

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE BIRIGUI****FORO DE BIRIGUI****1ª VARA CÍVEL****Rua Faustino Segura, 214, ., Pq. São Vicente - CEP 16200-370, Fone: (18) 3642-2105, Birigui-SP - E-mail: birigui1cv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0002782-22.1995.8.26.0077**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Obrigações**
Requerente e Exequente: **Banco Sistema S/A e outro**
Requerido: **Joao Roberto Pulzatto**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **LUCIANO BRUNETTO BELTRAN**

Vistos.

Foi determinada nos autos a realização de praças referente à integralidade dos imóveis objeto das matrículas nº 1.170 e nº 19.635, ambos do CRI local, por meio de leilão judicial eletrônico (fls. 2887/2890).

A gestora judicial apresentou minuta de edital de praças, com data para início do leilão em 11/08/2022, às 13h30, o qual foi firmado e encaminhado para cumprimento e devidas intimações (fl. 3005).

Neste momento, o executado faz pedido para que seja suspensa a praça dos imóveis, a fim de que os imóveis sejam novamente avaliados, sob o argumento de que o valor das avaliações efetuadas no ano de 2018 já não mais reflete a realidade atual do mercado imobiliário. Argumenta, ainda, que o lance mínimo em segunda praça (60% do valor da avaliação atualizada) não garante o correspondente à cota-parte dos coproprietários e cônjuge meeiro alheios à execução, devendo, portanto, ser adequado o edital (fls. 3022/3028).

A parte exequente, por sua vez, intimada a se manifestar a respeito, pugnou pelo indeferimento dos pedidos do executado, com a manutenção dos leilões nas datas já designadas (fls. 3061/3065).

É a síntese do necessário.

Decido.

Conforme consta dos autos, os imóveis objeto das matrículas nº 1.170 e 19.635,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BIRIGUI
FORO DE BIRIGUI
1ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, ., Pq. São Vicente - CEP 16200-370, Fone: (18) 3642-2105, Birigui-SP - E-mail: birigui1cv@tjsp.jus.br

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

ambos do CRI local, aqui penhorados, foram devidamente avaliados por Perito nomeado pelo Juízo em R\$ 622.000,00 e R\$ 1.641.000,00, respectivamente, avaliações estas efetuadas em 04 de junho de 2018 (fls. 2453/2465).

O executado postulou pela realização de nova avaliação por profissional especializado, sob o argumento de que o valor das avaliações efetuadas no ano de 2018 já não mais reflete a realidade atual do mercado imobiliário.

De fato, os imóveis foram avaliados em 04 de junho de 2018, ou seja, há mais de 04 anos, sendo certo que o mercado imobiliário passou por enorme variação de preços, especialmente nos últimos dois anos, em razão da pandemia da Covid 19, iniciada no primeiro semestre de 2020, sendo presumível que os imóveis em questão sofreram considerável variação em seus preços, revelando-se imprescindível a realização de novas avaliações neste momento.

A propósito, o artigo 873, inciso II, do CPC, prevê que é admitida nova avaliação sempre que se verificar, posteriormente à primeira avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem, o que é a hipótese dos autos.

Nesse sentido os recentes julgados do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

EXECUÇÃO – Avaliação – O tempo decorrido entre a avaliação do imóvel pelo perito judicial e a data da realização das hastas públicas, fixada pela r. decisão agravada, três anos, em período em que houve significativa variação de preço dos imóveis no país, com necessidade de adequação ao valor de mercado, é suficiente para justificar a realização de nova avaliação do imóvel penhorado, nos termos do art. 873, II, CPC/2015. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2007115-72.2022.8.26.0000; Relator (a): Rebello Pinho; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IX - Vila Prudente - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/04/2022; Data de Registro: 05/04/2022) - destaquei

Agravo de instrumento. Ação de execução por título extrajudicial. Carta precatória. Decisão indeferindo pedido de realização de nova perícia de avaliação dos imóveis penhorados. Irresignação procedente. **Cenário dos autos em que não se pode descartar a possibilidade de o valor da avaliação, ainda que monetariamente atualizado, não refletir o atual**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE BIRIGUI****FORO DE BIRIGUI****1ª VARA CÍVEL**

Rua Faustino Segura, 214, ., Pq. São Vicente - CEP 16200-370, Fone: (18) 3642-2105, Birigui-SP - E-mail: birigui1cv@tjsp.jus.br

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

preço de mercado dos bens, por realizada há mais de três anos, período no qual se verificou enorme grande oscilação do mercado imobiliário, principalmente em função dos efeitos da pandemia do coronavírus. Realização de nova avaliação, porém, condicionada ao adiantamento das respectivas despesas pelos executados/peticionários, sob pena de preclusão. Deram provimento ao agravo, com observação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2290395-88.2021.8.26.0000; Relator (a): Ricardo Pessoa de Mello Belli; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/03/2022; Data de Registro: 31/03/2022) - destaquei

No que se refere ao lance mínimo em segunda praça, será objeto de decisão quando da designação de novo leilão, observando-se as circunstâncias do presente caso.

Ante o exposto, **DEFIRO** a o pedido para sustar as praças designadas, bem como para determinar a nova avaliação dos imóveis objeto das matrículas nº 1.170 e 19.635, ambos do CRI local, com fundamento no art. 873, II, do CPC.

Comunique-se, com urgência, por *e-mail*, a empresa gestora judicial – *Lance Já Leilões* – do conteúdo desta decisão, a fim de que cancele as praças designadas.

Para a nova avaliação dos imóveis objeto das matrículas nº 1.170 e 19.635, ambos do CRI local, nomeio o perito judicial e engenheiro civil, Sr. **Lupércio Zirolto Antonio**.

Arbitro a verba honorária pericial em R\$ 1.000,00 (um mil reais) para cada imóvel, totalizando R\$ 2.000,00, fixando o prazo de 15 (quinze) dias para depósito **por ambas as partes, na proporção de 50% cada**, cujo depósito judicial deverá ser feito no Banco do Brasil, agência 6594-3.

Faculto às partes a apresentação de quesitos e indicação de assistentes técnicos no prazo de 15 (quinze), na forma do art. 465 do CPC.

Com o depósito, intime-se o perito para designar data para dar início aos trabalhos, cientificando-se as partes, na pessoa de seus patronos, mediante publicação no DJE, para acompanhar a diligência, caso queiram.

O laudo pericial deverá ser entregue no prazo de 30 (trinta) dias.

Com a entrega do laudo pericial, expeça-se mandado de levantamento eletrônico



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BIRIGUI

FORO DE BIRIGUI

1ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, ., Pq. São Vicente - CEP 16200-370, Fone: (18) 3642-2105, Birigui-SP - E-mail: birigui1cv@tjsp.jus.br

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

em favor do perito, intimando-se as partes de sua apresentação, para, querendo, oferecerem os pareceres de seus assistentes técnicos, no prazo comum de 15 dias (art. 477, § único, CPC).

Intime-se.

Birigui, 05 de agosto de 2022.

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