


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
1ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar - Avenida "A" - salas 207 e 209 - Casa Verde

CEP: 02520-310 - São Paulo - SP

Telefone: (11)-3951-2525 - E-mail: santana1cv@tjsp.jus.br

C O N C L U S ã O

Em 08/11/2025 faço estes autos conclusos à MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional I – SANTANA – **Dra. Fernanda Rossanez Vaz da Silva**. Eu, SAMUEL ZUCCARO DE OLIVEIRA, Assistente do Judiciário, subscrevo.

DECISÃO

Processo nº:	0006685-88.2021.8.26.0001
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel
Exequente:	Eduardo Mathias
Executado:	Nelson Rodrigo Turini e outros

Vistos.

Constata-se, às fls. 278/279, que o juízo determinou a penhora dos direitos hereditários pertencentes aos herdeiros executados **Rita de Cassia Teixeira Mozolini e Eduardo Teixeira Mozolini**, correspondentes a 100 % (cem por cento) do imóvel descrito na matrícula n.º 12.570 do 15º CRI (fls. 264/273), em nome do de cujus Neide Capitani Teixeira Mozolini (fiadora sucedida por aqueles nos autos principais, cuja certidão de óbito se encontra às fls. 41 dos presentes autos), nos termos do art. 835, XIII, do Código de Processo Civil. A penhora foi realizada por termo nos autos, permanecendo os possuidores como depositários, independentemente de outra formalidade (CPC, art. 838).

Visando à alienação judicial do bem, o exequente foi instado a apresentar a estimativa do valor de mercado do imóvel (fls. 289/290).

Consta às fls. 296/308 o "Relatório de Comparação Mercadológica" elaborado pela empresa ALFA LEILÕES, por meio da qual se estimou o valor do bem penhorado em R\$ 210.920,33 (duzentos e dez mil, novecentos e vinte reais e trinta e três centavos) em agosto de 2024.

Além disso, foram juntados, às fls. 304, 305 e 307, três (03) termos de avaliação, subscritos, respectivamente, pelos corretores Jonathan Barbosa Braga da Silva (CRECI n.º 263094-SP), Rosemeire Bueno de Sousa (CRECI n.º 238789-SP) e Isabella Bueno de Sousa (CRECI n.º 213.931-F), por meio dos quais o bem penhorado foi avaliado, respectivamente, em R\$ 206.701,92 (duzentos e seis mil, setecentos e um reais e noventa e dois centavos), R\$ 204.592,72 (duzentos e quatro mil, quinhentos e noventa e dois reais e setenta e dois centavos) e R\$ 217.247,94 (duzentos


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
1ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar - Avenida "A" - salas 207 e 209 - Casa Verde

CEP: 02520-310 - São Paulo - SP

Telefone: (11)-3951-2525 - E-mail: santana1cv@tjsp.jus.br

e dezessete mil, duzentos e quarenta e sete reais e noventa e quatro centavos). Todas as estimativas mencionadas referem-se ao valor de mercado do bem no mês de agosto de 2024.

O exequente requereu, às fls. 293/295, a homologação do valor de avaliação do imóvel penhorado pelo valor de R\$ 210.920,33 (duzentos e dez mil, novecentos e vinte reais e trinta e três centavos) para o mês de agosto de 2024.

Embora intimados (fls. 326), os executados deixaram de se manifestar sobre as avaliações realizadas e o pedido supra.

Assim, considerando a ausência de impugnação ao valor mercadológico de venda do imóvel apontado pela parte exequente, justificado no "Relatório de Comparação Mercadológica" e por não constatar quaisquer vícios ou irregularidades nos documentos em alusão, **HOMOLOGO** os laudos acostados às fls. 296/303, para atribuir aos direitos hereditários pertencentes aos herdeiros executados **Rita de Cassia Teixeira Mozolini e Eduardo Teixeira Mozolini**, correspondentes a 100 % (cem por cento) do imóvel descrito na matrícula n.º 12.570 do 15º CRI (fls. 264/273), o valor de **R\$ 210.920,33 (duzentos e dez mil, novecentos e vinte reais e trinta e três centavos)** para o mês de agosto de 2024.

Em termos de prosseguimento, DEFIRO o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico do bem acima mencionado.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o Sr Davi Borges de Aquino, inscrito na JUCESP sob o n.º 1.070, que, conforme consta, é autorizado e credenciado pela Jucesp e habilitado perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
1ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar - Avenida "A" - salas 207 e 209 - Casa Verde

CEP: 02520-310 - São Paulo - SP

Telefone: (11)-3951-2525 - E-mail: santana1cv@tjsp.jus.br

eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. 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. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - 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. - o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. - [o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.] - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

1ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar - Avenida "A" - salas 207 e 209 - Casa Verde

CEP: 02520-310 - São Paulo - SP

Telefone: (11)-3951-2525 - E-mail: santana1cv@tjsp.jus.br

recolhimento das despesas necessárias, intuem-se executados, na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, 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.

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

Int.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2025.

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