



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ILHABELA
FORO DE ILHABELA
1ª VARA

Rua Benedito dos Anjos Sampaio, nº: 29, Sala 01, Barra Velha - CEP 11630-091, Fone: (12) 2147-1254, Ilhabela-SP - E-mail: ilhabela1@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000548-41.2015.8.26.0247**
 Classe - Assunto: **Execução Fiscal - IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano**
 Exequente: **MUNICÍPIO DE ILHABELA**
 Executado: **JOAO CARLOS CARUSO E DOLIMAR TACLA CARUSO**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Marco Antonio Giacobone Filgueiras

Vistos.

1. Da penhora, do termo e do depositário

Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 23015 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião (fls. 74), registrado em nome de **João Carlos Caruso e Dolimar Tacla Caruso**.

Considero aperfeiçoada a penhora, de pleno direito, com esta decisão, servindo a presente, assinada digitalmente, como **termo de penhora**, ficando o(a) possuidor(a) como depositário.

2. Da descrição do imóvel em caso de direitos possessórios

Caso possua, forneça o(a) exequente a descrição mais completa do imóvel, deverá fornecer o **(i)** endereço completo, **(ii)** a metragem; **(iii)** se há construção sobre o imóvel (averbada ou não), bem como a indicação de cônjuge, se o caso.

Se ausentes, suficiente a juntada de inscrição municipal atualizada correspondente.

3. Da garantia de coproprietários e demais

Ressalvo que, não havendo por ora indícios de que os imóveis comportem cômoda divisão, a **excussão judicial será realizada sobre a totalidade (100%)**, mas a meação cabente ao cônjuge será respeitada quando da alienação judicial, de modo que metade do produto da alienação (abatidos os débitos fiscais que porventura recaírem sobre os imóveis – Art. 130 do CTN) fica reservado ao cônjuge, assim como a porcentagem do imóvel correspondente aos demais coproprietários.

4. Da averbação da penhora, da pesquisa de eventuais débitos fiscais e condominiais



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ILHABELA

FORO DE ILHABELA

1ª VARA

Rua Benedito dos Anjos Sampaio, nº: 29, Sala 01, Barra Velha - CEP 11630-091, Fone: (12) 2147-1254, Ilhabela-SP - E-mail:

ilhabela1@tjsp.jus.br

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

4.1 Providencie a serventia a expedição de certidão para fim de averbação da penhora na matrícula do imóvel, se existente, pelo sistema ARISP - Associação do Registradores Imobiliários de São Paulo.

4.2 Sem prejuízo, deve a parte exequente averbar a penhora no cadastro municipal a fim de garantir ulterior alienação, bem como para que não se alegue nulidade perante terceiros.

4.3 Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico, se o caso, a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando-se nos autos.

5. Da intimação da parte executada

Intime(m)-se o(s) executado(s) acerca da penhora, na pessoa de seu/sua advogado(a) por via eletrônica **ou**, na ausência, por carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, que eficaz para tal finalidade (Art. 77, V, CPC).

Nesse sentido, 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 válido da citação ou o último atualizado no processo**, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

6. Das intimações gerais, da taxa de condução do oficial de justiça, do valor atualizado do débito e das certidões de débito

6.1 **Expeça-se mandado de intimação**, no **endereço do imóvel**, do representante(s) legal, do(a) executado (a), de eventual cônjuge(s), de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), eventuais ocupantes (que deverão ser qualificados) e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil. Para tanto, recolha a(s) taxa de diligência. O executado será intimado por DJE – Diário da Justiça Eletrônico, caso tenha advogado constituído nos autos. **Recolha-se a taxa de condução do oficial de justiça**, salvo se for beneficiário da Justiça Gratuita ou Fazenda Pública, o que implica em dispensa de recolhimento ao primeiro, e ao segundo recolhimento posterior ao cumprimento do mandado (por mapas).

6.2. Assim, recolha a parte exequente **(i)** taxa judiciária ou de condução do oficial de justiça, **quando o caso;** **(ii)** junte tabela atualizada detalhada do débito, caso não o tenha feito no ato do pedido de penhora.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ILHABELA
FORO DE ILHABELA
1ª VARA

Rua Benedito dos Anjos Sampaio, nº: 29, Sala 01, Barra Velha - CEP 11630-091, Fone: (12) 2147-1254, Ilhabela-SP - E-mail: ilhabela1@tjsp.jus.br

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

6.3. Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade.

