



**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 1019588-46.2018.8.26.0001

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 foi avaliado pelas partes, mas dado valor em comum acordo.

Verificada a situação atual do imóvel visto tratar-se de um armazem de 180 metros e tendo o valor do m2 em:

proprietariodireto.com.br

Proprietário
Direto[IPD - Índice Proprietário Direto](#) > São Paulo - SP

Qual o preço do m2 do bairro **Vila Guilherme?**

(São Paulo - SP)

R\$ 6.304 por m²

Para melhorar a sua experiência no site utilizamos cookies para personalizar conteúdo e anúncios. Clique em **Aceitar e fechar** para consentir a utilização dos cookies, visite a [política de privacidade](#) para mais informações.



Aceitar e fechar





Tem-se que R\$ 6.304,00 x 180 = R\$ 1134720,00.

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 – onde sua locação é feita em dolares). O que pode levar o valor do m2 de 6 mil at ate 10 mil.

Por outro lembrar que o valor de R\$ 750 mil foi fixação na década passada, crê-se em novembro de 2019, não bastando sua mera atualização para trazer ao ato seu valor real.

Por fim, cumpre esclarecer que os dois pretensos compradores, o Sr. da automecânica vizinha e o dono da C&A (vizinho de fundos do imóvel) até o presente momento não apresentaram propostas.

PEDIDO

Diante do exposto, e estão o valor do imóvel defasado (como também o do outro imóvel em leilão perante esta Vara) pugna-se que ao ser levado ao leilão se atualize o preço do imóvel objeto da lide em R\$ 1.134.720,00 (hum milhão cento e trinta e quatro mil e setecentos reais).

Nestes termos, Pede deferimento.

São Paulo, 05 de março de 2024.

JOSE ERMELINDO SASSI
OAB/SP 121.756



Jose Ermelindo Sassi
advogado

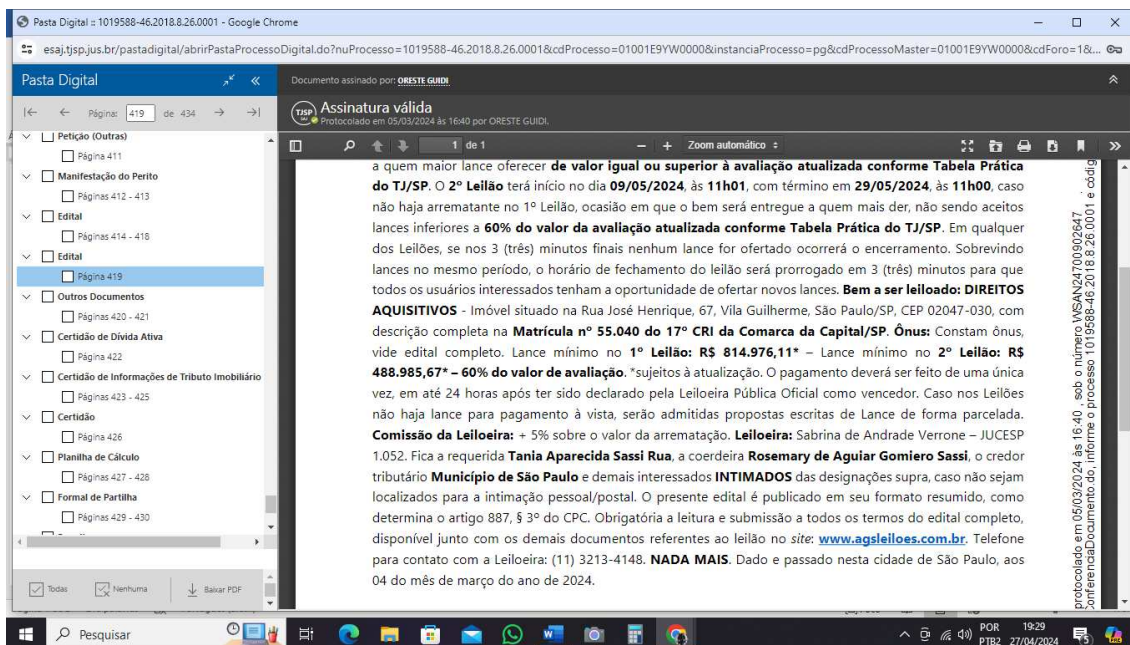
**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Autos do processo 1019588-46.2018.8.26.0001

Diz JOSE ERMELINDO SASSI, autor e um dos proprietários do imóvel objeto do leilão judicial, “em causa própria” comparece à presença de Vossa Excelência para informar que:

Diante do edital juntado pelo leiloeiro existem vícios nele sendo:

1. O Valor está defasado e sequer foi feito Perícia Judicial para avaliar o imóvel para fim de mera atualização do valor informado que era de 2017 (o valor é consenso dos litigantes, visto o que ocorreu no outro imóvel para leilão nesta mesma Vara), senão vejamos:



2. No sítio da internet, não será afixado o “botão do pânico” para caso o presente subscritor queira dar seu lance para fim de comprar o imóvel.



Jose Ermelindo Sassi
advogado

Portanto, é imprestável o edital devendo o mesmo ser retificado e consequentemente suspenso o leilão do próximo dia 06/05/2024, até sanar o ocorrido.

Questionado o leiloeiro este informou que manteria o valor de R\$ 800 mil e pouco.

O que caracterizará enriquecimento ilícito do arrematante.

Reiterando-se que Vossa Excelência aprecie a petição deste subscritor de fls. , na qual o valor do imóvel é fixado em R\$ 1.134.720,00, devidamente atualizado para o ano de 2024. Para fim de que nenhuma parte seja lesada, e que não haja enriquecimento ilícito do arrematante, como também, seja aplicado o botão de pânico para caso o presente subscritor queira comprar o imóvel para si, direito de preferência previsto aos herdeiros por lei.

