



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE FERNANDÓPOLIS
FORO DE FERNANDÓPOLIS
3ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Goncalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,
 Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:
 upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0010498-25.2013.8.26.0189**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compromisso**
 Ministério Público: **Ministério Público do Estado de São Paulo**
 Requerido: **Associação Itaquerense de Ensino**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renato Soares de Melo Filho**

Justiça Gratuita

Vistos.

1. Diante da complexidade do ato, necessária a realização de **prova pericial na área de Avaliação de Imóveis Urbanos** (CPC, art. 464), razão pela qual **nomeio Lucas Tarlau Balieiro**, expert (CPC, art. 465) cujo perfil público (currículo) está disponível no Portal dos Auxiliares da Justiça em <https://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresdaJustica>.
2. Resta facultado às partes, no prazo comum de 15 (quinze) dias (CPC, art. 465, § 1º), **indicar assistentes técnicos, apresentar quesitos e arguir eventual impedimento ou suspeição** do(a) expert, registrando-se que não há quesitos do juízo e aqueles impertinentes serão indeferidos (CPC, art. 470, I).
3. Analisada a complexidade da matéria, o grau de zelo e de especialização, o lugar e o tempo exigidos, arbitro honorários periciais definitivos (ou seja, não serão complementados) no total de **58 Ufesp**s (equivalentes a **R\$ 2.147,16**, considerando o valor unitário para o exercício de 2025 ser de R\$ 37,02), os quais serão pagos ao (à) expert apenas depois de entregue o laudo e prestados todos os esclarecimentos (art. 465, § 4º). O arbitramento corresponde ao valor máximo do **item Engenharia/Arquitetura, 1. Avaliação de imóvel urbano Grau II** (anexo da Res. OE nº 910/2023), o qual **não será majorado** (em hipótese alguma): <https://esaj.tjsp.jus.br/gcn-frontend-vue/legislacao/find/214159>. Quanto a esta remuneração, registre-se que será "**adiantada pela parte que houver requerido a perícia ou rateada quando a perícia for determinada de ofício ou requerida por ambas as partes**" (CPC, art. 95). No caso, como há beneficiário(s) da gratuidade, incide a disciplina do **art. 95, § 4º, do CPC**; e do **art. 2º, § 3º, da Res. OE nº 910/2023**. Ou seja, ao final, ao(s) eventuais sucumbente(s) (não beneficiário(s) da gratuidade) ficará a responsabilidade de arcar com as despesas (atualizadas) da perícia.
4. Determino à equipe de cumprimento que **providencie o cadastramento da nomeação** tanto no Portal de Auxiliares da Justiça quanto no SAJ (NCGJ, art. 38; Provimento CSM nº 2306/2015, art. 5º).
5. Comunique-se o auxiliar da justiça (NCGJ, art. 35, § 13; Provimento CSM nº 2306/2015, art. 9º), via **e-mail** (os qual consta em seu cadastro no Portal dos Auxiliares, informando-se na


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE FERNANDÓPOLIS
FORO DE FERNANDÓPOLIS
3ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Goncalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

mesma oportunidade a senha dos autos) para que, **em até 5 dias**, responda (por peticionamento eletrônico) **aceitando (ou recusando justificadamente) a nomeação**. Na mesma oportunidade, deverá indicar se possui amizade, inimizade, interesse na causa ou parentesco com alguma das partes ou Advogados. Caso haja **omissão ou recusa na nomeação**, conclusos para anotação no Portal dos Auxiliares e nova indicação. No mesmo ato de aceitação **deverá o(a) perito(a)** indicar se exigirá a juntada de documentação complementar, quando deverão ser as partes serem intimadas (por ato ordinatório) a providenciá-la **em 10 dias** (sob as penas do art. 400). Da mesma maneira, fica alertado(a) de que não deverá dar início à perícia (ou deflagrar atos voltados à confecção do laudo) sem antes se certificar de que os honorários foram **completamente reservados** (do contrário, arcará, por sua conta e risco, com eventual cancelamento do exame).

