

**DEPARTAMENTO FISCAL*****Ao Juízo da 5ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo***

Autos: 0004723-10.2017.8.26.0053

Omissão na decisão de a penhora ter sido realizada pela fazenda pública que não pode contratar corretores de imóveis sem licitação e é isenta de custas. Necessidade de observância do artigo 870 do CPC/15 pu ao menos que se acate o valor venal de referência para fins de ITBI de R\$ 1.494.946,00, para a data de 06/08/2024, constante no cadastro municipal do bem.

O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, nos autos do feito em que contende com **HORIZONTE ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO LTDA**, sanear omissão acerca da natureza da parte requerente da penhora e análise à luz do artigo 870 do CPC, opor EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.

Deferida a penhora de bem imóvel, determinou-se à parte a juntada de três avaliações realizadas por corretores de imóveis, além da remessa de e-mail para o recebimento de boleto de custas de registro de penhora.

Todavia a decisão não considerou que a penhora era efetuada em favor da Fazenda Pública, a qual não está sujeita ao recolhimento de custas e emolumentos e muito menos pode contratar corretores de imóveis sem licitação para realizar avaliação.

Apesar disso o município dispõe de seus cadastros para fins de ITBI, cujos valores muito se aproximam aos de mercado, sendo o bem em questão avaliado da seguinte forma:



DEPARTAMENTO FISCAL



Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) * Data

SQL	Valor	Endereço
014.003.0163.7	1.494.946,00	R AUGUSTA, 02366 CASA 7 CERQUEIRA CESAR 01412-000

Se não aceita a avaliação acima, uma vez que é o possível dentro da realidade do ente público, calha asseverar que a avaliação dos bens após a penhora, para fins de apropriação, deveria observar o formato como prevista nos artigos 870 e seguintes do Código de Processo Civil, sendo, em regra, realizada por oficial de justiça, conforme segue:

“Art. 870. A avaliação será feita pelo oficial de justiça.

Parágrafo único. 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.”

Logo, as avaliações para o fim especificado devem ser realizadas pelo próprio oficial de justiça, que a realizará exercendo a atribuição prevista no art. 154 do CPC.

E a jurisprudência mais atual do Tribunal de Justiça de São Paulo é pacífica no sentido de que o oficial de justiça pode realizar a avaliação de bens imóveis, neste sentido, afastando-se a necessidade de se valer de corretores de imóveis:



DEPARTAMENTO FISCAL

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial – Penhora de imóveis avaliados por oficial de justiça – **Decisão indeferiu a expedição de mandado de avaliação de imóvel, determinando às partes a apresentação de uma avaliação por engenheiro ou três por corretores de imóveis, nomeando-se perito judicial em caso de discordância ou negativa – Descabimento – Avaliação, em regra, deve ser feita por oficial de justiça** – Inteligência do art. 870 do CPC – Ausência de elementos no caso concreto que justifiquem avaliação por profissional especializado – Possibilidade da expedição de mandado de avaliação – Precedentes - Recurso provido.* (TJSP; Agravo de Instrumento 2125668-10.2024.8.26.0000; Relator (a): Francisco Giaquinto; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/07/2024; Data de Registro: 26/07/2024)

Agravo de instrumento. Ação de execução por título extrajudicial. Penhora de imóvel. **Decisão que, deferindo pedido de penhora, determina que o exequente apresente três cotações de mercado do bem, realizadas por corretores de imóveis, além de pesquisa junto aos órgãos administrativos e perante o síndico sobre a existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial relacionados ao imóvel. Irresignação, do exequente, procedente. Avaliação do bem penhorado que, dependendo da situação, se faz por oficial de justiça ou por perito da confiança do juízo (art. 870 do CPC). Não é incumbência da parte, portanto, a apresentação de avaliações extrajudiciais, menos ainda para fazer as vezes da avaliação preordenada para ser feita em juízo.** Providência de realização de pesquisa de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial relacionados ao imóvel que também não está elencada como incumbência do exequente (CPC, arts. 798 e 799). Deram provimento ao agravo. (TJSP; Agravo de Instrumento 2304536-44.2023.8.26.0000; Relator (a): Ricardo Pessoa de Mello Belli; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santana de Parnaíba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/07/2024; Data de Registro: 16/07/2024)



**CIDADE DE
SÃO PAULO**
PROCURADORIA
GERAL DO MUNICÍPIO

DEPARTAMENTO FISCAL

Diante disso, colmatar a omissão acerca da natureza da parte requerente da penhora demanda:

- (a) Aceitar o valor venal de referência do imóvel como avaliação, ou, se assim não se entender possível, a promoção de avaliação por oficial de justiça, nos termos do que preconiza o artigo 870 do CPC;
- (b) Em sendo a parte requerente da penhora a Fazenda Pública a remessa da determinação via sistema sem a geração de boleto e com a informação de que quem efetua a penhora é ente público logo isento.

Por fim, apesar da omissão quanto ao fato de o ente penhorante se tratar da fazenda pública, a princípio isento de custas, encaminha-se o e-mail lmnobrega@prefeitura.sp.gov.br para o encaminhamento de protocolo da remessa da ordem de penhora ao registrador.

Termos em que se pede o deferimento.

São Paulo, 6 de agosto de 2024.

Lucas Melo Nóbrega

Procurador do Município de São Paulo

OAB/SP nº 272.529