

Laudo de Avaliação de Imóvel – Ibitinga/SP

Identificação do Imóvel

- **Endereço:** Rua Ananias Rosa, nº 260 – Quadra 11, Lote 07, Ibitinga/SP
- **Terreno:** 280 m²
- **Área construída:** 258,35 m²
- **Tipo:** Sobrado residencial
- **Cadastro Municipal:** 0002.0082.0005-07
- **Matrícula:** nº 4.725

Descrição do Imóvel

O imóvel passou por uma reforma completa há 5 anos, com alto padrão de acabamento. Entre os destaques:

Parte Inferior:

- Pisos em porcelanato DAHME
- Cozinha com bancadas em Pedra Preto Absoluto
- Lavabo sofisticado com acabamentos Portinari
- Lavanderia revestida até a laje
- Área gourmet com piscina (4x8m), pedra mineira, balcão e pia em mármore

Parte Superior:

- Piso em madeira Indusparquet (Cumaru)
- Banheiros com mármore Marrom Absoluto
- Varandas revestidas

Outros destaques:

- Escada em mármore branco Itaúnas
- Sistema de segurança com câmeras
- Automação em alguns cômodos
- Pintura externa em textura lamato
- Garagem para 3 veículos com portão eletrônico

Avaliação Financeira

Item	Valor unitário	Total estimado
Terreno (280 m²)	R\$ 1.071,43/m²	R\$ 300.000,00
Construção (258,35 m²)	R\$ 2.713,00/m²	R\$ 700.663,55
Valor Total		R\$ 1.000.663,55

Obs: A avaliação foi baseada no método comparativo de mercado, considerando padrão construtivo, localização e imóveis semelhantes na região.

“

Segue relatório fotográfico



Foto 01 fachada



..

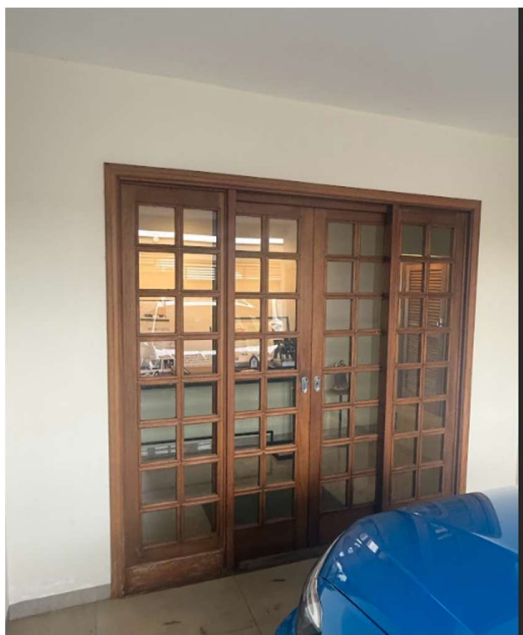
Interno Garagem



Interno, portao e garagem.

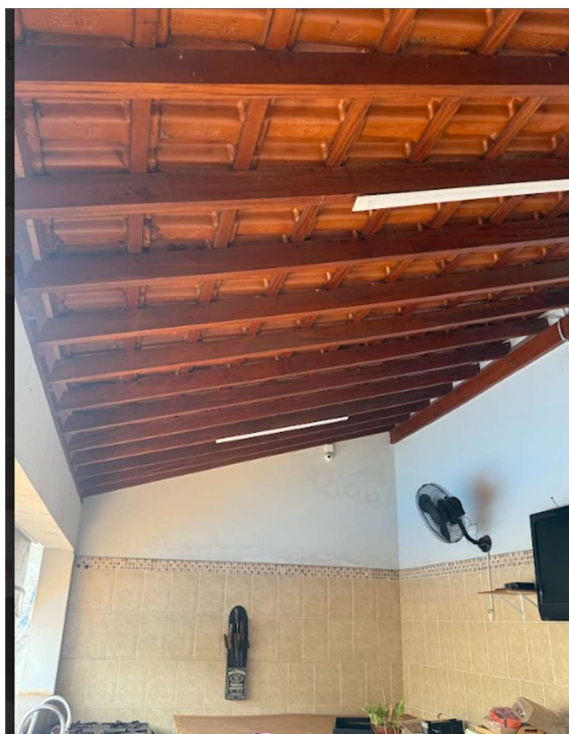
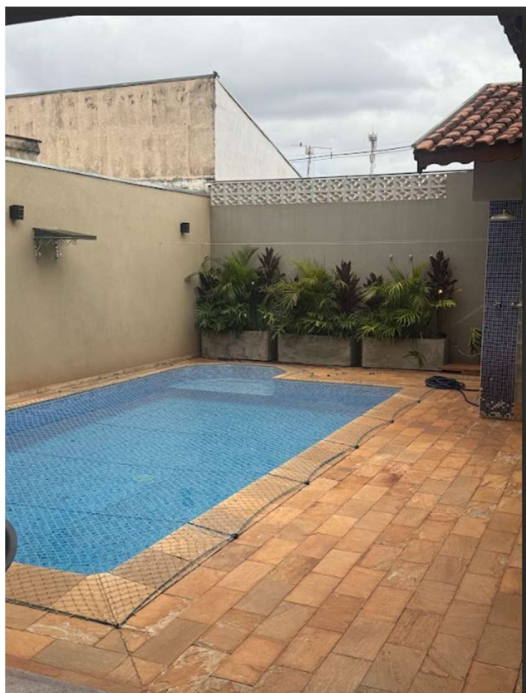


