

GALVÃO E FREITAS ADVOGADOS

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DO FORO DE SÃO CAETANO DO SUL – SÃO PAULO**

PROCESSO Nº 0022117-22.2012.8.26.0565

Cumprimento de sentença

CASA MIMOSA HIDRÁULICA E ACABAMENTOS LTDA, qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de **SEVERINO JOSÉ SIMÕES**, vem, por sua advogada que esta subscreve, expor para ao final requerer o quanto se segue.

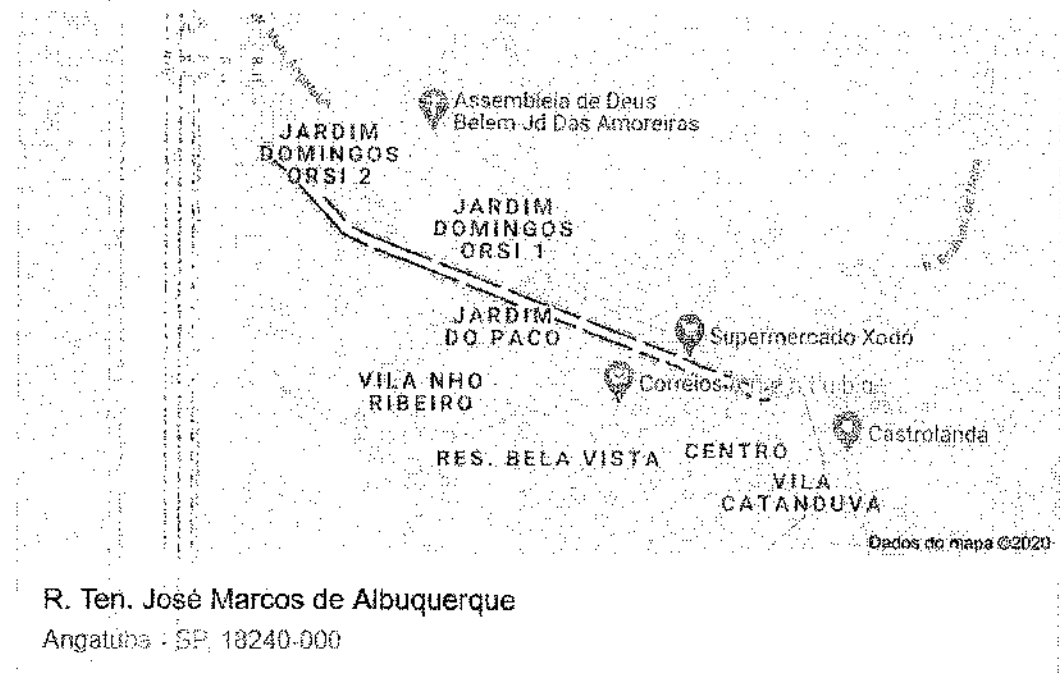
Inicialmente, a exequente requer a juntada do resultado do recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão de fls. 459 que havia determinado a nomeação de perito para avaliação do imóvel, conforme v. Acórdão anexo, proferido nos autos do Agravo de Instrumento nº 2031383-64.2020.8.26.0000.

Tendo em vista que o V. Acórdão admitiu a avaliação via internet, apresenta o valor obtido a partir dessa modalidade de avaliação, autorizada pelo art. 871 do Código de Processo Civil.

"Também, não se vislumbra qualquer óbice quanto à aplicação do disposto no artigo 871 do Código de Processo Civil, tendo em vista que o valor de mercado do imóvel pode ser adquirido via internet ou, ainda, ser informado por corretoras locais que possuam capacidade técnica para atestar o valor de venda praticado para imóveis, levando em consideração a localização e características do bem imóvel." (g.n)

GALVÃO E FREITAS ADVOGADOS

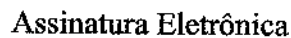
Inicialmente, esclarece que o imóvel penhorado está localizado na região central da cidade de Angatuba/SP, como se verifica do mapa abaixo:



Neste ponto, cumpre destacar que apesar de constar na matrícula do imóvel penhorado que este esteja localizado na Rua São Paulo, este logradouro sofreu alteração para a atual denominação: Rua Tenente José Marcos de Albuquerque, conforme informado pelo Sr. Felipe, atendente do Cartório de Registro de Imóveis de Angatuba/SP.

