



JOSE ERMELINDO SASSI
ADVOGADO

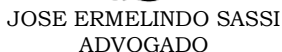
**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do
Foro Regional de Santana da Capital do Estado de São Paulo.**

Autos do processo nº 0009110-20.2023.8.26.0001

Diz JOSE ERMELINDO SASSI, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, “em causa própria”, vem respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar o novo valor do imóvel a ser colocado em leilão, “ad inicio” cumpre esclarecer que o imóvel sofreu aumento devido ao fato “expurgo” ocorrido no bairro do Brás (devido ao fechamento da feira da madrugada e consequentemente grande quantidade de fiscalização) o que levou grande parte das malharias e afins a procurarem outras regiões, principalmente o bairro do Belenzinho.

Aliás é notório o crescimento da Zona Leste em contra partida da estagnação da zona norte (excetuado o Shopping Center Norte que aliás abriu sua área nobre para as pessoas mais abastadas em franca concorrência com o Shopping Bourbon – região de Perdizes – zona oeste).

Cumprе trazer o valor do m2 da região do Belenzinho que monta aproximadamente R\$ 8.000:





JOSE ERMELINDO SASSI
ADVOGADO

Sem análise qualquer chegasse:

Haja vista que o imóvel tem 360 x 8000
= R\$ 2.880.000,00 (dois milhões oitocentos e oitenta mil reais)

Contudo, conclui-se que os 360 m2 do
Armazém da Rua Saldanha Marinho, com + 300 m2 de galpão de
cobertura metálica altura acima de 5 metros vale hoje:

**R\$ 1.750.000,00 (hum milhão
setecentos e cinquenta mil reais).**

PEDIDO

Diante do exposto, pugna-se que ao ser levado ao
leilão se atualize o preço do imóvel objeto da lide em R\$ 1.750.000,00 (hum milhão setecentos
e cinquenta mil reais).

Nestes termos, Pede deferimento.

São Paulo, 05 de março de 2024.

JOSE ERMELINDO SASSI
OAB/SP 121.756

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

5ª VARA CÍVEL

AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ÁLVARES, 594, 2º ANDAR, SALAS
224 E 225,, CASA VERDE - CEP 02520-310, FONE: (11)-3951-2525, SÃO
PAULO-SP - E-MAIL: SANTANA5CV@TJSP.JUS.BR

DECISÃO

Processo nº: **0009110-20.2023.8.26.0001 - Cumprimento de sentença**

Exequente: Jose Ermelindo Sassi

Executado: Tania Aparecida Sassi Rua

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Juliana Crespo Dias

Vistos.

1) Fls. 103: Anotada prioridade.

Fls. 77/78: LEILÕES NEGATIVOS.

Oportunamente verifiquem as partes se possuem interesse, se for o caso e se em termos, na locação do imóvel que possuem em condomínio.

Nos moldes da sentença do apenso, determinada a alienação judicial dos direitos que as partes possuem quanto ao imóvel, assegurado o direito de preferência e adjudicação, se exercido por cada condômino, na forma da lei.

Fls. 42: por ocasião da alienação judicial, deverá ser dada ciência aos potenciais arrematantes sobre eventual permanência pendência registrária. "Caberão ser feitos os devidos registros junto ao CRI, observada a sequência de transferências imobiliárias, observada a partilha entre as partes". **Anote-se pendência registrária:** matrícula atualizada (fls. 12/19 e 30/35). Formal de partilha ainda não averbado (cf fls. 263/264 do apenso- pendente pagamento de ITCMD).

Homologo nova avaliação do bem a fls. 83 (R\$ 1.750.000,00). Houve concordância da requerida Tania (fls. 87).

Em que pese o apontado sobre o débito de IPTU incidente sobre o imóvel (fls. 90), na forma da lei, o débito tributário se sub-roga no preço da arrematação (fls. 57).

