
Considerações do Sistema Gestor

Processo nº 1073326-16.2013.8.26.0100

MM Juízo da 02ª Vara Cível

Foro Regional do Butantã

Comarca São Paulo

Exequirente(s): Evandro Garbin e outro(s)

Executado(s): Tríade SPE 001 Nova Utinga Ltda. e outro(s)

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

A r. decisão de fls. fls. 787/790 homologou a avaliação e determinou que o bem penhorado seja levados às hastas públicas, além de nomear o signatário para condução dos atos de alienação judicial eletrônica.

Não se verifica recurso face o mencionado r. despacho até o momento.

Do Crédito Executado.

Trata-se de Cumprimento de Sentença em ação declaratória de nulidade de cláusula contratual cumulada com restituição de valores, indenização por descumprimento contratual, por danos morais e materiais julgada parcialmente procedente em 13 de outubro de 2015 " para condenar as rés à devolução integral dos valores efetivamente pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI, devidamente atualizados desde o desembolso e com juros a partir da citação, bem com ao pagamento da importância equivalente a 0.5% do valor do contrato ao mês, devido desde abril de 2013 até a data da

efetiva entrega do imóvel, acrescida de correção monetária e juros desde a citação." - fls. 205/211 do principal.

Transitou em julgado dia 16 de fevereiro de 2016 - fls. 221 daquele.

O valor executado perfazia R\$ R\$ 236.065,55 (duzentos e trinta e seis mil sessenta e cinco reais e cinquenta e cinco centavos), em 18 de outubro de 2023 (fls. 237/239).

Da Penhora no Rosto dos Autos.

Daniel Jose de Souza ingressou para dizer que "é credor da executada Tríade Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme consta nos autos do processo de cumprimento de sentença nº 0023594-06.2018.8.26.0554, em trâmite na 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André – SP" e postular que "seja anotada a penhora no rosto dos autos", até o limite do débito no valor de R\$ 449.114,31 em 27 de novembro de 2024 - fls. 614/616 e 627.

Da Avaliação do Bem Penhorado.

Em 18 de março de 2026 a r. decisão de fls. 787/790 acolheu "as avaliações juntadas pela parte às fls. 701/729, devendo ser considerada, para os fins legais, a média entre as avaliações apresentadas".

Assim, temos:

fls. 709: R\$ 343.539,00

fls. 712: R\$ 340.000,00

fls. 728: R\$ 340.380,81

Subtotal: R\$ 1.023.919,81 : 3 = R\$ 341.306,60.

Valor original da avaliação: R\$ 341.306,60 em março de 2026.

Valor original da avaliação: R\$ 347.202,23 em maio de 2026.

.

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

Dos autos não se verifica recurso pendente de julgamento.

Informações Complementares.

A r. decisão de fls. fls. 787/790 determinou: "o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem (inclusive quotas condominiais vencidas caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-las), exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional; - até o início do leilão".

Da Representação Processual.

Os exequentes estão regularmente representados às fls. 870.

Tríade SPE 001 Nova Utinga Ltda. e Tríade Empreendimentos Imobiliários Ltda. ofereceram as procurações de pags. 234/235 e 241/242 do principal.

Daniel Jose de Souza trouxe a procuração de fls. 617.

A Municipalidade não foi cientificada da execução e não está, pois, representada. Tampouco o condomínio.

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 Leilão Eletrônico Único, para conferência e assinaturas (docs.)

Das Observações finais.

Feitas as considerações acima, o sistema gestor tem a esclarecer que as solicitações e sugestões acima são formuladas com fito único de buscar afastar qualquer eventual alegação de nulidade nos atos expropriatórios, sendo certo que a normatização da presente expropriação há de se dar de acordo com o elevado critério deste MM Juízo.

Conclusão.

Honrado pela nomeação em tela, este sistema gestor encerra as presentes considerações, as quais seguem em laudas rubricadas e esta última assinada, acompanhadas dos documentos anexos, colocando-se à disposição desse MM Juízo para mais esclarecimentos porventura necessários.

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

P. Deferimento.

São Paulo, 26 de Maio de 2026.

Casa Reis Leilões Online