COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO-SP

SEÇÃO ADMINISTRATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE MANDADOS

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos três dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e três, nesta Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo-SP, em cumprimento ao mandado 013778-5, expedido nos autos 1000781-42/2020 – 1ª Vara Cível local, referente Execução de Título Extrajudicial que BANCO DO BRASIL S/A move em relação a DECIO JOSÉ MARTINS - ME, em que há constrição de um terreno constante de parte do lote nº 08 da Quadra nº 07, situado nesta Cidade e Comarca, na Vila Saul, à Rua Agenor Camargo, no seu lado ímpar, esquina com a Rua Angelo Ferrazini, e mede 15,00 (quinze) metros de frente por 16,00 (dezesseis) metros da frente aos fundos, ou seja, 240,00 metros quadrados, sem benfeitorias, confrontando pela frente e por um dos lados com as referidas vias públicas; de outro lado com o lote nº 09, e nos fundos com parte do lote nº 08 de Ademir Eurípedes Valadão, matriculado no Ofício Imobiliário sob nº 10.631. Diligenciei no endereço e verifiquei tratar-se de um terreno murado, havendo edificado sobre ele somente simples coberturas destinadas a estacionamento de veículos, encontrando-se em área próxima a estabelecimentos comerciais do referido Bairro. Sendo assim, **AVALIO** o imóvel em R$144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais), estimando o metro quadrado da área do terreno em R$600,00. Nada mais. Vai devidamente assinado.

MARCELO VENANZONI

OFICIAL DE JUSTIÇA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IZABEL CRISTINA BEQUER, liberado nos autos em 20/10/2023 às 09:52 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000781-42.2020.8.26.0539 e código z3Fm5oSi.

IMOBILIÁRIA BATISTUSSI

Contato: (14) 3372-5700 | (14) 9.8192-5364
Site: www.batistussi.com.br

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Imóvel: Um terreno situado na Rua Agenor Camargo, n° 307, Vila Saul, em Santa Cruz do Rio Pardo – SP.| CEP: 18.900-000 | LOTE: Parte do lote n°8| QUADRA: n°7.

Matrícula Nº: 10.631| **Cadastral Municipal Nº:** 3577.

Finalidade: Avaliar o valor mercadológico do imóvel.

Descrição do Imóvel: Um terreno constante de parte do lote n°8 da Quadra n°7, situado nesta cidade e comarca, na Vila Saul, à rua Agenor Camargo, no seu lado Ímpar, esquina com a Rua Ângelo Ferrazini, e mede 15,00 (quinze) metros de frente, por 16,00 (dezesseis) metros da frente aos fundos, ou sejam 240,00 metros quadrados, sem benfeitorias, confrontando pela frente e por um dos lados com as referidas vias públicas; de outro lado com o lote n°9, e nos fundos com parte do lote n°8 de Ademir Eurípedes Valadão. Lote todo fechado com muro, plano, perfeito para área comercial.

Valor avaliado do imóvel: R$ 165.000,00 (Cento e sessenta e cinco mil reais).

Santa Cruz do Rio Pardo - SP, 30 de Janeiro de 2025.

Jefferson Batistussi Rodrigues
CRECI: 230528 - F

Nas próximas páginas, seguem as fotos do imóvel que também fazem parte deste presente documento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAQUEL PEREZ DA FONSECA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/01/2025 às 14:23 , sob o número WSCP25700029863
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000781-42.2020.8.26.0539 e código IIln4qud.

IMOBILIÁRIA BATISTUSSI

Contato: (14) 3372-5700 | (14) 9.8192-5364
Site: www.batistussi.com.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAQUEL PEREZ DA FONSECA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/01/2025 às 14:23 , sob o número WSCP25700029863 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000781-42.2020.8.26.0539 e código jqhaZ8nq.

