

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SANTA RITA DO PASSA QUATRO****FORO DE SANTA RITA DO PASSA QUATRO****1ª VARA**

Rua Victor Annibal Rosin, 251, Jardim América - CEP 13670-000, Fone:

(19) 2148-5058, Santa Rita do Passa Quatro-SP - E-mail:

starita1@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0000113-69.2017.8.26.0547**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**  
 Exequente: **Edina Maria Maciel Ferreira**  
 Executado: **Vantage Controls Brasil Comércio e Importação de Produtos Eletrônicos Ltda (Kerk Solutions Com e Imp de Prod Eletron Lt) e outros**

Prioridade Idoso  
 Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Nélia Aparecida Toledo Azevedo**

Vistos.

1. A prioridade de tramitação pleiteada já se encontra registrada. Observe a serventia.

2. Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico dos direitos hereditários pertencentes ao executado Eduardo Jatah de Albuquerque, correspondente a 5,14% do imóvel registrado sob matrícula nº 31.129, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE, advertindo-se expressamente o(s) adquirente(s) de que:

- a) a arrematação recairá exclusivamente sobre a quota ideal penhorada (5,14% dos direitos hereditários), não implicando aquisição do domínio pleno do imóvel;
- b) os direitos correspondem à expectativa de domínio sobre o imóvel, dependente do registro;
- c) o coproprietário (ou demais herdeiros não executados) possuem direito de preferência na arrematação, nos termos legais.
- d) eventuais disputas entre herdeiros ou terceiros poderão afetar a consolidação da propriedade;
- e) assumirá(ão) todos os riscos decorrentes da aquisição de direitos hereditários não registrados.

Fixo como valor do imóvel, cujos 5,14% dos direitos hereditários serão objeto de alienação, em R\$ 1.373.755,11, válido para fevereiro de 2026.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SANTA RITA DO PASSA QUATRO****FORO DE SANTA RITA DO PASSA QUATRO****1ª VARA**

Rua Victor Annibal Rosin, 251, Jardim América - CEP 13670-000, Fone:

(19) 2148-5058, Santa Rita do Passa Quatro-SP - E-mail:

starita1@tjsp.jus.br

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

primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor atualizado de avaliação do bem<sup>1</sup>.

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.

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 judicial eletrônico do bem imóvel penhorado, nomeio a leiloeira indicada às fls. 621, FLAVIA CARDOSO SOARES, JUCESP nº 948, devendo o Cartório certificar o prévio cadastramento no sistema.

Após, intime-se-a para que assuma o compromisso legal e atenda, no que couber, ao disposto pelos arts. 884, 886 e 887 do CPC.

Caberá ao leiloeiro efetuar a divulgação das datas e a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal, observado o prazo mínimo de 30 dias entre a remessa e a primeira data agendada do leilão.

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.

---

<sup>1</sup> A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.



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

**COMARCA DE SANTA RITA DO PASSA QUATRO**

**FORO DE SANTA RITA DO PASSA QUATRO**

**1ª VARA**

Rua Victor Annibal Rosin, 251, Jardim América - CEP 13670-000, Fone:

(19) 2148-5058, Santa Rita do Passa Quatro-SP - E-mail:

starita1@tjsp.jus.br

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

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 divulgação das datas e a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal, observado o prazo mínimo de 30 dias entre a remessa e a primeira data agendada do leilão.

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.

- 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.

- 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.

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.

Intimem-se as partes, na forma do art. 889 do CPC, cabendo ao leiloeiro dar ciência às demais pessoas elencadas nos incisos do referido artigo, incluindo as partes e demais

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SANTA RITA DO PASSA QUATRO****FORO DE SANTA RITA DO PASSA QUATRO****1ª VARA**Rua Victor Annibal Rosin, 251, Jardim América - CEP 13670-000, Fone:  
(19) 2148-5058, Santa Rita do Passa Quatro-SP - E-mail:

starita1@tjsp.jus.br

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

interessados, comprovando nos autos.

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.

3. Traga o credor planilha atualizada do débito, bem como certidão da Prefeitura Municipal com relação a eventuais débitos de IPTU do imóvel e, ainda, o que couber e se o caso, às despesas condominiais vencidas (as informações constarão do edital que será publicado).

Providencie, ainda, matrícula atualizada do imóvel, bem como a atualização monetária do valor da avaliação.

Int. e dilig.

Santa Rita do Passa Quatro, 10 de setembro de 2026.

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