6. Sobrevindo comunicação de aceitação, deverá a **equipe oficial** à Defensoria Pública do Estado de São Paulo (requisitando-se a reserva dos honorários), aguardando-se por 30 dias corridos (inexistindo resposta, será reiterado o ofício, aguardando-se por mais 10 dias). Deverá constar do ofício de reserva de honorários (assinalando-se no "checkbox") que o benefício da gratuidade foi concedido **ao polo ativo**. Além disso, nele estará consignado que a perícia foi **requerida pelo MP**. Sobrevindo comunicação de reserva de honorários, deverá a equipe emitir ato ordinatório específico (código 706202), **determinando-se a intimação do(a) perito(a)** para que fique ciente, bem como deflagre todos os atos necessários à perícia de acordo com esta deliberação.
7. **Apenas após a reserva dos honorários**, estando documentação suficiente e inexistindo providências adicionais, **deverá o(a) perito(a) ser comunicado** (por e-mail) para em 5 (cinco) dias (por peticionamento eletrônico) indicar data, horário e local da realização da perícia, a qual deverá ser agendada entre um período de 20 (vinte) a 30 (trinta) dias (corridos) contados de sua nova comunicação. Fica registrado de que o prazo para entrega do laudo será de **15 dias úteis** contados **após a data agendada** (CPC, art. 477). Sobrevindo **agendamento do ato**, os Procuradores serão intimados a comprovar a ciência das respectivas partes (por qualquer meio, como WhatsApp) para que compareçam **munidos de todos os documentos exigidos** (que também deverão ser digitalizados nos autos), consignando-se desde já que, **em caso de ausência e sendo sua presença seja indispensável**, deverá comprovar motivo justificável no máximo após 48 horas da data agendada, **sob pena de preclusão** (arcando com os prejuízos de sua desídia e independentemente de nova intimação). Registre-se que deverá o(a) perito(a) comunicar ao juízo sobre eventual ausência da parte. Destaco que, na hipótese de a perícia ser agendada em local fora desta Comarca, deverá a parte interessada (caso beneficiária da gratuidade) pleitear em 5 dias (da ciência da data e local) pela emissão de passagens em seu favor. Em tempo, nesta mesma oportunidade, fica(m) a(s) parte(s) interessadas desde já advertidas de que – na hipótese de ausência injustificada (não previamente comunicada e com justificativa plausível documentada), o ato poderá deixar de ser realizado **em desfavor do(s) omissos(s)**, que arcará(ão) com as consequências de sua desídia probatória. Neste sentido: “**Sentença de improcedência. Irresignação da autora. Ausência injustificada da autora à perícia grafotécnica. Preclusão operada. Réu que se desincumbiu de seu ônus** (artigo 373, II, do Código de Processo Civil)” (TJSP – Apelação Cível 1008293-06.2024.8.26.0032 – Rel. Des. Rodolfo Pellizari – 15ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 06/03/2025); “**Parte não compareceu à perícia, sem justificativa**,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE FERNANDÓPOLIS
FORO DE FERNANDÓPOLIS
3ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Goncalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,
 Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:
 upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

tornando a prova preclusa. Ante o caráter eminentemente técnico da discussão, a perícia era imprescindível para comprovar o cabimento do procedimento cirúrgico. Preclusão por culpa do autor que atrai a improcedência do pedido” (TJSP – Apelação Cível 1036531-75.2023.8.26.0224 – Rel. Des. Pastorelo Kfoury – 7ª Câmara de Direito Privado – Julgado em 12/02/2025); **“Sentença de improcedência. Inconformismo do autor. Imprescindibilidade de prova pericial. Não comparecimento do autor às tentativas de perícia agendadas junto ao IMESC. Ausência injustificada. Preclusão da prova. Autor que não se desincumbiu de comprovar os fatos constitutivos do direito alegado (artigo 373, I, do Código de Processo Civil). Recurso não provido”** (TJSP – Apelação Cível 1027137-09.2022.8.26.0053 – Rel. Des. Jayme de Oliveira – 4ª Câmara de Direito Público – Julgado em 19/09/2024).

8. Em caso de **aceitação**, **fica ciente** o(a) perito(a) de que deverá observar à risca o art. 473, do CPC, bem como que poderá "valer-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder da parte, de terceiros ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com planilhas, mapas, plantas, desenhos, fotografias ou outros elementos necessários ao esclarecimento do objeto da perícia" (CPC, art. 474, § 3º, grifei). Neste sentido: "Colheita de fotografias e depoimentos de testemunhas que é permitida para elaboração da análise pericial, conforme art. 473, §3º do CPC; Não há, ademais, formalidade imposta pelo Código de Processo Civil quanto à necessidade de transcrição dos depoimentos" (TJSP - Apelação Cível 1000649-77.2022.8.26.0615 - Rel. Des. Celina Dietrich Trigueiros - 27ª Câmara de Direito Privado - 27/07/2023); "No decurso do trabalho, o perito ouviu as partes e testemunhas, respaldado pelo ordenamento jurídico (art. 473, § 3º, do CPC)" (TJSP - Agravo de Instrumento 2281616-47.2021.8.26.0000 - Rel. Des. Adilson de Araujo - 31ª Câmara de Direito Privado - em 14/02/2022). Nesta oportunidade, resta advertido(a) de que não poderá se utilizar das dependências do Fórum, devendo lançar mão (se necessário) de seu próprio consultório, escritório ou congênere. E, por fim, **fica ciente** o(a) perito(a) de que deverá "assegurar aos assistentes das partes o acesso e o acompanhamento das diligências e dos exames que realizar, com prévia comunicação, comprovada nos autos, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias" (CPC, art. 466, § 2º).
9. Vista, via Portal, ao(à) ilustre representante do Ministério Público (que integra o polo ativo).
10. Intime-se. Fernandópolis, 05 de setembro de 2025.

