

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IV - LAPA
4ª VARA CÍVEL
Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6807, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital n°:	**0207655-18.2009.8.26.0004**
Classe - Assunto:	**Execução de Título Extrajudicial - Sistema Financeiro da Habitação**
Exequente:	**Banco Santander (Brasil) S/A**
Executado:	**Maria Cristina Michelan**
Situação do Mandado	**Cumprido - Ato positivo**
Oficial de Justiça	**Antonio Luiz Alves (15939)**

Prioridade Idoso
Tramitação prioritária

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 004.2023/002377-0 dirigi-me ao endereço: Praça Monsenhor José Maria Monteiro, 28- apt. 73-A, no dia 08.03.23, e ali sendo, fui recebido pela inquilina Sra. Paula Africane. Após procedi a vistoria no imóvel que encontra-se em bom estado de conservação e com aproximadamente 110 metros quadrados, tipo duplex; 3 dormitórios; banheiros; um escritório; sala de jantar; sala de estar; cozinha; área de serviço e Varanda. Certifico que após pesquisar no mercado de imóvel da região, inclusive pela internet. O PREÇO MÉDIO ENCONTRADO POR ESTE OFICIAL É DE R$ 1.200.000,00 (HUM MILHÃO E DUZENTOS MIL REAIS). Devolvo o mandado para os devidos fins.

O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 17 de março de 2023.

Número de Cotas:01
Doc. 049643- R$ 102,78

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO LUIZ ALVES, liberado nos autos em 21/03/2023 às 13:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0207655-18.2009.8.26.0004 e código e4OTvotm.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IV - LAPA
4ª VARA CÍVEL
Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**0207655-18.2009.8.26.0004**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Sistema Financeiro da Habitação**
Exequente:	**Banco Santander (Brasil) S/A**
Executado:	**Maria Cristina Michelan**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Raphael Garcia Pinto**

Vistos.

Petições de fls. 1911/1930: Trata-se de impugnação apresentada pela executada quanto ao valor de avaliação de seu imóvel.

O bem fora avaliado por R$ 1.200.000,00 (fls. 1910), contudo, a devedora alega que houve desabamento de um muro e interdição do prédio, razão pela qual a avaliação seria excessiva. Concorda com a quantia de R$ 492.000,00.

Houve manifestação pelo banco credor (fls. 1934/1936).

DECIDO.

Primeiramente, destaco que a avaliação do imóvel pelo banco (fls. 1050/1055) fora realizada em setembro/2020, portanto, há praticamente dois anos e sete meses.

Assim, tal avaliação, além de ser unilateral, pelo lapso já decorrido, não reflete o valor atual do imóvel.

No mais, a alegação de que o desabamento do muro causou desvalorização do imóvel, data venia, não fora instruída com prova minima de veracidade.

Isso, pois, ainda que não realizados por ora os reparos, verifica-se que há tratativas para tanto, de tal sorte que se trata de situação provisória.

De toda forma, ainda que de fato tenha havido alguma desvalorização, não tem como se saber ao certo quais os valores praticados anteriormente ao fato e o percentual de redução após a queda do muro.

Contudo, de rigor considerar que o oficial de justiça compareceu no imóvel em data recente, verificou seu estado de conservação atual e baseou sua avaliação em pesquisas recentes sobre o mercado de imóvel na região, realizadas há pouco mais de um mês.

Outrossim, a executada aduz que o prédio fora interditado pela Defesa Civil, por ameaça de ruína. Porém, a documentação juntada aos autos não reflete tal alegação. Aparentemente, houve mero isolamento de uma área pelo condomínio para garantir a segurança de moradores e usuários contra eventuais outros deslizamentos (fls. 1924).

Em epílogo, causa espécime ao juízo a pretensão da executada a fim de que seu próprio imóvel seja avaliado em quantia que equivale a pouco mais de 40% (quarenta por cento) daquela que fora obtida pelo meirinho.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAPHAEL GARCIA PINTO, liberado nos autos em 25/04/2023 às 19:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0207655-18.2009.8.26.0004 e código MGk9lfs9.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IV - LAPA
4ª VARA CÍVEL
Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Tal pretensão, caso acolhida, iria de encontro a seus próprios interesses, pois o imóvel poderia ser alienado por quantia significativamente inferior, causando-lhe prejuízos.

E neste particular, o Código de Processo Civil, em seu artigo 805, é expresso em prever o princípio da menor onerosidade da execução ou da menor gravosidade ao executado, vejamos:

> ***"Art. 805. Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado"***.

Portanto, a impugnação apresentada merece rejeição não somente por ausência de comprovação mínima de suas pretensões, mas principalmente porque acarretaria execução mais gravos à executada, em evidente afronta à legislação vigente.

Por todo o exposto, REJEITO a impugnação da executada e mantenho a **avaliação do imóvel em R$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)**, quantia esta obtida por oficial de justiça após vistoria no imóvel, corroborada por pesquisa quanto ao mercado de imóveis na região, inclusive pela internet, em diligência realizada aos 17/03/2023, portanto, há pouco mais de um mês (fls. 1910).

Por fim, a despeito da manifestação pelo banco exequente, entendo como não evidenciada má-fé no comportamento processual da executada.

Ainda que sua pretensão (avaliação do imóvel em 41% do valor apresentado pelo meirinho) possa causar espécime ao juízo, não há indícios suficientes nos autos de que haveria interesses escusos ou intenção ilegítima com tal alegação.

Ainda, com respeito à alegação do exequente, não se pode entender a impugnação, espécie de manifestação legítima e legalmente prevista, com tumulto processual e/ou caráter protelatório.

Portanto, manifeste-se o banco credor em termos de prosseguimento, indicando a forma de execução. Caso haja pedido para designação de leilão judicial, deverá o credor desde logo indicar leiloeiro previamente cadastrado neste Tribunal ou, por outra banda, informar se concorda com a designação diretamente pelo juízo. Para tanto, fixo o prazo de 15 (quinze) dias.

Com a manifestação, tornem os autos.

Intime-se.

Sr(a). Advogado(a): Ao realizar o peticionamento eletrônico, no campo - tipo da petição, utilize sempre que possível o código e nomenclatura específicos para o ato, disponíveis no sistema - ícone "abre consulta".

São Paulo, 20 de abril de 2023.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAPHAEL GARCIA PINTO, liberado nos autos em 25/04/2023 às 19:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0207655-18.2009.8.26.0004 e código MGk9lfs9.