

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE FERNANDÓPOLIS – SP

PROCESSO: Nº 0010498-25.2013.8.26.0189

ANTONIO RODRIGUES DA SILVA, Corretor de Imóveis, devidamente habilitado no Registro Junto ao CRECI – SP, sob o nº 40.525, Perito Judicial, nomeado para a função de **Perito** no Tribunal De Justiça Do Estado De São Paulo, provida **por Ministério Público do Estado de São Paulo/ Associação Itaquerense de Ensino** tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente reapresentar a V. Excia. as conclusões a que chegou, através do seguinte:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

É objetivo da Avaliação de uma propriedade; Campus Universitários Unibrasil situado à Fazenda Santa Rita no município e comarca de Fernandópolis no estado de São Paulo.

2 – METODOLOGIA

O valor final do imóvel será obtido por uma conjunção de métodos:

O valor da área e do terreno será determinado pelo **Método Comparativo de Dados de Mercado**. O valor da construção, pelo **Método do Custo de Reprodução**.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis à venda em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada ponderada os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente Avaliação atende os requisitos da Resolução-Cofeci nº 1066/07.

3 – ZONA E LOGRADOURO

3.1 – Situações e Localizações



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL Matrícula 28641: *uma propriedade rural encravada na Fazenda Santa Rita, neste município, com a área de cento e quarenta e cinco hectares e vinte ares (145,20,00 ha) de terras, dentro das seguintes divisas e confrontações: “Começa no marco M32A, cravado no eixo da Estrada Municipal que demanda de Fernandópolis a Estrela d’Oeste, na divisa com Paulo Tupinambá Vampre e Stella Tupinambá Vampre de Castro; daí, segue pela estrada, no sentido Estrela d’Oeste, com*

o rumo de 53º 38' 19"–NW, na extensão de 765,56 metros, até o marco M33, cravado na divisa com o Sítio Bom Jesus, de propriedade de Lino Secches ou seus sucessores; daí, deflete à direita, nesta confrontação, com o rumo de 48º 20' 15"–NE, na extensão de 420,00 metros, até o marco M34; daí, deflete à esquerda, na mesma confrontação, com o rumo de 55º 17' 18"–NW, na extensão de 215,00 metros, até o marco M35; daí, deflete à esquerda, na mesma confrontação, com o rumo de 69º 34' 03"–NW, na extensão de 155,00 metros, até o marco M36; daí, deflete à direita, na mesma confrontação, com o rumo de 43º 19' 10"–NW, na extensão de 180,00 metros, até o marco M37; daí, deflete à esquerda na mesma confrontação, com o rumo de 52º 21' 42"–NW, na extensão de 267,00 metros, até o marco M38; daí, deflete à esquerda, confrontando ainda com Lino Secches ou seus sucessores, com o rumo de 58º 24' 17"–NW, na extensão de 117,00 metros, até o marco M39, cravado num córrego afluente do Ribeirão Santa Rita da Estrada Santa Rita; daí, segue por este correio abaixo, na extensão de 1.325,57 metros, até o marco M34A, cravado na divisa com Humberto Cáfarro; daí, deflete à direita, nesta confrontação com o rumo de 22º 06' 49"–SE, na extensão de 1.050,00 metros, até o marco M32B; daí, deflete à direita, confrontando com Humberto Cafaro, Paulo Tupinambá Vampre e Stella Tupinambá Vampre de Castro, com o rumo de 13º 37' 48"–SW, na extensão de 1.242,80 metros, até o marco M32A, onde teve início a descrição. INCRA nº 601.047.033.794-3, área total 545,4, módulo 26,0, nº de módulos 20,97; e, fração mínima de parcelamento 3,0, o imóvel objeto desta matrícula pertence aos proprietários na seguinte proporção: de nºs 03, 04, 05 e 06, 2,5% (dois e meio por cento); aos de nº 07, 08 e 09, 10,5% (dez e meio por cento); e ao de nº10, 3,5% (três e meio por cento).

Planta baixa de situação:



4 – DESCRIÇÕES DA PROPRIEDADE RURAL AVALIANDO.

