**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO****FORO DE RIBEIRÃO PRETO****7ª VARA CÍVEL**

Rua Alice Além Saadi, 1010, Sala 119 e 121 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8051 - E-mail: upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1038596-12.2019.8.26.0506**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**
 Exequente: **Condominio Parque Residencial Jardim das Pedras**
 Executado: **Dilma Ferreira da Silva**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **LUANA IVETTE ODDONE CHAHIM ZULIANI**

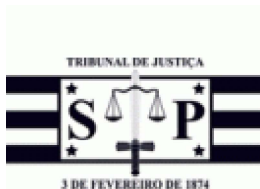
Vistos.

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial movida por Condomínio Parque Residencial Jardim das Pedras em face de Dilma Ferreira da Silva, objetivando o recebimento de taxas condominiais em atraso.

O curso processual registrou a citação da executada, que deixou transcorrer o prazo para pagamento voluntário. Foram realizados bloqueios parciais de ativos financeiros via sistema Bacenjud e a penhora dos direitos aquisitivos da executada sobre o imóvel matriculado sob o nº 43.471 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, uma vez que o bem está gravado com alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal (CEF).

A exequente apresentou pesquisas de mercado (fls. 490-495) e manifestou interesse na alienação judicial dos direitos penhorados, requerendo a homologação do valor de avaliação e a nomeação de leiloeiro. A terceira interessada, Caixa Econômica Federal, informou o saldo devedor e o montante total desembolsado pela devedora fiduciante (fls. 458-459).

Decido.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO****FORO DE RIBEIRÃO PRETO****7ª VARA CÍVEL**

Rua Alice Além Saadi, 1010, Sala 119 e 121 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8051 - E-mail: upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

A exequente apresentou anúncios imobiliários de unidades análogas no mesmo condomínio, indicando valores de mercado entre R\$ 129.000,00 e R\$ 136.000,00. Por outro lado, a Caixa Econômica Federal informou que a executada já amortizou o valor total de R\$ 18.510,46, tendo desembolsado, entre juros e encargos, o total de R\$ 33.934,69 (fls. 458-459).

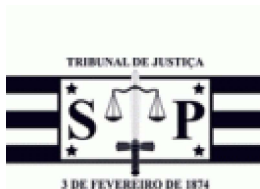
Embora a exequente pretenda que a avaliação corresponda apenas ao montante pago, é necessário destacar que o objeto da penhora são os "direitos aquisitivos" derivados da alienação fiduciária. O valor desses direitos é dinâmico e atrelado ao valor de mercado do próprio imóvel, subtraído o saldo devedor junto à credora fiduciária.

Considerando os anúncios apresentados às fls. 490/495, que atendem satisfatoriamente à determinação de fls. 485, fixo o valor de mercado do imóvel, para fins de referência, em R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).

Contudo, tratando-se de penhora de direitos, o lance mínimo em segundo leilão deverá observar a preservação do crédito da credora fiduciária ou, conforme o caso, a sub-rogação do arrematante nas obrigações do contrato de financiamento, ressalvada a preferência das despesas condominiais sobre o produto da alienação desses direitos.

Diante do interesse manifestado pela exequente e a inércia da executada em quitar o débito, o prosseguimento com a alienação eletrônica é medida que se impõe.

Ante o exposto, decido:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

7ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, 1010, Sala 119 e 121 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8051 - E-mail: upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

a) homologar a avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 43.471 do 2º CRI local no valor de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), atualizado pela Tabela Prática do TJSP desde a data da última pesquisa juntada (janeiro de 2026);

b) nomear o Leiloeiro Oficial **HUGO ALEXANDRE PEDRO ALEM** (da **VEGAS EVENTOS RP LTDA – VEGAS LEILÕES**), especializado na gestão do sistema de alienação judicial eletrônica, para **realizar a venda** do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos em epígrafe, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal da rede internet www.vegasleiloes.com.br, ferramenta devidamente habilitada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Nos termos do art. 31 do Provimento CSM nº 1.625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo art. 882, §§ 1º e 2º, do CPC, **intime-se o leiloeiro** para agendar dia para o início da 1ª hasta pública, onde serão captados lances a partir do valor da avaliação.

Não havendo lance superior à importância da avaliação nos 3 dias seguintes ao início da 1ª hasta, seguir-se-á sem interrupção o 2º pregão que se estenderá por no mínimo 20 dias e se encerrará no dia **a ser definido pelo leiloeiro**. No 2º pregão não serão admitidos lances que ofereçam preço vil (art. 891 do CPC) e a alienação se dará pelo maior lance ofertado, ficando a sua aceitação ou não a critério deste Juízo.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta, fornecendo todas as informações solicitadas e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

7ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, 1010, Sala 119 e 121 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8051 - E-mail: upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

requeridas pelo provimento.

Pela imprensa oficial, após a informação pelo leiloeiro das datas dos leilões a realizaram de forma eletrônica, as partes serão intimadas das respectivas datas, locais e desde já intimadas da forma de realização do leilão dos direitos do bem penhorado às fls.215/216.

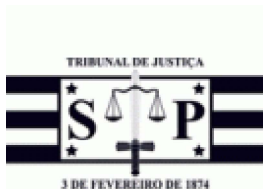
O edital será publicado em conformidade com o art. 887, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil.

Fica decidido que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN, além da comissão do gestor fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

Valendo este despacho como ofício, autorizo os funcionários da Vegas Leilões e Eventos Ltda. - ME, 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, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias do(s) bem(ns) para inseri-lo(s) 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.

Intime-se.

Ribeirão Preto, 14 de maio de 2026.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

7ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, 1010, Sala 119 e 121 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8051 - E-mail: upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

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