



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11) 2299-1202, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0002843-31.2024.8.26.0281**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Wendel Alves da Silva**
 Executado: **Dbg 09 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Ana Paula Vieira Santos (16114)**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 281.2025/009511-8, localizada a área através do google maps , dirigi-me à Rodovia do Contorno, esquina com a Rua Arlindo Torso, onde constatei a área a ser avaliada. Após , consultei imobiliárias da região , bem como site de vendas de imóvel pela internet onde encontrei imóveis com características semelhantes. Assim, POR ESTIMATIVA, procedi a avaliação do imóvel descrito na matrícula n. 058073 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Itatiba – SP, atribuindo o valor de R\$600,00 o m2, totalizando R\$ 9.686.400,00. O referido é verdade e dou fé.

Itatiba, 22 de setembro de 2025.

Número de Cotas: 1 jg



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11)

2299-1202, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0002843-31.2024.8.26.0281**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Wendel Alves da Silva**
 Executado: **Dbg 09 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ROBERTA GOBBO AMORIM CAMPONEZ**

Vistos.

1 – Em razão da falta de impugnação específica, **HOMOLOGO**, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, o auto de fls. 201, fixando o valor da avaliação do imóvel matriculado perante o Oficial de Registro de Imóveis de Itatiba sob o nº 058073 em R\$9.686.400,00 (em setembro/2025).

2 - Tendo em vista a falta de interesse na adjudicação do imóvel (880 CPC/2015), **DEFIRO** à credora o procedimento da “alienação judicial eletrônica” do imóvel matriculado perante o Oficial de Registro de Imóveis de Itatiba sob o nº 058073 (fls. 213/259), de propriedade de Dbg 09 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda., que deverá obedecer o estabelecido no Provimento CSM nº 1625/2009.

Nomeio **FERNANDO JOSÉ CERELLO GONÇALVES PEREIRA - JUCESP Nº 844 -MEGA LEILÕES** para gestor (contato: www.megaleiloes.com.br / e-mail - contato@megaleiloes.com.br) - endereço: Alameda Santos, 787, Conjunto 132, Cerqueira César - São Paulo/SP - Tel/fax: (11) 3149-4600, empresa de sistema de alienação judicial devidamente habilitada perante a Secretaria de Tecnologia da Informação do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, para realizar a venda do bem objeto nos autos. **Cadastre-se a gestora no& Sistema de Gerenciamento dos Auxiliares da Justiça.**

Advirto a leiloeira de que deverá constar do edital todos os ônus que recaem sobre o imóvel, a fim de evitar nulidade processual.

Ainda, a leiloeira deverá observar o disposto no artigo 886 e 887 do CPC/2015.

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

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11)

2299-1202, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjsp.jus.br

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

3 - Até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, caberá à exequente apresentar diretamente ao **gestor** (e não nos autos) o **cálculo atualizado do débito**, que será considerado para todos os fins de direito notadamente para os fins ligados às hastas públicas (leilão eletrônico). 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 (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009), e deverá ser depositada no processo.

4 - Desde já, fica consignado que o arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance (artigos 18 e 19 do aludido Provimento).

a) Ainda, se o credor 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.

b) Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo.

c) Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

d) Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito 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 artigo 21 do Provimento.

5 - Deverão constar no edital de divulgação da venda pública eletrônica, sob pena de nulidade, todos os requisitos legais do artigo 887 do CPC/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 (artigo 24 do Provimento).

6- Fica claro que 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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11)

2299-1202, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjsp.jus.br

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

7- Fixo prazo de **90 (noventa) dias** para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação da entidade credenciada (via e-mail).

8- Intime-se a gestora, para as providências de praxe, observadas as regras pertinentes previstas no CPC e no Provimento CSM nº 1625/2009.

Traga a credora certidão atualizada do imóvel em relação aos eventuais débitos de IPTU (a informação constará do edital que será publicado), vinculando-se os procuradores do município.

Intimem-se todos os interessados, conforme o disposto no artigo 889 do CPC, in verbis:

Art. 889. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência:

I - o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo;

II - o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal;

III - o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais;

IV - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais;

V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução;

VI - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada;

VII - o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada;

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

COMARCA DE ITATIBA

FORO DE ITATIBA

1ª VARA CÍVEL

Av. Barão De Itapema, 181, Centro - CEP 13250-902, Fone: (11) 2299-1202, Itatiba-SP - E-mail: Itatiba1cv@tjsp.jus.br

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

VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado.

Parágrafo único. 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.

Fixo o valor mínimo para lances em 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação.

Aguarde-se a realização do leilão.

Intime-se.

Itatiba, 04 de março de 2026.

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