

Processo nº: 0206992-31.2010.8.12.0002

Classe: Execução Fiscal - IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano

Exequente: Município de Dourados

Executado: André Luiz Martins Domiciano

Mandado nº: 001.2023/072223-8

Oficial de Justiça: Magali do Carmo Lima

### LAUDO DE REAVALIAÇÃO

Aos vinte e oito (28) dias do mês de junho (6) do ano de dois mil e vinte três (2023) no imóvel a ser reavaliado, onde em diligências estive, em cumprimento ao mandado nos autos acima mencionados, e com as observações legais, procedi às diligências necessárias e, então, efetuei a reavaliação do seguinte bem:

#### **Bem:**

"Imóvel determinado pelo lote n.º 9, da quadra n.º 21, localizado à Rua João Carneiro Alves, 253, loteamento denominado Jardim Água Boa, medindo 360,00 m2, com os limites e confrontações constantes na matrícula sob o n.º 36.384 no RGI local. No terreno está edificado uma residência em alvenaria de aproximadamente 252,22 m2, cobertura telha romana, forro parte de gesso, parte de madeira, piso cerâmica, contendo sala, cozinha um apartamento, 3 quartos, varanda na frente e fundos, junto ao muro dos fundos há uma edícula em alvenaria e um telheiro, medindo aproximadamente 36,00 m2, coberto de telha de fibrocimento, pátio interno calçado, construção antiga, recém-pintada, toda murada, frente fechado com grade de metal e calçada. O imóvel é servido de rede elétrica, água encanada, esgoto, telefone, via pavimentada, com os limites e confrontações constantes na matrícula."

**AVALIAÇÃO:** considerando a localização do imóvel o valor praticado no mercado imobiliário, atribui-se para a avaliação o valor de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais). Do que para constar, lavrei o presente.



Magali do Carmo Lima

Oficial de Justiça/aval

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****32ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1100/1129, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9088, São Paulo-SP - E-mail:

upj31a35cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0014509-34.2017.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**  
 Exequente: **Gelsomina Solange Issa**  
 Executado: **André Luiz Martins Dominicano**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FABIO DE SOUZA PIMENTA**

Vistos.

Defiro a alienação do bem penhorado por meio de leilão eletrônico.

Para tanto, no prazo de cinco dias, o exequente deverá juntar aos autos a atualização do valor de avaliação, desde a data de sua emissão, bem como tudo o que for necessário para o cumprimento do disposto no art. 889, do Código de Processo Civil, indicando os endereços de intimação.

O leilão será realizado por meio eletrônico, observados os regulamentos do Conselho Nacional de Justiça e da Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, somente autorizado leilão presencial em caso de impossibilidade técnica.

O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 5 dias, por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

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(a) Sr(a) Danilo Cardoso da Silva que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela Jucesp (nº 906) e habilitado(a) 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.

Além da comissão, fará jus o leiloeiro ao ressarcimento de despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovados, na forma da lei.

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.

Nos termos da Resolução n.º 236/16, do CNJ, o leiloeiro deverá remover o bem para depósito sob sua responsabilidade, assumindo compromisso de depositário fiel.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do



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

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**FORO CENTRAL CÍVEL**

**32ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1100/1129, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9088, São Paulo-SP - E-mail:

upj31a35cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

leilão 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 a Resolução n.º 236/16, do CNJ, 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.

- até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art.895, do Código de Processo Civil.

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.

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.

Intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, pela 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.

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



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

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**FORO CENTRAL CÍVEL**

**32ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1100/1129, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9088, São Paulo-SP - E-mail:

upj31a35cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**A parte exequente deverá solicitar e acompanhar os procedimentos diretamente com o leiloeiro nomeado.**

Intimem-se.

São Paulo, 01 de setembro de 2026.

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