

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

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

3ª VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, 111, Centro - CEP 09371-901, Fone: (11) 2388-6613,

Maua-SP - E-mail: maua3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 19h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1001310-91.2016.8.26.0348**
 Classe - Assunto: **Execução de Alimentos - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Exequente: **Isadora Akamine**
 Executado: **André Nabor Akamine**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CESAR AUGUSTO DE OLIVEIRA QUEIROZ ROSALINO**

Vistos.

Fls. 723: Respeitado o entendimento do Juízo então oficiante no feito às fls. 705/706, não vislumbro qualquer irregularidade, omissão, vício ou inadequação no extenso laudo pericial de avaliação juntado aos autos, tendo o Expert apresentado exposição do objeto com suas especificações, indicação o método científico utilizado e a análise técnica para conclusão do valor do bem, na forma do artigo 473 do Código de Ritos.

Às fls. 712/719 reiterou suas anteriores conclusões, ressaltando a dificuldade encontrada para proceder a vistoria pessoal do imóvel, o que somente se deu após intervenção da força policial, bem como o estado atual do bem, o método comparativo utilizado e as características do imóvel, considerando a existência de galpão, terreno e área edificada.

A exequente, por sua vez, se limitou a juntar aos autos simples avaliações de corretores de imóveis e anúncios de internet (fls. 677/680), sem indicação de qualquer critério técnico/científico para os valores aleatoriamente indicados, tratando-se de simples "*opinião*" que não tem o condão de nulificar a prova técnica confeccionada.

Afasta-se a impugnação à prova pericial, porquanto não se pode reputar por imprestável a prova técnica simplesmente porque aquela realizada nos autos não atende aos seus interesses.

Ora, vício algum inquinou a prova, e a manifestação do perito do Juízo fora fundamentada em parâmetros técnicos bem como embasada nos exames apresentados.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

3ª VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, 111, Centro - CEP 09371-901, Fone: (11) 2388-6613,
Maua-SP - E-mail: maua3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 19h00min

Eventuais alegações de que o laudo foi atestado equivocadamente são desprovidas de amparo, visto que o autor sequer colacionou qualquer prova que contradite ou desabone o trabalho realizado.

Neste sentido:

“Mero inconformismo com o resultado final do laudo pericial, não é capaz de ensejar a realização de nova prova médica, se aquela produzida está bem fundamentada, sequer contrariado por parecer técnico ou outro elemento de prova nesse sentido, desmerecendo complementação ou renovação.” (Apelação nº 4001369-64.2013.8.26.0564, 16ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator: João Antunes dos Santos Neto, publicado em 01/12/2016).

Nestes termos, HOMOLOGO o laudo de avaliação realizada pelo perito às fls. 615/661, atribuindo ao imóvel o valor de R\$ 1.871.691,78, com data base para setembro de 2020.

1) Com a entrega do laudo pericial (avaliação) a contento, **expeça-se MLE em favor do perito. Oficie-se à Defensoria Pública** informando que o trabalho pericial fora realizado a contento, solicitando o pagamento dos honorários ao *expert*.

Passo à etapa de alienação judicial do bem e para tanto, nomeio como gestor do leilão eletrônico **BRUNO AGNELLO PEGORARO** que, conforme consta, é autorizado e credenciado pela JUCESP e está devidamente habilitado no Portal dos Auxiliares da Justiça, que será cadastrado oportunamente.

2) Providencie a parte exequente, no prazo de 10 (dez) dias, a juntada de:

a) **planilha discriminada e atualizada do débito**, em apartado;

b) **pesquisa de eventuais débitos de IPTU devidamente atualizada** (apresentando a certidão positiva/negativa nos autos), com a indicação da matrícula, inscrição fiscal/municipal e endereço do imóvel.

c) em caso de alienação de **unidade condominial**, competirá à parte exequente proceder à juntada aos autos de declaração atestando a (in)existência de débitos condominiais relativos ao apartamento em alienação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

3ª VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, 111, Centro - CEP 09371-901, Fone: (11) 2388-6613,
Maua-SP - E-mail: maua3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 19h00min

Reforço que há necessidade de constar tais informações no edital a ser publicado, visando a correta alienação, de modo a permitir que o interessado na arrematação tenha ciência da condição jurídica do bem, consoante o disposto pelo artigo 886, VI, do CPC.

3) Com a resposta:

a) Cadastre a zelosa serventia a nomeação no Portal dos Auxiliares para que o leiloeiro receba a intimação da nomeação, cujo e-mail cartorário será enviado oportunamente.

b) Intime-se o Leiloeiro por e-mail acerca de sua nomeação, consigando-se que do edital faça constar que o valor do débito relativo ao imóvel em alienação, no que pertine ao recolhimento do IPTU, indicando seu valor e a data de atualização. Deverá, ainda, constar do edital **que o valor será pago pelo arrematante com a respectiva atualização** até a data do efetivo pagamento perante à Prefeitura de Mauá.

Deverá ser observado o **direito de preferência do condômino**, nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil.

4) O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 03 dias (três) o primeiro e 20 (vinte) dias o segundo. **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, à 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 60% (sessenta por cento) da última avaliação atualizada pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

3ª VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, 111, Centro - CEP 09371-901, Fone: (11) 2388-6613,
Maua-SP - E-mail: maua3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 19h00min

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e artigo 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico pelo menos 05 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão.

5) O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no artigo 887, do Código de Processo Civil. **Deverá constar do edital, também, que o bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.**

6) **Providencie a zelosa serventia a conferência da minuta do edital, intimando o leiloeiro a fazer eventuais correções ou, se em ordem, encaminhando via e-mail para o leiloeiro de modo que proceda sua publicação,** nos termos do artigo 887, § 5º, do CPC.

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.

7) **Com a aprovação do edital e a respectiva DESIGNAÇÃO DAS DATAS, com urgência, deverão ser científicas as partes na pessoa de seus respectivos advogados que os representam nos autos** (art. 889, I, CPC), assim como eventuais outras pessoas previstas no art. 889 do Código de Processo Civil, **cabendo à parte exequente requerer e providenciar o necessário.**

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, **fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes,** juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s) na pessoa de seu advogado, **ou,** na ausência ou quando representado pela Defensoria Pública, intime(m)-se pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou

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

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

3ª VARA CÍVEL

Av. João Ramalho, 111, Centro - CEP 09371-901, Fone: (11) 2388-6613,
Maua-SP - E-mail: maua3cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 19h00min**

último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, 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 presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intimem-se.

Maua, 28 de janeiro de 2022.

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