Pois bem, nessa região encontramos a média de R\$ 310,63 referente ao metro quadrado no montante, como será demonstrado a partir do resumo dos anúncios encontrados:

- Imóvel localizado no Bairro Nhô Ribeiro, com metragem de 503,04m², avaliado em R\$ 150.000,00, totalizando o valor de R\$ 298,21 por m²;
- Imóvel localizado no Jd. Domingos Orsi 1, com metragem de 350,00m², avaliado em R\$ 150.000,00, totalizando o valor de R\$ 428,57 por m²;
- Imóvel localizado na Vila Volpi, com metragem de 390,00m², avaliado em R\$ 80.000,00, totalizando o valor de R\$ 205,12 por m².





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 33.989

AGRV.Nº: 2031383-64.2020.8.26.0000

COMARCA: SÃO CAETANO DO SUL

AGTE. : CASA MIMOSA HIDRÁULICA E ACABAMETNOS LTDA

AGDO. : SEVERINO JOSÉ SIMÕES

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL - APLICAÇÃO DO ARTIGO 871, IV, DO CPC - AVALIAÇÃO QUE DEVERÁ SER FEITA POR ESTIMATIVA A CARGO DO CREDOR POR COTAÇÃO DO VALOR DE MERCADO, MAS, HAVENDO IMPUGNAÇÃO, O JUIZ NOMEARÁ AVALIADOR RECURSO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra r. decisão interlocutória de fls. 459 dos autos principais, proferida em ação monitória, em fase de cumprimento de sentença, promovida pela agravante em face do agravado, na qual indeferiu a avaliação do bem por oficial de justiça, nos seguintes termos: *"Vistos. Inviável a avaliação do bem imóvel por oficial de Justiça que não detém capacidade técnica para tal. Para avaliação do bem imóvel, nomeio o perito Juarez Pantaleão, arbitrando seus honorários periciais provisórios em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), que serão antecipados pela exequente, em dez (10) dias. Após o depósito, intime-se o perito a iniciar os trabalhos, com prazo de trinta (30) dias para a entrega do laudo. Int."*

Inconformada, a agravante, em suma, pugna pela reforma da r. decisão guerreada, a fim de que seja determinada a avaliação do imóvel por pesquisas sobre a média de mercado e, se o caso, por oficial de justiça. Alega, em síntese, que a execução dura oito anos. Que o imóvel penhorado está localizado em comarca distante o que acarretará mais gastos. Esclarece que a penhora por perito judicial é medida desproporcional e desarrazoada, mormente considerando ser possível obter resultado igualmente

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

satisfatório, sem qualquer custo, analisando a média do mercado. Esclarece que o mercado imobiliário é rico em operadores e informações, cabendo apenas à recorrente trazer avaliações de corretores ou demonstrar os preços praticados nos sites próprios para que o juízo estabeleça o preço do bem. Ademais, caso entenda que as pesquisas não são suficientes para determinar o valor, que a avaliação seja feita por oficial de justiça. Por fim, pugna pela avaliação nos termos do artigo 871, VI do Código de Processo Civil ou, alternativamente, por oficial de justiça.

Às fls. 66 dos autos fora determinado o processamento do presente recurso.

O agravado, apesar de devidamente intimado, não apresentou resposta (fls. 69 deste instrumento).

É o relatório.

Com o devido respeito, o presente recurso de agravo de instrumento, merece provimento.

A regra geral é de que a avaliação será realizada pelo oficial de justiça, salvo se necessários conhecimentos técnicos especializados, caso em que o juiz nomeará avaliador.

É o que prevê o artigo 870 do Código de Processo Civil: “A avaliação será feita pelo oficial de justiça.”

