

Avenida Paulista nº 726, conjunto 1707 – 17º andar
Bela Vista - São Paulo - CEP 01310-100
E-mail marcelo@mfernandes.adv.br – Site: www.mfernandes.adv.br
Telefone: 11-3192-3720 / 11-99189-9467

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL I – SANTANA – COMARCA DE SÃO PAULO**

(☞ 266/maí)

Processo nº 1038673-52.2017.8.26.0001

JOSÉ MANUEL PAIS TAVARES DOS REIS, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, em curso nessa E. Vara e Cartório respectivo, ajuizado por **RODRIGO CLAUDINO TEIXEIRA DA SILVA**, vem à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seu advogado, em cumprimento ao despacho de fls. 447, expor e ao final requerer o quanto segue:

Com relação a avaliação estimada pelo Exequente, ela não corresponde com a realidade do valor de mercado do imóvel penhorado, pois, conforme se passa a demonstrar abaixo, o valor médio do imóvel é de aproximadamente R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais).

Por pesquisa realizada em aplicativo de celular denominado Viva Real, que apresenta a interessados diversos tipos de imóveis em inúmeras localidades, foram encontrados alguns apartamentos no mesmo prédio do apartamento do Executado, conforme abaixo:



Portanto, como acima demonstrado, a avaliação apresentada pela parte contrária está muito aquém do valor real de venda do apartamento, pois cada unidade condominial tem valores distintos, devendo ser levados em consideração o andar, o estado de conservação e uso, o tipo de acabamento, os metais instalados, entre outros pontos a serem considerados para que se chegue o valor real de mercado do apartamento penhorado.

Conforme acima comprovado, o valor médio para venda do apartamento penhorado é de R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais) e não o valor estimado pelo Exequente, o qual não apresentou qualquer avaliação ou estimativa de algum profissional do mercado imobiliário para fundamentar o valor por ele alcançado.

Diante do impasse do valor estimado pelo Exequente e do valor comprovado pelo Executado, tem-se um impasse que poderá ser dirimido apenas com a avaliação do imóvel, conforme descreve o artigo 870 do Código de Processo Civil, que assim determina:

Art. 870. A avaliação será feita pelo oficial de justiça.

Parágrafo único. Se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo.

Diante da especificidades de um imóvel, tais como de localização, o andar, o estado de conservação e uso, o tipo de acabamento, os metais instalados, entre outros, a eventual avaliação a ser realizada por oficial de justiça, o qual não possui capacidade técnica para aferir os detalhes que comporão o conjunto de itens a serem avaliados para se chegar o valor real de mercado do apartamento penhora, se faz necessária a nomeação de um perito avaliador.

Tal medida se justifica diante da real possibilidade do apartamento ser levado à praça pública ou adjudicado pelo Exequente, pois, certamente, em qualquer das hipóteses, poderá haver saldo à favor do Executado e assim evitar nulidades processuais em face do certo prejuízo que o Executado irá sofrer caso o imóvel não seja corretamente avaliado.

Diante do exposto e comprovado, o Executado pede a Vossa Excelência que:

- a) Intime o Exequente a se manifestar sobre as avaliações apresentadas pelo Executado nos termos dos artigos 436 e 437, ambos do Código de Processo Civil;
- b) Após a manifestação do Exequente, determine a avaliação do imóvel por perito judicial para que seja aferido o valor real de mercado do imóvel penhorado, evitando assim o certo prejuízo eu o Executado sofrerá se assim não ocorrer.

Termos em que,
P. deferimento.

São Paulo 17 de setembro de 2020.



Marcelo de Araujo Fernandes
OAB/SP nº 274344

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

5ª VARA CÍVEL

AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ÁLVARES, 594, 2º ANDAR, SALAS
224 E 225,, CASA VERDE - CEP 02546-000, FONE: (11)-3951-2525, SÃO
PAULO-SP - E-MAIL: SANTANA5CV@TJSP.JUS.BR

DECISÃO

Processo nº: **1038673-52.2017.8.26.0001 - Execução de Título Extrajudicial**
Exequente: Rodrigo Claudino Teixeira da Silva
Executado: José Manuel Pais Tavares dos Reis

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Juliana Crespo Dias

Vistos.

1) Fls. 370 e 397: O arresto VGBL Bradesco Seguros (**R\$ 21.521,67** - fls. 116), bem como o arresto de direitos sobre o imóvel **matricula nº 71.743 do 1º CRI de Santos/SP** (fls. 215/217), foram CONVERTIDOS EM PENHORA.

Executado constitui patrono (fls. 10 dos embargos em apenso, já extintos).

Executado foi intimado da penhora VGBL (fls. 397, item 2). **Certifique-se** sobre decurso de prazo de impugnação (art. 917, §1º, do CPC) e **oficie-se à Bradesco Seguros**, informando a qualificação das partes, para que sejam transferidos para conta judicial vinculada a este feito, os valores bloqueados – VGBL (fls. 116).

2) O exequente corrigiu seus cálculos a fls. 450. Atualizado a fls. 464.

