

**TERMO DE AVALIAÇÃO****OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

O presente termo de avaliação tem por objetivo a determinação do justo valor de mercado do seguinte imóvel:

Sobre o referido TERRENO, encontra-se **EDIFICADA UMA CASA de Alvenaria**, coberta com telhas, com área aproximada de 50m<sup>2</sup> de construção, situado com frente para a Rua 09, constituído pelo **lote n.º 8 da quadra 02**, lado par, do loteamento denominado "**OLIVIO BARBOSA**", no bairro da Ponte Grande, nesta cidade, medindo de frente 7,00 metros do lado direito de quem da Rua olha para o lote, mede 32,38 metros, confrontando com os lotes n.º 9, 10, 11, 12; do lado esquerdo mede 32,38 metros, confrontando com o lote n.º 7, nos fundos mede 7,00 metros, confrontando com a Rua 02, encerrando a área de **226,60 metros quadrados**, descrito e caracterizado na **matrícula n.º 58.844** do Ofício de Registro de Imóveis local.

**CONTRIBUINTE: 01.1.416.0097.001.671.; e objeto da Matrícula no Cartório de Registro e imóveis de Porto Feliz\SP, sob o número 58.844.**

**SOLICITANTE**

EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL OLÍVIO BARBOSA SPE LTDA. Inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.020.178/0001-09.

**CERTIFICADO DE VALOR**

Estimo o seguinte valor de mercado, para o imóvel (terreno e construção) objeto desta avaliação realizada externamente, (método **IN LOCO**), em:

**R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).**

Porto Feliz/SP, 25 de novembro de 2025.

  
\_\_\_\_\_  
**Luís Armando Marteli Dias**

Consultor Imobiliário - CRECI SP - 280.112-F

## TERMO DE AVALIAÇÃO

### I. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

**O presente termo de avaliação tem por objetivo a determinação do justo valor de mercado do seguinte imóvel:**

Sobre o referido TERRENO, encontra-se **EDIFICADA UMA CASA de Alvenaria**, coberta com telhas, com área aproximada de 50m<sup>2</sup> de construção, situado com frente para a Rua 09, constituído pelo **lote nº. 8 da quadra 02**, lado par, do loteamento denominado "**OLÍVIO BARBOSA**", no bairro da Ponte Grande, nesta cidade, medindo de frente 7,00 metros do lado direito de quem da Rua olha para o lote, mede 32,38 metros, confrontando com os lotes n.º 9, 10, 11, 12; do lado esquerdo mede 32,38 metros, confrontando com o lote n.º 7, nos fundos mede 7,00 metros, confrontando com a Rua 02, encerrando a área de **226,60 metros quadrados**.

**Cadastrado Junto à Prefeitura Municipal de Porto Feliz/SP, sob o nº 01.1.416.0097.001.671, e objeto da Matrícula no Cartório de Registro e imóveis de Porto Feliz/SP, sob o número 58.844.**

### II. SOLICITANTE

**A solicitante do estudo é:** EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL OLÍVIO BARBOSA SPE LTDA. Inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.020.178/0001-09.

### III. CERTIFICADO DE VALOR

O justo valor de mercado, para o imóvel objeto desta avaliação (terreno e Construção) avaliação realizada externamente, (método **IN LOCO**), perfaz a importância total aproximada de:

**R\$ 125.000,00 (cento e vinte cinco mil reais).**

Porto Feliz, 19 de novembro de 2025.



**Gerson Ribaldo Junior**

Consultor Imobiliário  
CRECI SP – 295.328– F

### IV. MÉTODOS UTILIZADOS

**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que consiste na pesquisa e comparação de imóveis similares, à venda ou em oferta, por meio de tratamento técnico.

**V. Fotos do Local:**



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, circular mark with a horizontal line through it.

## ESTUDO DE MERCADO E TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA ESTIMATIVA DE SEU VALOR

### I. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente termo de avaliação tem por objetivo a determinação do justo valor de mercado do seguinte imóvel:

**Sobre o referido TERRENO**, encontra-se **EDIFICADA UMA CASA de Alvenaria**, coberta com telhas, com área aproximada de 50m<sup>2</sup> de construção, situado com frente para a Rua 09, constituído pelo **lote nº. 8 da quadra 02**, lado par, do loteamento denominado "**OLIVIO BARBOSA**", no bairro da Ponte Grande, nesta cidade, medindo de frente 7,00 metros do lado direito de quem da Rua olha para o lote, mede 32,38 metros, confrontando com os lotes n.º 9, 10, 11, 12; do lado esquerdo mede 32,38 metros, confrontando com o lote n.º 7, nos fundos mede 7,00 metros, confrontando com a a Rua 02, encerrando a área de **226,60 metros quadrados**, descrito e caracterizado na **matrícula nº. 58.844** do Ofício de Registro de Imóveis local.

**Cadastrado nesta municipalidade (IPTU) 01.1.416.0097.001.671.**

### II. SOLICITANTE

EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL OLÍVIO BARBOSA SPE LTDA. Inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.020.178/0001-09.