Interno, portas e janelas

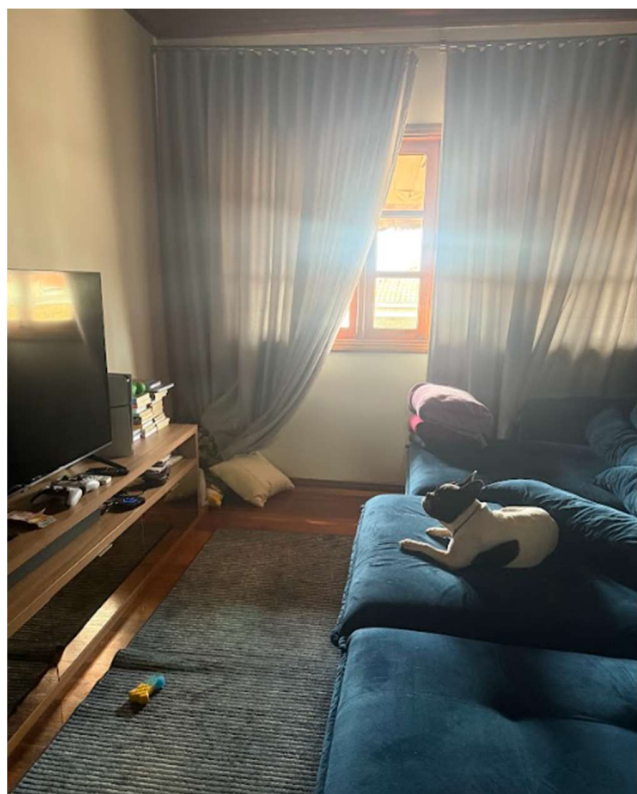
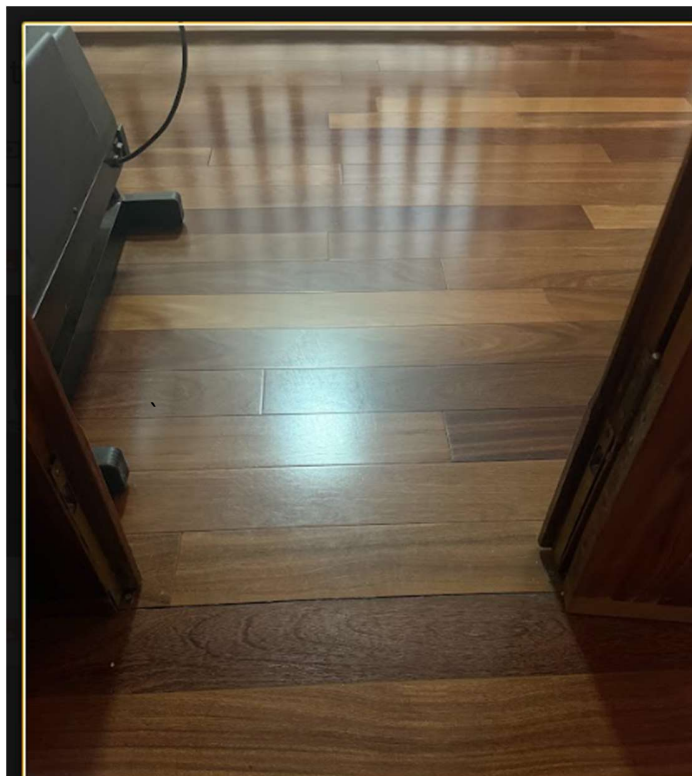


Entrada, porta.

