

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
QUINTA VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL

Praça João Mendes Júnior, s/n – 12º andar – Sala 1202

São Paulo/SP – Centro – CEP 01501-900

upj1a5cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo: **0020044-65.2022.8.26.0100**
Classe: Cumprimento de sentença
Parte autora/Exequente: **GOLDEMBERG JORRARY COLONTONI FERRAZ ALVES**
Parte ré/Executado(a): **CLEUCE FERRAZ DA SILVA**

Vistos.

As alegações de fls.503/532 tentam reavivar questões preclusas e já decididas a fls.32 (cálculo da dívida) e a fls.270 (impenhorabilidade), razão pela qual ficam rejeitadas.

A estimativa do oficial de justiça (fls.489) foi pouco detalhada e ficou abaixo da sugerida pelo próprio exequente (fls.325/332). A partir dos elementos trazidos pelas partes e pelo oficial de justiça, **fixo a avaliação do imóvel penhorado em R\$1.700.000,00**, valor intermediário que, submetido à competição entre os licitantes, será levado a preço razoavelmente justo, consideradas a circunstância de alienação forçada.

Determino a alienação do imóvel penhorado (*matrícula 11.844 do Registro de Imóveis de Mairiporã/SP – fls.296/301*) por meio de leilão judicial eletrônico, observada a regulamentação dos arts. 250 a 280 das NSCGJ do TJSP e que eventuais penhoras e indisponibilidades originadas de outros processos não impedirão o registro da carta de arrematação, recaindo sobre o preço da arrematação as preferências de terceiros credores.

Designo para o ato a leiloeira pública *Alethea Carvalho Lopes, JUCESP n. 899*, que deverá publicar edital anunciando a alienação e adotar as demais providências para *ampla divulgação*, na forma dos artigos 886 e 887 do Código de Processo Civil.

A comissão da leiloeira será de cinco por cento (5%) do valor da arrematação e deverá ser paga diretamente, não fazendo parte do preço.

No primeiro pregão serão aceitos lances superiores à avaliação de R\$1.700.000,00. No segundo pregão, se necessário, serão aceitos lances iguais ou superiores a cinquenta por cento (50%) da avaliação.

O auto de arrematação será assinado por este juízo mediante a comprovação do pagamento integral do preço e da comissão, e a apresentação, pelo leiloeiro, do histórico completo dos lances ofertados (*datas*,

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
QUINTA VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL

Praça João Mendes Júnior, s/n – 12º andar – Sala 1202

São Paulo/SP – Centro – CEP 01501-900

upj1a5cv@tjsp.jus.br

horários, IPs de origem, nomes dos licitantes e valores).

Propostas de aquisição em prestações (art. 895 do CPC) somente serão consideradas se chegarem aos autos antes do início de cada pregão e estiverem acompanhadas de prova do depósito judicial de um quarto do preço.

Certifique o gabinete se foram intimados os indicados nos arts. 799, 841 e 842 do Código de Processo Civil, expedindo-se com urgência o necessário.

Deverá o leiloeiro providenciar as intimações do art. 889 do Código de Processo Civil.

A presente decisão de *duas páginas* assinada eletronicamente (*chancela na lateral com chave para verificação de autenticidade*) servirá como carta, mandado ou ofício para comunicação do executado e demais interessados.

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

Int.

São Paulo, 24 de março de 2026.

Gustavo Coube de Carvalho
Juiz(a) de Direito
[assinatura digital]