4.1 – Propriedades Rural e Urbana

- Área 145,20,00 ha

4.2 – Benfeitorias existentes;

Na área da propriedade existem benfeitorias, conforme fotos anexa abaixo:

- Estacionamentos
- Centro administrativo
- Centro de atendimento aos docentes
- Centro de Simulação
- Banheiro feminino e masculino com acessibilidade
- Sala de aula, separadas por blocos e identificadas por letras e números: A1 a A5, B1 a B5, C1 a C5, D1 a D5, E1 a E8, F1 a F7, G1 a G4, H1 a H4, J1 a J5 .
- Cantina/lanchonete
- Área de convivência
- Policlínica- clínica odontológica, sala de Raio x e tomografia
- Biblioteca
- 2 Auditórios
- Laboratório de simulação
- Laboratório da área de saúde
- Laboratório informática
- Laboratório multidisciplinar
- Hospital veterinário- Sala de raio x, farmácia
- Área rural
- Casa para motoristas
- Almoxarifado
- Lavanderia
- Poços Artesianos 06
- Sistema de Instalação fotovoltaica e geração autônoma de energia
- Reserva florestal

4.3 – Fotografias da propriedade

ÁREA EXTERNA:

ENTRADA PRINCIPAL/PORTARIA/ ESTACIONAMENTOS:





Vista aérea Instalação Solar:



Área Administrativa:



Centro de atendimento ao docente



Banheiro dos alunos- visão geral



Cantina/Lanchonete/ Pátio de integração



Sala de aula



Centro de simulação

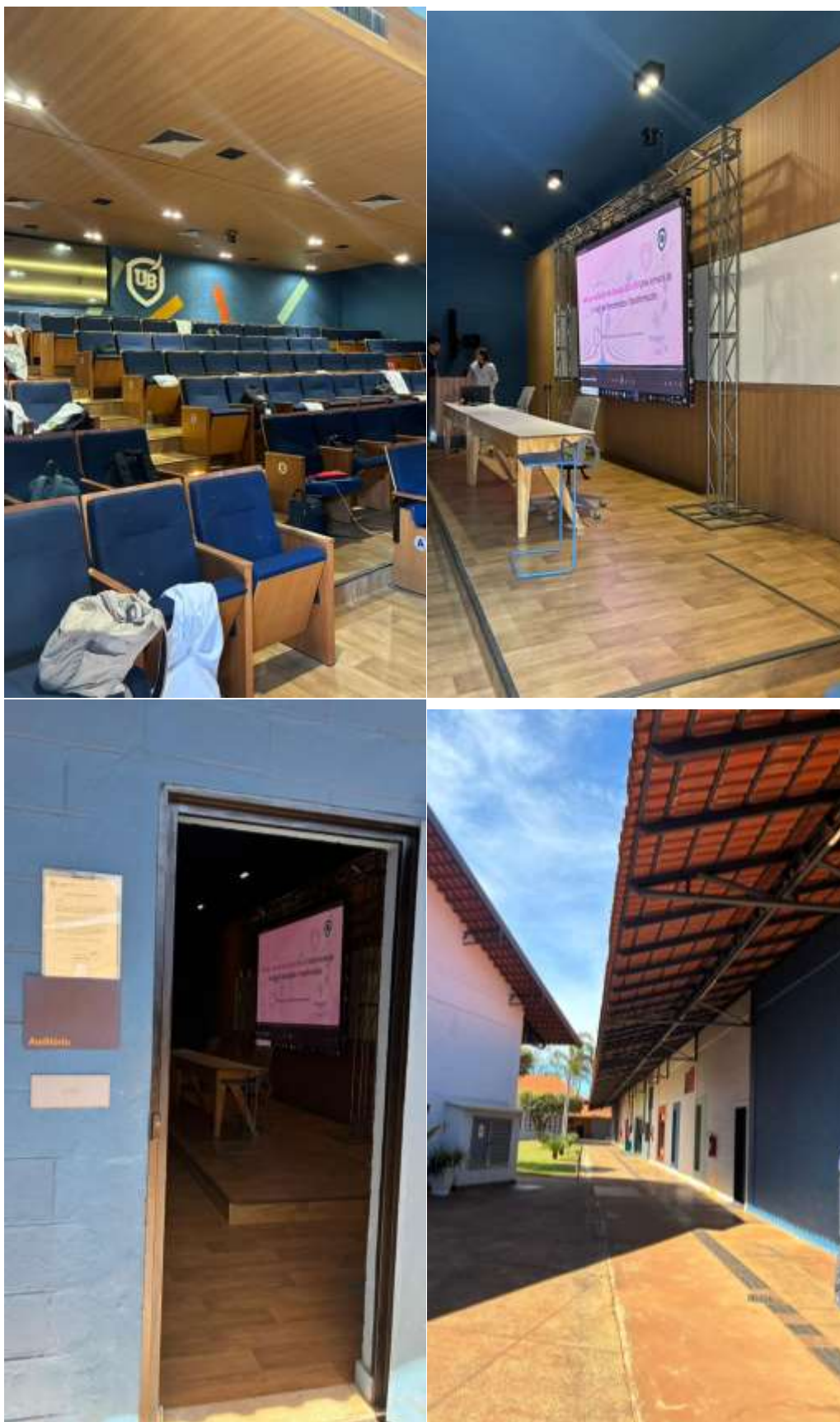




Biblioteca



Auditório



Policlínica





Anatomia







Veterinario















6 – VALORES DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas de venda recentemente realizadas nas imediações, da propriedade rural, em condições que possibilitem a comparação com o área avaliando, encontramos os seguintes elementos de mostra:

