

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

COMARCA DE ARUJÁ

FORO DE ARUJÁ

1ª VARA

AVENIDA ALBINO RODRIGUES NEVES, 394, Arujá-SP - CEP 07400-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**MANDADO DE INTIMAÇÃO E AVALIAÇÃO DO BEM PENHORADO- FOLHA DE ROSTO- Processo Digital**

Processo Digital nº: **0001244-91.2021.8.26.0045**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços**
 Exequente **João Batista dos Santos**
 Executado **Samantha Perenha Antonio Bornstein**
 Valor da Causa: **Valor da Ação << Informação indisponível >>**
 Nº do Mandado: **045.2025/009176-1**

Justiça Gratuita

Mandado expedido em relação ao (a):

Interessado (Terceiro): JOÃO ALFREDO BORNSTEIN GIL, Advogado, RG 18.859.284, CPF 135.691.628-77, Nascido/Nascida em 08/01/1974, de cor Branco, Rua Cobre, 167, Chacaras Copaco, CEP 07439-125, Arujá - SP

DILIGÊNCIA: Justiça Gratuita

Nome do(a) Juiz(a) de Direito: GUILHERME LOPES ALVES PEREIRA

Síntese da decisão:

Vistos. Defiro a penhora de 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 28.100, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Santa Isabel. Expeça-se o termo e intime-se na pessoa do advogado do executado ou da sociedade de advogados, conforme preceitua o artigo 841, § 1º, do CPC. Intime-se o cônjuge da executada, se casada for, na forma 842 do CPC Intime-se.

TERMO DE PENHORA AS FLS. 152 DOS AUTOS:

Vistos. Fls. 156: Indefiro os pedidos. Compulsando detidamente os autos, verifico que é o caso de reconsiderar a decisão de fls. 149, que deferiu a penhora de 50% do imóvel de matrícula 28.100 do Cartório de Registro de Imóveis de Arujá, posto que a Certidão de fls. 139-144 deixa claro que o imóvel foi vendido a JOÃO ALFREDO BORNSTEIN GIL, que não é parte no feito, casado com a executada sob o regime de separação total de bens. Assim, torno sem efeito a decisão de fls. 149. Manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento do feito, no prazo de 15 (quinze) dias. Na inércia, aguarde-se provocação no arquivo. Int.

Vistos. Fls. 161-163: Recebo os embargos de declaração, porque tempestivos, e o faço para lhes dar ACOLHIMENTO, com o fim de sanar omissão. De fato, a executada é titular do domínio de 50% do imóvel, que já foi penhorado às fls. 149. Assim, torno sem efeito a decisão de fls. 158. Defiro o pedido de avaliação do imóvel. Faça-se a avaliação do bem penhorado, nos termos do artigo 870 do Código de Processo Civil. Servirá o presente, por cópia digitada, como mandado, ficando autorizado o Oficial de Justiça a efetuar a diligência fora do expediente forense, ou em


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARUJÁ
FORO DE ARUJÁ
1ª VARA
AVENIDA ALBINO RODRIGUES NEVES, 394, Arujá-SP - CEP 07400-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

feriados e finais de semana, nos termos do artigo 212, § 1º e § 2º do CPC. Int.

Vistos. Fls. 170: Defiro o pedido. **Expeça-se mandado de intimação do coproprietário Alfredo Bornstein Gil acerca da penhora do imóvel, bem como expeça-se mandado de avaliação do bem imóvel penhorado, no mesmo endereço.** Servirá a presente, por cópia digitada, como mandado, ficando autorizado o Oficial de Justiça a efetuar a diligência fora do expediente forense, ou em feriados e finais de semana, nos termos do artigo 212, § 1º e § 2º do CPC. Int.

Vistos. Fls. 170: Defiro o pedido. **Expeça-se mandado de intimação do coproprietário Alfredo Bornstein Gil acerca da penhora do imóvel, bem como expeça-se mandado de avaliação do bem imóvel penhorado, no mesmo endereço.** Servirá a presente, por cópia digitada, como mandado, ficando autorizado o Oficial de Justiça a efetuar a diligência fora do expediente forense, ou em feriados e finais de semana, nos termos do artigo 212, § 1º e § 2º do CPC. Int.

