

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA
DE SANTOS – SÃO PAULO

PROCESSO: 0007201.50.2016.8.26.0562

ALINE REGINA F. DO NASCIMENTO, Perita Judicial,
inscrita no Conselho Nacional de Peritos Judiciais da República Federativa
do Brasil sob n. 02.001675, CRECI n. 18.98.51, nomeada e compromissada
nos autos da AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, em que LOURDES
KALIL PINA, que move contra CAFÉ SHAMPOO COMERCIAL LTDA E OUTROS,
em curso perante esse Douto Juízo, vem mui respeitosamente à presença
de V. Exa., apresentar o seu

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

DO RELATÓRIO PERICIAL

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1º) – A signatária se sentiu muito honrada com a
nomeação de fls.1062 para a elaboração do LAUDO PERICIAL DE
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL.

2º) – FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do Laudo Pericial é avaliar o imóvel objeto de penhora com a seguinte localização: Lote de terreno nº 13 da quadra 1 do loteamento denominado Jardim Marambá- Itanhaém.

3º) – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

4º) - DA DILIGÊNCIA

Quando em diligência na data de 29 de Outubro de 2024, as 10:30 horas inicialmente, no lote do terreno sob nº 13 quadra 1, loteamento Jardim Marambá, município de Itanhaém, esta perita ao realizar o percurso do imóvel avaliando teve que diligenciar até a prefeitura do município pois na matrícula do imóvel não indicava a rua e o setor do loteamento. Desta feita o imóvel está efetivamente localizado a Rua João Alves de Oliveira, 2046, conforme documento anexo cedido pela prefeitura do município de Itanhaém. O local avaliando é de difícil acesso não havendo via pavimentada.

5º) – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Cuida a presente perícia da avaliação do seguinte imóvel:

LOTE Nº13- QUADRA 1- RUA JOÃO ALVES DE OLIVEIRA, 2046 — ITANHAÉM

Lote Nº13 localizado na quadra 1, do Jardim Marambá, município de Itanhaém, medindo 10,00 metros de frente por 29,00metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, confrontando pela frente com a Rua 1 pelo lado direito com o lote 14,pelo lado esquerdo com o lote 12 e nos fundos com herdeiros de Silverio Antonio de Moraes, encerrando a área de 290,00metros quadrados, matrícula nº 24.106, ficha 01, Cartório de

Registro de Imóveis de Itanhaém- Comarca de Itanhaém, livro 2 – Registro Geral transcrição anterior nº23.403 na 3. Circunscrição de Santos.

Para a segurança dos trabalhos a signatária buscou fotos catalogadas através de drone perante a Prefeitura do lote, conforme fotos anexo I.

6º) – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO - MELHORIAS

PÚBLICAS

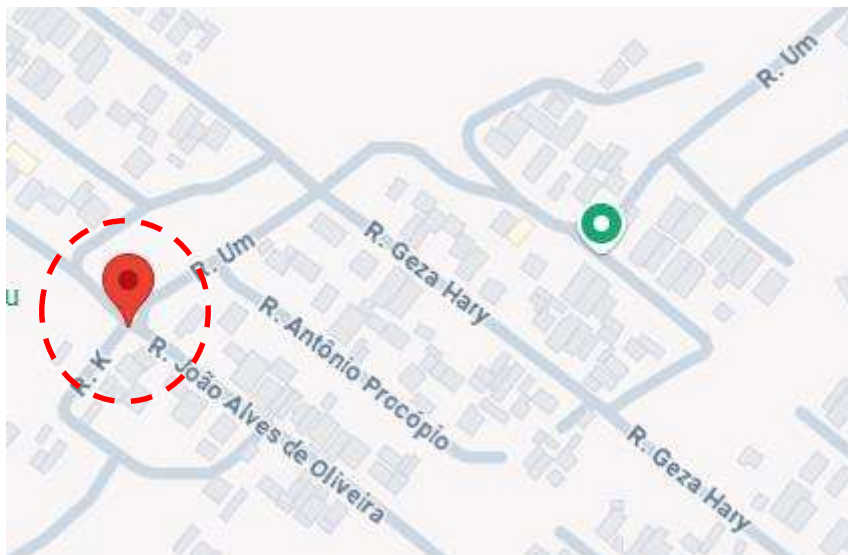
O imóvel avaliado e imediações são servidas pelos seguintes equipamentos urbanos e melhoramentos públicos: vias não pavimentadas; iluminação pública; redes de água; luz; telefone; coleta de lixo; escolas e transporte coletivo de ônibus distante.

