
EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 4ª. VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CARAPICUIBA/SP.

Processo: 0007481-21.2023.8.26.0127

Referente: Pedido de realização de novo leilão

ALESSANDRA OLIVEIRA DA SILVA já devidamente qualificada nos autos em referência, no qual contende com **MARCOS APARECIDO CAETANO**, também já qualificado, por seus procuradores infra-assinados, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, para REQUERER

REALIZAÇÃO DE NOVA HASTA PÚBLICA,

tendo em vista que os leilões realizados anteriormente restaram infrutíferos conforme informações prestadas pelo Leiloeiro Oficial encartadas aos autos às fls. 207/208, requerendo ainda o quanto segue:

NOVA AVALIAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

Importante informar que quando a Peticionária requereu a primeira praça também informou que o valor de venda do imóvel era de R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais), tomando como base o fato de que o próprio Executado havia colocado o imóvel à venda na Imobiliária Douglas por esse valor, o que restou aprovado pelo Ilustre Juízo (conforme decisão encartada às fls. 48).

Ocorre que, acessando nesta data o site da referida Imobiliária Douglas (<https://douglasnet.com.br/2023/03/13/vende-casa-com-quintal-coberto/>) verifica-se que o valor

atual de venda do referido imóvel é de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais), significando dizer que o próprio Executado atualizou o preço de venda do imóvel junto a referida imobiliária.



Sendo assim, a Peticionária REQUER que seja feita nova designação de valor de avaliação para venda do imóvel cujo valor, neste caso, sugere-se que seja de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais).

Requer, ainda, seja fixado o preço mínimo para arrematação do bem penhorado, sendo que em primeira praça deverá ser igual ao valor da avaliação, em segunda praça, poderá ser de no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, sob pena de ser considerado como preço vil, nos termos do parágrafo único do artigo 891 do Código de Processo Civil.

NOMEAÇÃO DE NOVO LEILOEIRO

Para tentativa de excussão do bem penhorado, o art. 880 e 883 do CPC dispõe que o próprio exequente indicará o leiloeiro público. Assim sendo, Requer a Exequente a indicação da leiloeira **AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI** devidamente inscrita na JUCESP sob o nº 1.001.

Dispondo de cadastro no sistema Auxiliares da Justiça compatível com as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça atualizadas pelo Provimento CG nº.19/2021, a leiloeira informa que realizará o certame com divulgação e captação de lances em tempo real, na forma eletrônica, por meio da plataforma www.Portalbayit.com.br.

Por fim, conforme Provimento CSM nº 1625/2009 e o Código de Processo Civil, Requer que Vossa Excelencia se digne em determinar:

- a) em segundo pregão, sejam aceitos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC);
- b) os interessados possam apresentar proposta de pagamento parcelado nos moldes e condições estabelecidas no art. 895 do CPC;
- c) o arbitramento de comissão devida ao gestor, pelo arrematante, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluído no lance;
- d) os funcionários da leiloeira, devidamente identificados, ficam autorizados a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal da gestora, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram, inclusive permitindo que os funcionários da leiloeira adentrem ao imóvel a fim de extrair fotos para melhor divulgação do bem;

Por último, em se tratando de imóvel indivisível (art. 843 do CPC) , Requer autorização para alienar 100% do imóvel, pois a experiência demonstra a ineficácia de hasta pública de apenas parte do imóvel. E caso deferido, os executados não sofrerão prejuízo, pois o saldo remanescente será liberado em favor dos mesmos.

CONCLUSÃO

Sendo assim a Peticionária REQUER que Vossa Excelência estabeleça o novo valor de venda do imóvel, bem como o preço mínimo na eventual realização de uma segunda praça, as condições de pagamento, bem assim as eventuais garantias que poderão ser prestadas para a realização do novo leilão público, nos termos do previsto no art. 885 do CPC.

Requer ainda a nomeação da nova leiloeira, Sra. **AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI** devidamente inscrita na JUCESP sob o nº 1.001.

Termos em que,

Pede e Espera, Deferimento.

Barueri, 28 de outubro de 2025.

DR. UBIRAJARA SILVA RAMOS JUNIOR

OAB/SP nº 443.272


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Carapicuíba

FORO DE CARAPICUÍBA

4ª VARA CÍVEL

Avenida Desembargador Doutor Eduardo Cunha de Abreu, 215, Vila Municipal - CEP 06328-330, Fone: (11) 4506-1801, Carapicuíba-SP - E-mail: upj1a5cvcarapic@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0007481-21.2023.8.26.0127 - Ordem nº 2023/000603**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Alessandra Oliveira da Silva**
 Executado: **Marcos Aparecido Caetano**

Juiz de Direito: Dr(a). **VICTOR GARMS GONCALVES**

Vistos.

Cuida-se de pedido formulado pela exequente para que seja designada **nova hasta pública**, em razão do insucesso dos leilões anteriormente realizados, com requerimento adicional de **nova avaliação do imóvel penhorado**, sustentando que o bem vem sendo ofertado por valor inferior junto à imobiliária anteriormente mencionada (de R\$ 290.000,00 para R\$ 270.000,00).

Homologo a avaliação dos direitos sobre o imóvel em R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais), correspondente ao valor de mercado do bem imóvel, conforme parâmetro já autorizado às fls. 60/61.

Ainda, **defiro a realização de nova hasta pública**, a ser promovida pela leiloeira indicada nos autos, **Sra. Amanda Priscila Pena Crepaldi**, desde que devidamente habilitada no sistema Auxiliares da Justiça, observando-se as disposições dos arts. 879 e seguintes do CPC, bem como o Provimento CSM nº 1625/2009 e o Provimento CG nº 19/2021.

Cadastre-se a nomeação no Portal de Auxiliares da Justiça, intimando-o para dar início aos trabalhos.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% 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 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 art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado para este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

0007481-21.2023.8.26.0127 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Carapicuíba

FORO DE CARAPICUÍBA

4ª VARA CÍVEL

Avenida Desembargador Doutor Eduardo Cunha de Abreu, 215, Vila Municipal - CEP 06328-330, Fone: (11) 4506-1801, Carapicuíba-SP - E-mail: upj1a5cvcarapic@tjsp.jus.br

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

1. os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;
2. o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação;
3. até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil.

A publicação do edital deverá ocorrer pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, 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.

Igualmente, 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 serão vendidos no estado em que se encontram.

Sem prejuízo, para a garantia da hígidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos 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 leiloadado se encontra.

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

Intime-se.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Carapicuíba

FORO DE CARAPICUÍBA

4ª VARA CÍVEL

Avenida Desembargador Doutor Eduardo Cunha de Abreu, 215, Vila Municipal - CEP 06328-330, Fone: (11) 4506-1801 , Carapicuíba-SP - E-mail: upj1a5cvcarapic@tjsp.jus.br

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

Carapicuíba, 13 de abril de 2026.

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