#	Descrição	Área	Valor Total
1	Fazenda Família Orati – Município de Fernandópolis-SP	11 alq. Pasto	Vendida mês 09/2025 R\$300.000,00 valor do alq.
2	Fazenda próximo ao Thermas Agua Viva, Município de Fernandópolis -SP	53 alq. cana	Oferta a venda R\$350.000,00 valor do alq.
3	Fazenda (Antiga Granja Coga) próximo ao Asfalto –	28 alq. pasto	Vendida no mês 10/2025 R\$ 270.000,00 valor do alq.

Assim, os valores unitários da amostra são:

#	Valor Unitário
1	R\$300.000,00 = R\$300.000,00
2	R\$350.000,00 = R\$350.000,00
3	R\$270.000,00 = R\$270.000,00

Para os valores constantes dos elementos de amostra 1 e 3 por serem vendida, consideramos um ágio de 05% para seu valor de mercado.

Homogeneizando em relação à fonte das amostras, temos:

#	Amostras Homogeneizadas
1	R\$300.000,00/5% = R\$ 315.000,00
3	R\$270.000,00/5% = R\$ 283.500,00

$$\text{Média dos Valores Homogeneizados} = \sum \frac{\text{valores unitários m}^2 \text{ amostras}}{\text{Quantidade de amostras}}$$

$$\text{Média dos Valores Homogeneizados} = \sum \frac{R\$ 315.000,00 + R\$ 283.500,00}{2}$$

$$\text{Média dos Valores Homogeneizados} = \mathbf{R\$299.250,00}$$

Teremos, então, para a média dos valores unitários homogeneizados: **R\$ 299.250,00.**

Assim, para o imóvel avaliando.

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos o valor de venda por alqueire é de **R\$ 300.000,00.**

$$145,20,00 \text{ HÁ ou seja Alq. } 60 \times R\$ 300.000,00 = R\$18.000.000,00$$

Área construída 26.437,48 x R\$2.000,00 = R\$ 52.874.960,00

VLT = R\$ 18.000.000,00 VLC R\$ 52.874.960,00 = R\$70.874.960,00

- Obs: Por não apresentar o projeto de Sistema de Instalação fotovoltaica e geração autônoma de energia, não foi mencionado o valor.

Valor total R\$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais)

Em alguns casos o avaliador pode ainda estabelecer um intervalo de confiança de até 5% em relação ao valor encontrado, sendo que este percentual deverá ser o mesmo para o limite inferior e superior. Este intervalo embora reduza a precisão da avaliação. Aumenta a certeza de que o valor de mercado encontrado para o imóvel avaliando está dentro do intervalo estabelecido.

Neste exemplo aplicamos um intervalo de -5% e +5%

Limite Inferior = R\$ 67.450.000,00

Limite Superior = R\$ 74.550.000,00

VALOR MÉDIO AVALIANDO: R\$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais)
--

Este é o Parecer.

Fernandópolis, 23 de Dezembro de 2025.

Antônio Rodrigues da Silva
Corretor de Imóveis – CRECI- nº 40.525
PERITO JUDICIAL
arodrigues1066@gmail.com
Central de Negócios Imobiliários Fernandópolis Ltda.
Av. dos Arnaldos, nº1066, Centro, Fernandópolis – SP CEP:15600-000
Tel.: (17) 3442-3131 / (17) 99784-1414

EM RESPOSTA AOS QUESITOS APRESENTADOS PELO MINISTÉRIO PÚBLICO NAS FOLHAS 782:

1) Qual o valor de mercado atual do imóvel, considerando sua localização, estado de conservação, idade e características específicas? Favor detalhar o método de avaliação utilizado (ex: comparativo de mercado, custo de reprodução, etc.) e os dados (amostras de imóveis semelhantes, valores, etc.) que serviram de base para a formação do valor.

R: O valor de mercado do imóvel foi avaliado em **R\$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais)**. O terreno foi avaliado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado e as edificações pelo Método do Custo de Reprodução, considerando suas características e estado de conservação.