Todas as vias não contam com pavimentação sem asfalto, sem guias, sem sarjetas, sem calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal.

A-) ASPECTOS GERAIS CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO

Lote de terreno nº 13 da quadra 1 do loteamento denominado Jardim Marambá –Itanhaém.

Densidade de Ocupação	Baixo
Padrão Econômico	Baixo
Categoria de Uso Predominante	Residencial
Vocação	Mista
Distribuição da Ocupação	Vertical
Acessibilidade	Difícil
Intensidade do Tráfego	Baixo



9º) – METODOLOGIA APLICADA

Para o desenvolvimento do trabalho a signatária aplicou pesquisa de mercado, levando em consideração a região em que o imóvel encontra-se localizado, baseando-se na análise das características físicas do imóvel e das informações diversas levantadas no mercado.

Valor de Mercado é a expressão do sistema monetário (moeda de circulação) do bem na data de referência da avaliação, sendo que vem a ser representado pela livre negociação entre partes interessadas e que conheçam o imóvel.

Nesta metodologia é realizado uma comparação direta dos valores por metro quadrado com base no mercado imobiliário com imóveis semelhantes, sempre verificando a região e a equidade da categoria de uso.

Conforme a NBR 14.653-2.2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos preconizam os métodos de avaliação como:

- Método comparativo direto de dados de mercado;
- Método involutivo;
- Método evolutivo;
- Método da capitalização da renda.

Para o presente trabalho, adotou-se o **Método comparativo direto de dados de mercado** para o cálculo do valor do imóvel.

Foram realizadas pesquisas no mês de Outubro de 2024 na região dos avaliados, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação dos avaliados, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

10º) – FONTES CONSULTADAS

Para a segurança dos trabalhos efetuei as seguintes pesquisas de mercado:

- a) Eva Maia Corretora de Imóveis –Itanhaém- CRECI 105079 J
- b) Casa Bela Imóveis Litoral –Itanhaém-CRECI 25847 J
- c) Jean Oliveira Negócios Imobiliários- Avenida Flacidez Ferreira 1002 loja 1- Itanhaém

CONCLUSÃO

Esta perita chegou a conclusão final que o imóvel ora avaliado para fins de venda possui o valor de R\$30.000,00 (Trinta Mil Reais).

ENCERRAMENTO

Encerro o presente LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO em 10 (dez) laudas, que estão devidamente assinadas digitalmente.

São Paulo, 12 de Novembro de 2024.

ALINE REGINA F. DO NASCIMENTO
CRECI n. 18.98.51

Praça Diogo de Aguirre, n. 27 - Vila Formosa
CEP: 03363-110 - São Paulo - Capital
Tel.: (11) 2674-1670

ANEXO I





PREFEITURA MUNICIPAL ESTAN BALN ITANHAEM
SECRETARIA DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DA RECEITA

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - BIC ATUAL

ID: adriana.marivaberie

22/10/24 14:56

Exercício: 2024

Página: 1/1

Registro Cadastral							
Nº CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	ZONA	BAIRRO	DATA CADASTRO	DATA ALTERAÇÃO		
13532	021.001.013.0000.077256	Zona 1 Praia até F	21 JARDIM MARAMBA	01/01/2005	14/11/2023		
TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA	SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE	DATA HABITE-SE	ÁREA HABITE-SE (M²)
Trecho 10	Setor 021	001	Particular				0,0000
Proprietário							
PROPRIETÁRIO							
17563 LUCIANO LAGONEGRO NETO							
CPF/CNPJ	RG/IE	O.E.	TEL. RES.	TEL. COM.			
032.044.988-24	6.692.146	SSP/SP	011-5841-9634				
Contribuintes(s)/Compromissário(s)							
CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO		TIPO	CPF/CNPJ	RG/IE	O. E.		
Localização da Unidade Imobiliária							
LOGRADOURO	NÚMERO	CASA	LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE		
2.046 RUA JOÃO ALVES DE OLIVEIRA			JARDIM MARAMBÁ	001	013		
COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR	
						01 13	
LOGRADOURO ESQUINA	NÚMERO ESQUINA						CEP
							11740-000
Lotes Anteriores							
Endereço de Entrega do Proprietário							
ENDEREÇO			BAIRRO				
RUA CARLOS NAHAS, 237			JARDIM ROSANA				
CIDADE	CEP	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	COMPLEMENTO		
SAO PAULO	05795-160						
Outras Informações				Resumo Geral			
ISENÇÃO	DI. Encerramento	ALÍQUOTA (%)	VALOR VENAL TOTAL	TOTAL ÁREA EDIFICADA			
SEM ISENÇÃO		4,00	2.252,53				
Terreno							
Testada Principal	Testada Dois	Testada p/ Taxas	ÁREA TERRENO	FRAÇÃO IDEAL	VALOR M2 TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO	
10,0000	0,0000	10,0000	290,0000	1,0000	8,37	2.252,53	