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

5ª VARA CÍVEL

AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ÁLVARES, 594, 2º ANDAR, SALAS
224 E 225,, CASA VERDE - CEP 02520-310, FONE: (11)-3951-2525, SÃO
PAULO-SP - E-MAIL: SANTANA5CV@TJSP.JUS.BR

2) Fls. 90: Diante da nova indicação, **fica nomeada gestora do leilão MEGALEILÕES.**

Anote-se no cadastro do feito os dados do Leiloeiro (tipo de participação "416 – Gestor do Leilão Eletrônico") – Comunicado Conjunto 315/2023, para possibilitar o peticionamento eletrônico do Leiloeiro nos autos.

Nestes termos, defiro efetue-se "alienação judicial eletrônica" do bem **objeto da sentença de extinção de condomínio** (hasta pública na modalidade eletrônica, nos termos do art. 879 e seguintes do CPC e Provimento CSM nº 1625/2009).

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. TJSP.

A remuneração para o trabalho desenvolvido pelo gestor (não é considerada despesa processual) fica desde já fixada em **5%** (cinco por cento) do valor da arrematação, a qual não está incluída no valor da oferta vencedora (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009).

3) EDITAL:

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 taxas/multas em aberto dívidas fiscais sobre o bem, além de esclarecer que correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematado (artigo 24 do Provimento).

Deverá ser observado o prazo mínimo de 60 dias corridos desde a data da minuta até a data da praça, para evitar tumulto processual. Publique-se no Diário de Justiça as datas do leilão, para ciência daqueles com patronos cadastrados nestes autos.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
5ª VARA CÍVEL
AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ÁLVARES, 594, 2º ANDAR, SALAS 224 E 225,, CASA VERDE - CEP 02520-310, FONE: (11)-3951-2525, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: SANTANA5CV@TJSP.JUS.BR

Nos termos do art. 887 do CPC, caberá ao Leiloeiro adotar providências para a ampla divulgação da alienação. Pelo menos 05 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão: o edital deverá ser afixado em local de costume e publicado, em resumo, pelo menos uma vez em jornal de ampla circulação local. Os editais de leilão de imóveis e de veículos automotores serão publicados pela imprensa, preferencialmente na seção ou no local reservados à publicidade dos respectivos negócios.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887 do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também:

- Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- Os débitos fiscais e tributários pendentes que recaiam sobre o bem ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional);

- No primeiro pregão: não serão aceitos lances inferiores ao valor atualizado da avaliação (correção monetária pela Tabela TJSP). Em segundo pregão: não serão admitidos lances inferiores a **60%** do valor atualizado da avaliação e se o imóvel for de incapaz deverá ser observado o lance não inferior a 80% do valor atualizado da avaliação (art. 13 do Provimento CSM nº 1625/2009).

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).

Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juízo após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro, aplicando-se o artigo 21 do aludido provimento na hipótese de não pagamento.

4) Ao menos 05 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão: **deverão ser cientificados as partes/os co-proprietários (e eventual cônjuge) e as demais pessoas previstas no art. 889 do Código de Processo Civil, bem como o ocupante do imóvel, diligenciando as partes requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a**

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

5ª VARA CÍVEL

AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ÁLVARES, 594, 2º ANDAR, SALAS
224 E 225,, CASA VERDE - CEP 02520-310, FONE: (11)-3951-2525, SÃO
PAULO-SP - E-MAIL: SANTANA5CV@TJSP.JUS.BR

garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio Leiloeiro encaminhe as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

- Fixo prazo de 120 (cento e vinte) dias para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação da entidade credenciada (via e-mail). O segundo pregão se estenderá por no mínimo vinte dias, observado o prazo ora fixado para a finalização de todo o ato, como definido em edital.

Tão logo informadas as datas da hasta, intmem-se as partes, pela imprensa, inclusive para que informem sobre a efetivação das intimações supra, do art. 889 do CPC.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, em 05 (cinco) dias, intime-se a parte que não tiver patrono cadastrado nos autos (ou seja representado pela Defensoria Pública), pessoalmente, por carta AR direcionada ao endereço de citação ou ao último endereço cadastrado nos autos.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.

São Paulo, 17 de abril de 2025.

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