


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Amparo - FORO DE AMPARO - 1ª VARA

Praça Tenente José Ferraz de Oliveira, 55 - Centro - Amparo/SP

CEP: 13900-900 - Telefone: (19) 3807-3444 - E-mail: amparo1@tjstj.us.br

CONCLUSÃO

Aos 29 de fevereiro de 2024, faço conclusos estes autos ao(a) MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). Fernando Leonardi Campanella. Eu, Marta Avona dos Santos (M096038), Escrivão Judicial II, subscrevi.

DESPACHO

Processo nº: **1001009-50.2019.8.26.0022**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Angelina de Moraes Pereira Bueno**
 Executado: **Joaquim José da Rocha**

Juiz de Direito: Fernando Leonardi Campanella
VISTOS.

Certifique, a serventia, eventual decurso de prazo para oposição de embargos à execução, caso ainda não o tenha feito.

1- Considerando o interesse público na solução mais rápida dos processos judiciais e, especificamente, o pagamento de credores de títulos executivos, conveniente a aplicação do artigo 881 e seguintes do novo CPC, promovendo a “alienação judicial eletrônica” do (s) bem (ns) penhorado (s).

Este instrumento emerge como medida mais eficaz e econômica em relação à hasta pública convencional, realizada no átrio do fórum e isto porque, através do uso da rede mundial de computadores, é possível atingir um número muito maior de interessados, os quais, mediante procedimento singelo e sem a necessidade de comparecimento pessoal no local da venda pública, poderão oferecer lanços, que serão imediatamente apresentados aos demais participantes, em tempo real, possibilitando maior transparência e democracia em todo processo de alienação judicial.

2- Para realização do leilão eletrônico, nomeio para atuar nestes autos o(a) leiloeiro(a) **Franklin Leilões, leiloeira Renhata Franklin Leilões** (fl. 287), que deverá ser contatado para as providências necessárias à realização da alienação judicial eletrônica do bem penhorado nos autos.

Nos termos do Comunicado CG n.1082/2021 e Comunicado Conjunto n. 315/2023, para manifestações nos processos digitais, o Sr.Leiloeiro deverá realizar **peticionamento eletrônico**, na forma ali disciplinadas devendo, **a serventia**, registrar a nomeação no Portal dos Auxiliares da Justiça (Art. 38 NSCGJ), e cadastrar no processo (Cadastro/Partes e Representantes) os dados do Leiloeiro com o tipo de participação “416 – Gestor do Leilão Eletrônico”.

2.1) O ato observará o disposto nos artigos 884 a 903 do CPC bem como artigos 254 a 277 das NCGJ, naquilo em que não ficar modificado ou explicitado pela presente decisão.

As datas designadas para hastas deverão ser informadas ao cartório, por e-mail (amparo1@tjstj.us.br), pelo menos 45 dias antes do 1º pregão. O edital deverá ser encaminhado para o mesmo e-mail, oportunidade em que a serventia fará uma breve conferência antes de sua publicação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA de Amparo - FORO DE AMPARO - 1ª VARA
 Praça Tenente José Ferraz de Oliveira, 55 - Centro - Amparo/SP
 CEP: 13900-900 - Telefone: (19) 3807-3444 - E-mail: amparo1@tjsp.jus.br

2.2) **Deverão constar no edital** de divulgação da venda pública eletrônica, sob pena de nulidade, todos os requisitos legais do artigo 886 do novo CPC, 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 (artigo 24 do Provimento), bem como arcará, o arrematante, com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da **comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor da arrematação**, valor este em não incluído no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009).

2.3) Em segundo pregão, **não serão admitidos lances inferiores a 70% (setenta por cento)** do valor da avaliação (atualizada pelos índices adotados pelo TJSP, desde o laudo), **atentando-se ao disposto no item 2.4, abaixo.**

O segundo pregão se estenderá por no mínimo vinte dias e até o prazo para a finalização do ato, como definido em edital.

Finalizado o segundo pregão sem licitantes, fica **vedado** ao Sr.Leiloeiro realização de novos pregões sem determinação judicial.