Penhorados direitos que a parte executada José Manuel possui no "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel em Construção e Outras Avenças"(fls. 263/291). Empresa Ahagai informa a fls. 262 que o compromisso de compra e venda firmado pelo comprador José Manuel (ora executado)

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

5ª VARA CÍVEL

AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ÁLVARES, 594, 2º ANDAR, SALAS 224 E 225,, CASA VERDE - CEP 02546-000, FONE: (11)-3951-2525, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: SANTANA5CV@TJSP.JUS.BR

encontra-se quitado (doc assinado pelo apontado "sócio" da Ahagai, Carlos Alberto).

O exequente recolheu custas a foram expedidas cartas de intimação da penhora do imóvel.

A fls. 263 destes autos e na procuração de fls. 10 dos embargos em apenso o executado informa seu estado civil "viúvo".

3) Fls. 436/438: Defiro o pedido de "alienação judicial eletrônica" dos **direitos penhorados quanto ao imóvel acima descrito. Saliente-se que, por ora, não está autorizada alienação particular nesta execução.**

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. TJSP.

Sobre o valor indicado pela parte executada (fls. 455- **R\$1.800.000,00, em 17/09/2020**), houve concordância da parte exequente (fls. 457), ora restando homologado tal valor de avaliação do bem penhorado.

Demonstrativo do débito atualizado e matrícula atualizada do imóvel a fls. 461/464).

Nomeio a empresa gestora ALFA LEILÕES (indicada a fls. 458), credenciado no E.TJSP, para realização da hasta pública na modalidade eletrônica, nos termos do art. 879 e seguintes do CPC e Provimento CSM nº 1625/2009.

A remuneração para o trabalho desenvolvido pelo gestor (não é considerada despesa processual) fica desde já fixada em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, a qual não está incluída no valor da oferta vencedora (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

5ª VARA CÍVEL

AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ÁLVARES, 594, 2º ANDAR, SALAS 224 E 225,, CASA VERDE - CEP 02546-000, FONE: (11)-3951-2525, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: SANTANA5CV@TJSP.JUS.BR

A) EDITAL:

Deverão constar no edital de divulgação da venda pública eletrônica, sob pena de nulidade, todos os requisitos legais do artigo 886 do CPC, com destaque para eventuais recursos pendentes de julgamento, ônus, gravames, bem como taxas/multas em aberto dívidas fiscais sobre o bem, além de esclarecer que correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematado (artigo 24 do Provimento).

Deverá ser observado o prazo mínimo de 60 dias corridos desde a data da minuta até a data da praça, para evitar tumulto processual. Publique-se no Diário de Justiça as datas do leilão, para ciência daqueles com patronos cadastrados nestes autos.

Nos termos do art. 887 do CPC, caberá ao Leiloeiro adotar providências para a ampla divulgação da alienação. Pelo menos 05 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão: o edital deverá ser afixado em local de costume e publicado, em resumo, pelo menos uma vez em jornal de ampla circulação local. Os editais de leilão de imóveis e de veículos automotores serão publicados pela imprensa, preferencialmente na seção ou no local reservados à publicidade dos respectivos negócios.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no **art. 887 do Código de Processo Civil**. Deverá constar do edital, também:

- 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.

- Os débitos fiscais e tributários pendentes que recaiam sobre o bem ficam sub-rogados no preço da arrematação, cf art. 130, parágrafo único, do CTN;

- Os débitos condominiais pendentes que recaiam sobre o bem ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, do CPC);

- No primeiro pregão: não serão aceitos lances inferiores ao valor atualizado da avaliação (correção monetária pela Tabela TJSP). Em segundo pregão: não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor atualizado da avaliação e se o imóvel for de incapaz deverá ser observado o lance não inferior a 80% do valor



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

5ª VARA CÍVEL

AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ÁLVARES, 594, 2º ANDAR, SALAS 224 E 225,, CASA VERDE - CEP 02546-000, FONE: (11)-3951-2525, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: SANTANA5CV@TJSP.JUS.BR

atualizado da avaliação (art. 13 do Provimento CSM nº 1625/2009).

B) 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).

Nos moldes do art. 20 do Prov. 1.625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro, aplicando-se o artigo 21 do aludido provimento na hipótese de não pagamento.

C) Ao menos 05 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão: **deverão ser cientificados a parte executada (e eventual cônjuge) e as demais pessoas previstas no art. 889 do Código de Processo Civil, bem como o ocupante do imóvel, diligenciando a parte exequente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio Leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.**

Se a parte executada tiver patrono constituído nos autos, intime-se pela imprensa (caso contrário, ou se estiver representada pela Defensoria Pública, deverá ser intimada por carta AR). Comprovado o recolhimento das despesas necessárias: intime-se a parte executada (e eventual cônjuge), pessoalmente, por carta AR direcionada ao endereço de citação ou ao último endereço cadastrado nos autos. Se a parte executada não tiver advogado constituído nos autos e não constar 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 prazo de 120 (cento e vinte) dias para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação da entidade credenciada (via e-mail). O segundo pregão se estenderá por no mínimo vinte dias, observado o prazo ora fixado para a finalização de todo o ato, como definido em edital.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

5ª VARA CÍVEL

AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ÁLVARES, 594, 2º ANDAR, SALAS 224 E 225,, CASA VERDE - CEP 02546-000, FONE: (11)-3951-2525, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: SANTANA5CV@TJSP.JUS.BR

- Tão logo informadas as datas da hasta, intinem-se as partes.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.

São Paulo, 1 de março de 2021.

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