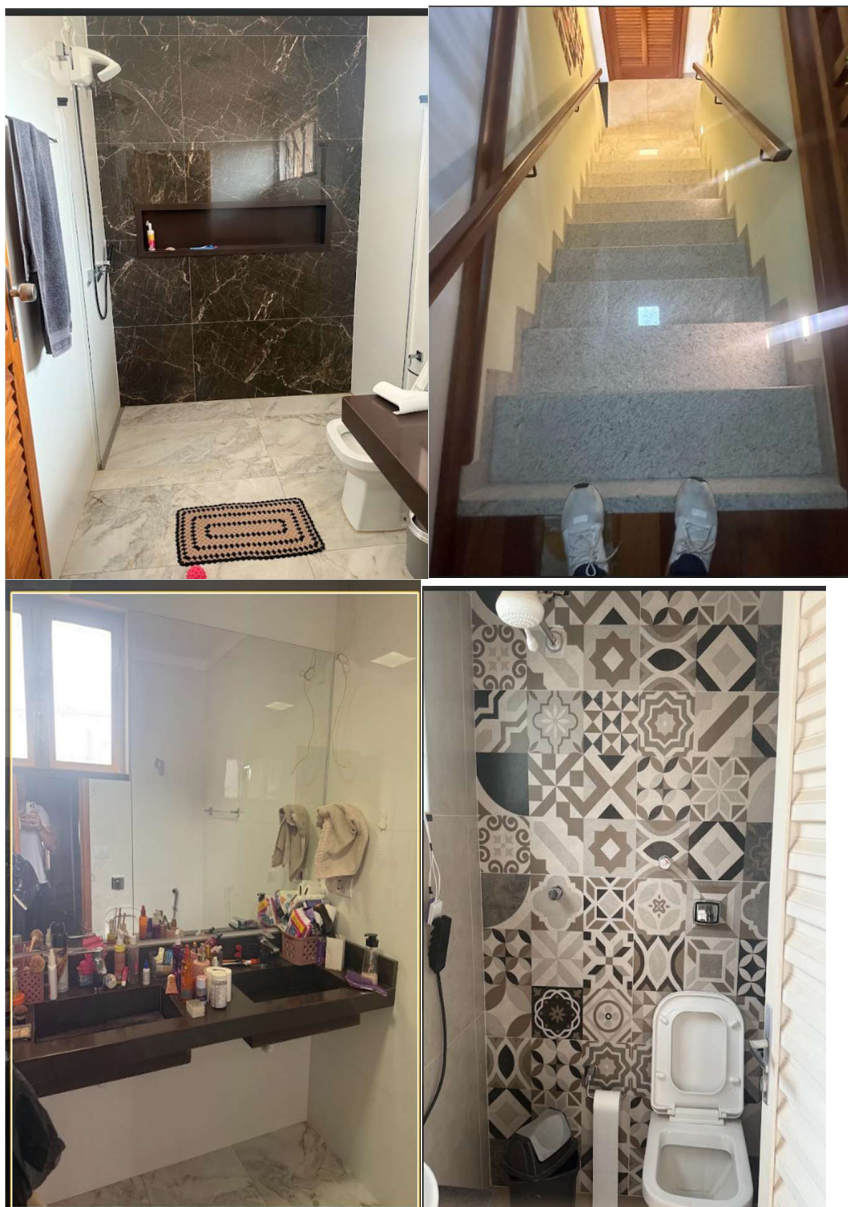




Area externa com a piscina.



Parte superior.



Fotos banheiros e escada

Ibitinga/SP, 29 de julho de 2025.

Nome da engenheira: Bruna Ramalho Talarico
CREA: 5071603607
Telefone: (16) 99721-4085
E-mail: [b.ramalhoprojetos@gmail.com]

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel localizado na cidade de Ibitinga/SP, situado à **Rua Ananias Rosa, nº 260 – Quadra 11, Lote 07**, com área total de **280,00 m²** e área construída de **258,35 m²**. Trata-se de um **sobrado residencial** com as seguintes características construtivas e de uso:

- Sala de estar, jantar, hall, escritório, cozinha, lavanderia, lavabo, área gourmet com piscina e banheiro, despensa e depósito;
- Sala de TV, dois quartos e uma suíte, todos com saída para a varanda;
- **Garagem para três veículos**, com portão eletrônico;
- **Sistema de câmeras de segurança** instalado;
- **Cadastro Municipal:** 0002.0082.0005-07
- **Matrícula:** nº 4.725

