



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Guarujá
FORO DE GUARUJÁ
2ª VARA CÍVEL
 Rua Silvio Daige, 280, --, Jd. Teжереba - CEP 11440-900, Fone:
 (13)3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1008626-98.2023.8.26.0223**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Valor da Execução / Cálculo / Atualização**
 Exequente: **Condomínio Edifício Sorocotuba Ii**
 Executado: **Gislaine de Fatima Garcia**

CONCLUSÃO

Em 22 de Julho de 2025.

Faço estes autos conclusos a MM. Juíza de Direito

Dr(a). GLADIS NAIRA CUVERO

Eu, Jefferson Bauer Bezerra, Escrevente – Matrícula 376441, subscrevi.

Vistos.

1 - Diante da apresentação da matrícula atualizada do imóvel, defiro o pleito do credor, considerando a nova redação dada através da lei 10.444, de 07/05/02, § 4º, bem como do do Provimento nº CG nº 13/12 lave-se o termo de penhora do imóvel indicado, com a Averbação pelo sistema ARISP “www.oficioeletronico.com.Br”.

A seguir, intime-se o AUTOR para efetuar o pagamento dos emolumentos devidos, no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, cujo montante está expresso no boleto que lhe será enviado através do e-mail de seu patrono constante dos autos, para posterior regularização do ato, com comprovação nos autos. A ausência de recolhimento implicará no cancelamento automático.

Intime-se, ainda, **o Executado e sua esposa, se casado for**, nos termos do artigo 841, § 1º do CPC/15, se tiver advogado constituído, ou por carta com aviso de recebimento, nos termos do artigo 841, § 2º do mesmo diploma legal. Nesta hipótese, deve ser efetuado o recolhimento da despesa postal, nos termos do provimento nº 833/04 de 09/01/04.

Se caso, cientifique o titular do imóvel, bem como sua esposa se casado for.

Somente após a comprovação da averbação ora determinada, cumpra o Cartório o item "2". Caso decorrido o prazo de 15 dias sem a comprovação nos autos, arquivem-se.

2 - **INVIÁVEL a adoção de avaliação por Oficial de Justiça nesta Comarca do Guarujá.** Explico, inclusive para a Superior Instância, se o caso. Neste sentido: TJSP – agravo de instrumento nº 2085861-22.2020.8.26.000, TJSP – agravo de instrumento nº 2263507-19.2020.8.26.000. E interessante julgado, citando **o argumento de que corretor está "sempre interessado em valorizar ou depauperar o valor dos bens, conforme a conveniência"** – TJSP - agravo de instrumento nº 2154025-73.2019.8.26.000.

E, quanto à modalidade de avaliação ora determinada, também transcrevo lúcida e pontual decisão da E. Superior Instância **mantendo o entendimento desta subscritora, considerando a exata peculiaridade da Comarca, citando, ainda, vários precedentes do Egrégio Tribunal de Justiça (TJSP – Agravo de instrumento nº 2232696-76.2020.8.26.0000 – 30ª Câmara de Direito Privado; TJSP - Agravo de**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarujá

FORO DE GUARUJÁ

2ª VARA CÍVEL

Rua Silvio Daige, 280, --, Jd. Teжереba - CEP 11440-900, Fone:

(13)3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja2cv@tjsp.jus.br

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

instrumento nº 2226273-03.2020.8.26.0000 – 5ª Câmara de Direito Privado):

"(...) Com efeito, o magistrado esclareceu a necessidade de avaliação do imóvel por Perito, diante da oscilação de valores dos imóveis da região, em decorrência até do 'boom imobiliário' ocorrido há décadas e agora com a situação alterada, com redução na procura, circunstâncias essas que somente o expert poderá estimar com maior precisão.

Sendo assim, à vista de tais peculiaridades reconhece-se que a avaliação exige conhecimento especializado, já que, em princípio, não basta apurar o valor de acordo com o metro quadrado do imóvel naquela localidade e com as mesmas características mas, ainda, verificar as reais condições do imóvel" (grifos meus).

TJSP - Agravo de instrumento nº 2259600-02.2021.8.26.000 – 34ª Câmara de Direito Privado

A Cidade do Guarujá teve um "boom" imobiliário e histórico há décadas atrás chegando a ser receber a carinhosa alcunha de **"Pérola do Atlântico"**, justificada pelas suas incríveis belezas naturais, ainda existentes e que merecem o apoio turístico estadual/nacional.