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

COMARCA de Santos

FORO DE SANTOS

2ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Salas 16/18, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8896, Santos-SP - E-mail: santos2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: 0007201-50.2016.8.26.0562
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>**
Exequente: Lourdes Kalil Pina
Executado: Cafe Shampoo Comercial Ltda rep. por Luciano Lagonegro Neto e outros

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Ciência às partes a respeito do laudo pericial juntado aos autos.

Nada Mais. Santos, 19 de novembro de 2024. Eu, ____, Daniele Ribeiro, Escrivão Judicial I.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0935/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Suriane Cunha Álvaro Lopez Soto (OAB 165335/SP)	D.J.E
Fernando Jorge Rebelo Soares (OAB 18272/SP)	D.J.E
Solange Auxiliadora Luz F L Rebelo Soares (OAB 77108/SP)	D.J.E
Fernanda Ferrarezi Ceoli Cassaro (OAB 74488/PR)	D.J.E
Natália Trindade Varela Dutra (OAB 222185/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Ciência às partes a respeito do laudo pericial juntado aos autos."

Santos, 20 de novembro de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0935/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 22/11/2024. Considera-se a data de publicação em 25/11/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Suriane Cunha Álvaro Lopez Soto (OAB 165335/SP)
Fernando Jorge Rebelo Soares (OAB 18272/SP)
Solange Auxiliadora Luz F L Rebelo Soares (OAB 77108/SP)
Fernanda Ferrarezi Ceoli Cassaro (OAB 74488/PR)
Natália Trindade Varela Dutra (OAB 222185/SP)

Teor do ato: "Ciência às partes a respeito do laudo pericial juntado aos autos."

Santos, 22 de novembro de 2024.

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

Rua Bittencourt, 144, Salas 16/18, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8896, Santos-SP - E-mail: santos2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0007201-50.2016.8.26.0562**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>**
 Exequente: **Lourdes Kalil Pina**
 Executado: **Cafe Shampoo Comercial Ltda rep. por Luciano Lagonegro Neto e outros**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Tendo decorrido o prazo sem manifestação, aguarde-se manifestação do exequente sobre o prosseguimento do feito pelo prazo de 30 dias. Na inércia, archive-se.

Nada Mais. Santos, 31 de janeiro de 2025. Eu, ____, Alexandre Vieira Milholo, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0081/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Suriane Cunha Álvaro Lopez Soto (OAB 165335/SP)	D.J.E
Fernando Jorge Rebelo Soares (OAB 18272/SP)	D.J.E
Solange Auxiliadora Luz F L Rebelo Soares (OAB 77108/SP)	D.J.E
Fernanda Ferrarezi Ceoli Cassaro (OAB 74488/PR)	D.J.E
Natália Trindade Varela Dutra (OAB 222185/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Tendo decorrido o prazo sem manifestação, aguarde-se manifestação do exequente sobre o prosseguimento do feito pelo prazo de 30 dias. Na inércia, archive-se."

Santos, 31 de janeiro de 2025.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

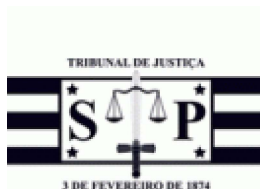
Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0081/2025, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 03/02/2025. Considera-se a data de publicação em 04/02/2025, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Suriane Cunha Álvaro Lopez Soto (OAB 165335/SP)
Fernando Jorge Rebelo Soares (OAB 18272/SP)
Solange Auxiliadora Luz F L Rebelo Soares (OAB 77108/SP)
Fernanda Ferrarezi Ceoli Cassaro (OAB 74488/PR)
Natália Trindade Varela Dutra (OAB 222185/SP)

Teor do ato: "Tendo decorrido o prazo sem manifestação, aguarde-se manifestação do exequente sobre o prosseguimento do feito pelo prazo de 30 dias. Na inércia, archive-se."