2. DESCRIÇÃO CONSTRUTIVA

O imóvel encontra-se em **excelente estado de conservação**, tendo sido **totalmente reformado há 5 anos** pelo atual morador, que possui 25% da propriedade. A reforma foi realizada com reforço estrutural completo e materiais de alto padrão:

- **Pavimento Inferior:**
 - Piso em porcelanato da marca **DAHME**;
 - Cozinha com revestimento até o teto, bancadas em **Pedra Preto Absoluto** cortada em 45°;
 - Lavabo com porcelanato **Portinari** e acabamento em pedra **Preto Absoluto**, torneiras **DOCOL** e válvula **Hidra**;
 - Lavanderia toda revestida até a laje.
- **Área Gourmet:**
 - Piscina com medidas de 4,00m x 8,00m, vinil novo e motor revisado;
 - Piso externo em **pedra mineira**;
 - Balcão e pia em mármore;
 - Banheiro com porcelanato até o teto;
 - Área coberta com telhado aparente com revestimentos e piso frios.
- **Esquadrias e Portas:**
 - Todas em madeira de qualidade, feita sob medida, reformadas a menos de cinco anos com mão de obra especializada;
 - Esquadrias de alumínio nova entre a cozinha e a área gourmet.
- **Escada Interna:**
 - Revestida em **Mármore Branco Itaúnas** cortado em 45°, com corrimão e parapeito em **madeira de lei**.
- **Pavimento Superior:**
 - Contrapiso refeito e piso novo da marca **Indusparquet**, modelo **Cumaru**, nos quartos, sala de TV e hall;

- Banheiros com porcelanato **DAHME**, bancadas e nichos em mármore **Marrom Absoluto** cortado em 45°;
 - Varanda com revestimento em porcelanato.
 - **Instalações:**
 - Sistema de água pressurizada, água quente e fria;
 - Quadro de disjuntores e toda instalação elétrica trocados há menos de 5 anos;
 - Automação presente em alguns cômodos;
 - Pintura externa em **textura tipo lamato**.
 - **Valor estimado da reforma:** aproximadamente **R\$ 400.000,00** (quatrocentos mil reais), segundo o proprietário.
-

3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada com base no **método comparativo direto de mercado**, considerando:

- Padrão construtivo e acabamento;
 - Localização e infraestrutura urbana (água, esgoto, energia elétrica, pavimentação asfáltica);
 - Características do entorno e ofertas similares na região de Ibitinga/SP;
 - Informações declaradas e comprovadas de reforma recente.
-

4. VALOR DE AVALIAÇÃO

Com base na análise técnica e nos valores médios da região, chega-se à seguinte estimativa de mercado:

- **Área construída (258,35 m²):** R\$ 749.215,00 (equivalente a R\$ 2.900,00/m²)
- **Terreno (280,00 m²):** R\$ 280.000,00

Valor Total de Avaliação: R\$ 1.029.215,00 (um milhão, vinte nove mil e duzentos e quinze reais)

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O imóvel apresenta excelente padrão construtivo e estado de conservação, resultado de reforma recente de alto custo e qualidade. Sua localização e características o colocam em destaque na região. A presente avaliação atende a solicitação do interessado para fins de instrução processual.

6. RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

João Guilherme Hirabahasi
Engenheiro Civil
Registro Profissional: CREA/SP 5070185893
CPF nº 349.530.318-90

Assinatura: _____

Data: 29/07/2025

Segue relatório fotográfico:



Foto 01 (fachada).



Foto 02 (interno garagem).



Interno e portão (garagem).



Interno, portas e janelas.



Entrada, porta.



Sala de estar.



Cozinha.



Cozinha.



Área externa (parte inferior).



Área externa.



Área externa com piscina.



Área externa com piscina.