A lei processual civil prevê, portanto, como regra, a avaliação por oficial de justiça, de modo a evitar a onerosidade e simplificar a execução, em atenção ao princípio da economia processual, visando observar ainda a eficácia da tutela jurisdicional no tempo adequado, em obediência ao princípio da celeridade processual.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

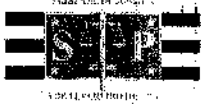
A exceção está no parágrafo único de referido artigo que disciplina que: “Se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo.”

No caso, com a devida vênia, não se pode afirmar que estão presentes os requisitos ensejadores da aplicação da exceção preconizada pelo referido dispositivo, pois a avaliação, a princípio, prescinde de conhecimentos técnicos e poderá ser obtida mediante informações obtidas em imobiliárias da região.

De outro vértice, dispõe o artigo 871, inciso IV, do Código de Processo Civil que: “Não se procederá à avaliação quando: ... IV. Se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.” o grifo não consta do original.

No caso dos autos, com a devida vênia, não se verifica qualquer espécie de fundamentação na r. decisão recorrida a respeito da necessidade e de quais conhecimentos específicos para proceder à avaliação do imóvel por perito judicial.

Também, não se vislumbra qualquer óbice quanto à aplicação do disposto no artigo 871 do Código de Processo Civil, tendo em vista que o valor de mercado do imóvel pode ser adquirido via internet ou, ainda, ser informado por corretoras locais que possuam capacidade técnica para atestar o valor de venda praticado para imóveis, levando em consideração a localização e características do bem imóvel.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nesse sentido:

“EXECUÇÃO – PENHORA DE 12,50% DE IMÓVEL RURAL – Determinação de comprovação da cotação de bem imóvel no mercado, mediante declaração de pelos menos três corretores imobiliários, além doutros anúncios publicitários – Possibilidade – Inteligência do artigo 871, IV do CPC – Decisão mantida – Recurso desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2179474-33.2019.8.26.0000; Relator (a): Vicentini Barroso; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rancharia - 1ª Vara; Data do Julgamento: 21/08/2012; Data de Registro: 11/10/2019).

“Execução – Avaliação do imóvel rural a ser apresentada pelo credor com cotações de três corretores imobiliários, eis que indicou o bem a penhora – Possibilidade – Dicção do artigo 871, IV do CPC – Recurso improvido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2267939-52.2018.8.26.0000; Relator (a): Souza Lopes; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaboticabal - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/07/2019; Data de Registro: 15/07/2019).

“EXECUÇÃO – AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – COTAÇÃO DO MERCADO – AGRAVO DE INSTRUMENTO – Decisão que indefere o pedido do exequente para avaliação do imóvel penhorado por anúncios de internet e determina a realização de perícia – Insurgência do exequente – Cabimento – Avaliação que pode ser feita pelo oficial de justiça, nos termos do artigo 870, caput, do CPC ou

por estimativa a ser providenciada pelo próprio exequente, nos termos do art. 871, IV, do CPC (cotação do valor de mercado) – Hipótese em que tal providência pode ser objeto de embargos e de impugnação e, se for o caso, de nova avaliação por meio de perícia – Decisão reformada. Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2006693-05.2019.8.26.0000; Relator (a): Marino Neto; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 19ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2019; Data de Registro: 25/02/2019).

“CUMPRIMENTO DE SENTENÇA IMPUGNAÇÃO À PENHORA – *Matéria referente a inexecutibilidade e inexigibilidade do título examinada pelo Colegiado em sede de outro agravo de instrumento – Credor fiduciário que concordou com a constrição e futura arrematação – Avaliação por três empresas habilitadas – Possibilidade – Inteligência do art. 871, IV, do CPC – Recurso desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2219910-05.2017.8.26.0000; Relator (a): Percival Nogueira; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/11/2018; Data de Registro: 06/11/2018).*

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução por quantia certa. Título extrajudicial (alugueres e encargos de locação não residencial). Avaliação de imóvel penhorado. Indicações de preço, tomando estimativas de corretores credenciados. Inteligência do artigo 871, do Código de Processo Civil. Recurso do exequente. Provimento.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2161211-84.2018.8.26.0000; Relator (a): Carlos Russo; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/10/2018; Data de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 25/10/2018).

