


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua Jericó s/nº, Sala C 5, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3031-6206, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros2fam@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0122152-13.2006.8.26.0011**
 Classe - Assunto: **Execução de Alimentos - Alimentos**
 Autor: **Maria Teresa Banzato**
 Requerido: **Daniel Jose Burd**
 Situação do Mandado: **Cumprido parcialmente**
 Oficial de Justiça: **Manoel de Souza Ferreira Junior (32345)**

CERTIDÃO – MANDADO CUMPRIDO PARCIALMENTE

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 011.2026/002800-9 dirigi-me à Avenida Angélica, 546, ap. 15, Santa Cecília, nesta Capital, onde **deixei de intimar** o executado Daniel Jose Burd, em razão de ele não residir no local, segundo informação do Sr. Renildo Joaquim, o qual se identificou como porteiro do prédio, não sabendo dar outros esclarecimentos. Certifico mais que, para proceder à avaliação do imóvel (**decisão de folhas 3282**), fui à uma imobiliária da região e ali atendido pelo responsável, o qual informou que somente poderia auxiliar na avaliação mediante visita ao imóvel e apresentação de laudo (serviço pago). Dessa maneira, a fim de dar cumprimento à ordem, pesquisei em *sites* de venda de imóveis pela internet, apartamentos com características métricas e de localização iguais ou muito parecidas com as descritas na matrícula número 5.783, ficha 01, livro nº 2 - Registro Geral, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, que acompanhou o mandado. Assim sendo, **PROCEDI À AVALIAÇÃO** do imóvel por estimativa, atribuindo o preço médio encontrado, na importância de R\$ 1.264.500,00 (um milhão, duzentos e sessenta e quatro mil e quinhentos reais), conforme anúncios que seguem digitalizados e em anexo.

O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 25 de maio de 2026.

Número de Cotas: 01 - guia: 75661 - valor: R\$ 115,26.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO - FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

RUA JERICÓ S/Nº, SALA C 5, VILA MADALENA - CEP 05435-040, FONE: (11) 3031-6206, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: PINHEIROS2FAM@TJSP.JUS.BR

DECISÃO

Ação - Classe: **0122152-13.2006.8.26.0011 - Execução de Alimentos**
Autor: **Maria Teresa Banzato**
Requerido: **Daniel Jose Burd**

Juiz de Direito, Dr. **Augusto Drummond Lepage**

Vistos.

Fls. 3451/3452: Trata-se de impugnação do executado à avaliação do imóvel realizada por oficial de justiça. Alega o executado, em síntese: I) que não foi pessoalmente intimado no ato da diligência; II) que a avaliação foi feita por mera estimativa comparando com outros edifícios nas imediações; III) a incidência da exceção do parágrafo único do art. 870 do CPC, alegando ser necessária a aferição dos cômodos internos do apartamento listando também condições estruturais, além de benfeitorias uteis e voluntárias que guarnecem e atribuem valor ao bem; IV) divergência com parâmetros de mercado, mencionando o valor do metro quadrado na região constante na plataforma Quinto Andar, em torno de R\$ 8.241,00.

A exequente se manifestou às fls. 3465/3469, aduzindo que o parágrafo único do art. 870 do CPC é uma exceção à regra geral e se aplica apenas quando o ato avaliatório exige conhecimentos técnicos muito específicos, como a avaliação de obras de arte ou maquinários industriais complexos. Informa que o Oficial possui plena capacidade técnica presumida por lei para esta finalidade e tem fé pública.

Alegou ainda ocorrência de preclusão temporal, pois o executado não apresentou qualquer recurso ou objeção na época em que foi determinada a avaliação por Oficial de Justiça.

É o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO - FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

RUA JERICÓ S/Nº, SALA C 5, VILA MADALENA - CEP 05435-040, FONE: (11) 3031-6206, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: PINHEIROS2FAM@TJSP.JUS.BR

Decido.

A alegação de ausência de intimação do executado não conduz à nulidade do ato avaliatório.

O executado encontra-se regularmente representado nos autos por advogado constituído, tendo tomado ciência do laudo e exercido o contraditório mediante a apresentação de impugnação.

Sustenta o executado que a avaliação demandaria conhecimento técnico especializado, com vistoria interna do imóvel, porém o art. 870 do CPC estabelece como regra geral que a avaliação seja realizada pelo próprio Oficial de Justiça, reservando-se a nomeação de avaliador especializado apenas às hipóteses em que o ato dependa de conhecimentos técnicos específicos, tais como avaliação de obras de arte, joias, semoventes, maquinário industrial complexo ou bens de difícil mensuração.

