



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
 3ª VARA CÍVEL
 RUA JERICÓ S/N, SALA 10A/11A, VILA MADALENA - CEP
 05435-040, FONE: (11) 3815-0228, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:
 PINHEIROS3CV@TJSP.JUS.BR

DECISÃO

Processo nº: **0006198-59.2019.8.26.0011 - Cumprimento de sentença**
 Exequente: **Daniel Thebas**
 Executado: **Jose Luiz Carvalho Coelho e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **José Tadeu Picolo Zanoni**

Vistos.

O coexecutado José Luiz, as fls. 258/301, impugna a avaliação realizada a fl. 250, com fundamento em anúncios relativos a imóveis que seriam similares ao penhorado nos autos, postulando que a avaliação seja revista para refletir valor mais próximo ao de mercado do bem, de R\$190.000,00. Além disso, aduz que o imóvel constricto se trata de bem de família, razão pela qual deve ser levantada a penhora, especialmente diante do decidido pelo C. STJ no julgamento do Recurso Extraordinário n. 605.709/SP.

Intimado, o exequente apresentou manifestação as fls. 305/334, aduzindo, quanto ao valor da avaliação, que o coexecutado se limitou a juntar páginas de anúncios de imóveis que não guardam qualquer relação com o bem penhorado, requerendo que seja mantido o valor atribuído pelo oficial de justiça. Alegou que já decorreu o prazo para impugnação à penhora, razão pela qual não deve ela ser conhecida e, no caso de entendimento diverso, não deve ser deferida, pois a decisão mencionada não está consolidada no âmbito do C. STF, sendo objeto de embargos de divergência, ainda em tramitação, e não possui efeito vinculante, além de o coexecutado não ter juntado qualquer prova sobre o alegado, tendo ele figurado como fiador de contrato de locação e apresentado o imóvel como garantia, renunciando à proteção do imóvel, ainda que se tratasse de bem de família.

Sobre os documentos apresentados pelo exequente foi o executado cientificado, manifestando-se as fls. 338/357.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
3ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, SALA 10A/11A, VILA MADALENA - CEP
05435-040, FONE: (11) 3815-0228, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:
PINHEIROS3CV@TJSP.JUS.BR

É o relatório.

Inicialmente, no tocante à alegação do exequente, no sentido de que não deveria ser conhecida a impugnação do executado, não comporta acolhimento, pois, em se tratando a impenhorabilidade de questão de ordem pública, não há que se falar em preclusão.

Todavia, não é a hipótese de deferimento do pedido, na medida em que, apesar do entendimento manifestado pelo C. STF na decisão colacionada pelo coexecutado, é certo que tal decisão não é vinculante, nem está o entendimento nela exposto pacificado no âmbito daquela Superior Instância. Assim, e considerando se tratar de dívida decorrente de fiança locatícia, no entendimento do juízo não é a hipótese de reconhecimento da impenhorabilidade, ante ao expressamente disposto pelo art. Art. 3º, VII, da Lei 8.009/90, bem como considerando que o próprio executado ofertou o imóvel como garantia da fiança locatícia. Dessa forma, resta mantida a penhora.

Em relação ao valor da avaliação (R\$150.000,00 – fl. 250), é certo que, sendo esta realizada por oficial de justiça, o qual não possui amplo conhecimento sobre o mercado imobiliário, e considerando os elementos trazidos através dos anúncios juntados as fls. 262 e seguintes, relativos a imóveis semelhantes, e que revelam que o valor de mercado do bem de fato supera o valor da avaliação realizada, entendo comportar acolhimento o pedido formulado a fl., prevalecendo assim o valor de R\$190.000,00 como de avaliação do imóvel. Anote-se.

Para o prosseguimento do feito, como requerido na parte final de fl. 311, deverá o exequente, no prazo de 10 dias, indicar leiloeiro de sua preferência, dentre aqueles cadastrados perante o E. TJSP.

A seguir, tornem os autos conclusos.

Int.

São Paulo, 01 de outubro de 2021.