



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO
FORO DE SÃO SEBASTIÃO
1ª VARA CÍVEL
 Rua Emídio Orselli, 333, Centro - Varadouro
 CEP: 11611-627 - São Sebastião - SP
 Telefone: (12) 2163-1857 - E-mail: saoseba1cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0003044-51.2019.8.26.0587**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Inadimplemento**
 Exequente: **MARCELO A. GARCIA TINTAS ME**
 Executado: **ANDREIA DANGUES SANTANA ME**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vitor Hugo Aquino de Oliveira**

Vistos.

1. Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico dos direitos possessórios da executada sobre imóvel localizado na Rua Paraguai n. 12, Enseada, Inscrição Cadastral nº 3034.361.5145.00015.0000 (fls. 243/244 e 366/367).

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

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.

2. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) **JOSÉ VALERO SANTOS JÚNIOR**, CPF **15511630802** E-MAIL **contato@valeroleiloes.com.br**, (11) 30030321 que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela Jucesp sob nº 914 e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO
FORO DE SÃO SEBASTIÃO
1ª VARA CÍVEL
 Rua Emídio Orselli, 333, Centro - Varadouro
 CEP: 11611-627 - Sao Sebastiao - SP
 Telefone: (12) 2163-1857 - E-mail: saoseba1cv@tjsp.jus.br

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

3. 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 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, inclusive os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), **exceto** os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

- O interessado em adquirir o bem penhorado 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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO
FORO DE SÃO SEBASTIÃO
1ª VARA CÍVEL
Rua Emídio Orselli, 333, Centro - Varadouro
CEP: 11611-627 - São Sebastião - SP
Telefone: (12) 2163-1857 - E-mail: saoseba1cv@tjsp.jus.br

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 à parte requerente 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.

4. Fls. 372: Anotem-se os débitos relativos ao IPTU no montante de R\$ 45.355,17 (atualizados até 04/05/2025).

5. Fls. 375/378: Ciência às partes a respeito da averbação da penhora no cadastro municipal.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intime-se.

São Sebastião, 16 de setembro de 2025.

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