2) Existem benfeitorias ou acessões (construções, reformas, etc.) que agregam valor ao imóvel? Se sim, quais são e qual o valor que cada uma delas representa na avaliação final?

R: Sim. As edificações e acessões existentes agregam valor ao imóvel e foram consideradas de forma conjunta na avaliação das obras. Não houve individualização de valor para benfeitorias ou reformas específicas.

3) Há alguma desvalorização do imóvel devido a fatores como má conservação, danos estruturais, problemas de documentação ou servidões que possam impactar seu valor de mercado? Em caso afirmativo, qual o percentual ou valor dessa desvalorização?

R: Do ponto de vista técnico, não foram constatados elementos que permitam quantificar desvalorização do imóvel. Aspectos jurídicos ou registrais não foram considerados para fins de avaliação econômica.

4) É possível estimar a liquidez do imóvel no mercado atual, ou seja, a facilidade com que ele poderia ser vendido? Favor justificar a resposta, considerando fatores como a demanda na região e as condições do mercado imobiliário local.

R: A liquidez do imóvel é reduzida, em razão de seu porte, valor elevado e destinação institucional, fatores que restringem o público comprador e tendem a demandar maior prazo de venda.

EM RESPOSTA AOS QUESITOS APRESENTADOS NAS FOLHAS 804 A 807:

1. O perito confirma que o imóvel objeto da matrícula nº 228641 se trata de área extensa e única na região, sem existência de outros imóveis com características físicas, estruturais, localização e destinação semelhantes?

R: Sim. Trata-se de imóvel de grande porte, com características físicas, estruturais, localização e destinação específicas, não sendo comum na região. Somente para constar, o número da Matrícula é 28.641.

2. Considerando as dimensões, benfeitorias e destinação educacional, o imóvel apresenta vocação específica e singular, inviabilizando o uso de método comparativo direto com imóveis padrão urbano ou rural da localidade?

R: Sim. O imóvel possui vocação específica e singular. Por essa razão, o terreno foi avaliado por método compatível, conforme adotado no laudo.

3. Poderia o perito descrever detalhadamente as características físicas do imóvel, incluindo área total, edificações existentes, padrão construtivo, benfeitorias, infraestrutura e estado de conservação?

R: As características físicas do imóvel, incluindo área, edificações, padrão construtivo, infraestrutura e estado de conservação, foram consideradas na avaliação do terreno e das obras, conforme fotos e descrito no laudo.

4. Diante da inexistência de imóveis comparáveis na região, o perito entende possível e adequado o uso de método substitutivo?

R: Existem imóveis comparáveis para fins de avaliação do terreno, motivo pelo qual foi adotado método compatível com as características do imóvel.

5. Em razão da destinação do imóvel a atividades educacionais e da ausência de mercado ativo comparável, o perito entende viável a utilização do método da renda (ou potencial econômico), considerando a capacidade de geração de receitas associada à sua utilização atual (instalações de ensino superior)?

R: Não. O método da renda exige análises econômico-financeiras de receitas, despesas e retorno, que não cabem à avaliação imobiliária.

6. Qual(is) método(s) será(ão) efetivamente utilizado(s) pelo expert, justificando técnica e economicamente a escolha?

R: Foram utilizados o Método Comparativo de Dados de Mercado para a avaliação da área e do terreno e o Método do Custo de Reprodução para a avaliação das edificações, conforme diretrizes da ABNT NBR 14.653.

7. O perito concorda que, na remota hipótese de adoção do método comparativo, deverá explicitar a ausência de imóveis similares e as razões da eventual adaptação dos parâmetros, em atenção às Normas da ABNT (NBR 14.653), podendo restar então prejudicada a perícia?

R: Sim. Quando houver limitação de dados comparáveis, tal condição deve ser expressamente indicada, com as devidas justificativas técnicas, em conformidade com

a ABNT NBR 14.653, não havendo prejuízo à validade da perícia quando adotados métodos compatíveis e fundamentados.

8. Qual a área total do terreno (em m²) e a área construída (em m²) conforme levantamento *in loco* e dados da matrícula.

R: As áreas do terreno e das edificações constam expressamente no laudo de avaliação, tendo sido obtidas a partir da matrícula do imóvel e de levantamento técnico realizado *in loco*.

9. Descreva minuciosamente as edificações existentes, mencionando tipo de construção (salas de aula, laboratórios, clínicas, auditórios, áreas administrativas, refeitório, biblioteca, estacionamentos etc.), quantificação e estado de conservação.

R: A descrição das edificações, destinação dos ambientes, consta no laudo de avaliação. Ressalta-se que o objetivo da perícia é a determinação do valor do imóvel, não sendo necessária a descrição exaustiva individual de cada ambiente para essa finalidade.

