


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ubatuba

FORO DE UBATUBA

1ª VARA

R. Sergio Lucindo da Silva, 571, ., Estufa II - CEP 11680-000, Fone: (12) 3832-1319, Ubatuba-SP - E-mail: ubatuba1@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0002867-43.2024.8.26.0642**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Mario Pelosi de Almeida**
 Executado: **Francisco José de Siqueira Bittencourt e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). MARTA ANDRÉA MATOS MARINHO

Vistos.

Trata-se de cumprimento de sentença apresentado por MÁRIO PELOSI DE ALMEIDA e MARCIA VIRGÍNIA PIMENTEL LOPES DE ALMEIDA contra FRANCISCO JOSE DE SIQUEIRA BITTENCOURT, VIVIANA DE ANDRADE BITTENCOURT, JOSÉ EDUARDO PEREIRA MARTINS DE SÁ, FRANCISCO EDUARDO BOIANI e MARCIA VILELA BOIANI.

Excepcionalmente, foi deferida a **cumulação das obrigações de pagar (honorários de sucumbência) e de fazer (alienação judicial do imóvel decorrente de extinção de condomínio).**

Anote-se que os executados afirmaram expressamente que os **honorários em execução** devem ser pagos com o produto da venda do imóvel que lhes caibam.

Anote-se novamente a **penhora com destaque nos autos (f. 56)** no valor de R\$ 111.571,47 (atualizado para maio/2025) referente à crédito do coexecutado Francisco Eduardo Boaini em relação ao coexecutado José Eduardo Pereira Martins de Sá.

A decisão de fls. 1166 salientou expressamente que o abatimento será efetivado após o pagamento dos honorários sucumbenciais objeto desta execução, que possuem natureza alimentar.

Decido.

1. Conforme consta, houve elaboração de laudo técnico a fim de avaliar o valor de mercado do imóvel e, portanto, é desnecessária a expedição de mandado de avaliação determinada no item "2" a fl. 1166. Anote-se.

Ante a concordância prévia e expressa das partes com a avaliação realizada na fase de conhecimento, por perito judicial, **homologo** a avaliação do imóvel objeto de alienação judicial


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Ubatuba
FORO DE UBATUBA
1ª VARA
R. Sergio Lucindo da Silva, 571, ., Estufa II - CEP 11680-000, Fone: (12) 3832-1319, Ubatuba-SP - E-mail: ubatuba1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

pelo valor de **R\$ 2.267.000,00 (data: 26/01/2023)**, conforme laudo pericial trasladado às fls. 23/40.

2. Dados do imóvel a ser alienado em leilão judicial: Imóvel com edificação situado à Rua C – Casa 11 – Condomínio Residencial Altos da Praia Vermelha – Bairro Jardim Alice – Ubatuba/SP, sendo a unidade 11, que está inserido em área de incorporação e/ou loteamento da área descrita na Matrícula nº 11.982 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubatuba/SP, inscrito na Prefeitura Municipal de Ubatuba/SP sob o nº 02.317.038-7. Compõe o imóvel um terreno medindo uma área de 580m², com edificação de uma casa residencial, área construída de 400m², construída em 03 pavimentos.

3. Apresente o exequente:

- (a) matrícula atualizada do imóvel, expedida a no máximo 30 dias;**
- (b) cópia do instrumento público ou particular de aquisição dos direitos sobre o imóvel;**
- (c) certidão negativa de débitos tributários do imóvel ou certidão de débitos integral e atualizada de IPTU;**
- (d) certidão de eventuais débitos condominiais do imóvel.**

Prazo: 15 dias.

4. Providencie o exequente a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art. 799, do Código de Processo Civil.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade.

Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

Prazo: 15 dias.