Ocorre que, em razão de inúmeros motivos (políticos locais, de segurança pública entre outros), a cidade viu a sua fama ser manchada e, com esta onda histórica, uma diminuição na procura e nos valores dos imóveis, aparentemente em elevação em razão das melhorias na cidade e investimentos notórios (iminente aeroporto, ponte e/ou túnel de ligação com a potência econômica local - e nacional! - da cidade de Santos, cujo impacto imobiliário é evidente. E com todas estas circunstâncias os imóveis na cidade estão em situações de zelo/manutenção muito variados, fato que somente o ingresso e técnica avaliação de um Perito podem trazer uma baliza JUSTA e REAL do preço de avaliação, exigida pela legislação processual civil (condição do prédio, impacto de mudanças recentes na Administração local no bairro, manutenção do imóvel pelo executado/possuidor) não alcançadas pelo Sr. Oficial de Justiça.

O entendimento deste Juízo foi ratificado de forma objetiva pela brilhante e Excelentíssima Senhora Desembargadora CLÁUDIA MENGE, no julgamento do agravo de instrumento nº 2267190--59.2023.8.26.0223, assim ementado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. CONTRIBUIÇÕES. Execução de título extrajudicial. Nomeação de perito para avaliar imóvel penhorado, com fixação de honorários no valor de R\$ 4.200,00 Insurgência do exequente. - Perito engenheiro. Avaliação do imóvel urbano. Matéria preclusa. Decorrido o prazo para a insurgência. Considerações a título de esclarecimento apenas. - Honorários profissionais. Valor adequado, frente à complexidade do trabalho e ao tempo a ser dedicado pelo profissional. Decisão confirmada e mantida. RECURSO CONHECIDO EM PARTE E, NA PARTE CONHECIDA, DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2267190-59.2023.8.26.0000; Relator (a): Claudia Menge; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/11/2023; Data de Registro: 09/11/2023)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Guarujá
FORO DE GUARUJÁ
2ª VARA CÍVEL
Rua Silvio Daige, 280, --, Jd. Tejereba - CEP 11440-900, Fone:
(13)3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Do referido julgado, extraio e adoto como razões de decidir da presente decisão, os seguintes argumentos:

"A título de esclarecimento, porém, cabe destacar que a avaliação imobiliária constitui atividade em tudo distinta das avaliações de bens móveis de singela expressão, das quais podem se incumbir os oficiais de justiça. Trata-se, isso sim, de matéria técnica afeta à engenharia civil e à arquitetura e é inadmissível a nomeação de profissional de diversa área do conhecimento ou especialidade, menos ainda o oficial de justiça. Com efeito, disciplinada por normas técnicas elaboradas pela ABNT, seu desempenho exige conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, dos quais não dispõem profissionais de outras áreas de atuação. Para tal atividade, estão legalmente habilitados os engenheiros civis e os arquitetos.

É adequado salientar que, no âmbito específico da execução judicial, a correta e precisa avaliação de imóvel penhorado constitui garantia tanto para o exequente, quanto para o executado, no sentido de assegurar que o bem não será levado à venda pública por valor capaz de gerar perdas para qualquer das partes. Valor muito elevado pode tornar inviável a venda em leilão, dada a possibilidade de traduzir preço vil. De outro lado, o valor reduzido, embora favoreça a venda, gera perdas significativas para a parte executada, uma vez que o produto da venda será destinado integralmente para a satisfação do crédito, sem sobras a que a parte executada teria direito.

Nesse ponto, não é excessivo mencionar que a execução se faz em benefício do exequente, mas dela não é de extrair prejuízo ao executado. De resto, a máxima processual de que o juiz é o destinatário da prova é não só verdadeira, como também deve incluir o juiz de segundo grau e o das instâncias especial e extraordinária, para os quais a avaliação de imóvel por oficial de justiça é inválida e inadmissível." (grifos meus).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Guarujá
FORO DE GUARUJÁ
2ª VARA CÍVEL
 Rua Silvio Daige, 280, --, Jd. Teжереba - CEP 11440-900, Fone:
 (13)3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Em recente decisão a respeito da controvérsia (29 de fevereiro de 2024), mais uma vez o E. Tribunal de Justiça acolheu o entendimento desta subscritora com análise detida e circunstancial à situação da Comarca e destacando “a avaliação impede discussões posteriores com argumentações de preço vil ou erro de avaliação, revelando-se pertinente e até mesmo necessária ao célere andamento processual”. Destaco trechos do julgamento deste agravo de instrumento nº 2293980-80.2023.8.26.0000:

“Consta dos autos que a insigne Magistrada “a quo” estabeleceu a particularidade de grande oscilação de preços de imóveis da região, o que inviabiliza a diligência por pessoa não especializada no ramo imobiliário.

Assim, observado que os preços dos imóveis da Comarca do Guarujá se encontram desregulados por diversos fatores, como taxas de desocupação, falta de manutenção e outros, gerando expressivas diferenças, há risco quanto a prática do ato por profissional não habilitado, de modo que se afigura prudente a avaliação por perícia judicial, evitando-se possíveis questionamentos sobre o preço, além de prejuízo à execução e satisfação do crédito.

