

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE GUARULHOS****FORO DE GUARULHOS****7ª VARA CÍVEL**

Rua dos Crisântemos, 29, 13ª andar, sala 1303, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9268, Guarulhos-SP - E-mail:

upj5a8cvguarulhos@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0005588-92.2023.8.26.0224**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**
 Exequente: **João Carlos Ribeiro Areosa**
 Executado: **Jun Mayeda Restaurante Ltda. e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Natália Schier Hinckel**

Vistos.

Trata-se de fase de Cumprimento de Sentença promovida por Condomínio Civil do Internacional Guarulhos Shopping Center e João Carlos Ribeiro Areosa em face de Jun Mayeda Restaurante Ltda. e seus fiadores solidários Ricardo Hiromi Taira e Adriane Yoshiro Yamamoto Taira.

O presente incidente instaurou-se (fls. 01/02) a partir do inadimplemento de obrigação pretérita. No curso do feito, as partes firmaram Instrumento Particular de Acordo (fls. 41/45), por meio do qual os Executados confessaram o débito locatício, comprometendo-se ao pagamento do saldo principal de R\$ 1.110.198,88, bem como ao pagamento dos honorários advocatícios sucumbenciais devidos ao patrono do Exequente no valor de R\$ 111.019,90. O referido acordo foi devidamente homologado por este Juízo à fl. 50, figurando o imóvel de matrícula nº 129.944 (2º CRI de Guarulhos) como garantia.

Iniciada a fase executória em razão do descumprimento noticiado primeiramente quanto aos honorários (fls. 54/55) e, posteriormente, quanto ao débito principal (fls. 174/176) – perfazendo o montante atualizado de R\$ 1.153.856,04 –, o Exequente buscou a satisfação do crédito via bloqueio de ativos financeiros pelo sistema Sisbajud (fls. 79/95 e 127/140), restando a medida insuficiente para a garantia do Juízo.

Ato contínuo, a parte Exequente postulou a penhora do imóvel garantidor do acordo. A constrição recaiu sobre o apartamento nº 92, localizado no 9º andar do Edifício Tower II, integrante do empreendimento Villagio Golden Tower, matriculado sob o nº 129.944 perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos, sendo a penhora deferida às fls. 254/255 e sua respectiva averbação comprovada às fls. 288/296.

Instado por este Juízo a trazer aos autos parâmetros para a avaliação do imóvel constrito (decisão de fls. 310/311), o Exequente apresentou às fls. 322/334 minucioso estudo mercadológico. O laudo particular colacionou 11 (onze) amostras de anúncios de imóveis com idênticas características e localizados no mesmo condomínio edilício, apurando a média aritmética de R\$ 479.818,18, requerendo a fixação da avaliação no valor redondo de R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais).

Em sua petição (fls. 313/316 e 322/324), os Exequentes requerem, em síntese: a) a


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
7ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, 13ª andar, sala 1303, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9268, Guarulhos-SP - E-mail:

upj5a8cvguarulhos@tjsp.jus.br

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

homologação da avaliação apresentada; b) o reconhecimento de que a penhora do imóvel garante a totalidade do débito (principal e honorários); c) a designação de leilão eletrônico com a nomeação da Leiloeira Oficial Renata Franklin Simões; e d) a autorização para que a leiloeira e seus prepostos ingressem no imóvel para a realização de registro fotográfico.

Os Executados, não obstante devidamente intimados no curso do feito, mantiveram-se inertes em relação aos atos expropriatórios.

É o relatório.
Fundamento e decido.

O feito encontra-se maduro para a fase de alienação judicial forçada, restando apenas sanear as questões relativas à avaliação do bem e aos trâmites do leilão.

Da Avaliação do Imóvel

No que tange ao valor do bem, observo que a parte Exequente atendeu satisfatoriamente à determinação judicial. O laudo mercadológico apresentado às fls. 326/334 é robusto, embasado em 11 (onze) paradigmas reais e atuais de mercado referentes a unidades localizadas no exato mesmo edifício do imóvel penhorado.

Diante da inércia dos Executados em impugnar o valor, e considerando a riqueza de detalhes e a idoneidade das informações trazidas pelo credor, a nomeação de um perito judicial ou expedição de mandado para avaliação por Oficial de Justiça revelar-se-ia medida morosa e dispendiosa, contrariando o princípio da duração razoável do processo e da menor onerosidade.

Aplica-se, perfeitamente à espécie, o disposto no artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil, que dispensa a avaliação oficial quando a parte apresentar documento idôneo que comprove o valor de mercado e não houver impugnação. Assim, afigura-se correta e justa a fixação do valor do imóvel em R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais).

Da Consolidação da Garantia

Assiste razão aos Exequentes quanto ao pedido de extensão dos efeitos da penhora. Tendo em vista que o acordo homologado à fl. 50 engloba tanto o crédito do Condomínio (débito principal) quanto o crédito de seu patrono (honorários de sucumbência), e sendo o imóvel a garantia convencionada, por razões de economia e celeridade processual, o produto da arrematação do referido bem servirá para a satisfação conjunta dos credores nestes mesmos autos, respeitadas as preferências legais.

Da Alienação Judicial

Firmada a avaliação e consolidada a penhora, é direito do exequente promover a expropriação do bem (art. 881, CPC), cabendo-lhe a indicação do leiloeiro público (art. 883, CPC). O pedido de nomeação da leiloeira indicada atende aos requisitos legais. O acesso ao imóvel para fotos é decorrência lógica e necessária para garantir a ampla publicidade e o sucesso da hasta pública (art. 884, II, CPC).

