

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

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

6ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saadi, 1010, ., Nova Ribeirânia - CEP 14096-570, Fone:  
(16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail: ribpreto6cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0006797-65.2019.8.26.0506**  
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Inadimplemento**  
Exequente: **Madereira Bianchi e Oliveira Ltda ME**  
Executado: **Eduardo Garcia Carrion**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Ana Paula Franchito Cypriano****CONCLUSÃO**

Aos 09 de maio de 2024, faço os presentes autos conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **Ana Paula Franchito Cypriano**, Meritíssima Juíza de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto. Eu, Gabriel Varaldo Saidel, Assistente Judiciário, M371279, digitei.

Vistos.

Fixo em R\$ 1.800.000,00 o valor de avaliação do imóvel sobre o qual controvertem as partes, devendo ser fixado em R\$ 900.000,00 o valor da fração ideal de 50% penhorada nestes autos.

Conforme se verifica dos autos, apresentou a parte exequente proposta de adoção do valor de R\$ 1.800.000,00, em conformidade com a avaliação realizada no âmbito de ação trabalhista movida contra o executado, na qual também deferida a penhora do bem. O executado insurgiu-se contra o referido valor, impugnando a avaliação sob os fundamentos de ter sido realizada apenas para a garantia de dívida no âmbito trabalhista e por ter se dado por oficial de justiça avaliador federal, e não por perito da justiça comum.

A impugnação do executado, desde o princípio, é frágil. O fato de ter sido a avaliação anterior realizada para a garantia de dívida trabalhista não é elemento que, em si, demonstre menor confiabilidade do trabalho realizado. Em essência, o ato praticado é a avaliação do imóvel, sendo irrelevante o fim a que se destina, se à garantia de juízo especializado ou à obtenção do valor para praxeamento do bem. Em ambas as hipóteses, se está a avaliar uma mesma variável, a saber, o valor de mercado do bem, seja para sua imediata expropriação, seja para garantia de dívida em execução, a qual, ressalta-se, ao cabo pode também resultar na venda do bem em leilão.

De outro giro, o cumprimento do ato por oficial de justiça avaliador federal e não por auxiliar da justiça comum em nada desprestigia o trabalho realizado. Independentemente do âmbito que atue, estadual ou federal, na justiça especializada ou comum, o oficial de justiça goza das mesmas prerrogativas e sujeita-se aos mesmos deveres, não se podendo desconsiderar, de plano, a avaliação realizada por este.

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

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

6ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saadi, 1010, ., Nova Ribeirânia - CEP 14096-570, Fone:  
(16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail: ribpreto6cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Observa-se que, no caso, a parte executada não opõe qualquer elemento concreto à avaliação realizada no âmbito trabalhista, limitando-se a impugná-la com fundamento em sua origem. Não há arguição de erro ou dolo do avaliador nem de modificação relevante do valor do bem entre a data da avaliação e a presente data.

Não obstante, ante a controvérsia estabelecida, foi deferida a expedição de carta precatória para os fins pretendidos, na forma da decisão de fls. 251.

Cumprida a diligência por oficial de justiça avaliador, a fração ideal do imóvel atribuída ao ora executado foi avaliada em R\$ 600.000,00, ou seja, admitindo-se o valor global de R\$ 1.200.000,00. Contudo, verifica-se do auto de avaliação de fls. 271 a existência de ressalva quanto à existência de construções no terreno, não consideradas na avaliação em questão em razão da ausência de informações quanto à área construída.

Este aspecto, contudo, foi devidamente considerado no âmbito da avaliação realizada no feito trabalhista, contando expressamente do auto de fls. 225 a existência de três construções de alvenaria não averbadas, com área aproximada de 200 m<sup>2</sup>.

Bem se vê, no caso, que a avaliação originalmente realizada se mostra mais completa que a posterior, reiterando-se a ausência de apresentação pelo executado de qualquer elemento que possa ensejar dúvida concreta quanto ao valor do bem apurado pelo oficial de justiça avaliador federal.

Nesse contexto, bem como considerando ser mais favorável ao próprio devedor a avaliação original, admito por prova emprestada o auto de avaliação de fls. 225 e **HOMOLOGO** a avaliação da fração ideal do imóvel penhorada nestes autos em R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais).

Em prosseguimento, antes de deliberar acerca do praxeamento do bem, consideradas as demais razões apresentadas pelo executado e a fim de se evitar a prática de atos inócuos, determino a expedição de ofício à 2ª Vara de Família e Sucessões local, com referência aos autos nº 1038157-74.2014.8.26.0506, solicitando-se informações quanto ao atual andamento do feito e à manutenção ou eventual revogação do sequestro cautelar determinado sobre o imóvel objeto da matrícula nº 20.422 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cássia, MG. Providencie-se.

Com a resposta, dê-se ciência às partes para manifestação em 15 (quinze) dias e, oportunamente, tornem os autos conclusos para deliberação.

Intime-se.

Ribeirão Preto, 09 de maio de 2024.



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

**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**

**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**

**6ª VARA CÍVEL**

Rua Alice Alem Saadi, 1010, ., Nova Ribeirânia - CEP 14096-570, Fone:  
(16) 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail: ribpreto6cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min**

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