Registre-se que somente se houver discordância dos valores apresentados quanto ao valor do bem é que se procederá a avaliação pelo perito judicial.

Desta forma, com todas as vênias, a princípio, desnecessária a nomeação de perito judicial, ficando consignado que, eventual impugnação da parte contrária aos valores apresentados, poderá ser determinada a avaliação por meio de perícia.

Ante o exposto, dá-se provimento ao presente recurso de agravo de instrumento, com observação.

Roberto Mac Cracken

Relator

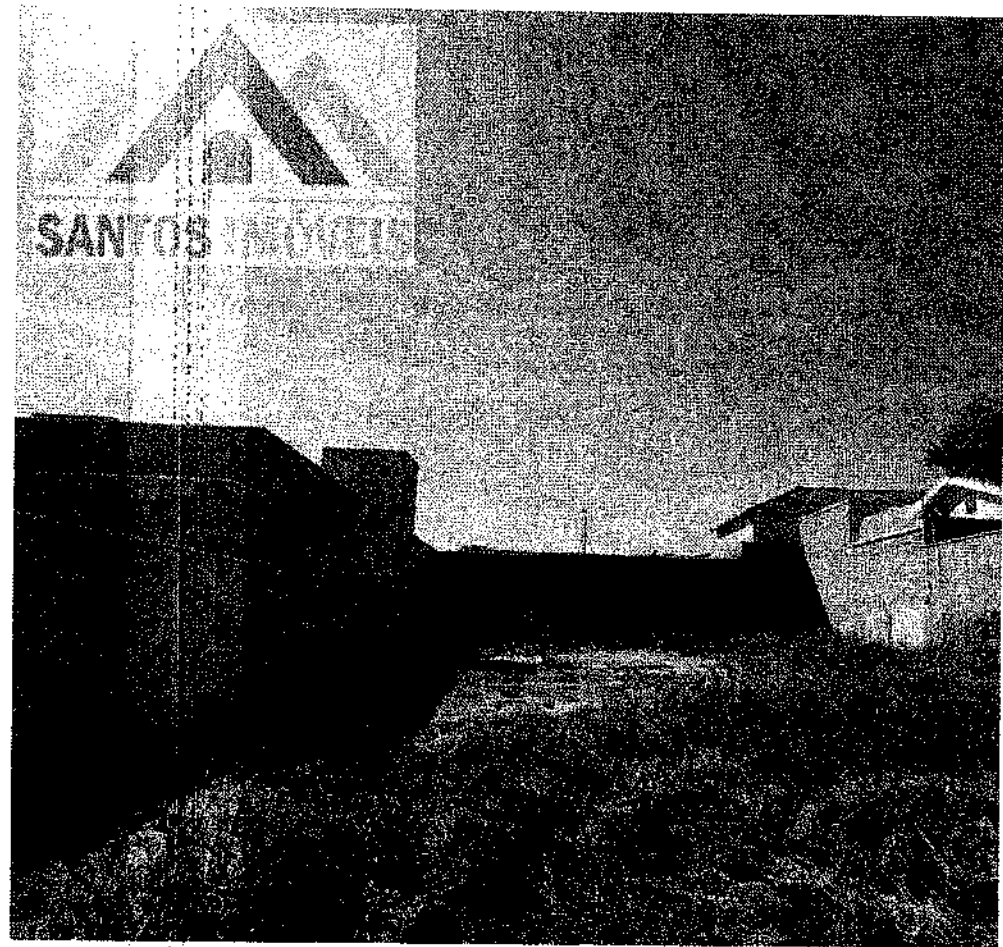


(/VENDA/TODOS/SAO-PAULO/SP/)
(/ALUGUEL/TODOS/SAO-PAULO/SP/)
(/TEMPORADA ALUGAR /TODOS /SAO- TEMPORADA PAULO/SP/)

COMPRAR



SOLICITAR IMÓVEL



VALOR PARA VENDA
R\$ 150.000,00

As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário: Lote para Venda em Angatuba / SP, .. Este portal não é uma imobiliária e não garante a precisão ou veracidade do anúncio ou de qualquer informação associada a ele. As informações desta página são fornecidas e mantidas por . Qualquer dúvida, entre diretamente em contato com o anunciante para obter informações mais detalhadas.

