


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de São José do Rio Preto
FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
6ª VARA CÍVEL

 Rua Abdo Muanis, 991, cartório: 2º andar, Gabinete e audiências 7º andar,
 Nova Redentora - CEP 15090-140, Fone: (17) 2137-3756, São José do Rio
 Preto-SP - E-mail: upj6a10riopreto@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº:	1049223-88.2021.8.26.0576
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente:	Parque Rio Paraná
Executado:	Ademar Jesus Bonfim

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Sergio Martins Barbatto Júnior

Vistos.

Ciente do Acórdão proferido nos autos de agravo de instrumento que negou provimento ao recurso, sendo assim, mantida a decisão de fls. 338/343.

Sem impugnação, homologo o o valor do imóvel de fl. 242.

O credor fiduciário foi intimado e possui procurador constituído nos autos, tendo apresentado planilha de seu crédito às fls. 290/329.

Deve juntar nova planilha atualizada.

(i) Defiro a alienação do(s) bem(ns) penhorado nos autos e por meio de leilão on-line.

(ii) Para tanto nomeio, Alethea Carvalho Lopes (VIVA LEILÕES), devidamente habilitado perante o Tribunal de Justiça.

(iii) Compete ao Leiloeiro:

CPC. Art. 884. Incumbe ao leiloeiro público: I - publicar o edital, anunciando a alienação;
 II - realizar o leilão onde se encontrem os bens ou no lugar designado pelo juiz; III - expor


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São José do Rio Preto
FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
6ª VARA CÍVEL

Rua Abdo Muanis, 991, cartório: 2º andar, Gabinete e audiências 7º andar,
Nova Redentora - CEP 15090-140, Fone: (17) 2137-3756, São José do Rio
Preto-SP - E-mail: upj6a10riopreto@tjsp.jus.br

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

aos pretendentes os bens ou as amostras das mercadorias; IV - receber e depositar, dentro de 1 (um) dia, à ordem do juiz, o produto da alienação; V - prestar contas nos 2 (dois) dias subsequentes ao depósito. Parágrafo único. O leiloeiro tem o direito de receber do arrematante a comissão estabelecida em lei ou arbitrada pelo juiz.

Autorizo, ainda, que o leiloeiro, no desempenho de suas atividades, procure compor as partes para pagamento da dívida evitando-se a alienação. A tentativa de composição é uma faculdade e não obrigação, sua ausência não causa qualquer nulidade ao feito, não deve postergar a venda e deve ser feita dentro das possibilidades do nomeado.

(iv) Nos termos do artigo 12/13 do Provimento CSM Nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo art. 880 e seguintes do CPC, será designada data para o início da 1ª hasta publica, onde serão captados lances a partir do valor da Avaliação.

Não havendo lance superior à importância da avaliação nos 3 (três) dias seguintes ao início da 1ª hasta, seguir-se-á sem interrupção o 2º Pregão que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias.

No 2º pregão serão admitidos lances conforme abaixo:

(a) Em havendo co-proprietários na matrícula, o valor mínimo do lance será de 80% do valor de avaliação e para garantir pagamento da quota do terceiro não executado;

(b) Em sendo proprietária exclusiva a parte Executada, o valor mínimo de lance será de 50% da avaliação;

Os interessados deverão seguir as orientações do edital de publicação da venda, fornecendo todas as informações necessárias para participação.

(v) Devem constar do edital:

Art. 886. O leilão será precedido de publicação de edital, que conterá: I - a descrição do bem penhorado, com suas características, e, tratando-se de imóvel, sua situação e suas divisas, com remissão à matrícula e aos registros; II - o valor pelo qual o bem foi avaliado, o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento e, se for o caso, a comissão do leiloeiro designado; III - o lugar onde estiverem os móveis, os veículos e os


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de São José do Rio Preto
FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
6ª VARA CÍVEL

 Rua Abdo Muanis, 991, cartório: 2º andar, Gabinete e audiências 7º andar,
 Nova Redentora - CEP 15090-140, Fone: (17) 2137-3756, São José do Rio
 Preto-SP - E-mail: upj6a10riopreto@tjsp.jus.br

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

semoventes e, tratando-se de créditos ou direitos, a identificação dos autos do processo em que foram penhorados; IV - o sítio, na rede mundial de computadores, e o período em que se realizará o leilão, salvo se este se der de modo presencial, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização; V - a indicação de local, dia e hora de segundo leilão presencial, para a hipótese de não haver interessado no primeiro; VI - menção da existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados. Parágrafo único. No caso de títulos da dívida pública e de títulos negociados em bolsa, constará do edital o valor da última cotação.