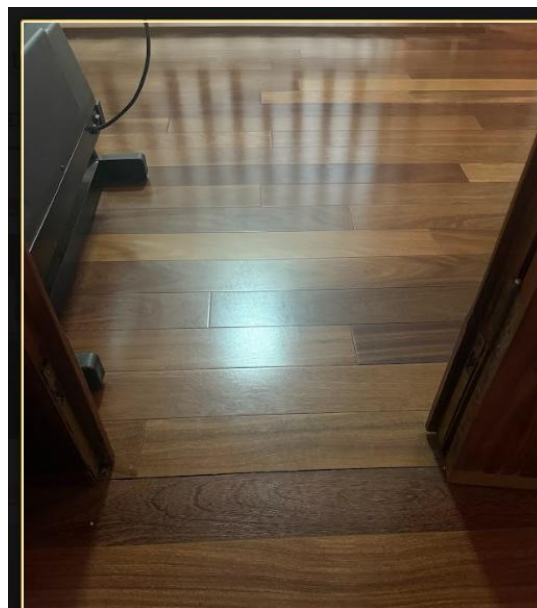
Sala parte superior.



Área externa (parte superior).



Janela (parte superior).



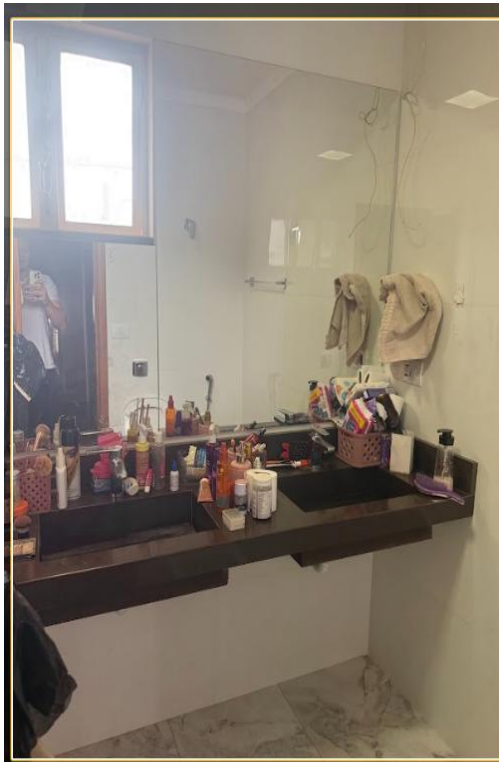
Piso (parte superior).



Banheiro.



Escada.



Banheiro.



Banheiro.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IBITINGA
FORO DE IBITINGA
1ª VARA CÍVEL

Rua Prudente de Moraes, 570, ., Centro - CEP 14940-103, Fone: (16)

3342-2112, Ibitinga-SP - E-mail: ibitinga1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº:	1001566-64.2025.8.26.0236
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Valor da Execução / Cálculo / Atualização
Exequente:	Diandry Natalie César
Executado:	Victor Bruno Rodrigues

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Israel Salu**
Vistos.

Trata-se de Cumprimento de Sentença promovido por **Diandry Natalie César** em face de **Victor Bruno Rodrigues**, objetivando o recebimento de crédito decorrente de partilha de bens homologada judicialmente.

Efetivada a penhora sobre a fração ideal pertencente ao executado no imóvel de Matrícula nº 4.725 do CRI local, a terceira interessada e coproprietária, **Bárbara Rodrigues Lopes**, compareceu aos autos (fls. 113-119), apresentando impugnação à constrição. Sustenta, em síntese, a impenhorabilidade do bem por se tratar de bem de família, indivisível, onde reside com seu cônjuge. Subsidiariamente, impugna o laudo de avaliação elaborado pelo Oficial de Justiça (fls. 74), alegando discrepância com o valor de mercado e requerendo nova perícia técnica.

Intimada (fls. 145), a exequente apresentou manifestação (fls. 154-161), refutando as alegações. Aduz que o patrimônio imobiliário dos herdeiros é vasto, descaracterizando a proteção do bem de família, e defende a manutenção da avaliação oficial, requerendo o prosseguimento com o leilão da integralidade do bem, nos termos do art. 843 do CPC.

É o relatório. Fundamento e decido.

De proêmio, impende consignar a **inadequação da via eleita** pela terceira interessada. A pretensão de desconstituir ato construtivo judicial (penhora) alegando posse ou propriedade alheia à execução, por quem não é parte no processo, desafia o ajuizamento de ação autônoma de **Embargos de Terceiro**, nos termos do artigo 674 do Código de Processo Civil. Tal rito permite ampla dilação probatória, incompatível com a via estreita da simples petição incidental no

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE IBITINGA****FORO DE IBITINGA****1ª VARA CÍVEL**

Rua Prudente de Moraes, 570, ., Centro - CEP 14940-103, Fone: (16) 3342-2112, Ibitinga-SP - E-mail: ibitinga1cv@tjsp.jus.br

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

cumprimento de sentença.

