


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

COMARCA de Jacareí

FORO DE JACAREÍ

3ª VARA CÍVEL

Praça dos Três Poderes, s/nº, . - Centro

CEP: 12327-902 - Jacareí - SP

Telefone: (12) 2127-8925 - E-mail: jacarei3cv@tjsp.jus.br

<b>DECISÃO</b>
----------------

Processo nº: **0002438-59.2024.8.26.0292**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Cond Centro Comercial da Estacao Rodoviaria Pres Kennedy Jacarei**  
 Executado: **Ademir Custodio dos Santos**

Juiz de Direito: Dr. Luciene de Oliveira Ribeiro

Vistos.

1. Fls. 243/251: Deixo de conhecer a defesa apresentada pela terceira Silvana Maria de Oliveira demanda dilação probatória e deveria ter sido arguida por meio de embargos de terceiro (art. 674 do CPC). Ademais, se houve o inadimplemento da obrigação por parte do executado, caberia a terceira ter adotado as providências necessárias à rescisão contratual, de modo que, até prova em contrário, o contrato de fls. 73/77 permanece hígido. Por fim, restou incontroverso que o imóvel foi alienado pela Sra. Silvana Maria de Oliveira ao executado (fls. 244).

Finalmente, não se verificam presentes os requisitos legais para o reconhecimento da prática de ato atentatório à dignidade da justiça, assim como não há que se falar em condenação às penas por litigância de má-fé, uma vez que não restaram caracterizadas as hipóteses previstas no artigo 80 do Novo Código de Processo Civil, cabendo ressaltar que a parte apenas utilizou os meios processuais postos à sua disposição para exercício de seu direito de defesa, sem demonstrar ardil ou malícia para prejudicar a parte contrária.

2. Fls. 283/288: Trata-se de pedido para expropriação dos direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda (fls. 73/77) que o executado tem sobre o imóvel constante na matrícula nº 28.724 do CRI - box 29 (fls. 83/88). Tem-se que o imóvel permanece registrado em nome de ADEMIR DIAS PINTO, conforme anotação na matrícula às fls. 87 - "R.9". Uma vez que o imóvel permanece registrado em nome de terceiros, conforme parecer do Oficial do C.R.I. (fls. 125/126), em face do princípio da continuidade registral, não foi possível o registro da penhora através do sistema ONR. O imóvel foi **avaliado às fls. 210 e a parte executada foi intimada**, às fls. 219/221 sem apresentar impugnação específica quanto a avaliação. A dívida atualizada do processo perfaz o montante R\$ 57.550,13 em julho de 2025 (fls. 227/228)

Ressalto que a execução deve se processar no interesse do credor e o bem penhorado não possui valor desproporcional ao débito cobrado.

Assim sendo, não tendo havido impugnação à penhora/avaliação, **HOMOLOGO** o valor da avaliação do imóvel em R\$ 80.000,00, conforme certidão de oficial de justiça de fls. 210

No mais, **determino a realização das hastas públicas pela rede mundial de computadores.**

Determino a realização das hastas públicas pela rede mundial de computadores, que se sujeitarão às regras do artigo 882 do Código de Processo Civil e Provimento CSM nº



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Jacareí

FORO DE JACAREÍ

3ª VARA CÍVEL

Praça dos Três Poderes, s/nº, . - Centro

CEP: 12327-902 - Jacareí - SP

Telefone: (12) 2127-8925 - E-mail: jacarei3cv@tjsp.jus.br

1625/09 mais o que se delibera na presente decisão, e que se realizarão sob incumbência do leiloeiro **GILSON KENITI INUMARU, JUCESP Nº 762/2007**, que utiliza a página eletrônica [www.leiloesjudiciais.com.br](http://www.leiloesjudiciais.com.br)

### DO PREÇO (CPC, arts. 891, 895 e 895)

Delibero que na segunda hasta pública, para assegurar o cumprimento da norma do artigo 891 do Código de Processo Civil, caso o bem alcance oferta de 60% do valor de avaliação, o lance será automaticamente aceito e a venda concretizada - lance automático; Não será aceito lance que ofereça preço vil. Considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação. Se o lance atingir valor entre **50% e 59%**, estará condicionado à liberação pelo juízo - lance condicional. A comissão devida ao gestor fica arbitrada em 5% sobre o valor da arrematação, **que deverá ser depositada em conta judicial à disposição destes autos, para posterior deliberação por este juízo. Consigno que o valor da comissão não deverá ser incluído no valor do lance (artigos 266 e 267, das NCGJ).**

### DO PARCELAMENTO

Tendo em vista o valor da avaliação do bem imóvel, resolve este juízo, com fulcro no artigo 892 e 895 e seus parágrafos, do Código de Processo Civil, que será admitida a possibilidade de parcelamento do lance, independentemente da concordância da parte executada.

