

**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, Fone: (16) 3238-8051, Ribeirão Preto-SP - E-mail:

upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1064153-59.2023.8.26.0506 - Nº Ordem 2023/003343**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Obrigações**
 Exequente: **Sandra Regina Costa Fantinato**
 Executado: **Elisangela Aparecida Rosa e outro**

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

Vistos.

I - Diante das avaliações apresentadas as fls. 251,252 e 253/254, fixo o valor do imóvel em R\$ 23.268,76 , que corresponde ao preço médio do bem.

Neste sentido:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Avaliação de bem imóvel por corretor de imóveis credenciado. Admissibilidade. Inteligência do artigo 871, IV, do Código de Processo Civil. Medida, ademais, que contribuirá para a celeridade processual e importará em menor onerosidade às partes. **Preço médio que deverá ser apurado mediante declarações idôneas de pelo menos três corretores imobiliários, podendo, ainda, em acréscimo, fazer-se a utilização doutros anúncios publicitários.** Decisão reformada. Agravo provido, com observação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2080398-31.2022.8.26.0000; Relator (a): JAIRO BRAZIL; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/06/2022; Data de Registro: 14/06/2022).

II - A avaliação do bem deverá ser atualizada até a data do


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, Fone: (16) 3238-8051, Ribeirão Preto-SP - E-mail:

upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

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

protocolo do edital, de acordo com os índices da tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

A partir da publicação desta decisão e até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, caberá ao exequente apresentar o cálculo atualizado do débito diretamente ao leiloeiro.

III - Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) Sr. Davi Borges de Aquino, - JUCESP1.070 (e-mail:contato@alfaleiloes.com) – leiloeiro regularmente habilitado, com divulgação e captação de lances através do site www.alfaleiloes.com, que deverá designar datas para realização das hastas públicas, que deverão ser feitas na forma eletrônica, devendo ainda a empresa confeccionar o edital e providenciar sua regular publicação nos termos dos artigos 881 c/c 886, VI e 887, parágrafos 1º, 3º e 5º do C.P.C.

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 leiloeiro deverá informar as datas para o 1º e 2º leilões, com prazo de antecedência de 60 dias, para o cumprimento das diligências necessárias para o ato, incumbindo-se da publicação dos editais e observadas as formalidades legais, na forma prevista nos artigos 881 e seguintes do CPC.

Encerrado o 1º leilão, não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação, nos 3 dias seguintes, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão, que se estenderá por no mínimo 20 dias e se encerrará em dia a ser também agendado pelo leiloeiro. No 2º leilão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que


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, Fone: (16) 3238-8051, Ribeirão Preto-SP - E-mail:

upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

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

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.

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 para 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 (fiscais, tributários, taxas condominiais);

- 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, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos


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, Fone: (16) 3238-8051, Ribeirão Preto-SP - E-mail:

upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

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

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.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

IV - Intimem-se as partes e seus advogados pela imprensa oficial, das datas, locais, forma de realização do leilão, descrição do bem e respectiva avaliação.

A intimação da parte executada acerca da alienação judicial deverá ser feita na pessoa do advogado constituído nos autos, na forma do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

Se não tiver advogado constituído nos autos, o que será certificado pela serventia, expeça-se mandado para a intimação pessoal do devedor, cabendo à parte exequente informar o endereço para sua localização e depositar as diligências do senhor Oficial de Justiça, no prazo de cinco dias. Neste último caso, não sendo localizado o devedor, considerar-se-á feita sua intimação por meio do próprio edital do leilão (art. 889, parágrafo único, do CPC).

V- Fica o devedor intimado, ainda, de que, no caso de pagamento da dívida exequenda, remição da execução ou acordo celebrado entre as partes após a publicação do edital de leilão, deverá ser efetuado também o pagamento da comissão ao leiloeiro, que importará em 5% do valor total da avaliação ou 20% do valor do débito exequendo atualizado, quando o valor do bem for muito superior ao da dívida.

VI - Se houver, intimem-se, ainda, os terceiros previstos no artigo 889, incisos II a VIII, do CPC, e o cônjuge do devedor, cabendo ao exequente promover o depósito das despesas para o ato.



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, Fone: (16) 3238-8051, Ribeirão Preto-SP - E-mail:

upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

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

Int.

Ribeirão Preto, 08 de setembro de 2026.

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