

AUTO DE AVALIAÇÃO

Processo Nº 0001186-49.2021.8.26.0543

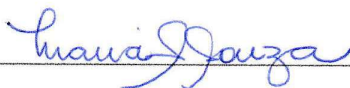
Aos 23 dias do mês de Julho do ano de 2024, no Município de Santa Isabel/SP, Comarca de Santa Isabel, em cumprimento ao r. mandado expedido nos autos da ação de **Cumprimento de Sentença – Condomínio** movida por **Associação dos Proprietários do Empreendimento Residencial Country Club Santa Isabel - Aperbel** em face de **Espólio de Wilma Maria**, após preenchidas as formalidades legais, **procedi à avaliação do imóvel constrito nos autos**, com a seguinte descrição:

- um lote de terreno sob nº 18, Quadra 01, do Loteamento denominado Residencial Country Club, matrícula nº 54.169, situado no Bairro do Varadouro, Município de Santa Isabel-SP, com as metragens e confrontações descritas na matrícula, com área total de 313,37 metros quadrados.
- imóvel com edificação de uma casa pré-fabricada, com uma edícula nos fundos, em estado precário de conservação, conforme fotos anexadas.

Seguindo os critérios de avaliação por estimativa, com auxílio de pesquisas em sites de anúncio de imóveis no mesmo loteamento, sendo anexado o anúncio de um imóvel similar, porém, sem edificação, avalio o bem em **RS 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)**.

Nada mais para constar, lavrei o presente auto que, lido e achado conforme, segue devidamente assinado.

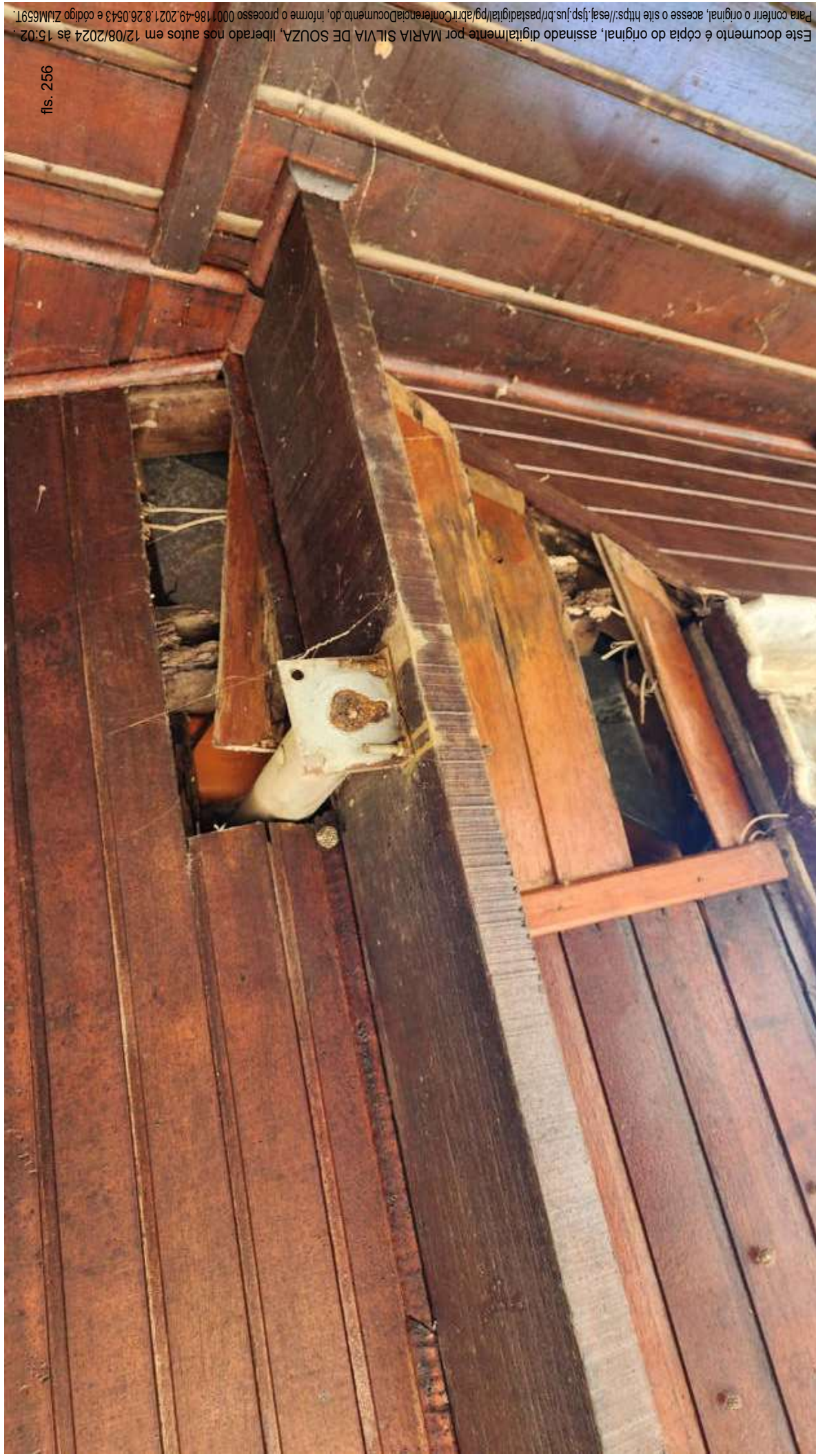
Oficial de Justiça











fls. 256

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA SILVIA DE SOUZA, liberado nos autos em 12/08/2024 às 15:02. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001186-49.2021.8.26.0543 e código ZJMJ659T.