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 24 de abril 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 ALVARES, Nº 594, SALA 207/209,
LIMÃO - CEP 02520-310, FONE: (11) 3489-4341, SÃO PAULO-SP - E-
MAIL: UPJ1A5CVSANTANA@TJSP.JUS.BR

DECISÃO

Processo nº: **1019588-46.2018.8.26.0001 - Cumprimento de sentença**
Exequente: Jose Ermelindo Sassi
Executado: Tania Aparecida Sassi Rua e Mariano Rua Lamarca Junior

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

Vistos.

1) Houve sentença de extinção de condomínio transitada em julgado (fls. 339), sendo determinada a alienação judicial do bem indicado a fls. 332 (direitos que possuem as partes a respeito do imóvel em pauta - Rua José Henrique, 67, São Paulo, Capital), assegurado o direito de preferência e adjudicação, se exercido por cada condômino, na forma da lei.

Trata-se de bem partilhado em inventário (fls. 109/131). A fls. 326 a parte requerida apresentou anuência de seu cônjuge (requerido Mariano).

- A fls. 411 Requerente postulou suspensão do leilão judicial.

- Leilão de fls. 437 cancelado a fls. 477, diante de nulidades apontadas pelo Requerente.

- Fls. 496/500: Cumpra-se o v. Acórdão – julgado prejudicado o recurso.

- Avaliação do bem cf. Valor incontroverso apontado pelo Requerente a fls. 490: R\$ 1.134.720,00.

- Matrícula a fls. 420/421. A fls. 358/362 e 429/430: Requerente aponta



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

5ª VARA CÍVEL

AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ALVARES, Nº 594, SALA 207/209,
LIMÃO - CEP 02520-310, FONE: (11) 3489-4341, SÃO PAULO-SP - E-
MAIL: UPJ1A5CVSANTANA@TJSP.JUS.BR

registro do formal de partilha.

Defiro efetue-se "alienação judicial eletrônica" do(s) imóvel(is) **objeto da sentença de extinção de condomínio**, nos termos do art. 879 e seguintes do CPC e Provimento CSM nº 1625/2009, **assegurado o direito de preferência e adjudicação, se exercido por cada condômino, na forma da lei.**

Nomeio a empresa gestora AGS LEILÕES (indicada nos autos), credenciada no E.TJSP. **Anote-se no cadastro do feito** os dados do Leiloeiro (tipo de participação "416"), para possibilitar o peticionamento eletrônico nos autos (Comunicado Conjunto 315/2023).

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903 do CPC, assim como o Provimento CSM nº 1.625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. TJSP.

2) COMISSÃO DO LEILOEIRO:

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:

Nos termos do art. 886 do CPC, deverão constar no edital do leilão eletrônico eventuais recursos pendentes de julgamento, bem como ônus, gravames, 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 CSM).

Nos termos do art. 887 do CPC, caberá ao Leiloeiro adotar providências para a ampla divulgação do leilão eletrônico. 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

5ª VARA CÍVEL

AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ALVARES, Nº 594, SALA 207/209,
LIMÃO - CEP 02520-310, FONE: (11) 3489-4341, SÃO PAULO-SP - E-
MAIL: UPJ1A5CVSANTANA@TJSP.JUS.BR

leilão de imóveis e de veículos automotores serão publicados pela imprensa, preferencialmente na seção ou no local reservados à publicidade dos respectivos negócios.

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.

- O arrematante arcará com débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto débitos pendentes fiscais e tributários (art. 130, parágrafo único, do CTN) e exceto débitos pendentes de condomínio (natureza *propter rem*- art. 908, §1º, do CPC). Referidos débito ficam sub-rogados no preço da arrematação, não são de responsabilidade do NOVO PROPRIETÁRIO arrematante;

- 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).

A evitar tumulto processual, deverá ser observado o prazo mínimo de 90 (noventa) dias corridos desde a data da minuta do edital até a data da hasta. Tão logo informadas as datas da hasta/leilão, publique-se no Diário da Justiça, para ciência daqueles com patronos cadastrados nestes autos. Inclusive para que informem as partes sobre a efetivação das intimações do art. 889 do CPC.

4) DIVULGAÇÃO DO LEILÃO:

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, cabendo às partes requerer e providenciar o necessário. Sem

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

5ª VARA CÍVEL

AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ALVARES, Nº 594, SALA 207/209,
LIMÃO - CEP 02520-310, FONE: (11) 3489-4341, SÃO PAULO-SP - E-
MAIL: UPJ1A5CVSANTANA@TJSP.JUS.BR

prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado diligencie o Leiloeiro quanto às comunicações e intimações pertinentes, juntando comprovante nos autos.

A afastar nulidade, como aponta o Requerente, deve ser promovida a **"intimação dos cônjuges dos herdeiros (meeiros da herança), ressaltando-se que é casado pelo regime de comunhão de bens, anteriormente a morte da 'de cujus', de modo que os bens se comunicam"** (fls. 497).

Se alguma parte não tiver patrono constituído nos autos ou se estiver representada pela Defensoria Pública: deverá ser intimada por carta AR (observe o Leiloeiro). Neste quadro, se não constar dos autos o endereço atual da parte ou, ainda, não sendo ela encontrada no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

Comprovado nos autos o recolhimento das despesas necessárias, intime-se a pessoa indicada por carta AR.

5) 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. O auto de arrematação somente será assinado pelo Juízo após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro (artigos 18 a 21 do Provimento CSM).

Int.

São Paulo, 24 de outubro de 2025.

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