IMOBILIÁRIA BATISTUSSI

Contato: (14) 3372-5700 | (14) 9.8192-5364
Site: www.batistussi.com.br





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAQUEL PEREZ DA FONSECA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/01/2025 às 14:23 , sob o número WSCP25700029863
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000781-42.2020.8.26.0539 e código wwdAOIDj.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO
FORO DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO
1ª VARA CÍVEL
Av. Doutor Cyro de Mello Camarinha, nº 606, Centro - CEP 18900-073, Fone: (14) 2227-1401, Santa Cruz do Rio Pardo-SP - E-mail: stacruzpardo1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital n°:	**1000781-42.2020.8.26.0539**
Classe - Assunto:	**Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Exequente:	**BANCO DO BRASIL S/A**
Executado:	**Decio Jose Martins - Me e outros**
Situação do Mandado	**Cumprido - Ato positivo**
Oficial de Justiça	**Marcelo Venanzoni (31202)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 539.2025/004217-8 , em 14 de abril, às 07:30 horas, diligenciei na RUA FRANCISCO SANSON, defronte Escola Zilda Comegno, na VILA SAUL (foto do terreno em anexo), onde verifiquei haver terreno à venda pela empresa MORBI IMOBILIÁRIA, distante aproximadamente 300 metros do terreno constrito (foto área dos terrenos em anexo), único encontrado à venda nas proximidades. Referido terreno possui área de 432 metros quadrados, código imobiliário nº 3865, é plano e consta o valor para venda de R$-140.000,00, encontrando-se em péssimo estado de conservação, tanto em seu interior, como calçamento e muro. Já o terreno avaliado encontra-se em melhor localização no referido Bairro que o terreno encontrado à venda, está bem conservado, pois é utilizado para fins de estacionamento de veículos. Sendo assim, devido ao tempo transcorrido e seu bom estado, RETIFICO a avaliação anterior, estimando o valor atual do terreno penhorado em R$-160.000,00 (cento e sessenta mil reais). O referido é verdade e dou fé. Santa Cruz do Rio Pardo, 16 de abril de 2025.

Mandados agrupados: nenhum
Número de Cotas: 01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO VENANZONI, liberado nos autos em 16/04/2025 às 11:14 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000781-42.2020.8.26.0539 e código HFV4V99m.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO
FORO DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO
1ª VARA CÍVEL
Av. Doutor Cyro de Mello Camarinha, nº 606, Centro - CEP 18900-073, Fone: (14) 2227-1401, Santa Cruz do Rio Pardo-SP - E-mail: stacruzpardo1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1000781-42.2020.8.26.0539**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Exequente:	**BANCO DO BRASIL S/A**
Executado:	**Decio Jose Martins - Me e outros**

Juiz de Direito: Dr. **RAPHAEL FARACO NETO**

Vistos.

1. Os executados apresentaram impugnação ao auto de avaliação realizado pelo Oficial de Justiça (fl. 410), alegando que a metodologia empregada não observou critérios técnicos adequados e que o valor estimado não correspondia ao real valor de mercado do imóvel. Em contrapartida, juntaram parecer técnico elaborado por corretor de imóveis devidamente habilitado no CRECI, que avaliou o bem em R$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais).

O exequente, por sua vez, solicitou esclarecimentos do Oficial de Justiça sobre os parâmetros utilizados na avaliação, requerendo, subsidiariamente, a realização de perícia técnica especializada caso persistisse a divergência.

Em cumprimento ao despacho que determinou esclarecimentos, retificação ou ratificação do laudo de avaliação, o Oficial de Justiça procedeu a nova diligência, tendo retificado sua avaliação anterior para o valor de R$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), conforme certidão de fls. 526.

Na fundamentação da retificação, o Oficial esclareceu que realizou pesquisa de mercado na região, localizando terreno similar à venda pela empresa MORBI IMOBILIÁRIA, com área de 432 metros quadrados, em estado inferior de conservação, pelo valor de R$ 140.000,00. Considerando que o imóvel avaliado possui melhor localização e estado de conservação, sendo utilizado para estacionamento de veículos, estimou o valor em R$ 160.000,00.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAPHAEL FARACO NETO, liberado nos autos em 05/09/2025 às 18:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000781-42.2020.8.26.0539 e código fRBnEJiJ.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO
FORO DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO
1ª VARA CÍVEL
Av. Doutor Cyro de Mello Camarinha, nº 606, Centro - CEP 18900-073, Fone: (14) 2227-1401, Santa Cruz do Rio Pardo-SP - E-mail: stacruzpardo1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

Os executados renovaram sua impugnação, reiterando os argumentos anteriores e sustentando que a avaliação do Oficial de Justiça, mesmo retificada, não observou adequadamente as normas técnicas estabelecidas pela ABNT (NBR 14653-2) e pelo IBAPE-SP para avaliação de imóveis urbanos.