1/1



14/12 às 08:18

Residencial Country Club Santa Isabel

- Terreno Residencial

R\$ 320.000

Venda

Condomínio

R\$ 0 / mês

IPTU

R\$ 0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA SILVIA DE SOUZA, liberado nos autos em 12/08/2024 às 15:02.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001186-49, 2021.8.26.0543 e código JxwLq6qZ.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA ISABEL
FORO DE SANTA ISABEL
2ª VARA

Praça da Bandeira, s/n, Centro - CEP 07500-000, Fone: 4656-2455, Santa Isabel-SP - E-mail: staisabel2@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0001186-49.2021.8.26.0543 C-2018/000482**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente: **Associação de Proprietários do Empreendimento Residencial Country Club Santa Isabel - Aperbel**
Executado: **Espólio de Wilma Maria**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Cláudia Vilibor Breda**

Vistos.

Quanto ao pedido de nomeação do exequente como depositário do imóvel formulado às fls. 227/228, de acordo com o art. 840, inciso II, §1º, do CPC, vigora a regra de que os bens imóveis urbanos penhorados ficarão em poder do depositário judicial, e na falta deste, ficarão em poder do exequente.

No caso em tela, não houve nomeação de depositário judicial, pois não há neste Juízo pessoa com este encargo.

Ademais, constatou-se que o imóvel encontra-se desocupado (fl. 251) e em estado precário de conservação (fl. 252), havendo inclusive autorização da representante do espólio para que a exequente procedesse a limpeza do local (fl. 232).

Outrossim, a nomeação do exequente como depositário do bem penhorado é tida como medida mais prudente e adequada à satisfação da execução, posto que após a edição da Súmula Vinculante nº 25 do Supremo Tribunal Federal, afastou-se a prisão civil do depositário infiel.

Desta feita, **defiro o pedido de nomeação do exequente como depositário do imóvel**, nos termos do artigo 840, II, § 1º, do CPC.

Lavre-se o termo de depósito, velando o nome advogado pelo comparecimento do representante legal da exequente em Cartório, em cinco dias, para assinatura do termo.

Diante dos documentos apresentados às fls. 269/274, entendo desnecessária a intimação dos herdeiros do cônjuge supérstite Luiz Bonfá, Evania Aparecida Salina Bonfá e Evandro Luiz Salina Bonfá, uma vez que os documentos apresentados comprovam que eles não são filhos da executada Wilma Maria, mas apenas do cônjuge supérstite, inexistindo, portanto,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA ISABEL
FORO DE SANTA ISABEL
2ª VARA

Praça da Bandeira, s/n, Centro - CEP 07500-000, Fone: 4656-2455, Santa Isabel-SP - E-mail: staisabel2@tjsp.jus.br

interesse jurídico destes na causa ou no imóvel penhorado adquirido quando a *de cujus* já era divorciada (fls. 150/151).

Indefiro, ainda, a intimação do inventariante judicial Onésio Martins Pereira Júnior, visto que o inventário foi arquivado em 10/06/2015 por inércia do inventariante (fl. 224).

Ademais, os herdeiros de Wilma Maria, Sérgio Roberto Lopes e Edilaine Regina Maria Bonfá se encontram devidamente representados nos autos e já foram intimados quanto à avaliação do imóvel, não se vislumbrando qualquer prejuízo em relação a eles.

Passo à análise da impugnação apresentada às fls. 262/264.

De proêmio, observo que, nos termos do artigo 917, § 1º do CPC, a incorreção da penhora ou da avaliação poderá ser impugnada por simples petição, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da ciência do ato.

Contudo, **a impugnação da parte executada não merece prosperar.**

Quanto ao valor da avaliação em si, a impugnação de fls. 262/264, não trouxe qualquer elemento técnico capaz de colocar em xeque o auto de avaliação da Oficial de Justiça.

Por primeiro, consigno que o artigo 870 do Código de Processo Civil prevê a possibilidade de realização de avaliação pelo oficial de justiça, não se enquadrando a hipótese dos autos em quaisquer das situações previstas nos incisos do artigo 871 do referido diploma legal.

Ademais, não houve recurso por parte da executada quanto à decisão de fls. 152/153 que determinou a expedição de mandado de avaliação com apresentação de valor de mercado por estimativa, nos termos da nova sistemática da Lei Processual Civil Brasileira.

