


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Jacareí

FORO DE JACAREÍ

1ª VARA CÍVEL

Praça do Três Poderes s/nº, . - Centro

CEP: 12327-902 - Jacareí - SP

Telefone: (12) 3952-6858 - E-mail: jacarei1cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0000778-30.2024.8.26.0292**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Compra e Venda**
 Exequente: **ELIANA VICENTE DE SOUZA GOMES E OUTRO**
 Executado: **MIZAEEL HONÓRIO**

MM. Juiz de Direito: **Dr. Ana Paula de Queiroz Aranha**

Vistos,

1. Apresentou a credora 3 (três) estimativas do valor do imóvel matriculado sob o nº 102513, cujos direitos aquisitivos foram penhorados (termo na p. 108), apurando-se uma média de R\$ 227.500,00 (pp. 178/181).

O saldo devedor da alienação fiduciária em 09/06/2025 era de R\$ 96.371,59 (p. 144).

Assim, **fixo o preço do bem penhorado (direitos aquisitivos sobre o imóvel matriculado sob o nº 102513) em R\$ 130.000,00.**

2. Defiro o pedido da CEF feito na p. 185, para que, no edital de leilão, "conste expressamente (...) a informação de que o arrematante deverá quitar a dívida com a CAIXA, acrescido das despesas operacionais e administrativas com o procedimento extrajudicial e honorários, bem como que o valor a ser pago será aquele atualizado no dia do pagamento." (sic)

3. Já tendo decorrido o prazo para apresentação de embargos à penhora (p. 189), **defiro** o pedido de realização de **leilão judicial** e, na falta de especificação, determino que o ato se dê por intermédio de leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário na modalidade leilão judicial eletrônico.

4. Fixo o **preço mínimo** do bem em 60% da avaliação e designo o Leiloeiro Oficial **GILSON KENITI INUMARU**, com cadastro na JUCESP nº. 762/2007, assessorado pela Gestora Leilões Judiciais Serrano, que poderá ser contactado via e-mail: juridico@leiloesjudiciais.com.br ou contato@gilsonleiloes.com.br e pelo telefone 0800-730.4050 e fixo sua **comissão em 5% do valor da venda**, a ser paga pelo arrematante, circunstância que deverá necessariamente constar do edital.

5. **Intime-se** o leiloeiro, via portal e por e-mail para que, caso aceite o encargo, apresente, em 10 (dez) dias:

5.1. as **datas** em que realizará os leilões, com prazo suficiente para as devidas conferências, as quais ficam desde já aprovadas;

5.2. a **minuta de edital**, na qual deverá constar, além de outros dados comumente necessários e/ou obrigatórios (art. 886, CPC):


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Jacareí

FORO DE JACAREÍ

1ª VARA CÍVEL

Praça do Três Poderes s/nº, . - Centro

CEP: 12327-902 - Jacareí - SP

Telefone: (12) 3952-6858 - E-mail: jacarei1cv@tjsp.jus.br

5.2.1. a completa descrição do bem penhorado, atentando-se que não se trata da propriedade plena do imóvel, mas dos **direitos aquisitivos** que o devedor sobre ele possui em razão de contrato de alienação fiduciária firmado com a CEF;

5.2.2. que nos termos do art. 130, parágrafo único, CTN, os "créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria", sub-rogam-se sobre o respectivo preço da arrematação, observada a ordem de preferência;

5.2.3. que nos termos do art. 908, § 1º, CPC, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço da arrematação, observada a ordem de preferência;

5.2.4. que, não se tratando de crédito que recai sobre o bem, já que este é composto apenas pelos direitos aquisitivos e não pela propriedade plena do imóvel, ao pagar o preço, *"O arrematante se sub-rogará na posição contratual do devedor fiduciante, com seus direitos e deveres, mormente o de ser o novo responsável pelo pagamento do saldo devedor perante o credor fiduciário. Ou seja, tornar-se-á titular dos direitos aquisitivos e obrigar-se-á a resgatar o saldo da dívida em cumprimento da condição a que está subordinado o contrato."* (TJSP; Agravo de Instrumento 2116259-78.2022.8.26.0000; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/07/2022; Data de Registro: 30/07/2022).

Segundo a credora fiduciária (CEF) além da dívida fiduciária, deverá o arrematante arcar com o valor atualizado das despesas operacionais e administrativas com o procedimento extrajudicial, além de honorários.

5.2.5. que a arrematação poderá ser realizada mediante pagamento parcelado na forma do art. 895, CPC;

6. Ainda, com relação ao edital:

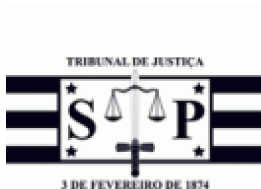
6.1. a publicação deverá ser feita nos termos do art. 887, CPC, ficando designado, em atendimento ao § 2º, do mesmo dispositivo, os sítios www.gilsoninumaruleiloes.com.br e www.leiloesjudiciais.com.br;

6.2. fica previamente aprovada a alteração na formatação, com separação por tópicos, além da inclusão de menções às disposições dos Códigos Civil e de Processo Civil;

6.3. fica previamente aprovada e deferida a venda direta do bem, após o encerramento do 2º leilão, caso seja este negativo, devendo ser disponibilizado no site do Leiloeiro a venda direta do bem pelo prazo de 60 (sessenta) dias, seguindo-se as regras gerais e específicas fixadas para o 2º leilão;

6.4. ficam indeferidas quaisquer anotações feitas referentes às hipóteses de cancelamento do leilão e penalidades sem a prévia autorização deste juízo.

7. Sem prejuízo, fica o leiloeiro advertido que deverá cumprir o disposto no art. 884 e seguintes, CPC, no que lhe couber.

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

COMARCA de Jacareí

FORO DE JACAREÍ

1ª VARA CÍVEL

Praça do Três Poderes s/nº, . - Centro

CEP: 12327-902 - Jacareí - SP

Telefone: (12) 3952-6858 - E-mail: jacarei1cv@tjsp.jus.br

8. Apresentadas as datas e a minuta do edital, deverá a **serventia** intimar as partes a se manifestar no prazo comum de 5 (cinco) dias.

Não possuindo o executado advogado constituído, deverá ser intimado por "carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo" (art. 889, I, CPC), e aplicada, se o caso, a regra do art. 889, parágrafo único.

Decorrido o prazo *in albis*, deverá certificar e comunicar o leiloeiro para prosseguimento.

Intimem-se.

Jacareí, 13 de maio de 2026.

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