



# Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Comarca de Sorocaba - Juízo da 4ª Vara Cível

Rua 28 de Outubro, 691, Alto da Boa Vista - Sorocaba

CEP 18087-082 Fone: (15) 3228-5148 e-mail: sorocaba4cv@tjst.jus.br

## DESPACHO

Processo: 1009892-60.2017.8.26.0602 - Execução de Título Extrajudicial

Exequente(s): Sociedade de Melhoramentos Jardim Granja Olga

Executado(s): Herivelto Lopes dos Santos

Juiz(a) de Direito: Dr(a) DANILO FADEL DE CASTRO

1 Defiro a penhora de 100% (cem por cento) do imóvel descrito na matrícula nº 97525 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba (fls.136/137), correspondente à fração ideal do executado. Observe-se que sobre esse imóvel JÁ EXISTE PENHORA AVERBADA (AV 3), portanto, deverá ser observada a ordem de concurso de credores.

Servirá a presente decisão como termo de penhora, uma vez que atendidos aos requisitos do art. 838 do CPC.

Por ora, fica o próprio executado como depositário do bem. Nada obsta, porém, ao exequente de requerer a assunção de tal encargo, desde que o faça expressamente.

Como ainda não há regulamentação da Corregedoria Geral de Justiça para que o registro da penhora se faça na forma do art. 844 do CPC, providencie-se a comunicação da realização da penhora pelo sistema ARISP, nos termos do art. 233 das NSCGJ. Caso não haja nos autos os dados necessários para tanto, intime-se, por ato ordinatório, o patrono da parte exequente a informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário (se a parte não for beneficiária da AJG), bem como os demais dados exigidos para a prenotação da penhora.

Após feito o registro, deverá a Serventia fazer juntar a cópia da matrícula, demonstrando a efetivação do registro.

Intime(m)-se o(s) executado(s) supra acerca da penhora, por seu patrono, via D.J.E.

2 A prática demonstra a necessidade de que a avaliação de imóveis, dadas as suas particularidades, elevado valor e reflexos em face do executado e eventuais credores e/ou coproprietários, seja realizada por perito de confiança do juízo, equidistante das partes, com vasto conhecimento e experiência nesse campo. São, portanto, exigíveis conhecimentos especializados, que, em regra, não são detidos pelo oficial de justiça.

Para a realização da perícia nomeie ANA CAROLINA VIEIRA GUITTI, perito(a) devidamente habilitado(a) no Portal de Auxiliares da Justiça do TJSP. Proceda a Serventia o cadastro do perito no SAJ, bem como o cadastro da nomeação no referido Portal, que enviará automaticamente a intimação ao(à) perito(a) acerca de sua nomeação.

Aguarde-se a resposta do(a) perito(a) por 10 dias. No silêncio, reitere-se, diretamente via e-mail. Caso, ainda assim, não haja manifestação, certifique-se a inércia, tornando conclusos para designação de novo perito em substituição.

Os ônus relativos à realização da perícia correrão por conta da parte exequente.

Intime-se o(a) perito(a) a apresentar estimativa de seus honorários em até 05 (cinco) dias. Após, intemem-se as partes para, querendo, manifestar-se acerca da proposta de honorários, no prazo comum de 05 (cinco) dias. No silêncio ou concordância, fica desde já arbitrado o valor dos honorários conforme a proposta apresentada pelo(a) perito(a). Os



## Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Comarca de Sorocaba - Juízo da 4ª Vara Cível

Rua 28 de Outubro, 691, Alto da Boa Vista - Sorocaba

CEP 18087-082 Fone: (15) 3228-5148 e-mail: sorocaba4cv@tjst.jus.br

honorários deverão ser adiantados pela parte por meio de depósito judicial. Com o depósito, intime-se o(a) perito(a) a iniciar os trabalhos, tendo o prazo de 30 (trinta) dias para conclusão.

Caso queiram, poderão as partes indicar assistentes técnicos e apresentar quesitos em 15 (quinze) dias.

Nos termos do art. 474 do CPC, deverá o (a) perito(a), com a antecedência necessária, informar nos autos data, hora e local em que dará início à perícia, para que, então, sejam intimadas as partes. Destaque-se que a não observância dessa intimação importa a nulidade da prova realizada.

Com a apresentação do laudo, intemem-se as partes para manifestação no prazo comum de 15 (quinze) dias, facultada a apresentação de parecer pelo assistente técnico das partes no mesmo prazo. Sem prejuízo, providencie-se a liberação dos honorários periciais, expedindo-se o mandado de levantamento ou comunicando a conclusão da perícia à Defensoria Pública, conforme o caso.

Apresentadas divergências, na forma do artigo 477, §2º, I e II, intime-se o(a) perito (a) para esclarecimentos no prazo de 15 (quinze) dias, intimando-se novamente as partes acerca da resposta do(a) perito(a). Em seguida, tornem os autos conclusos.

3 Por fim, feita a avaliação, intime-se por ato ordinatório a parte exequente para:

a) manifestar-se expressamente se deseja a adjudicação do bem (pelo preço da avaliação), ou a alienação por iniciativa particular ou ainda a alienação em leilão, podendo nestes dois últimos casos indicar corretor/leiloeiro de sua preferência, desde que credenciado perante o TJSP. No silêncio, o bem será levado a leilão eletrônico por intermédio de leiloeiro escolhido pelo Juízo.

b) comprovar nos autos a realização de pesquisas perante os órgãos administrativos acerca da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e, se o caso, perante o síndico a respeito de débitos condominiais.

Observe-se, por fim que, tanto em caso de adjudicação, alienação por iniciativa particular ou alienação em leilão, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem* e os objeto de penhoras anteriores, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, isto é, são descontados do produto da alienação, observada a ordem de preferência.

Int.

Sorocaba, 31 de outubro de 2019.

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