

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

COMARCA DE FERNANDÓPOLIS

FORO DE FERNANDÓPOLIS

2ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Gonçalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1001500-02.2023.8.26.0189**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Ed. Residencial Villa Italia**
 Executado: **Orlando Cândido Rosa**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **HEITOR KATSUMI MIURA**

Vistos.

Penhora às fls. 198/199: imóvel objeto da Matrícula nº 66.080 do Cartório de Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP, em nome do devedor Orlando Cândido Rosa, consistente em imóvel urbano, na fração de 2,24%.

Avaliação: R\$ 260.000,00 (fl. 233).

Última decisão: fls. 500.

1. Fls. 515 (petição do exequente): **Defiro** o pedido de realização de novo leilão eletrônico e acolho a indicação da nova gestora judicial. Processe-se por leilão eletrônico, com fundamento no Provimento CSM nº 2.152/2014, que disciplina a matéria tal como determinado pelo art. 882 do Código de Processo Civil.

Cumprindo o determinado pelo Egrégio Tribunal de Justiça, a alienação obedecerá às regras do provimento citado, onde a 1ª praça terá início no 1º dia útil subsequente ao da publicação do edital e, não havendo lance superior à importância da avaliação nos 3 (três) dias seguintes, seguir-se-á sem interrupção ao 2º pregão, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias.

2. **Indefiro** o pedido de redução do preço mínimo no segundo pregão para 50% (cinquenta por cento). No 2º pregão, não serão admitidos lances inferiores a 70% (setenta por cento) do valor da avaliação, mantendo-se a diretriz fixada às fls. 238/239 e 485/486, a fim de resguardar o patrimônio do executado e a meação de sua cônica contra a caracterização de preço vil.

3. O leilão será realizado exclusivamente por meio eletrônico através do portal www.franklinleiloes.com.br, no qual serão captados lances, mesmo que abaixo do valor de avaliação, dependendo, nesta hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda (respeitado o limite mínimo de 70%), e será presidido pela leiloeira oficial credenciada pela JUCESP sob nº 1.040, RENATA FRANKLIN SIMÕES (Franklin Leilões), consoante habilitação legal.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta, fornecendo todas as informações solicitadas e requeridas pelo provimento.

As partes e a cônica do executado serão intimadas das datas, locais e forma de realização do leilão através de seus procuradores via DJE, ressalvada a intimação da cônica já cumprida via Oficial de Justiça (fl. 506).

A publicação do edital e as despesas respectivas incumbem à gestora, na forma do art. 26 do Provimento nº 1.625/2009 do Conselho Superior da Magistratura e do art. 884, inciso I, do Código de Processo Civil. O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro designado (www.franklinleiloes.com.br), e deverá conter descrição detalhada e,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE FERNANDÓPOLIS
FORO DE FERNANDÓPOLIS
2ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Gonçalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

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

sempre que possível, ilustrada do bem, informando expressamente se o leilão se realizará de forma eletrônica ou presencial. A publicação deverá ocorrer pelo menos 5 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão.

Fica decidido que o arrematante arcará 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 Código Tributário Nacional, bem como correrão por sua conta as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do oficial de justiça, se houver, além da comissão do leiloeiro fixada em 4% (quatro por cento) sobre o valor do lance vencedor, importância a ser paga no ato da arrematação, que deverá ser depositada em guia vinculada a este processo.

Admito a apresentação de propostas para aquisição parcelada do bem, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, mediante oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) parcelas mensais, garantido por hipoteca sobre o próprio bem, destacando-se que a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas parceladas.

Em caso de remição ou acordo, fica prevista a cobrança de comissão do percentual de 0,5% (meio por cento), somente quando o acordo ou a remissão ocorrer após a publicação do edital e antes da realização do praxeamento.

Autorizo os funcionários da Franklin Leilões, devidamente identificados, a:

a) providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos 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 bem (art. 7º, parágrafo único, do Provimento CSM nº 2.152/2014);

b) obter diretamente material fotográfico para inseri-lo no portal do gestor (www.franklinleiloes.com.br), a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que será vendido no estado em que se encontra.

Eventuais ocorrências ou problemas que possam afetar ou interferir nas regras deste provimento serão dirimidas pelo Juízo competente para a alienação, consoante a regra do art. 31 do provimento supracitado.

4. Providencie a parte credora a apresentação de cálculo atualizado do débito **no prazo de 5 (cinco) dias**;

5. Após o cumprimento do item 4, intime-se a leiloeira nomeada, via e-mail institucional (juridico@franklinleiloes.com.br e contato@franklinleiloes.com.br), acerca do teor deste despacho, para início de seus trabalhos e apresentação das datas do leilão e da minuta do edital.

Intimem-se.

Fernandópolis, 10 de agosto de 2026.

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

Nota ao cartório: Aguardar na fila "Ag. Decurso de Prazo" por **5 dias úteis**.