Ante o exposto:

1. Homologo a avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 129.944 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP (apartamento nº 92 do Edifício Tower II - Villagio Golden Tower), fixando-a em R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), com base-base em abril de 2026 (data da apresentação do laudo de fls. 333), valor este que deverá ser atualizado pela Tabela


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
7ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, 13ª andar, sala 1303, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9268, Guarulhos-SP - E-mail:

upj5a8cvguarulhos@tjsp.jus.br

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

Prática do TJSP até a data do efetivo leilão.

2. Defiro a unificação da garantia, declarando que a penhora já averbada na matrícula do imóvel responde pela integralidade do débito exequendo nestes autos, abrangendo o crédito principal (Condomínio) e a verba honorária (patrono).

3. Defiro o pedido de alienação judicial eletrônica do imóvel penhorado e NOMEIO para a condução do certame a Leiloeira Oficial indicada, Sra. RENATA FRANKLIN SIMÕES (JUCESP nº 1.040 - "Impacto Leilões").

Salienta-se, por oportuno, que além da agilidade na conclusão da venda e na maior possibilidade de êxito nas arrematações, a alienação judicial eletrônica prestigia o princípio da menor gravosidade da execução, com a redução das despesas processuais, eis que todos os custos referentes ao leilão (verificação do bem oferecido à venda, de eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos, do seu estado de conservação, produção de material fotográfico, movimentação de todo sistema de acessibilidade e de segurança do *site*, divulgação das hastas públicas no meio eletrônico e em jornais de grande circulação, *bem ainda as cientificações do(a) coproprietário(a), do credor hipotecário e/ou fiduciário, dos Juízos com penhoras anotadas e da(s) Fazenda(s) Pública(s) em caso de dívida pendente*) serão de responsabilidade exclusiva do gestor acima nomeado.

A remuneração para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica desde já fixada em 5% do valor da arrematação, a qual não está incluída no valor da oferta vencedora.

O edital de divulgação da venda pública eletrônica deverá observar, sob pena de nulidade, todos os requisitos previstos nos artigos 886 e 887 do CPC, com destaque para eventuais recursos pendentes de julgamento neste feito e para a existência, se o caso, de ônus e/ou gravames, créditos hipotecários e/ou fiduciários, dívidas fiscais e penhoras anteriores sobre o bem, além de esclarecer que correrão por conta exclusiva do(a) arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, ao transporte e à transferência patrimonial.

Tendo em vista que o(a) exequente não optou pela adjudicação (art. 876 do CPC), poderá este participar das hastas públicas e pregões, na forma da lei e em igualdade de condições com eventuais outros interessados, dispensando-se a exibição do preço até o valor atualizado do débito, depositando, contudo, o valor excedente, se existente.

Ressalte-se ainda que caso arremate o bem, o(a) exequente deverá pagar o valor da comissão do gestor, na forma acima mencionada, que não será considerada despesa processual - para fins de ressarcimento pelo(a) executado(a).

Cumprir observar que o(a) arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do CTN.

Até cinco dias antes da realização do primeiro pregão - no qual não serão aceitos lanços inferiores ao da avaliação -, cabe ao(à) exequente apresentar cálculo atualizado do débito, cabe ao(à) exequente apresentar cálculo atualizado do débito, incluindo as custas finais (art. 4º, inc. III e § 1º, da Lei estadual nº 11.608/03), a serem oportunamente recolhidas.

Em segundo pregão não serão admitidos lanços inferiores a 70% do valor da avaliação (atualizada pelos índices adotados pelo TJSP, desde o laudo).

O segundo pregão se estenderá por no mínimo vinte dias, como definido em edital,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
7ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, 13ª andar, sala 1303, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9268, Guarulhos-SP - E-mail:

upj5a8cvguarulhos@tjsp.jus.br

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

sempre observado o prazo abaixo determinado para a finalização do ato.

O(A) arrematante terá o prazo de vinte e quatro horas, após a aceitação do lance, para realizar o depósito judicial do preço. O auto somente será assinado pela Juíza de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão.

Para realização do leilão eletrônico, o gestor nomeado, RENATA FRANKLIN SIMÕES (JUCESP nº 1.040 - "Impacto Leilões") deverá dar a efetiva publicidade ao edital de leilão, através do portal (www.Impactoleiloes.com.br). No leilão serão captados lances, mesmo que abaixo do valor de avaliação, dependendo nesta hipótese de liberação do Juízo para se concretizar a venda.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal (www.impactoleiloes.com.br), para que participem do leilão eletrônico, fornecendo todas as informações solicitadas.

Fixo prazo de noventa dias para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação do leiloeiro, o que será feito via e-mail.

As partes serão intimadas via imprensa das datas, locais e da forma de realização do leilão do bem penhorado, observando-se que caso o(a) executado(a) não tenha advogado(a) constituído sua intimação deverá constar do edital acima mencionado, a fim de que seja suprida (art. 889 do CPC).

Por fim, vale esta decisão, por cópia, como OFÍCIO para as providências necessárias pelo gestor do leilão, autorizando-se os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e o agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, designando-se datas para as visitas, além da extração de cópia dos autos. Igualmente, autorizo os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente material fotográfico para a inserção no portal do gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que será vendido no estado em que se encontra.

Intime-se.

Guarulhos, 29 de junho de 2026.

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