TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
2ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, 03, . - Centro
CEP: 09015-080 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4573-3283 - E-mail: upj1a5cvstoandre@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº:	**0009501-28.2024.8.26.0554**
Classe – Assunto:	**Cumprimento de sentença - Prestação de Serviços**
Exequente:	**Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA**
Executado:	**Mazirdes da Silva**

Prioridade Idoso
Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Eduardo Giorgetti Peres**

Vistos.

Fls. 324: Certificado o decurso do prazo sem manifestação da executada acerca das avaliações apresentadas pela exequente.

Conforme já consignado na decisão de fls. 321, o silêncio da executada autorizaria a homologação da média dos valores apresentados.

Assim, considerando as avaliações de R$ 40.000,00, R$ 40.000,00 e R$ 40.500,00, **HOMOLOGO a avaliação do imóvel penhorado pelo valor médio de R$ 40.166,67 (quarenta mil, cento e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos)**, para fins de prosseguimento da expropriação.

No mais, considerando a informação de fls. 316/317 acerca da impossibilidade de averbação da penhora na matrícula do imóvel, diante de a executada não figurar como proprietária registral, fica a questão ressalvada para os atos de expropriação.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 30 (trinta) dias, por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) da última avaliação atualizada, atualização esta que 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 leiloeira oficial a Sra. **Cristiane Borguetti Moraes Lopes**, que, conforme consta, é autorizado e credenciado pela Jucesp e habilitado 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.

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

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
2ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, 03, . - Centro
CEP: 09015-080 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4573-3283 - E-mail: upj1a5cvstoandre@tjsp.jus.br

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.

- 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 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, 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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
2ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, 03, . - Centro
CEP: 09015-080 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4573-3283 - E-mail: upj1a5cvstoandre@tjsp.jus.br

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.

Santo André, 03 de setembro de 2026.

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