



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: **1501452-06.2023.8.26.0247**
 Classe - Assunto: **Execução Fiscal - Dívida Ativa**
 Exequente: **MUNICÍPIO DE ILHABELA**
 Executado: **Hedivaldo Canho**

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

Vistos.

1. Considerando o limitado número de oficiais de justiça e a alta demanda, reconsidero a decisão retro que determinou a penhora dos direitos possessórios que recaem sobre o imóvel **ou** a penhora do imóvel se fornecida a matrícula. Mantenho apenas a intimação, via oficial de justiça, dos possuidores, terceiros, cônjuge ou quem lá esteja (qualificando-os), **dispensando-se a penhora pelo(a) oficial(a) de justiça, o que ocorrerá por gestora de imóveis**, conforme segue.

2. Certifique a serventia se foram cumpridas as demais determinações da referida decisão. Sem prejuízo, cumpra-se os itens que seguem com prioridade.

3. 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.**

3.1. Na hipótese de ocorrência de impugnação quanto à avaliação gratuita, não arcará a gestora com esclarecimentos e diligências posteriores, nomeando-se perito judicial (item 4.1), quando será garantido o contraditório e a ampla defesa com a avaliação judicial do imóvel por *expert* em relação ao imóvel.

4. Da nomeação do avaliador e do leiloeiro



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

VALERO LEILÕES

4.1 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 e 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.

4.2 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 12446-000 – Jardim Aquários - São José dos Campos – SP

4.3 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.

5. 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.



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

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

6. 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.

7. 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 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.

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

Intimem-se

Ilhabela, 27/08/2025.

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