Santos, 1 de fevereiro de 2025.

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

Rua Bittencourt, 144, Salas 16/18, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 3346-8896, Santos-SP - E-mail: santos2cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**CERTIDÃO DE CUSTAS E ARQUIVAMENTO PROVISÓRIO**

Processo Digital nº: **0007201-50.2016.8.26.0562**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>**
 Exequente: **Lourdes Kalil Pina**
 Executado: **Cafe Shampoo Comercial Ltda rep. por Luciano Lagonegro Neto e outros**

Justiça Gratuita

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que, após compulsar os presentes autos, verifiquei que, até o momento, não há custas em aberto e procedi ao seu arquivamento provisório. Nada Mais. Santos, 31 de março de 2025.
 Eu, ____, Angela Oliveira Manzano, Chefe de Seção Judiciário.

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

505600 - Certidão de Cartório - CUSTAS - Certidão e Arquivamento – Cível - 61613

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS/SP.**

Processo nº 0007201-50.2016.8.26.0562

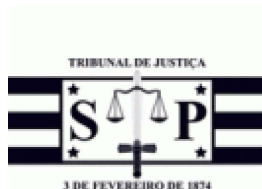
LOURDES KALIL PINA, já devidamente qualificada nos autos em epígrafe, por intermédio da advogada que esta subscreve, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, requerer o desarquivamento e o devido prosseguimento do feito, com a retomada do leilão do imóvel lote de terreno nº 13 da quadra 1 do Jardim Marambá, em Itanhaém), cuja matrícula de nº 24.106 consta das fls. 1005/1008.

Por fim, ressalta-se que a exequente é beneficiária da gratuidade de justiça (fls. 273/276).

Termos em que,
pede deferimento.

Santos, 08 de outubro de 2025.

Solange A. L. Ferreira Lawand Rebelo Soares
OAB/SP 77.108

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

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

2ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144 - Santos-SP - CEP 11013-300

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

Processo Digital nº: **0007201-50.2016.8.26.0562**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>**
 Exequente: **Lourdes Kalil Pina**
 Executado: **Luciano Lagonegro Neto, Cafe Shampoo Comercial Ltda rep. por Luciano Lagonegro Neto e Rosangela Veiga Lagonegro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luciana Castello Chafick Miguel**

Vistos,

Homologo o laudo pericial de fls. 1106/1115.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 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, a 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% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) **CASSIA NEGRETE NUNES BALBINO matrícula JUCESP 1151 CPF 30807821861 telefone (11) 31816109 - contato@globoleiloes.com.br - GESTOR GLOBOLEILÕES**, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

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 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.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

2ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144 - Santos-SP - CEP 11013-300

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

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.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

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 por 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:

- 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.

- 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.

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

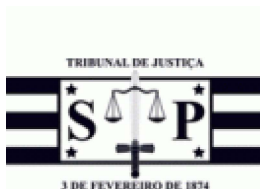
Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

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.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente 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, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

2ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144 - Santos-SP - CEP 11013-300

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

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

Int.

Santos, 07 de novembro de 2025.

LUCIANA CASTELLO CHAFICK MIGUEL
JUÍZA DE DIREITO

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1672/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Suriane Cunha Álvaro Lopez Soto (OAB 165335/SP)	DJEN
Fernando Jorge Rebelo Soares (OAB 18272/SP)	DJEN
Solange Auxiliadora Luz F L Rebelo Soares (OAB 77108/SP)	DJEN
Fernanda Ferrarezi Ceoli Cassaro (OAB 74488/PR)	DJEN
Natália Trindade Varela Dutra (OAB 222185/SP)	DJEN

Teor do ato: "Vistos, Homologo o laudo pericial de fls. 1106/1115. Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 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, a 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% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) CASSIA NEGRETE NUNES BALBINO matrícula JUCESP 1151 CPF 30807821861 telefone (11) 31816109 - contato@globoleiloes.com.br - GESTOR GLOBOLEILÕES, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. 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 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. 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. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. 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 por 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: - 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. - 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. - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. 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. No mesmo prazo, deverão

ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente 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, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou 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 leiloadado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Int."

Santos, 7 de novembro de 2025.