

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6807,

São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1009597-95.2022.8.26.0004**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condominio Edifício Torre da Roma**
Executado: **Alice de Souza Mendonça e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Raphael Garcia Pinto.

Vistos.

O exequente junta aos autos três relatórios de avaliações do imóvel em questão, com preços fixados em \$258.550,00 (fls. 109), R\$ 309.071,43 (fls. 125) e R\$ 303.800,00 (fls. 132).

Pois bem.

A documentação juntada pelo condomínio é suficiente para que seja fixado pelo juízo o valor de venda do imóvel.

Contudo, inviável fixar a avaliação no valor menor apresentado, uma vez que tal medida poderia acarretar em prejuízos ao devedor.

Portanto, utilizando-se das três avaliações, tomando por base a média das avaliações citadas, temos um valor de R\$ 290.473,81

Assim, homologo o valor de avaliação do bem na quantia de **R\$ 290.473,81 (duzentos e noventa mil, quatrocentos e setenta e três reais e oitenta e um centavos).**

Sem prejuízo, determino o praxeamento dos bem pelo **SISTEMA ELETRÔNICO** autorizado pelo artigo 879 e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009. Com isso, busca-se aumentar a quantidade de participantes, propiciando, de conseguinte, uma maior divulgação e, assim, potencializar a eventual arrematação em benefício do credor e dos devedores.

Considerando a indicação do exequente, nomeio leiloeiro o gestor **DAVI BORGES DE**

AQUINO, gestor da ALFA LEILÕES, especialmente considerando o cadastramento da gestora já implementado junto à Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça de São Paulo (STI).

Traga o credor certidão atualizada da PMSP em relação aos eventuais débitos de IPTU do imóvel (a informação constará do edital que será publicado).

O edital deverá conter expressamente a intimação dos executados.

Sem prejuízo, intime-se a gestora, para as providências de praxe, observadas as regras pertinentes previstas no CPC e no Provimento CSM n. 1625/2009, em especial:

a) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital (art. 11 do Prov. CSM n. 1625/2009);

b) não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009);

c) em segundo pregão, para os fins do art. 891 do CPC, não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação (Art. 692 do CPC e Art. 13 do Prov. CSM nº 1625/2009);

d) sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009);

e) 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. Não será

admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por *e-mail* e posteriormente registrados no *site* do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009);

f) serão aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no *site* (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009);

g) a comissão devida ao gestor será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009);

h) com a aceitação do lanço, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo da execução (art. 18 do Prov. CSM n. 1625/2009);

i) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito do lanço. A comissão da gestora será paga diretamente (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009);

j) o auto de arrematação será assinado por este juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. n. CSM n. 1625/2009);

k) não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009);

l) o exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada

sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente.

Intime-se.

São Paulo, 15 de março de 2023.

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