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

Nota ao cartório: Aguardar na fila "Ag. Decurso de Prazo" por **5 dias úteis** (verificando-se se houve ou não resposta do perito quanto à aceitação da nomeação).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE FERNANDÓPOLIS
FORO DE FERNANDÓPOLIS
3ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Goncalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **0010498-25.2013.8.26.0189**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Compromisso**
 Ministério Público: **Ministério Público do Estado de São Paulo**
 Requerido: **Associação Itaquerense de Ensino**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renato Soares de Melo Filho**

Vistos.

1. **Da impugnação ao laudo de avaliação.** Cuida-se de **cumprimento de sentença** em fase avaliatória, decorrente das astreintes consolidadas pelo descumprimento de obrigação de fazer (averação de Reserva Legal ambiental no imóvel matrícula nº 28.641) estabelecida em **Termo de Ajustamento de Conduta nº 14.0264.0000082-2010-1**, firmado entre o **Ministério Público do Estado de São Paulo** e a **Associação Itaquerense de Ensino**, no valor atualizado de **R\$ 982.271,38** (fls. 597/601). A exigibilidade da multa cominatória foi mantida pela decisão de fls. 636/637 e confirmada, em 2º grau, pelo acórdão da **1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente do TJSP**, V.U., proferido no AI 2066338-48.2025.8.26.0000 (Rel. Des. **Isabel Cogan**, j. 16/10/2025); o Recurso Especial foi inadmitido pelo TJSP (despacho de fls. 74/76 do AI 2066338-48.2025.8.26.0000), seguindo-se a interposição de **Agravo em Recurso Especial pendente no STJ** (CPC, art. 1.042), sem efeito suspensivo (CPC, art. 995, *caput* e parágrafo único).
2. Penhorado o imóvel da matrícula nº 28.641 do CRI competente (gleba de **60 alqueires** ou **145,20 hectares**, com **26.437,48 m²** de construções), a fase avaliatória teve curso atribulado: **cinco nomeações sucessivas** de perito foram necessárias - **Lucas Tarlau Balieiro** (decisão de 05/09/2025, fls. 764/767), **Tiago Peres Vicente**, **Matheus Martins Cardozo**, **Viviane Ferreira Bermal Martins** e, por fim, **Antônio Rodrigues da Silva** (CRECI/SP nº 40.525) - , as quatro primeiras encerradas por recusa do auxiliar nomeado. Em **todas as cinco decisões de nomeação**, o juízo facultou às partes, no prazo comum de 15 dias, indicar assistentes técnicos, apresentar quesitos e arguir impedimento ou suspeição (CPC, art. 465, §1º). O **Perito** apresentou laudo de avaliação, posteriormente complementado às **fls. 1.072/1.076** (em 13/03/2026) para incorporar a usina fotovoltaica, fixando o valor em **R\$ 72.024.960,00**, composto por: (a) terra (60 alqueires): R\$ 18.000.000,00; (b) construções (26.437,48 m²): R\$ 52.874.960,00; (c) usina fotovoltaica: R\$ 1.150.000,00 - com intervalo de confiança de **±5%**. Os esclarecimentos amplos do **Perito** vieram às **fls. 1.093/1.114** (em


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE FERNANDÓPOLIS
FORO DE FERNANDÓPOLIS
3ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Goncalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

10/04/2026), com apoio em escritura de imóvel comparável vendido em dezembro de 2025 a 1,5 km do bem avaliado.

