, torno a deferir a alienação particular dos direitos do executado (Rodrigo de Castro Pereira Nunes) sobre o imóvel objeto da matrícula n.º 205.328, do 1.º ORI local, a ser realizada pelo próprio exequente, nos termos do artigo 880 do CPC.

A alienação deverá ser efetivada pelo prazo máximo de 120 dias, por preço não inferior ao valor atualizado da avaliação (R\$ 1.445.000,00 em outubro de 2016 - fls. 547), mediante o depósito de pelo menos 25% do valor à vista, autorizado o parcelamento do restante em até 30 vezes.

Caso haja interessados na aquisição por valor inferior, as propostas serão consignadas nos autos para decisão judicial do incidente, dando-se ciência às partes para manifestação no prazo comum de 5 dias. Fica desde já registrado, entretanto, que, em nenhuma hipótese o bem poderá ser vendido por preço inferior a 60% do valor supracitado.

A alienação deverá ser precedida de ampla publicidade, preferencialmente por mídia eletrônica, desnecessária a publicação de editais, observado o disposto no art. 242 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

O credor fiduciário (Itaú) informou a fls. 596/598 a existência de saldo devedor, porém noticiou posteriormente a quitação do contrato (fls. 607). Como não houve baixa do gravame na matrícula, o credor fiduciário deverá ser cientificado da alienação.

O momento não é o apropriado para análise e decisão a respeito do exato valor do

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS****FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS****4ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Jardim Aquário - CEP 12246-260, Fone:

(12)38787100, São José dos Campos-SP - E-mail: sjcampos4cv@tjsp.jus.br

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

crédito da parte exequente, mas, em face de manifestações existentes nos autos, convém frisar que sua apuração deve dar-se com estrita observância do conteúdo do título por meio do qual o crédito objeto da execução foi cedido (fls. 766/768), bem como gratuidade processual deferida ao executado Rodrigo.

Intime-se.

São José dos Campos, 03 de junho de 2023.

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