7. Da avaliação do imóvel, da impugnação e esclarecimentos

Fixo prazo de **30 (trinta) dias para avaliação do imóvel por gestora de leilões**, que deverá ser juntada nos autos, com abertura de prazo subsequente de **15 (quinze) dias às partes para apresentação de eventual impugnação. Não havendo impugnação, desde logo fica homologado o valor apurado para alienação do imóvel ou para eventual adjudicação**, que poderá ser requerida pela parte exequente. **O silêncio será interpretado como aceitação da alienação eletrônica pela gestora.**

7.1. Na hipótese de ocorrência de impugnação quanto à avaliação gratuita, não arcará a gestora com esclarecimentos e diligências posteriores, nomeando-se perito judicial (item 8.1), quando será garantido o contraditório e a ampla defesa com a avaliação judicial do imóvel por *expert*.

8. Da nomeação do avaliador e do leiloeiro

VALERO LEILÕES

8.1 Caberá à **gestora de leilões realizar a avaliação sem ônus às partes**, sendo que não havendo concordância com a avaliação, determino que certifique-se a não concordância e notifique-se a um dos engenheiros, peritos de confiança do juízo, em sistema de rodízio, para informar se aceita o encargo e para estimar seus honorários, intimando-se a parte que não aceitou a avaliação gratuita, para que deposite os honorários correspondentes **ou** apresente impugnação no prazo de 15 dias da estimativa, sob pena de validade do primeiro laudo com homologação tácita da primeira avaliação, certificando-se nos autos e encaminhando-se às hastas públicas o imóvel penhorado.

8.2 Independentemente da modalidade adotada para avaliação do imóvel, **nomeio como leiloeiro José Valero Santos Júnior**, JUCESP sob o nº 809 e a pessoa jurídica e como gestora de leilões **Valero Leilões**, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do endereço de internet, <https://www.valeroleiloes.com.br/leiloeiro>, ferramenta habilitada perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - contato@valeroleiloes.com.br), telefone **3003-0321**, **com endereço** Av. Alfredo Ignácio Nogueira Penido, nº 335, sala 706 - Ed. Madison Tower – CEP



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ILHABELA

FORO DE ILHABELA

1ª VARA

Rua Benedito dos Anjos Sampaio, nº: 29, Sala 01, Barra Velha - CEP 11630-091, Fone: (12) 2147-1254, Ilhabela-SP - E-mail:

ilhabela1@tjsp.jus.br

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

12446-000 – Jardim Aquários - São José dos Campos – SP

8.3 O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento nº 2614/2021 e Artigo 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

9. Dos preços e comissões

Fixo como percentual de **comissão** o equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação a ser paga diretamente arrematante.

Em caso de remição ou acordo, após a expedição do edital, a comissão do leiloeiro será suportada pela parte executada e corresponderá a 2,5% do débito **ou** da avaliação do bem, prevalecendo aquele que represente menor onerosidade para o devedor, atendendo ao princípio consagrado no art. 805 do Código de Processo Civil.

Para a venda dos bens, defino como **preço vil** qualquer valor abaixo de **60%** (sessenta por cento) do valor da avaliação no primeira data designada e, não alcançada a arrematação, poderá ser arrematado por no mínimo **50%** (cinquenta por cento) da avaliação na segunda data fixada às hastas públicas.

O valor da avaliação deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJSP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo).

10. Dos arrematantes

Os arrematantes arcarão com os eventuais **débitos pendentes** que recaiam sobre o bem, **exceto** os decorrentes de débitos fiscais e tributários (artigo 130, parágrafo único, do CTN), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

11. Dos procedimentos cabentes ao leiloeiro e prazos

Deverá o leiloeiro observar todos os termos do Provimento nº 2614/2021 do Conselho Superior da Magistratura. **Deverá também** o leiloeiro realizar a confecção dos editais, remetendo via digital ao juízo para fins de publicação no Diário da Justiça Eletrônico. **Deverá** inclusive o leiloeiro encaminhar por correspondência (com aviso de recebimento) comunicação à parte executada sobre as datas dos leilões.

Assim, **autorizo** o leiloeiro e seus prepostos (devidamente identificados) a providenciar o cadastro e agendamento dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo ao

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

Rua Benedito dos Anjos Sampaio, nº: 29, Sala 01, Barra Velha - CEP 11630-091, Fone: (12) 2147-1254, Ilhabela-SP - E-mail:

ilhabela1@tjsp.jus.br

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

responsável pela guarda do bem franquear o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Via desta decisão, assinada digitalmente, servirá como ofício para o necessário exercício a realização do ato pelo leiloeiro.

12. Fixo o **prazo máximo** de 180 (cento e oitenta dias) para conclusão da alienação eletrônica.

Int.

Ilhabela, 28/04/2025.

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