3. **Associação Itaquerense de Ensino** apresentou impugnação às fls. 969/1.051, reiterando os argumentos às fls. 1.087 e 1.118, alegando, em síntese: (i) **nulidade** por suposta violação ao art. 466, §2º, do CPC; (ii) inadequação do método comparativo; (iii) omissão da usina fotovoltaica e da policlínica universitária; (iv) suposta subavaliação à luz de avaliação anterior em **R\$ 154.350.000,00**, realizada há mais de cinco anos; (v) requerimento de **prazo suplementar de 15 dias** para juntada de parecer técnico de assistente.
4. O **Ministério Público do Estado de São Paulo** manifestou-se às fls. 1.121/1.122 pela rejeição da impugnação e regular prosseguimento da execução. **Decido.**
5. **Preliminar de nulidade - alegação de violação ao art. 466, §2º, do CPC.** A arguição **não procede.** O art. 466, §2º, do CPC impõe ao perito o dever de comunicar previamente o **assistente técnico da parte** sobre as diligências, designando local, data e horário. A premissa lógica e factual da norma é, portanto, a **prévia indicação de assistente técnico** pela parte interessada, na forma do art. 465, §1º, II, do CPC.
6. No caso, **Associação Itaquerense de Ensino não indicou assistente técnico em nenhuma das cinco oportunidades** abertas pelas sucessivas decisões de nomeação. A própria impugnação confirma essa circunstância ao requerer, em seu item 4, "**concessão de prazo suplementar de 15 dias para a juntada de parecer técnico**" - pedido que somente faz sentido se o assistente ainda não havia sido constituído. **Inexistindo assistente técnico nomeado**, não havia destinatário a quem o perito pudesse dirigir a comunicação prevista no §2º do art. 466 do CPC, **inocorrendo a apontada nulidade.**
7. A inércia da executada ao longo das cinco oportunidades evidencia, ainda, a **preclusão consumativa** quanto à indicação tempestiva de assistente, sendo extemporâneo o manejo do vício somente após a apresentação do laudo. A esse respeito, é firme a orientação de que cabe à parte demonstrar **prejuízo concreto** decorrente do alegado vício procedimental (*pas de nullité sans grief*), sendo a **arguição genérica insuficiente** para invalidar o laudo. **Rejeito**, pois, a preliminar.
8. **Mérito da impugnação - limites legais à substituição do laudo pericial.** A nova avaliação do bem penhorado é admitida **excepcionalmente**, nas hipóteses **taxativas** do art. 873 do CPC: erro fundado ou dolo do avaliador (inciso I); modificação no valor do bem após a avaliação (inciso II); ou fundada dúvida sobre o valor atribuído (inciso III). Fora dessas hipóteses, a impugnação genérica **não autoriza** a anulação do laudo nem a designação de nova perícia, sob pena de transformar o incidente em mecanismo de procrastinação da execução. Para infirmar laudo pericial oficial, exige-se **contraprova técnica idônea** - parecer de assistente técnico habilitado, laudo paralelo, ou demonstração concreta de inobservância da NBR 14.653 da ABNT. **Não basta o inconformismo subjetivo da parte** quanto ao valor apurado, nem a juntada de avaliação extemporânea sem contraditório técnico.
9. **Da inadequação alegada do método comparativo de mercado.** A alegação **não se**


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE FERNANDÓPOLIS
FORO DE FERNANDÓPOLIS
3ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Goncalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

sustenta tecnicamente. A leitura conjunta do laudo e dos esclarecimentos revela que o **Perito** utilizou método **misto**: comparativo para a fração rural do terreno (60 alqueires a R\$ 300.000,00 cada) e parametrização por **valor unitário das construções** (R\$ 2.000,00/m² de área construída) - o que se aproxima funcionalmente do método de **custo de reposição simplificado** para as benfeitorias. A NBR 14.653 da ABNT, embora recomende combinação de métodos para imóveis singulares, **não impõe forma rígida** quando o laudo apresenta fundamentação técnica suficiente e indica intervalo de confiança razoável ($\pm 5\%$). O **Perito** apresentou, ainda, dados concretos de imóvel comparável (escritura de venda de dezembro de 2025, a 1,5 km do bem avaliado), além de viabilizar análise por aproveitamento alternativo (loteamento fechado), o que confere **dupla ancoragem técnica** à conclusão. A executada **não trouxe contraprova técnica** alguma - não juntou parecer de assistente, não indicou outro método aplicável ao caso, nem demonstrou erro nos índices de homogeneização. Limita-se a sustentar, em abstrato, a inadequação metodológica - **insuficiente para afastar a presunção de validade do laudo oficial. Rejeito** o ponto.