O edital deve ser publicado com pelo menos 05 dias úteis de antecedência do leilão, pela internet (art. 887, §§ 1º e 2º).

Sem prejuízo da publicação, compete ao Leiloeiro dar a maior publicidade possível ao leilão para permitir maior competição (art. 887)

(vi) Exequente, executado e demais interessados com Procuradores nos autos ficam intimados do deferimento da venda **pela Imprensa Oficial** (art. 889, I do CPC).

Assim também serão intimados da data da alienação.

A cientificação da data da venda deve ser feita **com até 05 dias de antecedência** do leilão (art. 889).

Manifestação voluntária nos autos após juntada de data corresponde à ciência inequívoca de sua designação.

Se o executado não tiver Procurador cadastrado no processo sua intimação deve ocorrer por Carta AR no último endereço conhecido nos autos onde encontrado – tendo-se por intimado mesmo que não receba a correspondência e por ser sua a obrigação de comunicação de alteração de residência (permanente ou temporária) e após ciência inequívoca do feito.

Quanto à data do leilão, tratando-se de réu revel, sem procurador, e retornando infrutífero o AR, tem-se por suprida a sua intimação pela publicação do edital do leilão – art. 889 parágrafo único: *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.*

(vii) Deve-se observar a necessária cientificação das pessoas elencadas no rol


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de São José do Rio Preto
FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
6ª VARA CÍVEL

 Rua Abdo Muanis, 991, cartório: 2º andar, Gabinete e audiências 7º andar,
 Nova Redentora - CEP 15090-140, Fone: (17) 2137-3756, São José do Rio
 Preto-SP - E-mail: upj6a10riopreto@tjsp.jus.br

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

do art. 889 do CPC. **É obrigação da parte que pede a alienação** promov-la e sob pena de ineficácia da venda em seu desfavor e sob ônus exclusivo seu.

Art. 889. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência: I - o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo; II - o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal; III - o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais; IV - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais; V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução; VI - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada; VII - o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada; VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado. Parágrafo único. 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.

A ausência de intimação **não anula o processo, a penhora ou a venda**, mas faz com que seja ineficaz a alienação em relação ao interessado não intimado.

(viii) O arrematante arcará com os eventuais débitos inadimplidos que recaiam sobre o bem, sendo sua a obrigação de verificação de existência de dívidas e pela publicidade das informações.

Débitos fiscais e tributários respeitarão o art. 130, parágrafo único do CTN.

(ix) A comissão do leiloeiro fica fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

(x) Valendo esta decisão como ofício, autorizo o leiloeiro e seus prepostos, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela Internet, dos

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

COMARCA de São José do Rio Preto

FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

6ª VARA CÍVEL

Rua Abdo Muanis, 991, cartório: 2º andar, Gabinete e audiências 7º andar,
Nova Redentora - CEP 15090-140, Fone: (17) 2137-3756, São José do Rio
Preto-SP - E-mail: upj6a10riopreto@tjsp.jus.br

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

interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias do(s) bem(ns) para inseri-lo(s) 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.

(x) O Cartório enviará e-mail à empresa mencionada solicitando a realização do ato com máxima rapidez, comunicando-se a este Juízo a data designada para início do 1º leilão, bem como a data de encerramento do 2º pregão, para intimação das partes. Fica a empresa indicada autorizada a manusear os autos em cartório a fim de que sejam tomadas as providências necessárias.

Intime-se.

São José do Rio Preto, 06 de julho de 2026.

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