


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CARAGUATATUBA

FORO DE CARAGUATATUBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Rio Grande do Sul, 1815, . - Indaia

CEP: 11665-030 - Caraguatatuba - SP

Telefone: (12) 3203-1926 - E-mail: upj1a3cvcaragua@tjisp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	1002127-64.2024.8.26.0126
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Obrigações
Exequente:	Ceramfix Indústria e Comércio de Argamassas e Rejuntas S/A
Executado:	Pisom Lar & Construcao Ltda - Me

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **EDUARDO DE FRANCA HELENE**

Vistos.

1. Trata-se de ação de execução de título extrajudicial em que as partes entabularam acordo (fls. 151) que não foi cumprido (fls. 181/182).

A penhora do imóvel foi registrada no sistema ARISP conforme fls. 156/157 e a matrícula do imóvel penhorado está nas fls. 183/185.

2. **Homologo** a avaliação do imóvel (fls. 198).

3. Para alienação judicial do bem penhorado, **nomeio** como leiloeiro **José Valero Santos Júnior**, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do endereço de internet www.valeroleiloes.com.br, ferramenta habilitada perante o Tribunal de Justiça de São Paulo.

Fixo como percentual de **comissão** o equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante. **Segue prontuário do leiloeiro em anexo. Foi cadastrado neste ato o leiloeiro junto ao portal de auxiliares da justiça.**

O arrematante arcará com os eventuais **débitos pendentes** que recaiam sobre o bem. Ficam **excetuados** os débitos fiscais e tributários (artigo 130, parágrafo único, do CTN), bem como eventuais débitos de condomínio (pela natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

Para a venda do bem, defino como **preço vil** qualquer valor abaixo de **50%** (cinquenta por cento) do valor da respectiva avaliação, que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJSP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo).

Para a hipótese de propostas para aquisição em prestações, o parcelamento deverá ser de, no máximo, dez meses.

Deverá o leiloeiro observar todos os termos do Provimento nº 1625/2009 do Conselho Superior da Magistratura. Deverá o leiloeiro realizar a confecção dos editais e providenciar as pertinentes comunicações.

Autorizo que a publicação do edital pelo leiloeiro ocorra na rede mundial de computadores



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CARAGUATATUBA

FORO DE CARAGUATATUBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Rio Grande do Sul, 1815, . - Indaia

CEP: 11665-030 - Caraguatatuba - SP

Telefone: (12) 3203-1926 - E-mail: upj1a3cvcaragua@tjsp.jus.br

(art. 887, § 2º, do CPC), por intermédio de sítio especializado, ficando dispensada a publicação em mídia impressa e no Diário da Justiça.

Valendo esta decisão como ofício, autorizo o leiloeiro e seus prepostos (devidamente identificados) a providenciar o cadastro e agendamento dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo ao responsável pela guarda do bem franquear o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Autorizo, também, que providencie a extração de fotografias do bem.

Na hipótese de que o leilão venha a ser suspenso ou cancelado em razão de acordo entre as partes ou por pagamento, fica o polo executado (ou quem lhe fizer as vezes em sede de confissão de dívida) responsável pelo pagamento em favor do leiloeiro das despesas do leilão e de comissão equivalente a 2% do valor atualizado da avaliação.

Cientifique-se o leiloeiro (por e-mail), para início dos trabalhos.

4. **Após o recolhimento de taxa para expedição de carta AR, providencie a serventia a expedição de carta AR digital em nome da terceira garantidora do acordo de fls. 135/139, Ebenezer Empreendimentos Imobiliários Ltda (endereço às fls. 183), proprietária do imóvel penhorado, intimando-a desta decisão.**

5. **No prazo de cinco dias**, apresente o exequente memória de cálculo atualizada do débito para conhecimento do leiloeiro.

Intimem-se.

Caraguatatuba, 4 de maio de 2026.

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