


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA BRANCA
FORO DE SANTA BRANCA
VARA ÚNICA
RUA ALFREDO DE LIMA, 90, Santa Branca-SP - CEP 12380-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DESPACHO - OFÍCIO

Processo Digital nº: **0000021-52.2025.8.26.0534**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Exequente: **Wendell Ilton Dias**
 Executado: **Jose Olavo Garcia**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana Vicentin Pezzatti de Carvalho**

Vistos.

Fls. 159: INDEFIRO o pedido de habilitação formulado pelo Município de Caraguatatuba, a fim de evitar tumulto processual, uma vez que tal medida não constitui a via adequada para a retenção de seus créditos nos autos de cumprimento de sentença.

Consigno, contudo, que a ordem das penhoras registradas na matrícula do imóvel será observada (fls. 100/102), inclusive quanto à preferência legal assegurada ao Município, por ocasião de eventual alienação judicial do bem e da posterior distribuição do produto da arrematação.

Intime-se, pelo portal, o Município de Caraguatatuba acerca da presente decisão.

Fls. 168/170: O exequente juntou aos autos três avaliações particulares do imóvel penhorado, subscritas por corretores de imóveis regularmente habilitados (fls. 108/122).

O executado e seu cônjuge foram devidamente intimados acerca da penhora do bem, não tendo apresentado impugnação, operando-se, assim, a preclusão (fls. 138 e 171).

A avaliação também não foi impugnada e revela-se tecnicamente suficiente, razão pela qual HOMOLOGO o valor do imóvel pela média aritmética dos três laudos apresentados, qual seja, **R\$ 279.823,38**.

Assim, DEFIRO o pedido de alienação em hasta pública. Todavia, a escolha do leiloeiro é ato de condução do processo, devendo ser indicado pelo juízo dentre os profissionais devidamente cadastrados, habilitados e de **confiança do juízo**, independentemente da indicação do exequente.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos art. 886 a 903, do Código de Processo Civil, art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009, naquilo em que não ficar modificado ou



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA BRANCA
FORO DE SANTA BRANCA
VARA ÚNICA
RUA ALFREDO DE LIMA, 90, Santa Branca-SP - CEP 12380-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

explicitado pelo que segue na presente decisão:

1- Para realização do leilão, em 05 (cinco) dias, caberá ao exequente apresentar o cálculo atualizado do débito, caso ainda não o tenha feito.

2- Nomeio como gestor e leiloeiro oficial o sr. DOUGLAS TUPINAMBÁ CAMARGO, que, conforme consta, é autorizado e credenciado pela JUCESP sob o nº. 424 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 (art. 17 do Provimento CSM nº 1625/2009).

Conforme E. Conselho Superior de Magistratura (CSM nº 1625/2009), todos os custos referentes à alienação judicial eletrônica (como verificação do bem oferecido à venda, eventual dívida pendente perante os órgãos públicos, seu estado de conservação, material fotográfico, movimentação de todo sistema de acessibilidade e de segurança do site, divulgação das hastas públicas no meio eletrônico e em jornais de grande circulação, intimação do credor, do devedor, do credor hipotecário e da Municipalidade ou Estado em caso de dívida pendente) correrão e serão praticados por conta e responsabilidade exclusiva do gestor abaixo nomeado.

3- O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, no portal virtual (www.douglastupinamba.com.br), que atende à regulação específica, no qual serão oferecidos e captados lances, observados os patamares mínimos estabelecidos abaixo, e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Os interessados deverão se cadastrar previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

4- O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa com prazo mínimo de 30 dias, por valor não inferior a 50% da última avaliação atualizada ou, caso se trate de imóvel de incapaz (art. 891, parágrafo único e 896, ambos do CPC), 80% do valor de avaliação atualizada.

A atualização deverá ser realizada pelo leiloeiro obedecendo a Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTA BRANCA

FORO DE SANTA BRANCA

VARA ÚNICA

RUA ALFREDO DE LIMA, 90, Santa Branca-SP - CEP 12380-000

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

5- Deverão constar no edital de divulgação da venda pública, sob pena de nulidade, todos os requisitos legais do art. 886 do CPC, assim como o Provimento CSM nº 1.625/2009 e art. 250, das NSCGJ, com destaque para eventuais recursos pendentes de julgamento, ônus, gravames, bem como créditos hipotecários e dívidas fiscais sobre o bem ofertado, além de esclarecer que correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 24 do Provimento) e que ele arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, com exceção dos decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço de arrematação.

O prazo entre as datas de publicação do edital e do leilão não poderá ser superior a 30 (trinta), nem inferior a 10 (dez) dias (art. 22, § 1º, da Lei 6830/80).

Deverá o leiloeiro designado adotar as providências para a ampla divulgação da alienação, na forma do art. 887 do CPC, ficando autorizada a publicação do edital na rede mundial de computadores, no sítio do gestor, que conterà descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada dos bens, informando expressamente se o leilão se realizará de forma eletrônica ou presencial.