ENVIAR MSG

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA GALVAO VIEIRA-PES-SOZA. Para verificar a autenticidade e validade jurídica, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022117-22.2012.8.26.0565 e código A2HKwbtl. Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA GALVAO VIEIRA-PES-SOZA. Para verificar a autenticidade e validade jurídica, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022117-22.2012.8.26.0565 e código A2HKwbtl.

Lote para Venda em Angatuba / SP, .

VENDA

R\$ 150.000,00

Condomínio

IPTU

Google Ads - Site Oficial

Seu orçamento pode estar mudando. Podemos te ajudar com isso.

Google Ads

SABER MAIS

Olá! Achei esse imóvel
no Portal imoBR. Por
favor, gostaria de mais
informações sobre o

8407 repita:

ENVIAR AGORA

Sobre

O imoBR é um portal de imóveis com abrangência em toda região de

Informações

[Sobre \(/sobre\)](#)

Quero

[Comprar \(/cidades/venda\)](#)

imoBR é um produto ImobiBrasil (<https://www.imobibrasil.com.br>) - Site para Imobiliárias e Corretores de Imóveis. Todos os direitos reservados.

ENVIAR MSG

Este documento é cópia não autêntica. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022117-22.2012.8.26.0565 e código A2HKwbtI. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022117-22.2012.8.26.0565 e código A2HKwbtI.

2 / 3
**Dorms/
Alto de
Pinheiros**

seisa.com.br

**Entrega Setembro
2020**

100 a 132 mt:

ABRIR

Brasil. Uma ferramenta simples e fácil de usar, imoBR é a solução ideal para encontrar aquele imóvel que você tanto procura.

Como Participar

(<https://www.imobibrasil.com.br/pianos.php>)

[Termos de uso \(/termos\)](#)

Contato (/contato).

Alugar (/cidades/aluguel).

Temporada (/ciudades
/temporada)

Solicitar Imóvel

ENVIAR MSG

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA GALVÃO VIEIRA DE SOUZA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022117-22.2012.8.26.0565 e código A2HKwbt. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022117-22.2012.8.26.0565 e código A2HKwbt.



Buscar

Meus Anúncios

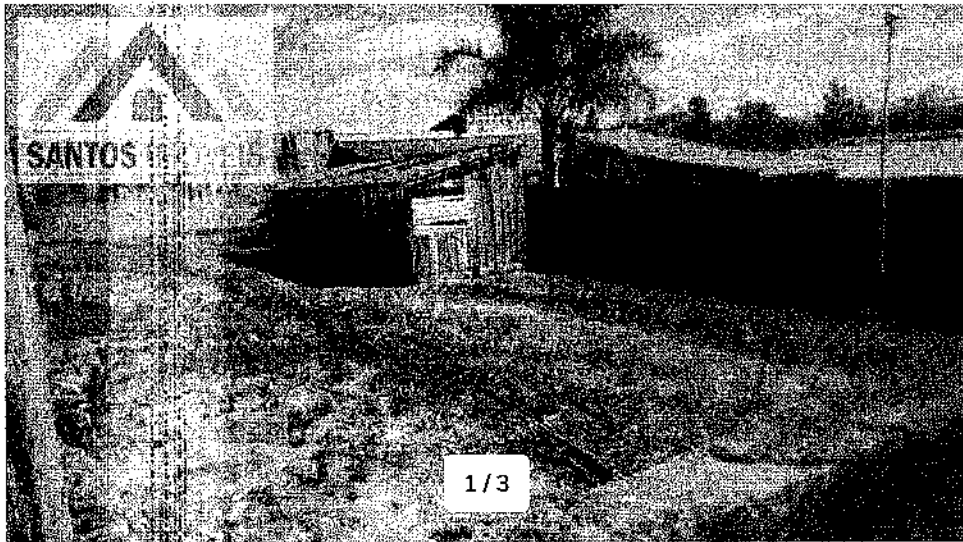
Chat



Entrar

Anunciar

São Paulo > Sorocaba e região > Terrenos, sítios e fazendas > Região de Itapetininga