10. **Da alegada omissão quanto à usina fotovoltaica.** A questão **encontra-se superada.** O **Perito** reconheceu, na complementação de **fls. 1.072/1.076**, que a usina fotovoltaica não havia sido inicialmente considerada por ausência de projeto técnico (Diagrama Unifilar), juntado a posteriori, e **acresceu R\$ 1.150.000,00** ao valor final, com base em orçamento de empresa especializada (Copersol - Fernandópolis/SP). O resultado da avaliação passou a ser **R\$ 72.024.960,00**, e a executada **não apresentou orçamento divergente.** Sem objeto, portanto, a impugnação neste ponto.
11. **Da alegada omissão quanto à policlínica universitária.** A executada afirma que a policlínica universitária está **"quase 100% pronta"** e deveria ter sido avaliada - admitindo, **na própria petição**, que a obra **ainda não está concluída** e que a avaliação correta dependeria do término da edificação (**"será/deverá ser corretamente avaliada após a conclusão"**, fl. 972). Trata-se de **admissão expressa**, vinculante, da própria impugnante, que confessa a **prematuridade** da pretensão neste momento processual. A avaliação do bem penhorado considera-o **no estado em que se encontra ao tempo da diligência pericial - benfeitorias não concluídas não integram, com valor próprio e autônomo, a base de cálculo da avaliação.** A executada não juntou, em nenhuma de suas três manifestações sobre o laudo, projeto arquitetônico aprovado, alvará de construção, habite-se parcial, contrato de execução, registros fotográficos atualizados ou qualquer documento técnico que demonstrasse o estágio executivo invocado - limita-se a alegação genérica que ela mesma reconhece carente de avaliação correta neste momento. Eventual modificação substancial no estado do bem antes do leilão pode ser objeto de **reavaliação superveniente** com fundamento no art. 873, II, do CPC, oportunidade em que se reabriria momento processual próprio. **Rejeito** o ponto.
12. **Da avaliação anterior em R\$ 154.350.000,00.** O documento juntado pela executada - avaliação realizada **há mais de cinco anos - não constitui parecer técnico contemporâneo apto a infirmar o laudo oficial.** Trata-se de elemento sem submissão ao contraditório, sem identificação técnica de critérios atuais, sem aderência demonstrada à NBR 14.653 e **desatualizado** em relação à realidade de mercado da data da penhora. Como



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE FERNANDÓPOLIS

FORO DE FERNANDÓPOLIS

3ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Goncalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

destacou o **Ministério Público** à fl. 1.121, a **simples comparação com valores hipotéticos ou anúncios imobiliários desacompanhados de análise técnica individualizada do bem não se presta a infirmar a perícia oficial**. Acresce que a discrepância invocada (R\$ 154 milhões vs. R\$ 72 milhões), por si só, **não evidencia subavaliação** - pode refletir oscilações naturais do mercado imobiliário ao longo de cinco anos e ajustes metodológicos próprios da NBR 14.653. **Rejeito** o ponto.

13. **Do pedido de prazo suplementar para parecer técnico de assistente. Indefiro** o pedido de concessão de **prazo suplementar de 15 dias** para juntada de parecer técnico. A indicação de assistente técnico é prerrogativa que se exerce **no momento processual próprio** - 15 dias da decisão de nomeação do perito (CPC, art. 465, §1º, II) - , oportunidade que **precluiu cinco vezes** sem que a executada a houvesse exercido. Reabrir o prazo após o laudo, a complementação e os esclarecimentos do **Perito** equivaleria a converter o incidente de impugnação em via de procrastinação da execução, em afronta aos princípios da **preclusão** e da **duração razoável do processo** (CF, art. 5º, LXXVIII; CPC, arts. 4º, 6º e 223). A executada teve oportunidades integrais de manifestação técnica sobre o laudo (fls. 969/1.051, 1.087 e 1.118), suficientes ao exercício do contraditório técnico - sem que tenha juntado, em qualquer delas, **um único elemento de contraprova técnica** que infirmasse os parâmetros adotados pelo **Perito**.
14. **Conclusão sobre a impugnação.** Não se demonstrou, **em concreto**, qualquer das hipóteses do art. 873 do CPC. Inexiste erro fundado, dolo do avaliador, modificação superveniente do bem ou fundada dúvida sobre o valor. **Rejeito**, por consequência, a impugnação ao laudo de avaliação apresentada por **Associação Itaquerense de Ensino, homologa a avaliação em R\$ 72.024.960,00**, conforme laudo pericial complementado às fls. 1.072/1.076, e **determino o regular prosseguimento da execução**.
15. **Dos requerimentos formais da executada.** A **intimação conjunta dos advogados** (CPC, art. 272, §§2º e 5º) já está registrada no sistema e estão sendo dirigidas à parte executada conjuntamente em nome de **Endrigo Purini Pelegrino** (OAB/SP nº 231.911) e **Greice Kelly da Costa** (OAB/SP nº 392.556). Quanto ao requerimento de **intimação exclusivamente via DJEN** (Resolução CNJ nº 455/2022), **indefiro**, devendo a serventia observar o regime de comunicações processuais por meio eletrônico atualmente em vigor no sistema SAJ para entes privados, com as comunicações privilegiando o Diário de Justiça Eletrônico Nacional, na forma operacional adotada pelo TJSP.
16. **Não efetivada a adjudicação ou a alienação por iniciativa particular** (*inaplicáveis ao caso*), é permitido ao exequente (CPC, art. 881) requerer que seja feito **leilão judicial eletrônico** (*por leiloeiro público credenciado*), o que **resta deferido** (*observando-se os arts. 246 a 280, das NCGJ*). No caso, o bem imóvel é de titularidade da **ASSOCIAÇÃO ITAQUERENSE DE ENSINO**, CNPJ 63.054.266/0004-80. O leilão observará as seguintes balizas: a) **valor mínimo de arrematação no primeiro leilão**: o valor da avaliação (R\$ 72.024.960,00); b) **valor mínimo no segundo leilão**: **60% do valor da avaliação**, considerando tratar-se de **imóvel rural de grande porte e elevada complexidade** - patamar abaixo do qual se considerará preço vil (CPC, art. 891, parágrafo único); c) **descrição detalhada** do imóvel conforme matrícula nº 28.641, com indicação das



