



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). **Iris Daiani Paganini Dos Santos**

Vistos.

1. A impugnação à avaliação do imóvel trazida pelo executado (fls. 3111/3114 e 3156/3158) não tem o condão de descaracterizar o trabalho elaborado pelo perito judicial, engenheiro civil, cujo laudo é bastante esclarecedor no tocante ao valor dos imóveis, bem fundamentado, na qualidade e no convencimento, primordiais à fixação do valor pelo qual se fará a expropriação do bem.

Ademais, o executado baseia sua impugnação em avaliação feita por corretor de imóveis e não por profissional da área de engenharia, devendo este prevalecer por gozar de maior credibilidade.

Nesse sentido:

(...) Avaliações. Prevalência de avaliações apresentadas pelo agravante, dotadas de maior credibilidade, subscritas por engenheiro e arquiteto, feitos com base no método comparativo. Avaliações apresentadas pela agravada, subscritas por corretores de imóveis, indicam a pretensão de valor de comercialização, não guardando necessariamente, relação direta com o valor real de mercado. (...) Agravo provido parcialmente. (TJSP; Agravo de Instrumento 2217327-47.2017.8.26.0000; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ilhabela - Vara Única; Data do Julgamento: 21/06/2018; Data de Registro: 21/06/2018)



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

Ademais, ressalto que a formação do convencimento do Juiz mediante o auxílio de perito judicial, que apresenta os cálculos desprovido de interesse e dotados de fé pública, é aquele que traduz maior e melhor confiabilidade, mormente por presumir-se elaborados de acordo com as normas legais.

Dessa forma, **HOMOLOGO** o laudo de avaliação do imóvel acostado a fls. 3090/3105, com sua respectiva complementação de fls. 3140/3146, **FIXANDO** o valor do imóvel objeto da matrícula nº 1.170, do CRI de Birigui-SP como sendo **R\$ 1.420.000,00** (valor total), sendo a parte ideal (25%) correspondente a **R\$ 355.000,00** (para outubro/2022); bem como **FIXANDO** o valor do imóvel objeto da matrícula nº 19.635, do CRI de Birigui-SP como sendo **R\$ 3.750.000,00** (valor total), sendo a parte ideal (25%), correspondente a **R\$ 937.500,00** (para outubro/2022).

Decorrido o prazo para eventual insurgência acerca da presente decisão, tornem os autos conclusos para designação de hasta pública.

2. Com relação aos imóveis objeto da matrícula nº 180, do CRI de São Domingos-GO e matrícula nº 23.632, do CRI de Birigui-SP (penhorados a fls. 2690/2692), observo que, de fato, tiveram sua constrição impugnada pelo executado a fls. 2724/2727, tendo a cônjuge do executado deixado transcorrer *in albis* o prazo para impugnação, conforme certificado a fl. 3136. Por sua vez, a impugnação apresentada pelo executado foi rejeitada a fls. 2865/2866.

Assim, em prosseguimento, deve-se proceder à avaliação dos imóveis acima.

Entretanto, antes de qualquer providência, deverá parte exequente juntar certidão de matrícula atualizada referente aos imóveis, constando a averbação da penhora destes autos.

Intime-se.

Birigui, 25 de março de 2023.

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