


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

10ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saadi, Nº 1010, Sala 114 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8063 - E-mail: upj9a12cvribpreto@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0001507-69.2019.8.26.0506**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Condominio Residencial Alto da Boa Vista Moema**
 Executado: **Maria Augusta Souza Garcia**

CONCLUSÃO

Aos 03 de outubro de 2025, faço estes autos conclusos à(ao) Exm^a(^o). Sr^a. Dr^a. REBECA MENDES BATISTA, MM(^a). Juiz(a) de Direito da 10ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto. Eu, Carlos Eduardo Fernandes, Assistente Judiciário, digitei e subscrevi.

Vistos.

1. Intimada nos termos da decisão de fls. 289, a Caixa Econômica Federal informou às fls. 292 que houve a quitação do débito que gerou a averbação em seu favor, inclusive, conforme matrícula juntada às fls. 293/298.

Assim, desnecessária a intervenção da referida instituição bancária como terceira interessada, providenciando o Cartório a baixa no cadastro SAJ após a publicação da presente.

2. Ante a concordância da parte exequente (fls. 286) e ausente de impugnação pela parte executada (fls. 288), homologo o laudo pericial, pois o Sr. Perito judicial avaliador observou integralmente o disposto no artigo 872 do CPC/2015, levando em conta aspectos técnicos idôneos. Ainda, ponderou argumentos econômicos e locais da região onde o bem se situa e as suas características próprias.

Desse modo, homologo o laudo apresentado (fls. 263/267), com a avaliação do bem no valor de R\$186.200,00, atualizado até março de 2024.

3. Nos termos do Provimento CSM nº 1.625/2009, que disciplina o Leilão Eletrônico, tal como determinado pelo art. 882 e seguintes do CPC/2015, designem-se datas para praxeamento do bem penhorado por meio do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

10ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saadi, Nº 1010, Sala 114 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8063 - E-mail: upj9a12cvribpreto@tjsp.jus.br

leiloeiro oficial **José Valero Santos Júnior (Valero Leilões)** habilitado.

Providencie, pois, a serventia a comunicação via telefone ou e-mail àquela para as providências cabíveis.

O leiloeiro deverá dar ampla publicidade sobre a alienação do bem (art. 887), **constando no edital eventuais taxas e/ou impostos que recaiam sobre o bem** (art. 886, inc. VI), bem como providenciar a intimação de todos os credores, inclusive hipotecários, se houver, recebendo, a título de comissão, 5% do valor da alienação.

Defiro o pedido de admissão de lances não inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação do imóvel, conforme previsto no parágrafo único do artigo 891, do CPC/2015.

As partes ficarão intimadas imprensa oficial, por meio de seus advogados, das datas, locais e forma de realização do leilão do imóvel matriculado sob nº 75.750, junto ao 1º CRI local, conforme matrícula de fls. 293/298.

4. Este despacho servirá como ofício para que funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, providenciem o cadastro e o agendamento pela *internet* dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos pretendentes.

Tais funcionários ficam desde já autorizados a obter material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão alienados no estado em que se encontram.

5. A parte executada será cientificada na pessoa de seu advogado constituído nos autos, pelo DOE, na forma do art. 889, inciso I do CPC/2015.

Nos termos do artigo 889, inciso I, parte final, caso a parte executada não possua advogado constituído nos autos, deverá ser cientificada


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

10ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saadi, Nº 1010, Sala 114 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8063 - E-mail: upj9a12cvribpreto@tjsp.jus.br

por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo, devendo a parte exequente recolher as respectivas diligências/taxas.

Caso seja ignorado o endereço da parte executada ou seja **revel**, esta será intimada por meio dos editais da hasta pública, conforme previsto no parágrafo único do art. 889, sendo que nesse caso estes terão dupla finalidade e neles deverá constar expressamente que possuem também a finalidade de cientificação do(s) devedor(es) para os efeitos do artigo 889, inc. I e II do atual CPC.

A cientificação de eventual coproprietário, cônjuge ou companheiro(a) declarado por documento público da parte executada, se houver, será feita pessoalmente, seja qual for o regime de bens (art. 843 e 889, II do CPC), expedindo-se mandado para a intimação, nele constando a previsão do atual art. 843: *"Tratando-se de penhora em bem indivisível, o equivalente à quota parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem"*, intimando-se a parte exequente para que recolha as respectivas diligências.

6. Como é cediço, segundo previsão contida no art. 889 do CPC, cabe à parte exequente requerer a cientificação da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência: do coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal (inciso II); do titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais (inciso III); do proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais (inciso IV); do credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução (inciso V); do promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada (VI); do

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

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

10ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saadi, Nº 1010, Sala 114 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8063 - E-mail: upj9a12cvribpreto@tjsp.jus.br

promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada (inciso VII) e da União, do Estado e do Município, no caso de alienação de bem tombado (inciso VIII).

7. Fica intimado o advogado do exequente para que apresente o cálculo atualizado do débito, no prazo de 10 (dez) dias antes da primeira designação da hasta.

Int.

Ribeirão Preto, 03 de outubro de 2025 .

REBECA MENDES BATISTA
JUIZ(A) DE DIREITO

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