Em caso de imóveis com valor de avaliação igual ou superior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

- a) O arrematante deverá pagar 30% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) prestações, conforme o caso;
- b) As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;
- c) Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária do IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo;

Quando o leilão for realizado, no entanto suspensos os seus efeitos, o arrematante estará dispensado dos depósitos, que deverão ser realizados no prazo de 24 horas, contados da notificação para tal, uma vez resolvidos os incidentes.

### DA CAUÇÃO

Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação.

### DO DIREITO DE PREFERÊNCIA (CPC, art. 892 e 893)

Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (CPC, 892, §1º).

Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Jacareí

FORO DE JACAREÍ

3ª VARA CÍVEL

Praça dos Três Poderes, s/nº, . - Centro

CEP: 12327-902 - Jacareí - SP

Telefone: (12) 2127-8925 - E-mail: jacarei3cv@tjsp.jus.br

do executado, nessa ordem (CPC, 892, §2º).

No caso de leilão de bem tombado, a União, os Estados e os Municípios terão, nessa ordem, o direito de preferência na arrematação, em igualdade de oferta (CPC, 892, §3º).

Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles (CPC, 893).

### DOS TRIBUTOS

Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, do Código de Processo Civil.

### DA HIPOTECA E SUB-ROGAÇÃO

A arrematação dos direitos incidentes sobre bem imóvel em hasta pública não extingue a alienação fiduciária em garantia, ficando o arrematante sub-rogado nos direitos e obrigações da propriedade fiduciária, salvo se o produto da arrematação for suficiente a quitação do saldo devedor.

### DO ACORDO, ADJUDICAÇÃO OU REMISSÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL

**Realizado o leilão**, caso seja celebrado acordo entre as partes com suspensão da praça, adjudicação ou remissão da dívida, fica(m) o(a)(s) executado(a)(s) obrigados a pagar à **Gilson Keniti Inumaru** 3% (três por cento) do valor da avaliação do bem.

**Quem pretender remir a dívida, antes da realização do leilão**, nos termos do artigo 826 do Código de Processo Civil, deverá comprovar o depósito do valor integral do crédito exequendo, mais atualização monetária e juros, acrescida das demais despesas processuais, tais como custas, editais, honorários advocatícios, periciais e **despesas que o gestor leiloeiro teve com a realização do leilão**, até a data e hora designados para a hasta pública, excepcionalmente vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

### DA DESISTÊNCIA DA ARREMATAÇÃO

Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida, no importe de 5% por cento do valor da avaliação do bem.

### DOS EMBARGOS (CPC, arts. 675 e 903)

O prazo para eventuais embargos à arrematação ou adjudicação passará a fluir da data da hasta pública, independentemente de nova notificação, observando-se o disposto no artigo 675 do CPC (oposição em até 5 (cinco) dias depois da adjudicação ou arrematação, mas sempre antes da assinatura da respectiva carta).

Os embargos à arrematação, de acordo com o artigo 903 do Código de Processo Civil, não terão efeito suspensivo da venda realizada, considerando-se perfeita, acabada e irretratável, ainda que venha a ser julgado procedente os embargos ou a ação autônoma (art. 903, § 4º, do CPC), assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.



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

COMARCA de Jacareí

FORO DE JACAREÍ

3ª VARA CÍVEL

Praça dos Três Poderes, s/nº, . - Centro

CEP: 12327-902 - Jacareí - SP

Telefone: (12) 2127-8925 - E-mail: jacarei3cv@tjsp.jus.br

Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário.

**DOS DEVERES DAS PARTES (CPC, art. 77)**

É vedado ao depositário criar embaraços à visitação a realizar-se pela entidade gestora, em relação aos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do Código de Processo Civil, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário.

**DA INTIMAÇÃO DO EXECUTADO (CPC, art. 889)**

O executado e o coproprietário, se houver, será intimado desta decisão e das datas dos leilões, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo.

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.

**DA VENDA DIRETA**

Não havendo lances no leilão, com base nos princípios da celeridade e economia processual, e ainda, visando aproveitar os atos já empregados na divulgação do leilão, o(s) bem(ns) penhorado(s) serão automaticamente incluídos em venda direta por 60 (sessenta) dias corridos.

A venda direta será fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

**DO EDITAL (CPC, art. 887)**

O edital será confeccionado pela gestora ora nomeada, que adotará as providências necessárias para a ampla divulgação da alienação.

O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da gestora de leilões, ou por outros meios de divulgação, preferencialmente na seção ou no local reservados à publicidade dos respectivos negócios e conterà descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada dos bens, informando expressamente se o leilão se realizará de forma eletrônica ou presencial.

A publicação do edital deverá ocorrer pelo menos 5 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão.

Intime-se.

Jacareí, 21 de outubro de 2025.

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