



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
6ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saadi, 1010, ., Nova Ribeirânia - CEP 14096-570, Fone:
 (16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail: ribpreto6cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0004537-20.2016.8.26.0506**
 Classe - Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Transferência de cotas**
 Requerente: **Newton Carlos Nunes**
 Requerido: **Herbert Rodrigo Galvan Gomez**

Prioridade Idoso
 Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Ana Paula Franchito Cypriano**

C O N C L U S ã O

Aos 05 de abril de 2023, faço os presentes autos conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **Ana Paula Franchito Cypriano**, Meritíssima Juíza de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto. Eu, Gabriel Varaldo Saidel, Assistente Judiciário, M371279, digitei.

Vistos.

Como já anteriormente consignado, tendo restado inviabilizada a avaliação do imóvel tanto por oficial de justiça quanto por perito e não havendo acordo das partes quanto ao valor do bem, cumpre deliberar a partir dos elementos trazidos aos autos.

Quanto à avaliação apresentada pela parte exequente às fls. 694/698, no valor de R\$ 2.004,801,93, observo que foi feita tão somente a partir de informações apresentadas pela parte quanto às características do imóvel e de sua localização, a partir do método comparativo, tendo tomado por base três anúncios de venda de imóveis próximos. O valor final da avaliação foi apurado pela multiplicação da média dos valores do metro quadrado nos anúncios (R\$ 1.743,31) pela área construída informada (1.150,00 m²).

Por sua vez, a avaliação apresentada pelo executado às fls. 715, a partir de visita *in loco*, foi realizada a partir da multiplicação da área do terreno (2.600,00 m²) pelo valor estimado de valor do metro quadrado (R\$ 500,00), ao qual se acresceu o valor de cada área construída (435,5 m², 624 m² e 1.200 m²) multiplicada também por valor estimado do metro quadrado de cada construção (R\$ 4.000,00, R\$ 1.500,00 e R\$ 225,00), além do acréscimo do valor do muro construído.

Nota-se evidente deficiência em ambas as avaliações. A um lado, aquela apresentada pelo exequente, embora sólida quanto à forma de apuração do valor do metro quadrado, desconsidera por completo valor do próprio terreno, cuja área excede a área construída, além de ter sido realizada sem constatação direta das condições do imóvel. De outro lado, a avaliação apresentada pelo executado, embora realizada a partir da análise do próprio imóvel, não demonstra elementos mínimos da composição do valor do metro quadrado, tanto para o terreno quanto para as construções, havendo meras estimativas sem apresentação de fundamento mínimo.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO****FORO DE RIBEIRÃO PRETO****6ª VARA CÍVEL****Rua Alice Alem Saadi, 1010, ., Nova Ribeirânia - CEP 14096-570, Fone:
(16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail: ribpreto6cv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Infere-se, assim, que o valor real do imóvel encontra-se em ponto intermediário entre a avaliação apresentada pelo autor, que por desconsiderar a área total do bem é presumivelmente inferior ao valor de mercado, e a do réu, que por se dar por estimativa em valores significativamente elevados das construções e por acrescer, sem maiores considerações, o valor do terreno, por sua área, ao valor das construções, também por sua área, presume-se ser superior ao valor real do bem.

Nesse contexto, a partir da contribuição dos elementos técnicos apresentados pelas partes, considerando as características peculiares do bem penhorado, com os lotes e construções nele existentes, fixo, por arbitramento, o valor de avaliação do imóvel em R\$ 3.200.000,00

Decorrido o prazo para interposição de recurso contra esta decisão, tornem os autos conclusos para nomeação de leiloeiro e demais deliberações acerca da forma de expropriação do bem.

Intime-se.

Ribeirão Preto, 05 de abril de 2023.

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