



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**9ª VARA CÍVEL**

Bittencourt, 144, Salas 52/54, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13)  
 4009-3600, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

**DECISÃO PENHORA DE BEM IMÓVEL – AVALIAÇÃO- E OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

Processo nº:	<b>1003298-48.2020.8.26.0562</b>	<b>(PEFS)</b>
Classe - Assunto	<b>Execução de Título Extrajudicial -Despesas Condominiais</b>	
Exequente	<b>Acquaplay Home &amp; Resort</b>	
Executado	<b>Valdir Vicente Santana e Raquel Dias Santana</b>	

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CARLOS ORTIZ GOMES**

***Vistos etc.***

**Defiro** a penhora do imóvel descrito na matrícula n.º 80.369 do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP (fls. 162/164), em nome de Valdir Vicente Santana e Raquel Dias Santana.

Fica **nomeado** o atual possuidor do bem como **depositário**, independentemente de outra formalidade.

**SERVIÁ A PRESENTE DECISÃO, ASSINADA DIGITALMENTE, COMO TERMO DE CONSTRUÇÃO.**

**Providencie a parte credora a averbação da penhora**, nos termos do art. 844, do Código de Processo Civil – CPC), pelo sistema ARISP, se possível, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o nome do advogado responsável pelo recebimento da notificação da ARISP com número da OAB, telefone celular e email para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida.

**Registre-se que a utilização do sistema on-line não exime o interessado do acompanhamento direto, perante**



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

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

9ª VARA CÍVEL

Bittencourt, 144, Salas 52/54, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3600, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

**o Registro de Imóveis, do correspondente desfecho, para ciência das eventuais exigências que vierem a ser feitas pelo Oficial.**

Levando em consideração que a avaliação do imóvel depende de conhecimentos especializados, **nomeio**, o(a) Eng. José Luiz Villela Macedo Brandão.

**Intime-se** o Avaliador Judicial, por *e-mail*, para que, em 5 dias, apresente:

**1.º proposta de honorários** (art. 465, § 2º, inc. I, do CPC).

**Observações:** para se evitar possíveis atrasos com discussões (inclusive recursos etc.) no processo sobre o valor "justo" dos honorários, recomenda-se: **a)** ao mesmo tempo em que se deve assegurar a justa remuneração, não se deve perder de vista os **princípios da moderação e da proporcionalidade**, evitando-se abusos; **b)** as tabelas de associações de classe, normalmente tem valores "mínimos" muito elevados, sobretudo para os trabalhos de menor complexidade, e não vinculam o juízo; **c)** sempre que possível, a estimativa deve considerar o tempo efetivamente necessário para a realização dos trabalhos, tomando por parâmetros os valores dos salários de mercado para a categoria profissional, com uma oscilação razoável de 20% ou 25% em face do caráter eventual da intervenção; **d)** todos os atores do processo, inclusive os Auxiliares de Justiça devem atentar para o primado da razoável duração processo (Constituição da República, art. 5º, LXXVIII).

**2.º contatos profissionais**, em especial o endereço eletrônico



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

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

9ª VARA CÍVEL

Bittencourt, 144, Salas 52/54, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3600, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

para onde serão dirigidas as intimações pessoais, salvo se ainda não habilitado no Sistema.

Após, tornem os autos conclusos para fixação do salário do Perito.

O(a) Senhor(a) Perito(a) ficará ciente de que se a perícia for inconclusiva ou deficiente, "o juiz poderá reduzir a remuneração inicialmente arbitrada para o trabalho" (art. 465, § 5º, do CPC).<sup>1</sup>

Caberá à parte credora o **adiantamento** dos salários do Perito.

**Após** a fixação dos honorários, com o respectivo depósito, **intimar-se-á** o Perito a dar início aos trabalhos, devendo apresentar o laudo em 20 dias.

Verificada a **apresentação do laudo** de avaliação:

1. Os autos deverão ser remetidos à conclusão para que se **defira** a expedição de MLE em favor do Perito.

<sup>1</sup> Novo Código de Processo Civil:

Art. 473. O laudo pericial deverá conter:

I – a exposição do objeto da perícia;

II – a análise técnica ou científica realizada pelo perito;

III – a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;

IV – resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

§ 1º No laudo, o perito deve apresentar sua fundamentação em linguagem simples e com coerência lógica, indicando como alcançou suas conclusões.

§ 2º É vedado ao perito ultrapassar os limites da sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia.

§ 3º Para o desempenho de sua função, o perito e os assistentes técnicos podem 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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

9ª VARA CÍVEL

Bittencourt, 144, Salas 52/54, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3600, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

**2. Intimar-se-ão** as partes, por ato ordinatório, para que se manifestem sobre o laudo, no prazo de 15 (quinze) dias.

**3. Intimar-se-á(ão)** o(s) executado(s), na pessoa de seu Advogado, ou se não houver, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora e da avaliação (art. 841, do CPC).

**4.** Se for o caso, **providenciar-se-á**, ainda, a **intimação** pessoal, ou na pessoa do representante(s) legal, de **eventual(is): a) cônjuge(s); b) de credor(es) hipotecário(s); c) coproprietário(s); d) e ainda, se for o caso, das demais** pessoas previstas no art. 799, do Código de Processo Civil.

Caberá à parte credora **indicar** o(s) endereço e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

**Deverá** a parte credora **pesquisar** perante os órgãos administrativos (e o síndico – no caso de condomínio edilício), a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.

Por fim, **deverá manifestar** se tem interesse na **adjudicação** do imóvel, nos termos do art. 876, do CPC<sup>2</sup>, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Em caso de **alienação judicial**, é facultada à parte credora a **indicação do leiloeiro**, nos termos do art. 883 do CPC, devendo-se observar que o profissional esteja

<sup>2</sup> Art. 876. É lícito ao exequente, oferecendo preço não inferior ao da avaliação, requerer que lhe sejam adjudicados os bens penhorados.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**9ª VARA CÍVEL**

Bittencourt, 144, Salas 52/54, Vila Nova - CEP 11013-300, Fone: (13)  
4009-3600, Santos-SP - E-mail: upj9a12cvSantos@tjsp.jus.br

devidamente habilitado no Portal dos Auxiliares da Justiça do TJSP, na forma do art. 35 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Na falta de indicação, será designado pelo Juízo leiloeiro regularmente habilitado.

***Intimem-se.***

Santos, 22 de março de 2021

**CARLOS ORTIZ GOMES**  
**Juiz de Direito Titular da 9ª Vara Cível**

**ASSINATURA ELETRÔNICA – LEI 11.419/2006 (IMPRESSÃO À MARGEM)**