


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Penápolis

FORO DE PENÁPOLIS

1ª VARA

Praça Dr. Carlos Sampaio Filho, 190, . - Centro

CEP: 16300-019 - Penápolis - SP

Telefone: (18) 2191-6206 - E-mail: penapolis1@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	1002848-84.2023.8.26.0438
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Confissão/Composição de Dívida
Exequente:	Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA
Executado:	Agropecuária Santa Maria Eireli

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **VINICIUS GONCALVES PORTO NASCIMENTO**

Vistos.

1. Rejeito a impugnação à avaliação feita pelo Oficial de Justiça às fls. 155/157.

Nos termos do artigo 870 do Código de Processo Civil, a avaliação será realizada preferencialmente pelo Oficial de Justiça. Excepcionalmente, se necessário o domínio de conhecimento técnico especializado, será realizada por avaliador nomeado pelo Juízo, isto é, por um perito judicial (STJ, RMS 10.994/PE, rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, j. 21/10/2004).

No caso em exame, ao proceder à avaliação do imóvel penhorado – **penhora sobre o imóvel objeto da matrícula 14.799, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Botucatu/SP, qual seja: um terreno constante do Lote 01, da Quadra KC, do loteamento Ninho Verde – II (atualmente denominado Ninho Verde II ECO Residence)**, município de Pardinho/SP, perfazendo uma área de 450,00 m². Observado não haver atualmente qualquer construção edificada sobre o referido terreno. **O Oficial de Justiça estimou o valor do imóvel, ou seja, 450,00 m² quatrocentos e cinquenta metros quadrados em R\$ 185.500,00** (cento e oitenta e cinco mil e quinhentos reais) (fl. 155).

Além de realizar a avaliação com amparo no valor de mercado considerando o comércio imobiliário de Botucatu/SP, verifica-se que o Oficial de Justiça procedeu à descrição pormenorizada do imóvel objeto da constrição judicial, restando, pois, preenchidos os requisitos do artigo 872 do CPC.

Assim, a avaliação do imóvel por parte do Oficial de Justiça revela-se adequada ao caso concreto, haja vista que o meirinho teve contato direto com o bem.

Outrossim, considerando-se que a avaliação também atentou para o valor médio do mercado imobiliário da região, sendo, ademais, realizada a partir de critérios objetivos, não há razões para ser retificada ou complementada.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Penápolis

FORO DE PENÁPOLIS

1ª VARA

Praça Dr. Carlos Sampaio Filho, 190, . - Centro

CEP: 16300-019 - Penápolis - SP

Telefone: (18) 2191-6206 - E-mail: penapolis1@tjsp.jus.br

Ressalto que a simples discordância dos critérios utilizados pelo oficial de justiça avaliador, desacompanhada de elementos hábeis a demonstrar eventual equívoco na avaliação já realizada, não se mostra suficiente para embasar o pedido de nova avaliação por perito, em detrimento da avaliação realizada pelo Oficial de Justiça.

Finalmente, mas não menos importante, a parte exequente requereu nova avaliação do bem, mas em nenhum momento trouxe aos autos qualquer indício ou documentos aptos a desqualificar a avaliação judicial já realizada.

Desta forma, sem fundamento objetivo que desqualifique o auto de avaliação, **deve prevalecer a avaliação do Oficial de Justiça** (fls. 155/157).

2. Ante o exposto, **indefiro** o pedido formulado pela parte exequente às fls. 161/162, e mantenho a avaliação realizada pelo Oficial de Justiça às fls. 155/157.

Intime-se.

Penápolis, 29 de março de 2025.

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