



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

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

7ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, 1010, Sala 119 e 121 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8051 - E-mail: upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0009342-40.2021.8.26.0506**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Parque Residencial Jardim das Pedras**  
 Executado: **Jorge Cabral Rodrigues e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Angel Tomas Castroviejo**

Vistos.

Fls. 207/210 e 220: O exequente requereu a homologação da avaliação do bem, utilizando-se de laudo pericial paradigma acostado às fls. 173/182 e pesquisas de mercado de fls. 163/171, atribuindo ao imóvel o valor de R\$ 128.160,00, bem como a designação de leilão judicial eletrônico.

Consta anotação de penhora no rosto dos autos oriunda da 10ª Vara Cível local (fls. 91 e 157). Constam débitos de IPTU sobre o imóvel (fls. 189/193).

É o relatório.

O exequente apresentou elementos suficientes para a fixação do valor do bem, em consonância com o princípio da menor onerosidade e da celeridade processual. O laudo técnico simplificado de fls. 173/182, embora datado de 2017, descreve imóvel idêntico no mesmo condomínio (Bloco A-1), e as pesquisas de mercado atuais (fls. 163/171) corroboram que o valor de mercado oscila em patamar próximo ao indicado.

Contudo, para evitar enriquecimento sem causa ou alegação de preço vil, o valor nominal de R\$ 128.160,00 (maio/2017 – fls. 182) deve ser atualizado monetariamente para refletir o valor real presente.

Ante o exposto, **HOMOLOGO** a avaliação do imóvel matriculado sob nº 45.408 do 2º CRI de Ribeirão Preto/SP, fixando-o no valor base de R\$ 128.160,00 (cento e vinte e oito mil, cento e sessenta reais), válido para maio de 2017, o qual deverá ser atualizado monetariamente pela Tabela Prática do TJSP até a data de abertura do leilão.

Não havendo pagamento voluntário nem impugnação à penhora,



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

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

7ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, 1010, Sala 119 e 121 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8051 - E-mail: upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

**DEFIRO** a alienação judicial eletrônica do bem penhorado (fls. 216), nos termos do art. 879, II, do CPC, para tanto **nomeio** o Leiloeiro Oficial **JÚLIO ABDO COSTA CALIL (da Calil Leilões)**, especializado na gestão do sistema de alienação judicial eletrônica, para realizar a venda do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos em epígrafe, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do Portal da rede internet [www.calilleiloes.com.br](http://www.calilleiloes.com.br), ferramenta devidamente habilitada perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Nos termos do art. 31 do Provimento CSM nº 1.625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo art. 882, §§ 1º e 2º, do CPC, intime-se o leiloeiro supramencionado para agendar dia para o início da 1ª hasta pública, onde serão captados lances a partir do valor da avaliação.

Não havendo lance superior à importância da avaliação nos 3 dias seguintes ao início da 1ª hasta, seguir-se-á sem interrupção o 2º pregão que se estenderá por no mínimo 20 dias e se encerrará no dia a ser definido pelo leiloeiro supra. No 2º pregão não serão admitidos lances que ofereçam preço vil (art. 891 do CPC) e a alienação se dará pelo maior lance ofertado, ficando a sua aceitação ou não a critério deste Juízo.

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

Pela imprensa oficial, após a informação pelo leiloeiro das datas dos leilões a realizaram de forma eletrônica, as partes serão intimadas das respectivas datas, locais e desde já intimadas da forma de realização do leilão do bem penhorado às fls 157/158.

O edital será publicado em conformidade com o artigo 887, parágrafos primeiro e segundo, do CPC.

*"Art. 887: O leiloeiro público designado adotará providências para a ampla divulgação da alienação.*

*§ 1º: A publicação do edital deverá ocorrer pelo menos 5 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão.*

*§ 2º: O edital será publicado na rede mundial de computadores, em sítio designado pelo juízo da execução, e conterá descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada dos bens, informando expressamente se o leilão se realizará de forma eletrônica ou presencial."*

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 CTN, além da comissão do gestor fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

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

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

7ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, 1010, Sala 119 e 121 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8051 - E-mail: upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

**Valendo este despacho como ofício**, autorizo os funcionários da Calil Leilões e Eventos Ltda. - ME, 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, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias do(s) bem(ns) para inseri-lo(s) 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.

Intime-se.

Ribeirão Preto, 11 de fevereiro de 2026.

*Angel Tomas Castroviejo**Juiz de Direito*

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