ADVERTÊNCIA: 1. PROCESSO DIGITAL: A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha **Senha de acesso da pessoa selecionada**. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. **2. PROCESSO FÍSICO:** A senha do processo possibilita a visualização das peças produzidas na Unidade Judicial.

Arujá, 01 de agosto de 2025.

04520250091761



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARUJÁ
FORO DE ARUJÁ
1ª VARA

Avenida Albino Rodrigues Neves, 394, Center Ville - CEP 07400-000,
 Fone: (11) 2833-8651, Arujá-SP - E-mail: aruja@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0001244-91.2021.8.26.0045**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços**
 Exequente: **João Batista dos Santos**
 Executado: **Samantha Perenha Antonio Bornstein**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Elaine Cristina de Melo (29659)**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 045.2025/009176-1 dirigi-me ao endereço: Rua Cobre, 167, Chácara Copapo, Arujá, no dia 14/08 às 12:30h mas não fui atendida, dirigi-me então ao endereço comercial do interessado: Rua Vanderley Nasser do Prado, 75, Arujá Center Ville, no dia 25/08 às 14:40h, e ali intimei JOÃO ALFREDO BORNSTEIN GIL, que ficou ciente, recebeu cópia, assinou a intimação; ajustei também o dia para a avaliação do imóvel. Assim, dia 30/08 às 16hs, dirigi-me ao endereço que consta no mandado e realizei a avaliação do referido imóvel, o qual possui uma área de pouco mais de mil metros quadrados, lote em declive com vista panorâmica, murado, uma área construída de cerca de 200m², (informação das metragens de terreno e de área construída passada pelo interessado, visto que não possuo elementos técnicos para medição), possui uma casa de alvenaria térrea com varanda; a avaliação foi feita por estimativa, tendo em vista pesquisas feitas em sites do valor médio de venda de imóveis da região praticado pelas imobiliárias locais, o qual fica avaliado em: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais). O referido é verdade e dou fé.

Arujá, 02 de setembro de 2025.

Número de Cotas:01


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARUJÁ
FORO DE ARUJÁ
1ª VARA

Avenida Albino Rodrigues Neves, 394, Center Ville - CEP 07400-000,

Fone: (11) 2833-8651, Arujá-SP - E-mail: aruja@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0001244-91.2021.8.26.0045**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços**
 Exequente: **João Batista dos Santos**
 Executado: **Samantha Perenha Antonio Bornstein**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **GUILHERME LOPES ALVES PEREIRA**

Vistos.

Fls. 191-193: Ante a inércia do executado, homologo o valor de avaliação do imóvel de R\$ 700.000,00, **restando consignado que a penhora do imóvel recai sobre 50% do imóvel, pertencente à executada.**

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Fernando José Cerello G. Pereira - JUCESP 844, regularmente habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Intime-se.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o 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 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.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARUJÁ****FORO DE ARUJÁ****1ª VARA**

Avenida Albino Rodrigues Neves, 394, Center Ville - CEP 07400-000,

Fone: (11) 2833-8651, Arujá-SP - E-mail: aruja@tjsp.jus.br

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

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 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, 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 ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARUJÁ****FORO DE ARUJÁ****1ª VARA**

Avenida Albino Rodrigues Neves, 394, Center Ville - CEP 07400-000,

Fone: (11) 2833-8651, Arujá-SP - E-mail: aruja@tjsp.jus.br

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

trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer 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 recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), 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.

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.

Int.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARUJÁ

FORO DE ARUJÁ

1ª VARA

Avenida Albino Rodrigues Neves, 394, Center Ville - CEP 07400-000,

Fone: (11) 2833-8651, Arujá-SP - E-mail: aruja@tjsp.jus.br

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

Arujá, 27/11/2025.

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