

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE BAURU - SP**

AUTOS DO PROCESSO Nº 1008316-97.2022.8.26.0071

CONDOMÍNIO TERRA BRASILS RESIDENCIAL CRISTO REDENTOR,
devidamente qualificado nos autos em epígrafe, por sua advogada que esta subscreve, vem, respeitosa e, a presença de Vossa Excelência, **requerer o prosseguimento do feito nos termos que segue:**

Ex.^a, conforme manifestação fls. 302/309, o credor fiduciário apresenta o saldo devedor do Executado concernente ao financiamento do imóvel objeto da penhora, que perfaz o montante de R\$120.175,72 (cento e vinte mil, cento e setenta e cinco reais e setenta e dois centavos), atualizado até 19/09/2024.

A total inércia da parte executada para com o cumprimento de suas obrigações na manutenção do bem, evidencia o seu abandono, bem como o desinteresse em preservar esse patrimônio. Por esta razão, a única forma de vislumbrar a regularização do débito exequendo, é levando o imóvel em sua integralidade a hastas públicas.

Tendo em vista o contrato de alienação fiduciária e, considerando que o interesse na arrematação deste tipo de bem/direito, é deveras menor se comparado ao leilão do imóvel em sua integralidade, vem este exequente buscar uma composição para que seja possível saldar a totalidade dos débitos originados pelo apartamento em questão, sejam eles os condominiais e os fiduciários.

Desta feita, vem este exequente propor uma composição para que seja possível

saldar a totalidade dos débitos originados pelo apartamento em questão, sejam eles os condominiais e os fiduciários.

Por oportuno, em relação a estimativa de avaliação do valor do imóvel, após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de Bauru/SP, bem como em sites especializados em venda de imóveis, avalia-se o bem em **R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais)**, conforme cotação abaixo:

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Foto			
Anunciante			
Referência	https://www.addadvolpe.com.br/comprar/Bauru/Apartamento/Padrao/Jardim-Terra-Branca/2770	https://www.fenixbauru.com/639/imoveis/venda-locacao-apartamento-2-quartos-bauru-sp	https://www.imobiliariaalfaeomega.com.br/imovel/5086
Bairro	Jardim Terra Branca	Jardim Terra Branca	Jardim Terra Branca
Valor Anunciado	R\$ 150.000,00	R\$ 145.000,00	R\$ 195.000,00

Informações adicionais: Condomínio localizado na área central de Bauru/SP, próximo de supermercado, farmácia, açougue e padaria e escolas. Garagem coberta, portaria 24 h, área gourmet com churrasqueira, playground.

Para tanto, requer a intimação do credor fiduciário, para que se manifeste quanto ao pedido de levamos a hastas públicas o imóvel gerador dos débitos em sua integralidade,

estipulando, para tal, **R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais)**, sendo este o valor suficiente para saldar o débito junto ao Banco do Brasil, como também, as taxas condominiais, que hoje totalizam o montante de **R\$ 23.125,97 (vinte e três mil, cento e vinte e cinco reais e noventa e sete centavos)**.

Termos em que pede deferimento.

Bauru-SP, 10 de outubro de 2024.

CAROLINA B. P. SALVADOR
OAB/MT 10.279

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

COMARCA DE BAURU

FORO DE BAURU

4ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Pena 5-40, ., Bela Vista - CEP 17060-250, Fone:
(14)3232-1855, Bauru-SP - E-mail: bauru4cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1008316-97.2022.8.26.0071**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Terra Brasilis Residencial Cristo Redentor**
 Executado: **Debora Rosa de Oliveira**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARCIO AUGUSTO ZWICKER DI FLORA**

Vistos.

1. Ante a ausência de manifestação do credor fiduciário e da parte executada, apesar de devidamente intimados, conforme certidão de páginas 324, o que implica em concordância tácita com o pedido da parte exequente, inclusive em relação ao valor da avaliação do imóvel penhorado nos autos (R\$ 165.000,00), defiro a proposta de páginas 313/315, na forma como apresentada.

2. Nos termos do art. 881 e seguintes do Código de Processo Civil de 2015, diligencie-se para realização judicial eletrônico. O ato observará o disposto no Provimento CSM nº 1.625/2009, naquilo em que não ficar modificado ou explicitado pela presente decisão.

3. Até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, caberá à parte exequente apresentar diretamente ao gestor (e não no fórum ou nos autos) o cálculo atualizado do débito exequendo, que será considerado para todos os fins de direito - notadamente para os fins ligados às hastas públicas (leilão eletrônico).

4. A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica, desde já, fixada em 5% do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor (art. 17 do Provimento CSM nº 1.625/2009).

5. Desde já fica consignado que o arrematante terá o prazo de vinte e quatro horas

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

COMARCA DE BAURU

FORO DE BAURU

4ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Pena 5-40, ., Bela Vista - CEP 17060-250, Fone:

(14)3232-1855, Bauru-SP - E-mail: bauru4cv@tjsp.jus.br

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

para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance (arts. 18 e 19 do Provimento).

6. Se a parte exequente optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito exequendo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo, contudo, pagará o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pela parte executada.

7. Nos termos do art. 20 do Provimento 1.625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo juiz após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no art. 21 do Provimento.

8. Deverão constar no edital de divulgação da venda pública eletrônica, sob pena de nulidade, todos os requisitos legais do art. 886 do Código de Processo Civil de 2015, com destaque para eventuais recursos pendentes de julgamento, ônus, gravames, bem como créditos hipotecários e dívidas fiscais sobre o bem ofertado, além de esclarecer que correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 24 do Provimento).

9. Em segundo pregão, não serão admitidos lances inferiores a 70% do valor da avaliação (atualizada pelos índices adotados pelo TJSP, a contar de 10 de outubro de 2024 (página 3165)), na forma do art. 13 do Provimento CSM nº 1.625/2009. O segundo pregão se estenderá por no mínimo vinte dias e até o prazo para a finalização do ato, como definido em edital, sempre observado o prazo abaixo determinado para a finalização do ato.

10. Observando o Comunicado CG nº 926/2009, que traz a listagem das entidades credenciadas pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo para realização do leilão eletrônico, nomeio para atuar nestes autos o leiloeiro **Lucas Andreatta de Oliveira**, que deverá ser contatado para as providências necessárias à realização da alienação judicial eletrônica do bem penhorado nos autos, observado inclusive os parâmetros indicados na petição intermediária de páginas 313/315.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BAURU

FORO DE BAURU

4ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Pena 5-40, ., Bela Vista - CEP 17060-250, Fone:

(14)3232-1855, Bauru-SP - E-mail: bauru4cv@tjsp.jus.br

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

11. Fixar prazo de noventa dias para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação da entidade credenciada (via sistema).

Intime-se.

Bauru, 19 de novembro de 2024.

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