De qualquer forma, pese embora discorde do valor avaliado, a executada tampouco fundamenta a ocorrência de erro na avaliação ou de dolo do avaliador conforme preconiza o artigo 873, I, do Código de Processo Civil, limitando-se a informar genericamente que o valor da avaliação do imóvel deve ser de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) em decorrência da construção de um muro de arrimo de 5 (cinco) metros de altura nos fundos do terreno.

Ademais, para desconstituir o auto de avaliação, a parte executada poderia ter juntado aos autos avaliações feitas por profissionais credenciados, contudo não o fez, não bastando para tal as simples alegações desconstituídas de qualquer elemento técnico.

No mesmo sentido, no caso em comento, não há que se falar em excesso de execução, posto que o fato de o bem penhorado estar avaliado em valor muito superior ao do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA ISABEL
FORO DE SANTA ISABEL
2ª VARA

Praça da Bandeira, s/n, Centro - CEP 07500-000, Fone: 4656-2455, Santa Isabel-SP - E-mail: staisabel2@tjsp.jus.br

débito não representa onerosidade, porquanto, em caso de arrematação, o saldo excedente retornará ao executado, nos termos do artigo 907 do Código de Processo Civil, não restando comprovada a menor onerosidade para o devedor.

Nesse sentido, é o entendimento do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão que rejeitou a impugnação e deferiu a penhora de imóvel. Insurgência do executado. Inadmissibilidade. Ausência de excesso de execução, visto que após a alienação judicial do bem, os valores excedentes ao débito serão revertidos ao devedor. Indisponibilidade decretada pela justiça trabalhista que não impede a consecução de novas penhoras, respeitado o concurso de credores. Manutenção do "decisum" agravado que se impõe. Inexistência de omissão, obscuridade, contradição ou erro material. Embargos de declaração rejeitados. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 2231263-32.2023.8.26.0000; Relator (a): Marcos Gozzo; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 02/04/2024; Data de Registro: 02/04/2024)

Agravo de instrumento. Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Cumprimento de sentença. Recurso contra a decisão que manteve a penhora de imóvel da agravante, executada. Intimação corretamente aperfeiçoada em nome do advogado da recorrente, nos termos do art. 841, § 1º, do CPC. Nulidade de intimação afastada. Excesso de penhora. Descabimento. Ainda que o valor do bem constrito seja superior em relação ao montante da dívida, verificou-se que o imóvel seria o único bem hábil à satisfação da dívida. Penhora mantida para garantia da efetividade da execução, que tramita desde 2017. Precedente desta Câmara. Pedido de substituição da penhora que deve ser formulado ao MM. Juiz da causa, sob pena de violação ao duplo grau de jurisdição. Decisão agravada mantida. (TJSP; Agravo de Instrumento 2027156-89.2024.8.26.0000; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Espírito Santo do Pinhal - 2ª Vara; Data do Julgamento: 08/04/2024; Data de Registro: 08/04/2024) (grifei)

No caso concreto, a parte executada regularmente intimada para o pagamento do débito não depositou o valor incontroverso em sua totalidade (fls. 105/106), nem indicou outro bem passível de constrição em substituição ao imóvel penhorado de forma menos onerosa para satisfação do crédito, como lhe faculta a lei com fundamento nos artigos 805, 847 e 848, todos do Código de Processo Civil.

À propósito, trago à liça:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA ISABEL
FORO DE SANTA ISABEL
2ª VARA

Praça da Bandeira, s/n, Centro - CEP 07500-000, Fone: 4656-2455, Santa Isabel-SP - E-mail: staisabel2@tjsp.jus.br

Agravo de Instrumento - Cumprimento de Sentença – Honorários sucumbenciais - Penhora de imóveis da devedora – Executada que, apesar de regularmente intimada, não paga a dívida, nem indica bens passíveis de constrição – Ordem de penhora estabelecida no art. 835 do CPC em favor do credor e que não ostenta caráter absoluto – Precedentes do C. STJ – Constrição que se mostra regular – Decisão mantida – Agravo desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2244645-29.2022.8.26.0000; Relator (a): A.C.Mathias Coltro; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itaquaquecetuba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/11/2022; Data de Registro: 18/11/2022) (destaquei)

Desta forma, considerando que o auto de avaliação de fls. 251/258 foi submetido ao contraditório (fl. 259), não tendo as partes apresentado qualquer oposição fundamentada quanto ao valor avaliado (fls. 262/264 e 275/278), **homologo a avaliação do imóvel penhorado em R\$ 450.000,00** (quatrocentos e cinquenta mil reais) para julho de 2024, que deverá ser atualizado por ocasião do leilão.

Decorrido o prazo para interposição de recurso quanto a esta decisão, requeira a parte exequente medida pertinente ao regular andamento do feito, informando se pretende a alienação judicial do bem penhorado, devendo juntar oportunamente demonstrativo atualizado do débito, no prazo de 15 (quinze) dias.

Após, tornem conclusos para deliberação e nomeação de leiloeiro.

Intime-se.

Santa Isabel, 27 de março de 2025.

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