



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 2ª Vara Cível - Foro Central Cível

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0042571-45.2021.8.26.0100/SP

EXEQUENTE: HOSPITAL E MATERNIDADE SANITAS LTDA

EXECUTADO: SILVIO BRESCHAK

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

Eventos 306, 316 e 322: Prestados os esclarecimentos pela perita, passo à análise das questões pendentes suscitadas pelo executado em sua impugnação, ressalvada a alegação de impenhorabilidade do imóvel, já apreciada no evento 308.

A impugnação ao laudo de avaliação é intempestiva. As partes foram intimadas para se manifestar no prazo de quinze dias (evento 301), com disponibilização no DJEN em 03/06/2026 (evento 304). O executado, contudo, somente apresentou sua manifestação em 21/08/2026, quando já esgotado o prazo.

De todo modo, ainda que superada a intempestividade, a insurgência não comportaria acolhimento. O laudo pericial (evento 297) adotou o método comparativo direto de dados de mercado, mediante vistoria do imóvel, utilização de seis imóveis referenciais situados no mesmo bairro e zoneamento e homogeneização dos dados, apurando o valor de mercado de R\$ 319.000,00 para a totalidade do bem.

O executado não apontou falha técnica concreta na metodologia ou nos elementos utilizados pela perita, limitando-se a confrontar o valor apurado com o valor venal atribuído ao imóvel para fins de IPTU. Conforme esclarecido pela perita no evento 316, o valor venal constitui estimativa estabelecida pela Municipalidade para fins tributários e não se confunde, necessariamente, com o valor de mercado do bem. A divergência entre esses parâmetros, por si só, não demonstra erro na avaliação nem justifica a realização de nova perícia, nos termos do art. 873 do CPC.

Também não procede o pedido de apresentação da evolução da dívida. A alegação do executado é genérica e se refere a capital disponibilizado, IOF, tarifas e atualização pelo IPCA, elementos que não correspondem aos critérios de apuração do débito exequendo, fundado em sentença proferida em ação de cobrança. Os demonstrativos juntados aos Eventos 1, 19 e 66 discriminam o principal, as custas, os juros e os honorários, com atualização pela Tabela Prática do TJSP. O executado, por sua vez, não indicou erro específico nos valores ou nos critérios de cálculo empregados, não havendo fundamento para acolher a insurgência nesse ponto.

Igualmente, não se verifica a prescrição alegada. O executado foi intimado para o cumprimento de sentença (evento 11, AR15), constituiu advogado e, desde então, o feito prosseguiu por impulso da exequente, não se identificando, à luz dos elementos apontados pelo executado, fundamento suficiente para o reconhecimento da prescrição.

Tampouco há nulidade na intimação por edital da cônjuge do executado, Marcia Antonio Breschak. A medida foi deferida no evento 204 somente após tentativas de localização por carta e por oficial de justiça no endereço do casal (Eventos 111, 122 e 132), pesquisas pelos sistemas INFOJUD, SISBAJUD e RENAJUD (evento 137) e diligências infrutíferas nos endereços identificados (Eventos 174, 177, 179, 181, 184, 193 e 198). Demonstra-se, assim, o esgotamento das diligências realizadas para sua localização, não havendo fundamento para o reconhecimento da nulidade.

Por fim, indefiro o pedido de condenação do executado por litigância de má-fé, formulado no evento 322. Embora improcedentes, as alegações apresentadas não evidenciam, por si sós, conduta dolosa ou enquadrável nas hipóteses do art. 80 do CPC.

Diante do exposto, **REJEITO** a impugnação apresentada pelo executado e **HOMOLOGO** o laudo de avaliação juntado no evento 297, com os esclarecimentos prestados pela perita no evento 316, que atribuiu à totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 74.983 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, na data-base de 01/06/2026, o valor de R\$ 319.000,00.

Nomeio a leiloeira oficial **RENATA FRANKLIN SIMOES**, inscrita na JUCESP sob nº 1.040, representante da FRANKLIN LEILÕES (www.franklinleiloes.com.br), com escritório na Rua Paracatu, nº 309, sala 118, Parque Imperial, São Paulo/SP, telefone (11) 3562-6726, e-mail juridico@franklinleiloes.com.br e contato@franklinleiloes.com.br, devidamente homologada junto ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, para realizar a alienação eletrônica:

(i) da fração ideal de 50% do bem imóvel penhorado nos autos, conforme averbação Av.05 da matrícula nº 74.983, do 2º Cartório de

Registro de Imóveis de Campinas/SP.

A contraprestação pelo trabalho desenvolvido pela gestora fica, desde já, fixada em 5% do valor da arrematação e deverá ser paga diretamente à gestora, não sendo incluída no valor do lance vencedor.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão, serão admitidos lances não inferiores a 50% da última avaliação atualizada. A atualização deverá ser feita pela Tabela Prática do TJSP para os débitos judiciais comuns.

Fica autorizada a arrematação em prestações, na forma do artigo 895, do Código de Processo Civil.

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Os decorrentes de débitos fiscais (art. 130, § ún., CTN) e condominiais (que possuem natureza *propter rem*) ficam, em princípio, sub-rogados no preço da arrematação.

Em caso de desistência do lance, o interessado ficará obrigado ao ressarcimento das despesas administrativas comprovadas pelo leiloeiro.

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 será vendido no estado em que se encontra.

2- O procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto pelos artigos 884 e seguintes do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM Nº 1625/2009.

Competirá à empresa gestora providenciar a publicação do edital com o valor atualizado da avaliação do imóvel e demais informações de que trata o art. 886 do CPC, bem como as intimações e cientificações dos sujeitos constantes do art. 889 do CPC, sob pena de nulidade, incluindo: a) eventual credor hipotecário/alienante fiduciário; b) eventuais co-proprietários; c) eventuais credores decorrentes de penhoras anteriores, conforme certidão de registro do imóvel; d) as partes (exequentes e executados), independentemente da existência de advogados constituídos nos autos.

As intimações e cientificações determinadas no item anterior deverão ser realizadas através de carta postal ou telegrama, e as custas decorrentes deverão ser suportadas pelo gestor. Os comprovantes de entrega

deverão ser juntados nos autos. Deve ainda ser observando o prazo para as intimações, nos termos determinados pelo art. 889 do Código de Processo Civil.

O único ato que caberá ao ofício e ao juiz, em caso de leilão eletrônico, é assinar o auto de arrematação, que também deverá ser lavrado pelo gestor. Dessa forma, não cabe ao ofício judicial expedir edital, nem ao juízo assiná-lo. Da mesma forma, não cabe ao ofício expedir o auto de arrematação ou qualquer outro documento, sendo esse o ônus do gestor, o que justifica a sua remuneração (art. 17 do Provimento CSM nº 1625/2009).

O gestor deve encaminhar cópia do edital para o endereço de e-mail do cabeçalho desta decisão e trazer aos autos a publicação do edital em jornal de ampla circulação, em até 30 dias, a partir da publicação desta decisão.

Intime-se.

Documento eletrônico assinado por **DIEGO MATHIAS MARCUSSI**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610021363735v8** e do código CRC **ef7ba210**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): DIEGO MATHIAS MARCUSSI
Data e Hora: 16/10/2026, às 18:14:28

0042571-45.2021.8.26.0100

610021363735.V8