No caso, trata-se de imóvel urbano residencial situado em região consolidada do Município de São Paulo, cuja avaliação insere-se plenamente na competência ordinária do Oficial de Justiça, o qual detém capacidade técnica presumida por lei e goza de fé pública, nos termos do art. 154 do CPC.

Ademais, a decisão que determinou a avaliação do imóvel por oficial de justiça foi publicada em 11/03/2026, sem que o executado tenha manejado qualquer recurso ou irresignação no prazo legal.

O executado limitou-se a apresentar discordância genérica, ancorada em citação isolada do valor de m² de outro edifício, com base em portal imobiliário (Quinto Andar), sem juntar laudo técnico assinado por corretor credenciado ou engenheiro avaliador, fotografias internas do imóvel demonstrando eventuais benfeitorias ou depreciações relevantes ou pesquisa de mercado contemporânea entre imóveis efetivamente comparáveis.

Meros valores obtidos em plataformas digitais, desacompanhados de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO - FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

RUA JERICÓ S/Nº, SALA C 5, VILA MADALENA - CEP 05435-040, FONE: (11) 3031-6206, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: PINHEIROS2FAM@TJSP.JUS.BR

análise técnica das características particulares do imóvel (estado de conservação, reforma, andar, orientação solar, vaga de garagem, área útil real, entre outras), não têm o condão de infirmar a avaliação oficial.

Ante o exposto REJEITO a impugnação apresentada pelo executado às fls. 3.451/3.452, homologando o laudo de avaliação de fls. 3.437/3.439, no valor de R\$ 1.264.500,00 (um milhão, duzentos e sessenta e quatro mil e quinhentos reais).

DEFIRO o pedido da exequente e determino o prosseguimento dos atos expropriatórios, nos termos dos arts. 879, II, 881 e seguintes do CPC, e determino o seu leilão pelo SISTEMA ELETRÔNICO regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009. Com isso, busca-se aumentar a quantidade de participantes, propiciando, de conseguinte, uma maior divulgação e, assim, potencializar a eventual arrematação em benefício do credor (art. 797 do CPC) e dos devedores (art. 805 do CPC).

Para tanto, nomeio a MEGALEILÕES On-Line (www.canaljudicial.bom.br/megaleilões), tendo em vista seu cadastramento pela Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça.

Será realizado leilão único, em que não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação, ora fixado para fins do artigo 891 do CPC, devendo ser realizada a venda pelo maior lance ofertado. Nos termos do artigo 843, § 2º do CPC, não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

O leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal, www.canaljudicial.bom.br/megaleilões, no qual serão captados lances, mesmo que abaixo do valor de avaliação, dependendo, nesta hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda, e será presidido pelo leiloeiro autorizado e credenciado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, a MEGALEILÕES On-Line.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO - FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

RUA JERICÓ S/Nº, SALA C 5, VILA MADALENA - CEP 05435-040, FONE: (11) 3031-6206, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: PINHEIROS2FAM@TJSP.JUS.BR

participem da hasta, fornecendo todas as informações solicitadas e requeridas pelo Provimento.

Pela imprensa, ficam as partes e interessados intimados das datas, locais e forma de realização do leilão do imóvel, ficando a cargo do gestor a publicação do edital na forma do artigo 886 do CPC, a ser publicado com a antecedência e na forma determinadas pelos §§1º e 3º do artigo 887 do mesmo diploma. Ficarão a cargo do gestor as despesas com o leilão.

O arrematante arcará com os eventuais ônus e débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, bem como com a comissão do gestor, fixada em 5% sobre o valor da arrematação.

Autorizo os funcionários do gestor judicial a providenciar o cadastro e agendamento, pela Internet, dos interessados em vistoriar o imóvel penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas e horários para as visitas. Ficam ainda autorizados os funcionários do gestor judicial a obter material fotográfico do imóvel a ser leiloado e inseri-lo em seu portal, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que será vendido no estado em que se encontra.

Por fim, fica expresso que caberá ao gestor judicial e aos licitantes observar, no que couber, as demais normas estabelecidas no Provimento CSM nº 1625/2009.

Int.

São Paulo, 10 de julho de 2026.