1/3

R\$ 150.000**Terreno Urbano para Venda em Angatuba, JD Domingos Orsi 1**

Publicado em 01/08 às 22:09

Descrição

Código do anúncio: TE0017



Favoritar



Compartilhar



Denunciar

Detalhes

Categoria

Terrenos, sítios e fazendas

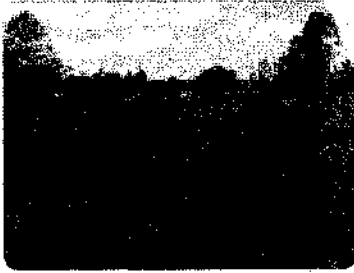
Tipo

Terrenos

Tamanho

350m²

Selecionamos para você



Rancho

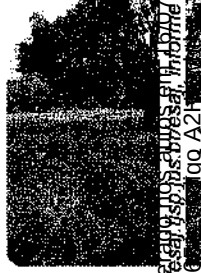
R\$ 40.000



Troco por plantadeira



Fusca 68



Terreno rural
3 Km da cidade

Localização

CEP
18240000

Município
Angatuba

Anunciante

PRO



Gustavo Abdelnur dos Santos

CRECI: 151440-F

(15) 9964... ver número

Iniciar chat

Verificado com:



Na OLX desde junho de 2016



Ver todos os anúncios



Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado. Ver todas as dicas.

Baixe grátis o aplicativo!

Este documento não contém nenhuma informação relevante para o processo em questão. Para conferir o conteúdo, consulte o processo 0022117-22.2012.8.26.0565 e código A2Hkwbtl.



Pesquisas populares

[Apartamentos para alugar](#) [Apartamentos para alugar em RJ](#) [Apartamentos para alugar em SP](#)
[Apartamentos para temporada](#) [Apartamentos à venda](#) [Apartamentos à venda em RJ](#) [Apartamentos à venda em SP](#)
[Casas para alugar](#) [Casas para alugar em RJ](#) [Casas para alugar em SP](#) [Casas para temporada](#) [Casas à venda](#) [Casas à venda em RJ](#)
[Casas à venda em SP](#) [Fazendas para alugar](#) [Fazendas à venda](#) [Lançamentos](#) [Lojas para alugar](#) [Lojas à venda](#) [Quartos para alugar](#)
[Sítios para alugar](#) [Sítios à venda](#) [Terrenos para alugar](#) [Terrenos à venda](#)

[Ajuda e contato](#)

[Dicas de segurança](#)

[Vender na OLX](#)

[Plano Profissional](#)

[Sobre a OLX](#)

