

**DECISÃO**

Processo: **1001192-30.2013.8.26.0281/01**  
Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Rescisão / Resolução**  
Exequente: **Marcelo Octaviano Diniz Junqueira e outro**  
Executado: **Terra Azul Marketing Imobiliário Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renata Heloisa da Silva Salles**

Vistos.

1-Com o objetivo de empreender maior celeridade ao feito, indefiro o prazo pretendido, eis que excessivo. Concedo aos exequentes o prazo de trinta dias para que informem os endereços atualizados dos executados José Nogueira da Silva Neto e Daysi Nogueira da Silva.

2-No mais, os exequentes apenas apresentaram avaliações quanto ao imóvel matriculado perante o Oficial de Registro de Imóveis de Itatiba sob o nº 047011 (fls. 256/266). Em relação às mencionadas avaliações, a executada foi intimada na pessoa do advogado, deixando de apresentar impugnação.

Assim, HOMOLOGO o valor da avaliação do imóvel supra em R\$181.500,00, para novembro/2016 (mês das avaliações).

3-Quanto aos imóveis matriculados perante o Oficial de Registro de Imóveis de Itatiba sob o nº 055710 e 054427, indefiro a fixação do mesmo valor de avaliação, eis que inexistem informações técnicas nos autos no sentido de que possuam as mesmas características de mercado.

Apresentem os exequentes avaliações realizadas por três profissionais habilitados.

4-Cumprido, intime-se a executada, na pessoa do advogado, para que apresente manifestação quanto às avaliações no prazo de quinze dias.

Intimem-se.

Itatiba, 08 de março de 2017.

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

Processo nº 1001192-30.2013.8.26.0281/01 - p. 1

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1001192-30.2013.8.26.0281/01**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Rescisão / Resolução**  
 Exequente: **Marcelo Octaviano Diniz Junqueira e outro**  
 Executado: **Terra Azul Marketing Imobiliário Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Orlando Haddad Neto**

Vistos.

1 - Tendo em vista a ausência de impugnação por parte da corré Terra Azul Marketing Imobiliário Ltda, homologue o valor da avaliação trazida pelos exequentes, para fixar o valor de R\$ 177.000,00 ao imóvel matriculado sob nº 54427 e o valor de R\$ 184.333,33 ao imóvel matriculado sob nº 55710, ambos de CRI local.

2- Efetue a serventia pesquisa de endereço dos coexecutados Daysi e José Nogueira (fls. 220), observe-se o recolhimento a fls. 231.

3- **1) DEFIRO** ao credor(a)s o procedimento da "alienação judicial eletrônica" do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos, de matrícula nº 47011 (fls. 28/30), avaliado por R\$ 181.500,00; 54427 avaliado por R\$ 177.000,00 e o imóvel matriculado sob nº 55710, avaliado por R\$ 184.333,33, todos do CRI de Itatiba, conforme requerido a fls. 326/327, de propriedade de Terra Azul Marketing Imobiliário Ltda, que deverá obedecer o estabelecido no Provimento CSM nº 1625/2009.

Fixo o preço mínimo para venda dos imóveis em 80% do valor das avaliações.

Nomeio **Mega Leilões Gestor Judicial** para gestora (contato [www.canaljudicial.com.br/megaleiloes](http://www.canaljudicial.com.br/megaleiloes) - e-mail - [contato@megaleiloes.com.br](mailto:contato@megaleiloes.com.br)) - endereço Alameda Lorena, 510, sala 02, jardim Paulista, São Paulo/Sp, tel/fax: (11) 3052-1268.

Fixo prazo de 90 dias para realização do leilão, que vencerá em 10 de agosto de 2017. **Advirto a leiloeira de que deverá constar do edital todos os ônus que recaem**

Este documento foi liberado nos autos em 11/05/2017 às 11:39, por Silvana Bocatello Giaretta, é cópia do original assinado digitalmente por ORLANDO HADDAD NETO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/escj>, informe o processo 1001192-30.2013.8.26.0281 e código 18E963C.

**sobre o imóvel, a fim de evitar nulidade processual.**

**Ainda, a leiloeira deverá observar o disposto no artigo 886 e 887 do CPC/2015.**

2) - Até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, caberá ao exequente apresentar diretamente ao **gestor** (e não nos autos) o **cálculo atualizado do débito**, que será considerado para todos os fins de direito notadamente para os fins ligados às hastas públicas (leilão eletrônico). A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica, desde já, fixada em **5%** do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009), e deverá ser depositada no processo.

a) - Desde já, fica consignado que o arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance (artigos 18 e 19 do aludido Provimento).

b) Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito.

c) Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo.

d) Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

e) Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento.

4 - Deverão constar no edital de divulgação da venda pública eletrônica, sob pena de nulidade, todos os requisitos legais do artigo 887 do CPC/2015, com destaque para eventuais recursos pendentes de julgamento, ônus, gravames, bem como créditos hipotecários e dívidas fiscais sobre o bem ofertado, além de esclarecer que correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (artigo 24 do Provimento).

Este documento foi liberado nos autos em 11/05/2017 às 11:39, por Silvana Bocatello Giaretta, é cópia do original assinado digitalmente por ORLANDO HADDAD NETO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/escj>, informe o processo 1001192-30.2013.8.26.0281 e código 18E963C.

5- Fica claro que o segundo pregão se estenderá por no mínimo vinte dias e até o prazo para a finalização do ato, como definido em edital, sempre observado o prazo abaixo determinado para a finalização do ato.

6 -Fixo prazo de **90 (noventa) dias** para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação da entidade credenciada (via e-mail).

7 - Intime-se a gestora, para as providências de praxe, observadas as regras pertinentes previstas no CPC e no Provimento CSM nº 1625/2009.

**Traga o credor** certidão atualizada do imóvel em relação aos eventuais débitos de IPTU (a informação constará do edital que será publicado), vinculando-se os procuradores do município.

Intimem-se todos os interessados, conforme o disposto no artigo 889 do CPC, *in verbis*:

Art. 889. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência:

- I - o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo;
  - II - o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal;
  - III - o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais;
  - IV - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais;
  - V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução;
  - VI - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada;
  - VII - o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada;
  - VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado.
- Parágrafo único. 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 constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

Este documento foi liberado nos autos em 11/05/2017 às 11:39, por Silvana Bocatello Giarretta, é cópia do original assinado digitalmente por ORLANDO HADDAD NETO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/espaj>, informe o processo 1001192-30.2013.8.26.0281 e código 18E963C.

Aguarde-se a realização do leilão.

Intime-se.

Itatiba, 09 de maio de 2017.

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

Este documento foi liberado nos autos em 11/05/2017 às 11:39, por Silvana Bocatello Giarretta, é cópia do original assinado digitalmente por ORLANDO HADDAD NETO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/espaj>, informe o processo 1001192-30.2013.8.26.0281 e código 18E963C.