### III. OBSERVAÇÕES

1. Medidas obtidas através da matrícula e IPTU do imóvel e por informações prestadas pelo solicitante.

### IV. CERTIFICADO DE VALOR DO IMÓVEL

Estimamos, o justo valor de mercado, para a **VENDA** do imóvel objeto desta avaliação (TERRENO e CONSTRUÇÃO), objeto desta avaliação realizada externamente, (método **IN LOCO**), perfaz a importância toatal aproximada de:

**R\$ 120.000,00** (cento e vinte mil reais).

Porto Feliz/SP, 26 de novembro de 2025.

**Dirceu Barbieri Júnior**  
Consultor Imobiliário  
CRECI SP – 102.232-F

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

COMARCA DE PORTO FELIZ

FORO DE PORTO FELIZ

1ª VARA

Avenida José Maurino, 252, Sala 01, Centro - CEP 18540-093, Fone:  
(15)3414-1652, Porto Feliz-SP - E-mail: portofeliz1@tjstj.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1002480-39.2024.8.26.0471**  
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito**  
Exequente: **Empreendimento Residencial Olivio Barbosa Spe Ltda**  
Executado: **Francisco Luciano Rodrigues da Silva**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DIOGO DA SILVA CASTRO**

Vistos.

Trata-se de impugnação à avaliação do imóvel penhorado, apresentada pelo executado às fls. 134/147, na qual sustenta, em síntese:

- (i) que os valores atribuídos ao bem estariam aquém do valor de mercado;
- (ii) que o valor venal seria superior às avaliações juntadas;
- (iii) que os laudos não conteriam metodologia técnica adequada; e
- (iv) que haveria indícios de parcialidade dos avaliadores.

Requer, ao final, a realização de nova avaliação judicial por perito nomeado pelo Juízo.

O exequente manifestou-se às fls. 154/158, pugnando pelo não acolhimento da impugnação, com manutenção das avaliações apresentadas e prosseguimento da execução.

É o relatório. Decido.

A impugnação não merece acolhimento.

Inicialmente, cumpre consignar que a avaliação do bem penhorado tem por finalidade a fixação de valor aproximado de mercado, apto a viabilizar os atos expropriatórios, não se exigindo precisão absoluta ou rigor pericial, bastando que seja razoável, coerente e condizente com a realidade local.

As avaliações juntadas aos autos foram elaboradas por corretores imobiliários regularmente habilitados e inscritos no CRECI, profissionais que atuam no mercado imobiliário do próprio Município de Porto Feliz, circunstância que lhes confere conhecimento suficiente acerca das características do bem e das condições de mercado da região.

Não há nos autos qualquer prova concreta capaz de infirmar a idoneidade técnica

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

COMARCA DE PORTO FELIZ

FORO DE PORTO FELIZ

1ª VARA

Avenida José Maurino, 252, Sala 01, Centro - CEP 18540-093, Fone:  
(15)3414-1652, Porto Feliz-SP - E-mail: portofeliz1@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

ou a credibilidade dos avaliadores, tampouco demonstração objetiva de erro relevante, vício técnico grave ou inconsistência substancial nos valores apurados.

A mera discordância do executado quanto ao montante atribuído ao imóvel não é suficiente para justificar a desconsideração das avaliações realizadas.

No que tange ao argumento de que o valor venal do imóvel seria superior ao valor de mercado indicado, é pacífico o entendimento de que o valor venal possui natureza fiscal, destinando-se à base de cálculo de tributos, não refletindo, via de regra, o real valor de negociação do bem no mercado imobiliário, razão pela qual não constitui parâmetro técnico idôneo para, isoladamente, desconstituir avaliação mercadológica.

De igual modo, anúncios imobiliários extraídos de plataformas eletrônicas não se prestam como critério técnico seguro, uma vez que representam valores meramente ofertados, não concretizados, além de desconsiderarem as particularidades específicas de cada imóvel, tais como exata localização, estado de conservação, padrão construtivo e condições de venda.

Quanto à alegação de insuficiência metodológica dos laudos, observa-se que, embora não possuam o grau de detalhamento próprio de uma perícia judicial, atendem à finalidade do ato executivo, apresentando valor compatível com os parâmetros praticados no mercado local, inexistindo demonstração de utilização de critérios arbitrários ou manifestamente equivocados.

A suposta parcialidade dos avaliadores, por sua vez, não foi comprovada, limitando-se o executado a levantar conjecturas genéricas, desacompanhadas de elementos objetivos capazes de evidenciar comprometimento da imparcialidade ou direcionamento indevido das avaliações.

A suspeição não se presume, exigindo prova concreta, o que não se verifica no caso.

Assim, inexistindo vício técnico relevante ou discrepância flagrante apta a comprometer a avaliação realizada, mostra-se desnecessária a realização de nova avaliação judicial, a qual apenas acarretaria ônus adicional às partes e indevida demora na marcha processual.

Diante do exposto, **REJEITO a impugnação à avaliação apresentada pelo executado**, mantendo-se **íntegras e válidas** as avaliações juntadas aos autos.

Prossiga-se a execução em seus ulteriores termos, com a prática dos atos expropriatórios cabíveis.

Intime-se.

Porto Feliz, 24 de abril de 2026.



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

**COMARCA DE PORTO FELIZ**

**FORO DE PORTO FELIZ**

**1ª VARA**

**Avenida José Maurino, 252, Sala 01, Centro - CEP 18540-093, Fone:  
(15)3414-1652, Porto Feliz-SP - E-mail: portofeliz1@tjsp.jus.br**

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

DIOGO DA SILVA CASTRO-Juiz de Direito

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