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE FERNANDÓPOLIS

FORO DE FERNANDÓPOLIS

3ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Goncalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

benfeitorias avaliadas (*edificações universitárias, usina fotovoltaica e demais acessões consideradas no laudo*); d) **publicação na rede mundial de computadores** (CPC, art. 887, §2º) e em jornal de ampla circulação local.

17. Por ora, **o encargo de depositário está sob responsabilidade do executado** (CPC, art. 840). Ademais, **não há depositário judicial disponível para esta circunstância** (CPC, art. 840, § 1º), pois seus custos absorveriam o produto da execução (CPC, art. 836). Neste sentido: "*Ausência de depositário judicial. Incidência do art. 840, §§ 1º e 2º, do CPC e Súmula 319 do C. STJ*" (TJSP - Agravo de Instrumento 2091079-26.2023.8.26.0000 - Rel. Des. Rodrigues Torres - 28ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 14/11/2023).
18. Para a realização do leilão, nomeio como leiloeiro(a) oficial (com credenciamento regular pela JUCESP, habilitação perante o e. TJSP e em atividade há mais de 3 anos – NCGJ, art. 251) Lígia Seixas - JUCESP 000892 - (www.arremaxleiloes.com.br), cujo perfil público está disponível no Portal dos Auxiliares da Justiça: <https://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresdaJustica>.
19. Determino à equipe de cumprimento que **providencie o cadastramento da nomeação tanto no Portal de Auxiliares da Justiça quanto no SAJ** (NCGJ, art. 38; Provimento CSM nº 2306/2015, art. 5º) com o tipo de participação "*416 - Gestor do Leilão Eletrônico*" (Comunicado Conjunto nº 315/2023). Fixo a **comissão do leiloeiro** em 5% (cinco por cento – NCGJ, art. 266) sobre o valor da arrematação (a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor de lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados). Outrossim, **em caso de pagamento parcelado**, a comissão devida será retida e paga proporcionalmente (à medida que as parcelas forem sendo adimplidas), o que deverá ser esclarecido.
20. O leilão deverá ser realizado em **2 (dois) pregões**, pelo prazo mínimo de 3 (três) dias a primeiro e 20 (vinte) dias o segundo. No primeiro, **não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação**. Não havendo lance igual ou superior, seguir-se-á, sem interrupção, à segunda etapa (NCGJ, art. 261), que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. O pregão começará no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital (NCGJ, art. 260). A atualização se dará pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça e o **pagamento será feito de uma única vez**, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Sem prejuízo das demais disposições legais (CPC, arts. 879 a 903) e regulamentares (NCGJ, arts. 246 a 280), o leiloeiro público **suportará os custos e se encarregará da divulgação** da alienação, incumbindo-lhe **especialmente** as medidas dispostas nos arts. 884, 886 e 887, do CPC, esclarecendo detalhadamente aos interessados o rito (*notadamente dos arts. 252 ao 280, das NCGJ*), devendo atentar-se ao art. 1.262 das NCGJ. Atentem-se ainda as partes de que, "*Antes de adjudicados ou alienados os bens, o executado pode, a todo tempo, remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios*" (CPC, art. 826, grifei); bem como de que "*Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão*" (NCGJ, art. 267, § 4º).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE FERNANDÓPOLIS

FORO DE FERNANDÓPOLIS

3ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Goncalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