Não obstante, em homenagem aos princípios da celeridade, economia processual e instrumentalidade das formas, e versando a matéria sobre questão de ordem pública (impenhorabilidade de bem de família), passo à análise dos pedidos, nos limites da cognição possível nesta fase.

No mérito, a alegação de **impenhorabilidade do bem de família não comporta acolhimento**.

O instituto do bem de família visa proteger o direito à moradia, mas sua oponibilidade exige prova cabal de que o imóvel é o único utilizado pela entidade familiar para residência permanente (Lei nº 8.009/90). No caso em tela, a terceira limitou-se a alegar a residência, sem, contudo, demonstrar de forma inequívoca a inexistência de outros bens ou a imprescindibilidade deste específico imóvel para a subsistência familiar, mormente quando confrontada com a documentação trazida pela exequente que aponta a existência de outros bens em condomínio.

Ademais, a indivisibilidade do bem não é óbice à expropriação da quota-parte do executado. O artigo 843 do Código de Processo Civil pacificou a questão ao dispor que, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

Portanto, é **plenamente possível a penhora e a alienação judicial da integralidade do imóvel**, ainda que este sirva de residência a coproprietários, resguardando-se a estes apenas o direito de preferência na arrematação ou o recebimento de sua quota-parte em dinheiro após o leilão, calculado sobre o valor da avaliação. Prevalece, assim, a efetividade da tutela executiva, sem desamparar o direito patrimonial do condômino.

Quanto à **impugnação ao valor da avaliação**, assiste parcial razão à interessada, não pela invalidade do trabalho do Oficial de Justiça, mas pela necessidade de adequação ao mercado imobiliário atual sem onerar o processo.

Embora o laudo do Oficial de Justiça goze de fé pública, a discrepância com avaliações de mercado recomenda cautela. Contudo, a realização de nova perícia por engenheiro (art. 873, CPC) seria medida dispendiosa e morosa, contrária ao interesse da execução.

Considerando que este Juízo, em decisão recente proferida nos autos do Processo nº 1003607-38.2024.8.26.0236 (que envolve as mesmas partes e o mesmo imóvel), já analisou questão idêntica, deve-se adotar o mesmo parâmetro para evitar decisões conflitantes sobre o valor do mesmo bem. Naquela oportunidade, fixou-se o valor de referência através da média aritmética


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IBITINGA
FORO DE IBITINGA
1ª VARA CÍVEL

Rua Prudente de Moraes, 570, ., Centro - CEP 14940-103, Fone: (16)

3342-2112, Ibitinga-SP - E-mail: ibitinga1cv@tjsp.jus.br

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

entre a avaliação oficial e as avaliações particulares apresentadas.

Dessa forma, a fim de obter um valor justo e condizente com a realidade, sem onerar o feito, e mantendo a coerência judicial, **acolho a impugnação neste ponto** para retificar o valor da avaliação do imóvel penhorado, fixando-o em **R\$ 909.959,52** (novecentos e nove mil, novecentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e dois centavos), valor este referência para julho de 2025, devendo ser apenas atualizado monetariamente pela Tabela Prática do TJSP até a data do leilão.

Deixo de fixar honorários diante do entendimento segundo o qual somente cabíveis em caso de acolhimento (total ou parcial) da impugnação que resulte em extinção da execução ou redução do proveito econômico, o que não se verifica na mera adequação do valor de avaliação incidental. Em caso de rejeição da tese principal (bem de família), a remuneração dos exequentes já está incluída na fixação dos honorários na forma do art. 523 do Código de Processo Civil. Nesse sentido: "Na hipótese de rejeição da impugnação ao cumprimento de sentença, não são cabíveis honorários advocatícios" (Súmula 519 do STJ).

Ante o exposto, **ACOLHO PARCIALMENTE** a manifestação da terceira interessada, tão somente para retificar o valor da avaliação do imóvel de Matrícula nº 4.725 para **R\$909.959,52** (base julho/2025), que deverá ser atualizado até a data da alienação.

REJEITO a tese de impenhorabilidade do bem de família, mantendo a constrição sobre a integralidade do imóvel, com fundamento no art. 843 do CPC.

Prossiga-se com os atos expropriatórios (leilão judicial eletrônico), observando-se a reserva da quota-parte das coproprietárias sobre o produto da alienação.

Intimem-se.

Ibitinga, data do sistema.

Ibitinga, 08 de janeiro de 2026.

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