

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

Rua Jericó s/n, Sala A4/A5, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3815-0146, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros1cv@tjsp.jus.br

DESPACHO**CONCLUSÃO**

Em 18 de outubro de 2024, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). **CASSIO PEREIRA BRISOLA**. Eu, Pedro Ivan Moreira de Sampaio, Escr. Subsc.

Processo: **0016527-29.2002.8.26.0011/02 - Cumprimento de sentença**

Exequente: **Neusa Aparecida Silva Preite**

Executado: **Cooperativa Habitacional Serra do Jaire**

Vistos.

Fl.3588.

Defiro o pedido de nova tentativa de leilão.

Nos termos do Provimento 1625/2009, o qual disciplina o leilão eletrônico, tal como determinado nos termos do art.879, II do CPC/2015 e ante a extrema eficácia deste meio para o que o autor possa atingir o seu objetivo, assegurando a intimação das partes, credores hipotecários e outros credores, nomeio, e substituição ao leiloeiro anterior, José Valero Santos Júnior (JUCESP 809) como Gestor de Sistemas de Alienação Judicial Eletrônica, fixando sua comissão em 5% do valor da arrematação.

O leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal www.valeroleiloes.com.br, nos quais serão captados lances, mesmo que abaixo do valor de avaliação, dependendo nesta hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

O procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto pelos artigos 886 e 887 do CPC, assim como o Provimento CSM Nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico tal como determinado.

Competirá à empresa gestora providenciar a publicação do edital, constando o valor atualizado da avaliação, bem como as seguintes intimações e cientificações, sob pena de nulidade:

- a) de eventual credor hipotecário/alienante fiduciário;
- b) de eventuais coproprietários;
- c) de eventuais credores decorrentes de penhoras anteriores, conforme certidão de registro do imóvel;
- e) das partes (exequentes e executados), independentemente da existência de advogados constituídos nos autos.
- f) eventuais proeminentes vendedores/compradores.

No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, em especial as despesas condominiais (art. 1.345 do

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

Rua Jericó s/n, Sala A4/A5, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3815-0146, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros1cv@tjsp.jus.br

CC), débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, subrogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (Art. 908, § 1º do CPC), ou seja, o bem será adquirido livre de ônus ou dívidas anteriores à arrematação.

Na segunda praça não serão aceitos lances inferiores a 60% da avaliação do imóvel e, desde já, alerte-se o arrematante que eventual valorização imobiliária superveniente, em laudos elaborados a mais de um ano, deverá de pronto ser incorporada no lance.

Em caso de alienação dos direitos sobre o imóvel, o valor da arrematação não pode ser inferior ao crédito do credor fiduciário, ainda que na segunda praça. O valor do lance vencedor será utilizado para quitação do contrato de alienação fiduciária, sendo certo que eventual saldo será destinado aos demais credores.

Acrescento que o leiloeiro oficial deverá proceder às intimações e cientificações determinadas acima, com a antecedência necessária, através de carta postal ou telegrama, e as custas decorrentes deverão ser suportadas pelo gestor. Os comprovantes de entrega deverão ser juntados nos autos.

Nos termos do art. 887, § 3º, do CPC, o Juízo entende que a divulgação do edital deve ser a mais ampla possível, razão pela qual se faz necessário que também se dê em jornal de abrangente circulação local, não bastando a publicação do mesmo em portal *on-line*.

O único ato que caberá ao ofício e ao juiz, em caso de leilão eletrônico, é assinar o auto de arrematação, que também deverá ser lavrado pelo gestor. Dessa forma, não cabe ao ofício judicial expedir edital, nem ao juízo assiná-lo. Da mesma forma, não cabe ao ofício expedir o auto de arrematação ou qualquer outro documento, sendo esse o ônus do gestor, o que justifica a sua remuneração (art. 17 do Provimento CSM nº 1625/2009).

Após a autorização da praça, o gestor do leilão deve trazer aos autos a publicação do edital em jornal de ampla circulação.

A imissão na posse só se dá com a satisfação total do pagamento, o que também causa grave prejuízo ao adquirente e ao leilão. Poder-se-ia dizer que o art. 985, § 1º, do NCPC é inconstitucional, uma vez que viola os princípios do processo e da segurança jurídica e da duração razoável (CF, art. 5º LXXVIII).

Traga a parte exequente o cálculo do débito atualizado.

Providencie o cartório o cadastro do novo gestor nomeado no Portal de Auxiliares da Justiça, que deve trazer aos autos a minuta de edital, com a datas sugeridas para praceamento, com a atualização do débito, com antecedência mínima de 45 dias da data de início. Intime-se também o gestor anterior da sua substituição e exclua do cadastro de partes e representantes nestes autos.

Sem prejuízo, providencie a parte exequente a comunicação do novo gestor nomeado.

Int

Cassio Pereira Brisola
Juiz(a) de Direito

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

COMARCA DE SÃO PAULO

1ª VARA CÍVEL

Rua Jericó, s/n, Sala A10 e A11, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3489-3661, São Paulo-SP - E-mail: upj1a5cvpinheiros@tjsp.jus.br

DESPACHO**CONCLUSÃO**

Em 12 de agosto de 2025, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). **CASSIO PEREIRA BRISOLA**.

Eu, Pedro Ivan Moreira de Sampaio, Escr. Subsc.

Processo: **0016527-29.2002.8.26.0011/02 - Cumprimento de sentença**

Exequente: **Neusa Aparecida Silva Preite**

Executado: **Cooperativa Habitacional Serra do Jaire**

Vistos.

Fls.6833/6835.

Defiro o pedido para nova tentativa de leilão do imóvel penhorado.

Intime-se o leiloeiro nomeado para que apresente novas datas para praça, informando nestes autos com a antecedência mínima de 45 dias antes da data prevista para início do leilão.

Int.

São Paulo, data supra.

Cassio Pereira Brisola

Juiz(a) de Direito