2.4) *Se a **penhora tiver recaído sobre parte ideal do bem**, a alienação se fará sobre a sua integralidade, em razão da indivisibilidade do imóvel (art. 843 e 894 do CPC), e o valor equivalente da cota-parte do(s) coproprietário(s) ou do cônjuge alheios à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo a eles reservada a preferência na arrematação, em igualdade de condições.*

Contudo, **deverá o Sr.Leiloeiro atentar-se** que na hipótese de o valor a ser auferido com a venda for incapaz de garantir o pagamento da cota parte do cônjuge e coproprietário (s) alheio(s) à execução, cota-parte esta que deve ser calculada sobre o valor da avaliação, **não poderá ser levada a efeito a expropriação por preço inferior ao da avaliação, ou seja, a expropriação deverá ser feita pelo valor da avaliação** (art. 843 e parágrafos, nCPC).

Havendo arrematação, será reservada a parte do cônjuge e/ou do (s) coproprietário(s) alheios à execução.

2.5.) O Sr.Leiloeiro deverá ainda providenciar certidão atualizada da propriedade e ônus do imóvel a ser leiloado, procedendo as intimações previstas no artigo 889 do novo CPC.

2.6) **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, respectivos advogados, dos condôminos, do credor hipotecário, outros credores com penhoras averbadas e das Fazendas Públicas, se o caso) **correrão e serão praticados por conta e responsabilidade exclusiva do gestor nomeado**, atentando-se para o disposto nos artigos 804, 889, ambos do CPC.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Amparo - FORO DE AMPARO - 1ª VARA

Praça Tenente José Ferraz de Oliveira, 55 - Centro - Amparo/SP

CEP: 13900-900 - Telefone: (19) 3807-3444 - E-mail: amparo1@tjsp.jus.br

2.7) Para apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, deverá o gestor abaixo nomeado trazer a súmula respectiva, devidamente assinada pelo arrematante, os depósitos realizados, acompanhado do cumprimento de todos os requisitos elencados na presente decisão (publicação do edital e as devidas intimações, intimação do credor, do devedor, dos respectivos advogados, dos condôminos, do credor hipotecário, o outros credores com penhoras averbadas e das Fazendas Públicas em caso de dívida pendente, conforme acima já salientado), atos que correrão por conta e responsabilidade exclusiva do gestor, demonstrando em Juízo a regularidade e validade do processo de alienação judicial eletrônica.

2.8) Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições.

2.9) O arrematante arcará com débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários e débitos de condomínio, os quais ficam subrogados no preço da arrematação, despesas relativas a montagem/desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, além da comissão do leiloeiro, acima fixada.

O arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance

O auto de arrematação será lavrado pelo gestor somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Sr. Leiloeiro.

2.10) Caso o credor não opte pela adjudicação (art. 874 do novo CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei, em igualdade de condições com os demais licitantes, dispensando-se a exibição do preço exceto se houver penhoras averbadas no rosto dos autos, quando então deverá depositar o valor integral do preço para posterior instauração de concurso de credores, arcando, ainda, com o valor da comissão do Sr Leiloeiro que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

Até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, **caberá ao credor** apresentar diretamente ao gestor (e não no fórum) o cálculo atualizado do débito, que será considerado para todos os fins de direito - notadamente para os fins ligados às hastas públicas (leilão eletrônico).

2.11) Caberá à serventia, antes da intimação do leiloeiro para início dos trabalhos, a observância da regularidade da penhora, atendendo aos requisitos legais.

2.12) Fica(m) a(s) parte(s) intimada(s) de que eventual pedido de **CANCELAMENTO DE LEILÃO em razão de acordo ou pagamento da dívida**, se ocorrido após a publicação de editais a) são devidos ao leiloeiro o reembolso das despesas suportadas para publicação de editais, intimações, etc, desde que devidamente comprovadas, e se ocorrido b) após a realização da alienação, é devida a comissão do leiloeiro (RES. 236, CNJ – Art 7, §3º).

INTIME-SE.

Amparo, 29 de fevereiro de 2024.

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