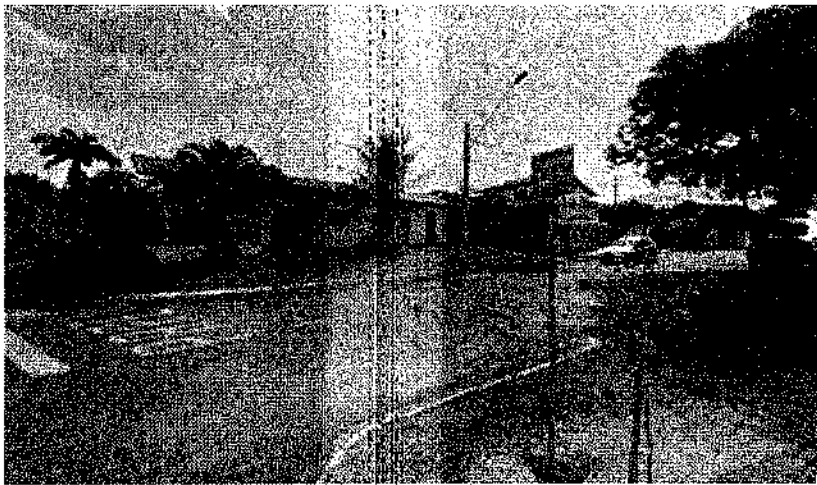
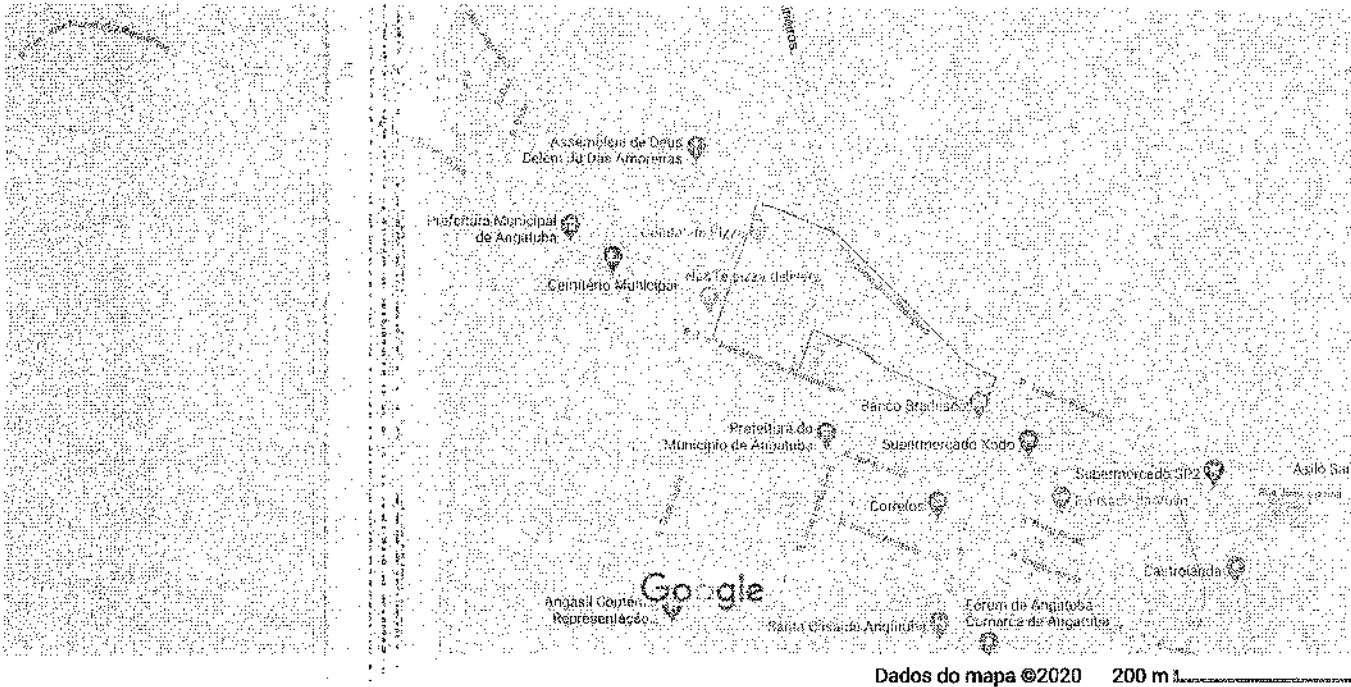
[Termos de uso](#)

[Política de privacidade](#)

[Proteção à Propriedade Intelectual](#)

© Bom Negócio Atividades de Internet Ltda. Rua do Catete, 359, Flamengo - 22220-001 - Rio de Janeiro, RJ

Google Maps Jardim Domingos Orsi 1



Jardim Domingos Orsi 1

Angatuba - SP

18240-000



Rotas



Salvar



Próximo



Enviar para
smartphone



Compartilha
r

Fotos



(1)

(/VENDA/TODOS/SAO-PAULO/SP/)
(/ALUGUEL/TODOS
/SAO-PAULO/SP/) ALUGAR

COMPRAR



SOLICITAR
IMÓVEL

TEMPORADA

(/TEMPORADA/TODOS/SAO-PAULO/SP/)



