

Processo nº 0007630-75,2023,8,26,0625  
Mandado 3776-3

### Auto de Avaliação

Aos doze dias do mês de março de dois mil e vinte e cinco, nesta cidade e comarca de Taubaté/SP, sito a Avenida Doutor Pereira Barbosa, 484, apto 03, onde em diligência me encontrava, em cumprimento ao r. mandado expedido pelo MM Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Taubaté/SP, ajuizada a requerimento de Monte Alpino Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda em face de Elton Fernando dos Santos e após as formalidades legais:

procedi a avaliação do bem a seguir descrito:

Apartamento nº 03 localizado no pavimento térreo do empreendimento denominado Residencial Monte Alpino, situado na Vila Nogueira, no bairro do Areão, nesta cidade, com acesso pela Avenida Doutor Pereira Barbosa, com área privativa de 69,4100m<sup>2</sup>, dos quais 10,3500m<sup>2</sup> corresponde a vaga de garagem, nº 03, área comum de 30,5098m<sup>2</sup>, totalizando 99,9198m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas em comum do condomínio de 3,21%., Cadastrado na matrícula 38.854 e na prefeitura sob o BC nº 5.2.059.045.004.

E para a avaliação do bem acima descrito, foi levado em consideração os valores aferidos por unidades de apartamentos na referida região e bairro, inclusive no próprio condomínio, bem como sua localização, perto de escola, posto de gasolina e etc. E para os devidos efeitos legais atribuo o valor de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), como estimativa de valor apurado de mercado, para os devidos fins legais, e para ficar constando, lavrei o presente auto, que depois de lido e achado conforme, vai por mim assinado, Oficial de Justiça. Nada mais.



Marcello Guimaraes de Moraes  
Oficial de Justiça



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE TAUBATÉ**  
**FORO DE TAUBATÉ**  
**3<sup>a</sup> VARA CÍVEL**  
**RUA JOSÉ LICURGO INDIANI S/N, Taubaté-SP - CEP 12070-070**  
**Horário de Atendimento ao Pùblico: das 13h00min às 17h00min**

**C E R T I D Á O**

Certifico e dou fé, que decorreu o prazo concedido pelo ato ordinatório de fls. 454 sem oferecimento de impugnação pela parte devedora à avaliação do imóvel penhorado, embora intimada por intermédio de seu advogado conforme certidão de fls. 456. Nada Mais. Taubaté, 07 de abril de 2025. EU, (Geraldo Ortiz), Escrevente Técnico Judiciário.

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0007630-75.2023.8.26.0625**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Exequente: **Monte Alpino Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.**  
 Executado: **Helton Fernando dos Santos e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Valério Sbruzzi**

Vistos.

I – Diante da certidão supra e da concordância da credora (fls.457), **HOMOLOGO** a avaliação do imóvel em R\$160.000,00, do que resulta **para os direitos contratuais penhorados o valor de R\$142.219,90** (cento e quarenta e dois mil, duzentos e dezenove reais e noventa centavos), na forma da alínea “g” de fls.380/381, já estando os devedores cientes da penhora e dos atos processuais posteriores na pessoa do advogado e a constrição averbada na matrícula (fls.460).

II – Determino a tentativa de alienação dos direitos por meio de leilão eletrônico.

II.1 – Para divulgação e venda, NOMEIO o leiloeiro **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN** ([juridico@hastavip.com.br](mailto:juridico@hastavip.com.br) e [fernanda.alonso@hastavip.com.br](mailto:fernanda.alonso@hastavip.com.br)), matriculado na JUCESP sob o n. 464, que cuidará das medidas prévias e da própria alienação em conformidade com as regras do provimento referido e do CPC e deverá atentar às disposições dos arts. 250 a 280 das NSCGJ, naquilo que lhe for aplicável/exigível para a lisura de todo procedimento.

**Providencie a serventia** o cadastro dos dados necessários do processo e do leiloeiro no Portal de Auxiliares da Justiça (participação 416 no processo: Gestor do Leilão Eletrônico), dispensado o envio de e-mail diretamente à nomeada, cabendo ao auxiliar observar o



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE TAUBATÉ**  
**FORO DE TAUBATÉ**  
**3<sup>a</sup> VARA CÍVEL**  
**RUA JOSÉ LICURGO INDIANI S/N, Taubaté-SP - CEP 12070-070**  
**Horário de Atendimento ao Pùblico: das 13h00min às 17h00min**

Comunicado Conjunto n. 315/2023 para peticionamento.

