

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARULHOS****FORO DE GUARULHOS****2ª VARA CÍVEL**

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1203 - Vila Tijuco

CEP: 07091-060 - Guarulhos - SP

Telefone: (11) 2845-9256 - E-mail: upj1a4cvguarulhos@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0007505-83.2022.8.26.0224**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Promessa de Compra e Venda**
Exequente: **Anderson dos Santos Semensin**
Executado: **Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliários S/a.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Felipe Albertini Nani Viaro**

Vistos.

1. Instadas a apresentarem avaliações do imóvel objeto desta ação, para o fim de alienação judicial, somente a parte exequente juntou quatro avaliações realizadas por profissionais do ramo imobiliário. Os valores informados são de R\$ 7.703,22 (fls. 410), R\$ 7.624,62 (fls. 411) R\$ 8.096,25 (fls. 412/414) e R\$ 30.127,90 (fls. 446/455).

Como não houve apresentação de avaliações pelo executado, mostra razoável a fixação do valor do imóvel através de simples cálculo matemático de média aritmética entre os valores apresentados pela executada.

Assim, conforme os parâmetros acima descritos, chaga-se ao valor de avaliação do imóvel em R\$ 13.388,00.

Em tempo, afasto a impugnação apresentada pela parte executada às fls. 427/4430. Vale dizer, a parte executada apresenta diversos argumentos sem qualquer fundamentação técnica. A simples divergência quanto às avaliações realizadas por profissionais do ramo imobiliário, devidamente credenciados em órgão de classe, não é apta a afastar as avaliações.

2. Considerando a necessidade de promover a satisfação do crédito de forma célere e efetiva, bem como a diretriz legal de que a expropriação de bens deve observar, preferencialmente, a modalidade eletrônica, nos termos dos arts. 879, II e 882 do Código de Processo Civil (CPC), determino a alienação do(s) bem(ns) penhorado(s) por meio de leilão judicial eletrônico.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
2ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1203 - Vila Tijuco

CEP: 07091-060 - Guarulhos - SP

Telefone: (11) 2845-9256 - E-mail: upj1a4cvguarulhos@tjsp.jus.br

Em atenção ao disposto no art. 883 do CPC, nomeio para a condução do certame o gestor de leilões: **ZULEIKA MATSUMARA AKIMOTO**, JUCESP nº 1253/2021, com captação dos lances através do sítio eletrônico em: www.leiloesjudiciais.com.br, escritório sediado à Rua Independência, nº 288, CEP: 06900-000 - Vila Louro, Embu-Guaçu - SP, telefone: (11) 97133-0415.

Fixo a comissão do leiloeiro em 5% (**cinco por cento**) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance.

Providencie-se a inclusão da nomeação e primeira intimação, via Portal.

3. O leilão deverá ser realizado em **dois pregões**, de forma ininterrupta ou com qualquer interregno entre cada um deles, observadas as seguintes condições: **1º Pregão:** não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação atualizada; **2º Pregão:** serão admitidos lances não inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada, salvo se se tratar de bem pertencente a incapaz, hipótese em que o mínimo será de 80% (oitenta por cento).

O valor da avaliação do(s) bem(ns) deverá ser corrigido, mediante aplicação da tabela prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, até o **mês de publicação do edital**, devendo tal informação constar do edital. Fica dispensada a atualização do débito exequendo, a qual incumbirá ao próprio devedor ou eventual interessado, se o caso.

4. O pagamento deverá ser feito **de uma única vez**, em até 24 (vinte e quatro) horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Visando a máxima efetividade da execução e para que não se imponha ao exequente o ônus de financiar o terceiro adquirente, **por ora, não serão aceitas propostas de pagamento parcelado**, o que poderá vir a ser reavaliado em caso de hasta infrutífera.

O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) no estado em que se encontra(m), sem garantia, incumbindo ao interessado a prévia verificação de suas condições. Caberá ao arrematante arcar com eventuais despesas, ressalvados os débitos fiscais conforme o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e despesas *propter rem* (i.e. cotas condominiais), que ficarão subrogadas no preço.

5. Caberá ao leiloeiro a elaboração e ampla divulgação do edital, que deverá observar integralmente os requisitos do art. 887 do Código de Processo Civil, bem como as condições estabelecidas na presente decisão. A elaboração do edital constitui atribuição técnica do

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

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

2ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1203 - Vila Tijuco

CEP: 07091-060 - Guarulhos - SP

Telefone: (11) 2845-9256 - E-mail: upj1a4cvguarulhos@tjsp.jus.br

leiloeiro, sendo desnecessária a prévia homologação, sem prejuízo do controle jurisdicional posterior.

A divulgação do edital poderá ser realizada no próprio sítio eletrônico do leiloeiro, facultando-se, ainda, a publicação na imprensa oficial ou em outros meios idôneos de ampla circulação, às expensas do gestor.

6. Deverão ser científicas todas as pessoas indicadas no art. 889, do CPC até 5 (cinco) dias antes do leilão. Em atenção inc. I, do dispositivo, o executado deverá ser científico por meio do advogado e, se não tiver constituído, por carta, mandado, edital ou "outro meio idôneo", assim considerado o próprio edital do leilão (TJSP AI 2132642-05.2020.8.26.0000; J. 19/03/2021).

Para a garantia da higidez dos trabalhos, o leiloeiro **também** deverá promover a científica do executado e de todas as pessoas previstas no art. 889 do Código de Processo Civil, observado o prazo máximo previsto em lei, servindo qualquer comunicação, a do juízo ou a do próprio leiloeiro, como meio idôneo para a comprovação da científica.

7. Ficam autorizados os prepostos e contratados do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, bem como providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos depositários facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Servirá a presente decisão, assinada eletronicamente, como ofício, para ingresso e demais autorizações necessárias, inclusive requisição de auxílio policial, se estritamente necessário.

Em termos de prosseguimento, para o integral cumprimento do item 5, a parte exequente deverá, **no prazo de 15 (quinze) dias, providenciar a inclusão no cadastro processual das pessoas a serem científicas (item 5), com os respectivos endereços, comprovando o recolhimento das despesas necessárias - salvo se beneficiária da justiça gratuita.**

Em seguida, encaminhem-se os autos **à serventia para as providências necessárias.** Em caso de inércia da parte exequente, presumido o desinteresse, remetam-se os autos ao arquivo, independentemente de nova intimação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

2ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1203 - Vila Tijuco

CEP: 07091-060 - Guarulhos - SP

Telefone: (11) 2845-9256 - E-mail: upj1a4cvguarulhos@tjsp.jus.br

Intime-se.

Guarulhos, 27 de julho de 2026.

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