E mais: consoante cediço, dispõe o artigo 370 do Diploma Processual Civil que “caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito”. Logo, cabe ao Magistrado condutor do feito apreciar e determinar as provas relevantes ao deslinde da demanda.

Não é demais ressaltar, ainda, que a avaliação judicial impede discussões posteriores com argumentações de preço vil ou erro de avaliação, revelando-se pertinente e até mesmo necessária ao célere andamento processual. O experto judicial, consoante cediço, não utiliza apenas por parâmetro amostras de mercado de outras unidades condominiais, mas efetua avaliação do imóvel em sua parte interna, levando em consideração o estado do local, eventuais vícios, manutenções necessárias e outros critérios técnicos.”(grifos meus).

**TJSP - Agravo de instrumento nº 2293980-80.2023.8.26.0000 –
 25ª Câmara de Direito Privado**

Espero, assim, ter apresentado suficientes circunstâncias fáticas e jurídicas para a nomeação de Perito, cujo custo será ressarcido em posterior pagamento ao credor (lei fala em antecipação de custas e o título prevê o pagamento pelo devedor).

Para avaliador judicial, nomeio a **Sra. MARIA THEREZA VAZQUEZ PIMENTEL**, devidamente habilitado pela Secretaria de Tecnologia da Informação do TJ/SP, providenciando a serventia o Cadastro no Portal de Auxiliares da Justiça quando será intimado para estimativa de seus honorários no prazo de 05 (cinco) dias, nos termos do Comunicado Conjunto nº 690/17.

Nos termos do artigo 465, § 3º do CPC., deverão as partes ofertar a manifestação expressa sobre os valores propostos dos honorários periciais, no prazo comum de 05 (cinco) dias.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarujá

FORO DE GUARUJÁ

2ª VARA CÍVEL

Rua Silvio Daige, 280, --, Jd. Teжереba - CEP 11440-900, Fone:

(13)3386-2950, Guarujá-SP - E-mail: guaruja2cv@tjsp.jus.br

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

O custeio da perícia obedecerá as regras do artigo 85 e 95 do CPC/15.

3 - No mais, apresentem as partes seus quesitos, indiquem seus assistentes técnicos e/ou sustentem a suspeição ou impedimento do Expert, no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do artigo 465, §1º do CPC/15.

4 - Fixo 30 (trinta) dias como prazo para apresentação do laudo pericial, contados a partir da sua intimação do depósito dos honorários. Prorrogação do prazo dependerá de expresso pedido do Expert e, por uma vez e pela metade do prazo originalmente fixado (artigo 476 do CPC/15).

5 - Anoto ao Expert a viabilidade processual de apresentação de quesitos complementares durante a diligência (artigo 469 do CPC/15), que deverão ser anexados aos autos, entretanto, com fundamento nos basilares princípios da nova legislação (artigos 8º do CPC/15). Deverá o Cartório dar ciência à parte contrária, conforme determinação do parágrafo único do artigo 469, por meio de ato ordinatório.

É vedado ao Perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico objeto da perícia (artigo 473, §2º do CPC). Quando a perícia for inconclusiva ou deficiente, o juiz poderá reduzir a remuneração inicialmente arbitrada para o trabalho (artigo 465, §5º do CPC/15).

6 - Com o depósito, e comprovado nos autos a regularização da penhora dê-se início aos trabalhos, devendo o “expert” cientificar as partes do dia e hora da diligência (artigo 474 do CPC/15). O perito deve assegurar aos assistentes das partes o acesso e o acompanhamento das diligências e dos exames que realizar, com prévia comunicação, comprovada nos autos, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias (artigo 466, §2º do CPC/15).

7 - Com a entrega do laudo, expeça-se guia de levantamento em favor do Sr. Perito e intime-se as partes para manifestação, no prazo comum de 05 (cinco) dias, nos termos do artigo 872, § 2º do Código de Processo Civil.

8 - No caso de eventual IMPUGNAÇÃO ao laudo, intime-se o Sr. Perito, por e-mail, para, no prazo de 15 (quinze) dias, esclarecer os pontos divergentes, nos termos do artigo 477, § 2º do mesmo Estatuto supra mencionado, a observar o parecer técnico do assistente, se caso, atentando-se ainda para os requisitos do artigo 473 do mesmo diploma, independentemente de nova conclusão.

Silente o Sr. Perito, reitere-se a intimação, independentemente de nova determinação, cientificando-o por telefone para resposta no prazo determinado, sob pena de desobediência, certificando-se.

Intime-se.

Guarujá, 22 de julho de 2025

GLADIS NAIRA CUVERO

Juíza de Direito

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