

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

COMARCA de Suzano

FORO DE SUZANO

4ª VARA CÍVEL

AVENIDA PAULO PORTELA, S/N, SALA 43 E 44, JARDIM PAULISTA -

CEP 08675-230, FONE: (11) 3489-2448, SUZANO-SP - E-MAIL:

UPJ1A5CVSUZANO@TJSP.JUS.BR

DECISÃO

Processo nº: **1007317-96.2019.8.26.0606**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: Condomínio Residencial Solar das Oliveiras
Executado: Regiane Francisco

Juiz(a) de Direito: Dr(a). EDUARDO CALVERT

Vistos.

1. Não tendo havido impugnação das partes, o valor de avaliação dos direitos penhorados nos autos deve ser encontrado pela subtração do valor da dívida do valor atualizado da avaliação do imóvel.

O imóvel foi avaliado em R\$ 76.000,00 (setenta e seis mil reais), atualizado desde 14.12.2007, o que, em março de 2024 (data em que calculado o saldo devedor), soma R\$ 192.222,63 (cento e noventa e dois mil duzentos e vinte e dois reais e sessenta e três centavos), conforme a seguinte atualização:

Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R\$ 76.000,00
Indexador	IPCA (IBGE)
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Dezembro/2007 a Março/2024

Valores Calculados

Fator de correção	5935 dias	2,529245
Percentual correspondente	5935 dias	152,924515 %
Valor em 01/03/2024	=	R\$ 192.222,63

Em março de 2024 (data da atualização da dívida de folhas 293-294), este valor deve ser subtraído do valor da dívida de R\$ 73.252,90 (setenta e três mil duzentos e cinquenta e dois reais e noventa centavos), alcançando-se um valor de R\$ 118.969,73 (cento e dezoito mil novecentos e sessenta e nove reais e setenta e três centavos).

Este valor de avaliação dos direitos constritos deve ser atualizado desde março de 2024.

2. Os editais e a publicidade relativa ao leilão judicial deverão deixar claro se tratar de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Suzano

FORO DE SUZANO

4ª VARA CÍVEL

AVENIDA PAULO PORTELA, S/N, SALA 43 E 44, JARDIM PAULISTA -

CEP 08675-230, FONE: (11) 3489-2448, SUZANO-SP - E-MAIL:

UPJ1A5CVSUZANO@TJSP.JUS.BR

direitos aquisitivos atrelados a contrato de financiamento para a aquisição de imóvel com garantia de alienação fiduciária. Desta forma, eventual arrematante poderá realizar o pagamento do saldo devedor e receber a propriedade plena do bem imóvel ou aguardar a extinção, natural ou por inadimplemento, do contrato de financiamento e sub-rogar-se nos direitos eventuais do devedor.

3. Defiro a realização da alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a **50% (cinquenta por cento)** da última avaliação atualizada. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, matrícula JUCESP nº 464, (contato@hastavip.com.br, juridico@hastavip.com.br ou natasha@hastavip.com.br), que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Suzano

FORO DE SUZANO

4ª VARA CÍVEL

AVENIDA PAULO PORTELA, S/N, SALA 43 E 44, JARDIM PAULISTA -

CEP 08675-230, FONE: (11) 3489-2448, SUZANO-SP - E-MAIL:

UPJ1A5CVSUZANO@TJSP.JUS.BR

imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.
- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e aqueles atinentes à garantia fiduciária existente sobre o bem, os quais serão satisfeitos com o produto da alienação.
- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a

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

COMARCA de Suzano

FORO DE SUZANO

4ª VARA CÍVEL

AVENIDA PAULO PORTELA, S/N, SALA 43 E 44, JARDIM PAULISTA -

CEP 08675-230, FONE: (11) 3489-2448, SUZANO-SP - E-MAIL:

UPJ1A5CVSUZANO@TJSP.JUS.BR

obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra.

4. Intimem-se. Diligências necessárias.

Suzano, 11 de abril de 2025.

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

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 76.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Abril/2018 a Agosto/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	3044 dias	1,554998
Percentual correspondente	3044 dias	55,499796 %
Valor corrigido para 01/08/2026	(=)	R\$ 118.179,84
Sub Total	(=)	R\$ 118.179,84
Valor total	(=)	R\$ 118.179,84

[Retornar](#) [Imprimir](#)