6- Deverão ser cientificadas do leilão, pelo menos 05 dias antes da data designada, a parte executada e demais pessoas previstas no art. 889 do CPC, **sendo responsabilidade do credor informar nos autos quem são tais pessoas e o endereço para cientificação (caso não tenha advogado constituído nos autos), em 05 dias, contados da presente.**

No mesmo prazo, caso não seja beneficiário da justiça gratuita, deverá comprovar o recolhimento das despesas necessárias para as intimações.

A intimação das partes/interessados que tenham advogado constituído nos autos deve ser feita por intermédio de seus respectivos patronos via DJE; e, não sendo a hipótese, se dará:

(i) Se for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ela encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC);

(ii) Se representado pela Defensoria Pública/convênio, intimação pessoal, preferencialmente por carta AR direcionada ao endereço de citação ou último endereço



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA BRANCA
FORO DE SANTA BRANCA
VARA ÚNICA
RUA ALFREDO DE LIMA, 90, Santa Branca-SP - CEP 12380-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

cadastrado nos autos.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como mandado ou ofício para comunicação do executado e demais interessados.

7- 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.

8- O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro (arts. 18 e 19 do aludido Provimento CSM nº 1625/2009).

O valor da arrematação, não incluídos os honorários do Leiloeiro, poderão ser parcelados conforme dispõe o art. 895, do CPC.

Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no art. 21 do Provimento e art. 895, §§ 4º e 5º do CPC.

Caberá ao leiloeiro a confecção do auto de arrematação, que será assinado pelo juiz após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do CPC (art. 269, das NSCGJ).

9- Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, na forma do art. 256 das NSCGJ, devidamente identificados, a:

- providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados a vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

- 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.

Serve a presente decisão como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra.

10- Para garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando-as posteriormente aos autos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA BRANCA
FORO DE SANTA BRANCA
VARA ÚNICA
RUA ALFREDO DE LIMA, 90, Santa Branca-SP - CEP 12380-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

11- REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se, após o deferimento da minuta de edital pelo R. Juízo e consequente publicação eletrônica no portal do gestor da alienação, a parte executada pagar a dívida antes da adjudicação ou alienação do bem, na forma do art. 826, do CPC, deverá apresentar até as datas e horas designadas para o leilão a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

Neste caso, deverá a parte executada pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios devidos ao credor, bem como, a comissão de 3% sobre o valor atribuído ao(s) bem(ns) na avaliação para o Gestor do Leilão a título de ressarcimento de despesas com o procedimento da hasta pública.

12- ACORDO: A partir do deferimento do Edital para publicação, se as partes entabularem acordo judicial, fica o executado obrigado a pagar a comissão devida ao Gestor do Leilão, de 3% sobre o valor atribuído ao(s) bem(ns) na avaliação.

13- ADJUDICAÇÃO: na hipótese de adjudicação do bem, será devido ao do Leilão, de 3% sobre o valor da adjudicação, a título de ressarcimento de despesas com o procedimento, acrescido das despesas com a publicação deste edital, a ser pago por aquele que adjudicar.

14- EMBARGOS DE TERCEIROS: Caso haja, no curso de leilão, interposição de Embargos de Terceiros que, se julgados procedentes venham a cancelar a hasta pública, pagará o Exequente ao Gestor, a título de ressarcimento de despesas, o percentual de 3% sobre o valor atualizado do bem levado a leilão, considerando que foi o Exequente que deu causa à constrição e que os atos executivos correm por conta e risco do credor, que deve ser cauteloso, evitando-se o envolvimento de terceiros na relação processual executiva.

Por outro lado, sendo os embargos de terceiros julgados improcedentes, pagará o Executado ao Gestor, a título de ressarcimento de despesas, o percentual de 3% sobre o valor atualizado do bem levado a leilão.

15- DESISTÊNCIA DA ARREMATÇÃO: Em caso de desistência da arrematação em virtude do oferecimento de embargos à arrematação, o Leiloeiro não será



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA BRANCA
FORO DE SANTA BRANCA
VARA ÚNICA
RUA ALFREDO DE LIMA, 90, Santa Branca-SP - CEP 12380-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

obrigado a devolver o valor da comissão paga pelo arrematante, diante do efetivo cumprimento de suas atribuições.

16- Por ora, providencie a serventia o cadastro da nomeação do leiloeiro no Portal de Auxiliares da Justiça do TJSP (Comunicado 690/17) e sua intimação para apresentação do edital, certificando-se.

Após conferido e aprovado o Edital, providencie a serventia a sua fixação no átrio do Fórum local e publicação na imprensa oficial, pelo menos 05 dias antes da data marcada para o leilão; bem como a expedição das intimações do executado e interessados observando-se o quanto disposto no item 6.

17- Em caso de inércia do credor, principalmente quanto as diligências que lhe competem (itens 1 e 6), independentemente de nova intimação, aguarde-se provocação no arquivo.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intime-se.

Santa Branca, 06 de março de 2026

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