21. A publicação do edital deverá ocorrer no site apontado pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão (CPC, art. 887, § 1º; NCGJ, art. 260), devendo conter **(além dos requisitos estabelecidos no art. 887, do CPC e da disciplina dos arts. 252 ao 280, das NCGJ)**, que: a) *"os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas"* (NCGJ, art. 258); b) *"o arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, § único, do CTN (cf. Tema nº 1134, do e. STJ), e exceto eventuais débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação"*. Neste sentido: *"Analogamente ao teor do art. 130 do CTN, ocorrendo a arrematação em hasta pública, a sub-rogação não ocorre na pessoa do adquirente, mas no preço pelo qual este tenha arrematado o bem, de modo que o arrematante o recebe livre de ônus, quer sejam tributários, quer sejam, como previsto no art. 908, § 1.º do CPC, de natureza propter rem"* (TJSP - Agravo de Instrumento nº 2137789-70.2024.8.26.0000 - Rel. Des. L. G. Costa Wagner - 34ª Câmara de Direito Privado - em 30/10/2024).
22. **Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados**, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem, **devendo aos responsáveis pela guarda autorizar ingresso dos interessados**, designando-se datas para as visitas (NCGJ, art. 256). Igualmente, ficam autorizados a obter (no local) material fotográfico para inseri-lo no portal do gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem (*que será vendido no estado em que se encontra*). Da mesma maneira, ficam autorizados a obter de qualquer Ente Público (das esferas Municipal, Estadual ou Federal) ou Ente Privado informações (inclusive certidões) relacionadas a eventuais débitos (de qualquer natureza), ônus, garantias ou penhoras sobre o(s) bem(ns) ou parte(s) executada(s), sendo **dever do gestor** assim proceder antes da publicação do edital (NCGJ, art. 242, III).
23. Deverão ser cientificados o executado e as demais interessados (CPC, art. 889), cabendo à parte exequente requerer o necessário. Sem prejuízo (*para a garantia da higidez do negócio*) **fica determinado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos (ou discrimine detalhadamente ao juízo eventual impossibilidade de notificação)**. A presente decisão servirá (*como carta, mandado ou ofício*) para comunicação do executado e demais interessados, bem como **ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local** onde o bem a ser leiloado se encontra e obtenham informações correlatas de Entes Públicos ou Privados. Fica desde já registrado que **em nenhuma hipótese** o bem poderá ser vendido por preço inferior a 60% (cinquenta por cento) do valor de avaliação (CPC, art. 891; NCGJ, art. 262), com a ressalva de que não será efetivada se o valor auferido for "incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação" (CPC, art. 843, § 2º).
24. Registre-se ser **necessária a intimação do executado** (CPC, art. 876, § 1º) **e de eventuais terceiros interessados** (CPC, art. 876, § 5º e 6º; arts. 799, 889 e 843) para ciência. Afinal,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE FERNANDÓPOLIS
FORO DE FERNANDÓPOLIS
3ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Goncalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

"idêntico direito pode ser exercido por aqueles indicados no art. 889, incisos II a VIII, pelos credores concorrentes que hajam penhorado o mesmo bem, pelo cônjuge, pelo companheiro, pelos descendentes ou pelos ascendentes do executado" (CPC, art. 876, § 5º, grifei). Inclusive, em havendo "mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de oferta, o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente, nessa ordem" (CPC, art. 876, § 6º, grifei).

25. Em havendo **titular de fração que não seja o executado (coproprietário // cônjuge)**, ficará reservado o correspondente à cota que ficará à disposição na hipótese de ser consumada a alienação (CPC, art. 876, § 4º, I). Registre-se que a penhora se deu **sobre a integralidade do bem (indivisível)**, ainda que sob a posse ou detenção de terceiros (CPC, art. 845), de modo que o equivalente a eventual "quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem" (CPC, art. 843). Neste sentido: "Insurgência do exequente que requer a alienação da totalidade do imóvel penhorado, por se tratar de bem indivisível. Acolhimento. Penhora de parte ideal sobre nua-propriedade de imóvel. Tratando-se de bem indivisível, permite-se a constrição e alienação da integralidade da nua-propriedade do imóvel, convertendo-se a parte ideal dos coproprietários no produto da alienação. Aplicação do art. 843 do CPC. Precedentes do E. STJ e do E. TJSP" (TJSP - Agravo de Instrumento 2038366-40.2024.8.26.0000 - Rel. Des. José Marcelo Tossi Silva - 11ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 21/10/2024).
26. **Em 10 (dez) dias, manifeste-se a parte exequente** sobre a **intimação de eventuais terceiros interessados** titulares de eventuais direitos vinculados ao bem (CPC, art. 876, § 5º e 6º; arts. 799, 889 e 843), devendo analisar (de forma detalhada) a descrição do bem e qualificá-los com endereços (ou pleitear respectivas pesquisas sistêmicas para tanto). Embora **não seja requisito para a consumação da penhora**, a intimação destes sujeitos (eventual coproprietário, credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso; promitente comprador ou vendedor; superficiário, enfiteuta, concessionário, cônjuge etc) é fundamental para uma **alienação** do bem, em especial ao exercício de direito de preferência. Neste sentido: "Necessidade de intimação do cônjuge da penhora sobre bem imóvel ou direito real sobre imóvel, salvo se casado em regime de separação absoluta. Intimação dos coproprietários e do credor fiduciário/hipotecário que deverá ocorrer antes da alienação judicial do bem, nos termos do artigo 889, II e V, do CPC" (TJSP - Agravo de Instrumento 2345382-69.2024.8.26.0000 - Rel. Des. Maria Salete Corrêa Dias - 20ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 26/11/2024). Afinal, o objetivo é resguardar que terceiros reivindiquem seus direitos, tal como o credor com penhora anteriormente averbada (que poderá pleitear a instauração de concurso de credores no juízo responsável pela primeira penhora). Neste sentido: "Concurso de credores. Competência para o processamento do concurso de credores. O juízo competente é aquele responsável pela primeira penhora que recai sobre os imóveis. Precedentes do STJ e deste TJSP" (TJSP - Agravo de Instrumento 2223485-50.2019.8.26.0000 - Rel. Des. Álvaro Torres Júnior - 20ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 07/08/2023).
27. Intimem-se **da pretensão o(s) devedor(es) por seu(s) Advogado(s) constituído(s)** (CPC, art.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE FERNANDÓPOLIS