É o relatório. Decido.

Inicialmente, cumpre observar que o Código de Processo Civil, em seu artigo 870, estabelece que a avaliação será feita pelo oficial de justiça, admitindo-se a realização de perícia quando houver impugnação fundamentada. O parágrafo único do mesmo dispositivo prevê que se o bem não for de fácil avaliação, deverá ser nomeado um avaliador especializado.

No presente caso, verifico que após a primeira impugnação dos executados, este Juízo determinou que o Oficial de Justiça prestasse esclarecimentos, retificasse ou ratificasse sua avaliação. Em cumprimento a tal determinação, o Oficial realizou nova diligência mais detalhada, procedendo a pesquisa de mercado específica na região do imóvel, tendo localizado bem similar à venda nas proximidades.

A retificação apresentada demonstra que o Oficial de Justiça empregou metodologia comparativa de mercado, ainda que de forma simplificada, tendo como parâmetro imóvel de características similares disponível para venda na mesma região. Ademais, considerou fatores relevantes como localização, estado de conservação e utilização atual do bem, chegando ao valor de R$ 160.000,00.

Por outro lado, a avaliação técnica apresentada pelos executados, elaborada por corretor de imóveis devidamente habilitado, utilizou metodologia comparativa fundamentada, resultando no valor de R$ 165.000,00.

Observo que a divergência entre os valores é de apenas R$ 5.000,00 (cinco mil reais), o que representa diferença inferior a 3,2% em relação ao valor da avaliação oficial retificada. Tal diferença, embora existente, revela-se ínfima quando considerada no contexto global da execução e dos valores envolvidos.

Importante destacar que ambas as avaliações situam-se dentro de parâmetros de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAPHAEL FARACO NETO, liberado nos autos em 05/09/2025 às 18:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000781-42.2020.8.26.0539 e código fRBnEJiJ.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO
FORO DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO
1ª VARA CÍVEL
Av. Doutor Cyro de Mello Camarinha, nº 606, Centro - CEP 18900-073, Fone: (14) 2227-1401, Santa Cruz do Rio Pardo-SP - E-mail: stacruzpardo1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

razoabilidade, não havendo discrepância significativa que justifique a nomeação de perito especializado ou que configure prejuízo ao exequente.

Sob a perspectiva da economia processual e celeridade, a determinação de perícia técnica para dirimir divergência tão diminuta acarretaria custos e delonga desnecessários ao feito, sem proporcionar benefício a qualquer das partes.

Destarte, considerando que a avaliação apresentada pelos executados foi elaborada por profissional tecnicamente habilitado, com metodologia adequada e fundamentação consistente, e que o valor por ela indicado supera em apenas 3,2% a avaliação oficial retificada, revela-se razoável sua adoção para fins de prosseguimento da execução.

Ante o exposto, considerando a ínfima divergência entre a avaliação oficial retificada (R$ 160.000,00) e a avaliação técnica apresentada pelos executados (R$ 165.000,00), bem como a necessidade de observância aos princípios da celeridade e economia processual, **HOMOLOGO** o valor de **R$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais)** para o imóvel objeto da Matrícula nº 10.631 do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Cruz do Rio Pardo/SP, conforme avaliação técnica de fls. 514/516.

2. Após o trânsito em julgado no que concerne ao valor da avaliação, defiro o pedido do exequente (fl. 415).

Caberá a exequente requerer e providenciar o necessário para **cientificação** da alienação judicial previstas no artigo 889 do CPC, bem como**, se o caso, cônjuge(s), o(s) condômino(s) e o(s) credor(es) hipotecário(s), para serem intimados,** indicando seus endereços**.**

Havendo constrições precedentes, a questão referente ao direito de preferência será oportunamente analisada em eventual leilão Positivo.

Caberá à parte exequente o recolhimento das custas necessárias para o cumprimento dos atos, no que couber.

Observadas as diligências supra, nomeio para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) L**EGIS LEILÕES – representada pela leiloeira CAMILA TIEMI**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAPHAEL FARACO NETO, liberado nos autos em 05/09/2025 às 18:33 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000781-42.2020.8.26.0539 e código fRBnEJiJ.