5. Sem prejuízo, para a alienação judicial do bem penhorado determino a adoção


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ubatuba

FORO DE UBATUBA

1ª VARA

R. Sergio Lucindo da Silva, 571, ., Estufa II - CEP 11680-000, Fone: (12) 3832-1319, Ubatuba-SP - E-mail: ubatuba1@tjsp.jus.br

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

do sistema eletrônico (leilão eletrônico). Para tanto, nomeio o leiloeiro **GEORGIOS JOSÉ ILIAS BERNABÉ ALEXANDRIDIS** (atendimento@alexandridisleiloes.com.br), devidamente habilitado nos termos do Provimento CSM nº 1625/2009.

A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo leiloeiro fica fixada em **5% de comissão sobre o valor da arrematação**, a ser **paga pelo arrematante** diretamente ao leiloeiro. Esta comissão **não** está incluída no valor do lance vencedor (art. 17 do Prov. CSM nº 1625/2009).

5.1. Os arrematantes arcarão com os eventuais **débitos pendentes** que recaiam sobre o bem, **exceto** os decorrentes de débitos fiscais e tributários (artigo 130, parágrafo único, do CTN), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

5.2. Para a venda dos bens, defino como **preço vil** qualquer valor abaixo de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

5.3. O valor da avaliação deve ser **monetariamente corrigido** pelo índice do TJSP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo).

5.4. **Intime-se o leiloeiro**, por e-mail, para apresentar a **minuta de edital** (na forma do art. 886 do CPC), que, após conferência (N.S.C.G.J, Cap. X, item 2.1) e assinatura por este(a) magistrado(a), será afixado no local de costume e publicado pelo leiloeiro em jornal de ampla circulação local, comprovando-se nos autos e suportando as custas decorrentes. Deverá o leiloeiro observar todos os termos do **Provimento nº 1625/2009** do Conselho Superior da Magistratura. Deverá também o leiloeiro realizar a confecção dos editais, remetendo via digital ao juízo para fins de publicação no Diário da Justiça Eletrônico. Deverá também o leiloeiro encaminhar por correspondência (com aviso de recebimento) **comunicação** ao pólo executado e aos credores preferenciais, bem como aos demais previstos no art. 889 do CPC sobre as datas dos leilões.

5.5. Oportunamente, intemem-se as pessoas necessárias do dia e hora da alienação judicial, devendo o exequente recolher as diligências necessárias. Tendo os executados advogado constituído nos autos, a sua intimação será efetivada na pessoa de seu patrono (art. 687, § 5º, do

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

COMARCA de Ubatuba

FORO DE UBATUBA

1ª VARA

R. Sergio Lucindo da Silva, 571, ., Estufa II - CEP 11680-000, Fone: (12) 3832-1319, Ubatuba-SP - E-mail: ubatuba1@tjsp.jus.br

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

CPC).

5.6. O **exequente** deverá fornecer os meios necessários para a regular cientificação de eventuais credores preferenciais, com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, se o caso, e do senhorio direto, bem como as demais pessoas previstas no art. 889 do CPC, com antecedência mínima de dez dias da alienação do bem, bem como apresentar memória de cálculo atualizada, se o caso.

5.7. Com a juntada do edital pelo leiloeiro dê-se ciência das datas designadas.

5.8. Finalmente, anoto às partes que nos casos de **remissão ou desistência do leilão**, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro. Ainda, se houver **composição**, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com os custos do leiloeiro, sob pena de o executado suportá-lo integralmente.

5.9. Valendo este despacho como ofício, autorizo o gestor ou seu representante (leiloeiro e seus prepostos), devidamente identificado, a providenciar o cadastro e agendamento, via internet ou telefone, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo ao responsável pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópias dos autos, e de fotografia do bem para inseri-lo(s) 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. Poderá, ainda, o gestor fixar faixas, placas ou outdoor no local para dar ampla divulgação sobre a venda do bem em leilão judicial.

5.10. Fixo o **prazo máximo** de cento e oitenta dias para conclusão da alienação eletrônica.

5.11. Mantenha-se contato com o leiloeiro, intimando-o (preferencialmente por via telefônica ou por *e-mail*) para início dos trabalhos.

Int.

Ubatuba, 22/07/2025

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