VALOR PARA VENDA
R\$ 80.000,00

Terreno Urbano para Venda em Angatuba / SP, Vila Volpi,
área total 195,00

Área
195,00 m²

VENDA

R\$ 80.000,00

Condomínio

IPTU

**FALE AGORA COM
ANUNCIANTE**

Nome

E mail

ENVIAR MSG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA GALVÃO VIEIRA-PES-0022117-22.2012.8.26.0565 e código A2HKwbt. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022117-22.2012.8.26.0565 e código A2HKwbt.

fls. 4514

Jardins - 3 suítes

3 Suítes

seisa.com.br

ABRIR

Bairro: Vila Volpi

► DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

DOIS TERRENO DE 195 M² (5 X 39)

**Apartame
Jardins -
suítes**

seisa.com.br

127 - 138 mts-Apt
Garden

2 Ou 3 Vagas

**Leilão TRT15 -
Terreno à venda
Luís Antonio**

Anúncio satoleiloes.com.br

**Terreno Urbano
para Venda em
Angatuba / SP, Jd
Elisa Volpi**

imoblr.com.br

**Renda a partir de 2
mil**

Anúncio Plano&Mooca

C
C
L
S
im

ABRIR

**Fazenda Vila Real de
Itu**

Anúncio Seu Imóvel Itu

**Casa para Venda em
Tatuí / SP, Chácara
Junqueira, área
total 416, área...**

imoblr.com.br

**Lote para Venda em
Angatuba / SP,
Jardim Domingos
Orsi 2, área total...**

imoblr.com.br

**Oportunida
Investidor
Venda em R
Janeiro / RJ,**

imoblr.com.br

» **Encontre outros imóveis similares**

ENVIAR MSG

Este documento é uma cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA GALVAO VIEIRA DE SOUZA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022117-22.2012.8.26.0565 e código A2HKwbtl. Este documento é assinado digitalmente por LUCIANA GALVAO VIEIRA DE SOUZA. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022117-22.2012.8.26.0565 e código A2HKwbtl.

As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário: **Terreno Urbano para Venda em Angatuba / SP, Vila Volpi, área total 195,00**. Este portal não é uma imobiliária e não garante a precisão ou veracidade do anúncio ou de qualquer informação associada a ele. As informações desta página são fornecidas e mantidas por . Qualquer dúvida, entre diretamente em contato com o anunciante para obter informações mais detalhadas.

R\$ 75.000,00

[\(/detalhes/terreno-urbano/venda/angatuba/sp/bairro-jd-domingos-orci-2/suites-0/banheiros-0/vagas-0/587279/2\)](#)

**Terreno Urbano -
Venda**

📍 Angatuba - SP

VER DETALHES
(/DETALHES
/TERRENO-URBANO
/VENDA
/ANGATUBA
/SP/BAIRRO-JD-
DOMINGOS-ORSI-2
/SUITES-
0/BANHEIROS-
0/VAGAS-
0/587279/2)

ENVIAR MSG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUÍZIANA GALVÃO VIEIRA DE SOUZA, para a Juiz de Direito do Estado de São Paulo, em 22/04/2012 às 14:15. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022117-22.2012.8.26.0565 e código A2HKwbtI.

506
206

Sobre

O imoBR é um portal de imóveis com abrangência em toda região de Brasil. Uma ferramenta simples e fácil de usar. imoBR é a solução ideal para encontrar aquele imóvel que você tanto procura.

Informações

[Sobre \(/sobre\)](#)
[Como Participar \(/planos.php\)](#)
<https://www.imobibrasil.com.br>
[Termos de uso \(/termos\)](#)
[Contato \(/contato\)](#)

Quero

[Comprar \(/cidades/venda\)](#)
[Alugar \(/cidades/aluguel\)](#)
[Temporada \(/cidades/temporada\)](#)
[Solicitar Imóvel](#)

imoBR é um produto ImobiBrasil (<https://www.imobibrasil.com.br>) - Site para Imobiliárias e Corretores de Imóveis. Todos os direitos reservados.

Este documento é o original assinado eletronicamente por JOANA GOMES VIEIRA DE SOUZA para Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, operado nos autos em 16/07/2021 às 14:15. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022117-22.2012.8.26.0565 e código A2HKwbl.