

## Novas Considerações do Leiloeiro Oficial

**Processo nº** 0002463-30.2019.8.26.0007

**MM Juízo** da 01ª Vara Cível

**Foro** Regional de Itaquera

**Comarca** São Paulo

**Exequente(s):** Tiago de Oliveira Barbudo Eireli

**Executado(s):** Sommer Comercial e Informática Ltda e outro(s)

### **Do Crédito Executado.**

Trata-se de Cumprimento de Sentença em sede de Ação de Cobrança proposta inicialmente em face de Sommer Comercial e Informática Ltda. - EPP (principal nº 1022234-11.2018.8.26.0007).

Em 26 de novembro de 2018 a r. sentença de pags. 34/35 do principal entendeu por bem julgo "*procedente o pedido de modo a condenar o réu ao pagamento de R\$13.930,00, cabendo correção monetária e acréscimo de juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano a partir da data de vencimento da duplicata. O réu arcará com a integralidade das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que fixo em 10% do valor*

*atualizado da dívida".*

Aquela r. sentença de fls. 34/35 transitou em julgado em 21 de janeiro de 2019 - fls. 38 dos mesmos.

Em 24 de setembro de 2019 a r. sentença prolatada nos autos do incidente nº 0013706-68.2019.8.26.0007, transitada em julgado, deferiu "*a desconsideração da personalidade jurídica, e determino o ingresso no polo passivo da execução das pessoas de Agnaldo Laorte Odina e André Luis de Souza.*"

O valor executado era de R\$ 46.214,63 em 02 de maio de 2024 - pag. 502/503.

#### **Da Avaliação dos Bens Ofertados.**

Em 26 de abril de 2024 o r. despacho de pags. 499 assim determinou: "*Tem-se que a avaliação econômica dos direitos penhorados do executado André quanto ao imóvel matriculado sob nº 7.758 do 16º CRI/SP é de R\$ 386.700,00 (R\$100.000,00 – recursos próprios - f. 331, somado a R\$ 286.700,00– valor pago ao credor fiduciário – f. 354)*" ..

#### **Da Nomeação do Sistema Gestor (arts. 881 e 883 do CPC/2015).**

A r. decisão de fls. 527 determinou que o bem penhorado seja levado a leilões eletrônicos e nomeou o signatário para condução das hastas públicas.

Foi disponibilizada no DJe e não se verificou recurso até o momento.

**Dos Recursos e Dos Demais Processos (inciso VI do art. 886 do CPC/2015).**

Dos autos não se verifica recurso pendente de julgamento.

**Da Representação Processual.**

O exequente trouxe a mais recente procuração às fls. .

São reveis os executados.

O Banco Bradesco S/A apresentou a mais recente procuração de fls. 518/523.

A Municipalidade não está representada porque não foi cientificada, assim como os demais mencionados.

**Observações finais.**

em 14 de agosto de 2024 a r. decisão de fls. 504/505 fundamentou e determinou:

*"Vistos.*

*Conforme decisão de f. 499, os direitos penhorados do executado André quanto ao imóvel matriculado sob nº 7.758 do 16º CRI/SP é de R\$386.700,00.*

*A penhora dos direitos do devedor relativos ao contrato permite que o*

*arrematante adquira a propriedade do bem, se quitado o contrato de financiamento, ou, se não quitado, que substitua o devedor fiduciante nesse contrato. Neste último caso, levados a leilão os direitos do devedor-fiduciário, o arrematante adquirirá a posição contratual dele no contrato de financiamento, garantido pela alienação fiduciária, sem a anuência do credor fiduciário.*

*O direito do credor fiduciário é o de receber as parcelas do financiamento, obrigação essa não personalíssima, o que legitima a substituição do contratante pelo arrematante, passando este a figurar como devedor responsável pelo pagamento das parcelas do financiamento.*

*Desta forma, futura adjudicação ou arrematação dos direitos penhorados operará a sub-rogação ou cessão da posição contratual de adquirente.*

*Com a penhora e subsequente alienação, esses direitos (ou seja, os valores já pagos pelo executado em cumprimento ao contrato financiado) são alienados a terceiro (cessão de direitos) que, ao mesmo tempo, assumirá as demais parcelas do contrato (assunção de dívida).*

*Assim, para fins de praxeamento dos direitos ora penhorados, deverá obrigatoriamente constar do edital do leilão que **o arrematante se***

***sub-rogará nos direitos e nas obrigações decorrentes da promessa de compra e venda original, assumindo a obrigação de arcar com as parcelas vinculadas ao financiamento.***

***As aludidas parcelas do financiamento, por sua vez, não poderão ser satisfeitas com o preço da arrematação."***

**Do(s) Bem(ns) Apregado(s) – (*caput* do art. 886 do CPC/2015).**

Serão levados a tentativa de alienação os imóveis descritos no rol de lotes anexos.

De cada um destes anexos é possível verificar descrições detalhadas dos imóveis, análises pormenorizadas das respectivas matrículas, além de informações quanto à posse, a eventuais débitos de caráter *propter rem* e à avaliação dos bens.

**Seguem anexos os seguintes documentos:**

1. informação(ões) atualizada(s) obtida(s) pelo leiloeiro oficial junto a ARISP – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo relativa ao(s) bem(ns) imóvel(eis) penhorado(s) (docs.);
2. demonstrativo(s) dos débitos relativos ao imposto de propriedade de

bem imóvel, IPTU ou ITR, obtido(s) junto à(s) respectiva(s) municipalidade(s) ou INCRA (docs. );

3. avaliação(ões) do(s) bem(ns) constricto(s) para a presente data, de acordo com os índices da Tabela Prática do E. TJSP, considerando o último divulgado até a presente data (docs. ); e

4. minuta do respectivo Edital de Leilões Judiciais, para conferência e assinaturas (docs. )

É o que cumpria relembrar nesta nova intervenção.

Reitera a honra pela nomeação para conduzir os atos em tela, bem como os votos de elevada estima e consideração.

P. Deferimento.

São Paulo, 27 de Outubro de 2024.

**Eduardo dos Reis, leiloeiro oficial Jucesp nº 748**

**titular de Casa Reis Leilões Online,**

sistema gestor de leilões eletrônicos judiciais habilitado pelo E. TJSP