

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

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11) 4524-1950, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjisp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0000582-69.2019.8.26.0281**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Contratos de Consumo**
 Exequente: **Silvanir Antonio Rodrigues e outro**
 Executado: **Ville-par Empreendimentos e Participações Ltda e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATA HELOISA DA SILVA SALLES**

Vistos.

1) Foi determinado que as partes juntassem avaliações dos imóveis penhorados, a fim de que se pudesse verificar o valor de mercado (fls. 648/649).

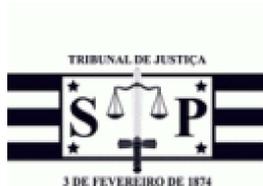
Quanto ao imóvel objeto da matrícula nº 050843 (Lote 09 da Quadra N) do Cartório de Registro de Imóveis, a parte exequente juntou avaliações nos seguintes valores: R\$ 100.000,00 (fls. 563/564) e R\$ 115.000,00 (fl. 657). A média perfaz a quantia de R\$ 107.500,00.

No tocante ao imóvel objeto da matrícula nº 051675 (Lote 18 da Quadra N) do Cartório de Registro de Imóveis, a parte exequente juntou avaliações nos seguintes valores: R\$ 120.000,00 (fls. 655/656) e R\$ 105.000,00 (fl. 658). A média perfaz a quantia de R\$ 112.500,00.

Por sua vez, a parte executada juntou pesquisas de anúncios de imóveis em sítios eletrônicos da internet. Ocorre que os imóveis anunciados não possuem as mesmas características dos imóveis penhorados. Com efeito, o Lote 09 da Quadra N tem 403 m² (fl. 201) e o Lote 18 da Quadra N tem 354,36 m² (fl. 205).

O imóvel anunciado a fl. 670 possui 266 m²; o bem anunciado a fl. 677 tem 296 m² e, por fim, o imóvel anunciado a fl. 685 tem 426 m².

Não obstante, houve a juntada de laudo de avaliação mercadológica, em que se demonstrou que o valor do m² a ser praticado é de R\$ 350,00 (fl. 669). Sendo assim,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11) 4524-1950, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjisp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

o Lote 09 da Quadra N teria o valor mercadológico de R\$ 141.050,00 e o Lote 18 da Quadra N teria o valor de R\$ 124.026,00.

Desse modo, a média do valor de mercado do Lote 09 da Quadra N é de R\$ 124.275,00 ($R\$ 107.500,00 + R\$ 141.050,00 = R\$ 248.550,00 / 2 = R\$ 124.275,00$). Já a média de mercado do Lote 18 da Quadra N é de R\$ 118.263,00 ($R\$ 112.500,00 + R\$ 124.026,00 = R\$ 236.526 / 2 = R\$ 118.263,00$).

Assim, homologo os valores de **R\$ 124.275,00** (válido para fevereiro de 2021), no que se refere ao imóvel da matrícula nº 050843 e **R\$ 118.263,00** (válido para fevereiro de 2021), quanto ao imóvel de matrícula nº 051675.

2) Defiro ao credor o procedimento da “alienação judicial eletrônica” dos bens penhorados nos autos, a fls. 313/314, que deverá obedecer o estabelecido no Provimento CSM nº 1625/2009. Nomeio **Mega Leilões Gestor Judicial** para gestora (contato www.canaljudicial.com.br/megaleiloes – e-mail - contato@megaleiloes.com.br) – endereço Alameda Lorena, 510, sala 02, jardim Paulista, São Paulo/Sp, tel/fax: (11) 3052-1268.

Fixo valor mínimo para a venda do bem em 100% da avaliação atualizada e, em segunda praça, em valor não inferior a 80% do valor da avaliação atualizada.

Fixo prazo de 90 dias para realização do leilão, que vencerá em **26 de maio de 2021**.

Advirto a leiloeira de que deverá constar do edital todos os ônus que recaem sobre o bem, a fim de evitar nulidade processual.

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

3) 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

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

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11) 4524-1950, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjisp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

incluída no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009), e deverá ser depositada no processo.

4) 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).

a) Fica claro, ainda, que, se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 CPC), 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.

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

c) 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.

d) 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.

5) Deverão constar no edital de divulgação da venda pública eletrônica, sob pena de nulidade, todos os requisitos legais do artigo 886 do CPC, 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).

6) 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.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11)

4524-1950, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjssp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Intimem-se os executados da designação supra, por carta postal, providenciando a exequente o recolhimento das custas necessárias.

Servirá o presente como CARTA DE INTIMAÇÃO aos executados. Instrua-se com cópia do auto de penhora.

Intime-se.

Itatiba, 26 de fevereiro de 2021.

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