II.2 – Estabeleço as seguintes condições para o praceamento:

(i) **servirá a presente decisão como alvará** para que o leiloeiro ou pessoa que regularmente o represente solicite à **Prefeitura Municipal** da localidade do imóvel, à **Fazenda da União (Procuradoria Regional nesta cidade)/Receita Federal** e, se o caso, à **instituição financeira credora fiduciária**, com documento comprobatório da sua condição, certidões/documentos sobre a existência, ou não, de débitos sobre o imóvel, independentemente de estarem inscritos na dívida ativa e/ou de já serem objeto de execuções fiscais;

(ii) terá o administrador o prazo de 60 (sessenta) dias a contar de sua cientificação para realizar essas consultas e, em seguida, para enviar ao juízo a minuta do edital com essas certidões e **as indicações necessárias – art. 886 do CPC, em especial de possíveis débitos/ônus** e informar ao juízo os períodos durante os quais será tentada a venda, observando, obrigatoriamente, que:

(iii) os débitos que eventualmente existam e que tenham relação com o imóvel em questão deverão constar dos atos de publicidade para fins de alienação, **salvo em relação** a pendências condominiais/contribuições associativas, caso em que caberá aos interessados a verificação sobre os correlatos valores para análise de conveniência, ou não, na oferta de lanços para arrematação, pois a eles caberá a assunção dessas obrigações perante os respectivos credores, **ficando o registro** de que, “*Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação*” (tese firmada no **tema repetitivo n. 1134** no c. Superior Tribunal de Justiça).

(iv) a comissão desse(a) gestor(a) (site) fica arbitrada em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e deverá ser paga à vista diretamente a ele(a) pelo arrematante, para oportuna comprovação nos autos;

(v) não serão admitidos lanços inferiores a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação para arrematação à vista ou em prestações (art. 895), na forma do parágrafo único do art. 891 do CPC; havendo interesses de incapaz(es), o lance mínimo será de **80% (oitenta por cento)** (art. 262, NSCGJ; art. 896 do CPC);

(vi) se o praceamento for de imóvel(eis), poderá(ão) ser visto(s) no(s) seu(s)



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE TAUBATÉ**  
**FORO DE TAUBATÉ**  
**3<sup>a</sup> VARA CÍVEL**  
**RUA JOSÉ LICURGO INDIANI S/N, Taubaté-SP - CEP 12070-070**  
**Horário de Atendimento ao Pùblico: das 13h00min às 17h00min**

respectivo(s) endereço(s) e a alienação se fará no estado de conservação em que se encontrar(em), sendo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas agendadas pelo gestor (site), aplicando-se o mesmo em relação a bem(ns) móvel(eis), que será(ão) vistoriado(s) no endereço do depositário;

(vii) ficarão a cargo do arrematante as despesas e os custos de eventual desmontagem, remoção, transporte e transferência dos bens arrematados;

(viii) o arrematante terá o prazo de 01 (um) dia para efetuar o depósito do produto da alienação, caso haja licitante, sob pena de desconsideração da proposta e análise das anteriores, mediante prévia comunicação pelo gestor;

(ix) a publicação do edital deverá ocorrer em veículo de ampla circulação&&nbspque proporcione ampla publicidade, obedecendo-se o disposto no art. 886 do CPC e com antecedência mínima de 05 (cinco) dias da data do início do primeiro período para o pregão, tudo a cargo do administrador nomeado, ficando dispensada, nesse caso, a publicação em jornal de circulação local (art. 887, §3º, CPC);

(x) em sendo lançada proposta para pagamento parcelado do preço e/ou oferecida garantia, deverá a oferta atender ao disposto no art. 895, para análise prévia pelo juízo;

(xi) se o débito exequendo for de taxas condominiais ou contribuições associativas, deverá a parte credora/exequente prestar as informações que forem solicitadas diretamente ao Administrador dos leilões, ficando o registro de que eventual arrematante não substituirá a parte devedora na execução, tratando-se de terceiro em relação ao qual não há legitimidade passiva para passar a integrar o polo passivo;

(xii) caberá ao leiloeiro expor/mostrar o bem a pretendentes (art. 884, inc. III, CPC) e, em caso de eventual resistência a isso por quem quer que seja, deverá comunicar imediatamente ao juízo para que se determine medida coercitiva à garantia de acesso por esses pretensos licitantes.

III – Feito o cadastro do leiloeiro, aguarde-se por 15 (quinze) dias a vinda da minuta do edital com as certidões indicativas da existência, ou não, de débitos, como deliberado acima.

**Fica autorizada a geração de senha** para acesso às peças de autos digitais, se o caso, nos termos do Comunicado SPI n. 07/2015.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE TAUBATÉ  
FORO DE TAUBATÉ  
3<sup>a</sup> VARA CÍVEL  
RUA JOSÉ LICURGO INDIANI S/N, Taubaté-SP - CEP 12070-070  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

IV – Em já havendo nos autos a matrícula com a penhora averbada, prevalecerá para atendimento ao disposto no art. 236 das NSCGJ.

Se ainda não houver, caberá à parte credora a juntada.

A seu cargo, ainda, deverão ser arrolados e intimados eventual(ais) interessado(s), segundo enumeração do art. 889 do CPC, sob pena de ser invalidada eventual arrematação.

**Expeça-se o necessário**, se em termos.

V – Int.

Taubaté, 07 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

R\$ 142.219,90

Valor Nominal

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês

cheio.

Período da correção

Março/2025 a Maio/2025

## Dados calculados

Fator de correção do período

61 dias 1,006400

Percentual correspondente

61 dias 0,640000 %

Valor corrigido para 01/05/2025

(=) R\$ 143.130,11

Sub Total

(=) R\$ 143.130,11

**Valor total****(=)** **R\$ 143.130,11**[Retornar](#) [Imprimir](#)