FORO DE FERNANDÓPOLIS

3ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Goncalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

876, §§ 1º, 5º e 6º; arts. 799, 889 e 843) para ciência.

28. Quanto à existência de eventuais cláusulas restritivas (usufruto, impenhorabilidade, inalienabilidade e/ou incomunicabilidade), é de se destacar que não impedem a alienação desde que respeitado o direito real do usufrutuário até sua extinção, inclusive após eventual alienação: “O nu-proprietário pode alienar o direito de propriedade, e o fato de o imóvel penhorado estar gravado com usufruto vitalício não impede a penhora. **Direito ao usufruto vitalício está resguardado, e as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade têm validade enquanto perdurar a situação de usufruto**” (TJSP - Agravo de Instrumento 2123380-89.2024.8.26.0000 - Rel. Des. Penna Machado - 14ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 14/06/2024); “Possibilidade de penhora da nua-propriedade de fração de imóveis gravados com cláusulas de usufruto vitalício, impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade, desde que respeitado o direito real do usufrutuário, inclusive após a arrematação ou adjudicação, até que haja a sua extinção. Precedentes do STJ” (TJSP - Agravo de Instrumento 2189949-09.2023.8.26.0000 - Rel. Des. Mendes Pereira - 15ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 07/11/2023).
29. Atentem-se as partes de que **eventual indisponibilidade de bem imóvel não impede a sua penhora ou mesmo a alienação judicial**. Neste sentido: “Indisponibilidade que obsta à disposição do bem pela parte devedora, mas não impede eventual penhora posterior nem a consequente alienação judicial do bem. Precedentes” (TJSP - Agravo de Instrumento 2112929-05.2024.8.26.0000 - Rel. Des. Simões de Almeida - 13ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 25/10/2024); “Imóvel com matrícula bloqueada por decisão judicial em ação pauliana à qual a presente execução não se vincula. Averbação da penhora que, entretanto, não será obstada pela prévia averbação da indisponibilidade decretada por juízo distinto, conforme precedentes deste E. Tribunal de Justiça, da E. Corregedoria Geral da Justiça e do item 413 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça” (TJSP - Agravo de Instrumento 2229469-39.2024.8.26.0000 - Rel. Des. José Marcelo Tossi Silva - 11ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 04/12/2024). Entretanto, em 5 (cinco) dias, manifeste-se a parte credora sobre a **intimação de terceiros interessados titulares de eventuais direitos vinculados ao bem** (CPC, art. 799; 889 e 843), devendo analisar (de forma detalhada) a matrícula e qualificá-los com endereços (ou pleitear respectivas pesquisas sistêmicas para tanto).
30. Por fim, **desde que observados os arts. arts. 799, 889 e 843 do CPC**, registre-se que eventuais “hipotecas anteriores à arrematação serão extintas (art. 1.499, VI, do CC), devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação” (NCGJ, art. 269, § 2º), bem como “O cancelamento do registro de constrações anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrações” (NCGJ, art. 269, § 2º, grifei).
31. Dê-se ciência (via Portal Eletrônico) ao(à) ilustre representante do Ministério Público. Sem prejuízo, **deverá o(a) leiloeiro(a) se atentar** ao disposto no Comunicado CG nº 805/2018 e demais dispositivos das NCGJ.
32. Intimem-se. Fernandópolis, 09 de maio de 2026.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE FERNANDÓPOLIS****FORO DE FERNANDÓPOLIS****3ª VARA CÍVEL**

Avenida Raul Gonçalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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

Nota ao cartório: Aguardar na fila "Ag. Decurso de Prazo" por **10 dias úteis**.