10. Qual o padrão construtivo das edificações (alto, médio ou baixo)

R: As edificações apresentam padrão construtivo médio, compatível com sua destinação institucional educacional.

11. Qual o valor médio do metro quadrado do terreno e da área construída, considerando a destinação específica do imóvel (institucional educacional)?

R: O valor médio do metro quadrado do terreno e das edificações foi apurado no laudo de avaliação, considerando a destinação institucional do imóvel e os métodos adotados.

12. Há fontes oficiais ou particulares (como Prefeitura, FIPE, CRECI, IBGE, avaliações imobiliárias locais) que possam embasar o valor adotado por metro quadrado?

R: Foram consideradas referências de mercado, dados técnicos e tabelas específicas aplicáveis à avaliação, conforme metodologia adotada, sendo necessária a consulta às bases compatíveis com imóveis de características semelhantes.

13. Quais fatores locais impactam o valor do imóvel, considerando sua localização, acessos, proximidade com vias principais e infraestrutura urbana?

R: Destacam-se a localização, facilidade de acesso e disponibilidade de infraestrutura urbana, são fatores que contribuem positivamente para o valor do imóvel.

14. A área está inserida em zona urbana consolidada, com uso misto institucional/comercial, o que contribui para o valor de liquidez e atratividade econômica?

R: O imóvel apresenta inserção em zona urbana e rural, conforme classificação urbanística local, fato considerado na avaliação.

15. O imóvel abriga as instalações da Universidade Brasil - Campus Fernandópolis, instituição de ensino superior com cursos superiores em andamento, além de laboratórios, clínicas-escola, etc., voltadas ao aprendizado e atendimento de alunos, bem como da comunidade local, correto?

R: Sim. O imóvel abriga instalações da Universidade Brasil – Campus Fernandópolis, com estrutura voltada ao ensino superior e atendimento à comunidade.

16. Considerando essa destinação, o perito entende necessário mensurar o valor econômico agregado à estrutura educacional, de modo a refletir o potencial de geração de faturamento da atividade que se desenvolve no local?

R: Não. A análise do valor econômico da atividade desenvolvida no imóvel não faz parte da atuação do perito avaliador imobiliário, sendo matéria de análise econômica.

17. O expert considera que a utilização do imóvel como unidade de ensino superior é fator determinante para sua valorização e liquidez, em relação a outros imóveis comuns da região?

R: Não cabe ao perito avaliador imobiliário emitir juízo econômico sobre a influência da atividade exercida no imóvel na sua valorização de mercado.

18. Poderia o perito estimar, de forma técnica, o impacto do uso institucional (educacional) no valor do bem, com base em indicadores objetivos de aproveitamento econômico, densidade de ocupação e retorno potencial?

R: Não. Essa estimativa depende de análise econômico-financeira da atividade desenvolvida no imóvel, o que não faz parte da atribuição do perito avaliador imobiliário.

19. Poderia o perito identificar e qualificar todas as benfeitorias edificadas, como salas de aula, laboratórios, clínicas, áreas administrativas, estacionamento, vias internas e demais estruturas integrantes do complexo educacional e extensão do imóvel?

R: As benfeitorias foram consideradas globalmente na avaliação das obras, não sendo objeto desta perícia a individualização detalhada de cada estrutura, uma vez que o valor foi apurado de forma conjunta pelo Método do Custo de Reprodução.

20. O imóvel dispõe de infraestrutura completa e institucional (rede elétrica, água, esgoto, pavimentação, transporte, acessibilidade, sinalização, segurança etc.)? E seu impacto no valor global?

R: Sim. O imóvel dispõe de infraestrutura compatível com sua destinação institucional, incluindo redes de energia elétrica, abastecimento de água, acessos, pavimentação interna e demais elementos considerados na avaliação.

21. Há instalações especializadas (equipamentos, laboratórios, mobiliário fixo) que devam ser considerados no cálculo do valor do imóvel, sobretudo a depender do método utilizado?

R: Foram considerados apenas os elementos fixos e permanentemente incorporados às edificações. Equipamentos, mobiliário e instalações móveis ou removíveis não foram considerados no cálculo do valor do imóvel.

22. O imóvel está localizado em região consolidada e de fácil acesso, com relevância institucional para o município de Fernandópolis?

R: Sim. O imóvel está localizado em região consolidada, com fácil acesso e relevância institucional para o município de Fernandópolis.

23. O entorno do imóvel é predominantemente residencial, comercial ou institucional, e como essa característica influencia em seu valor de mercado?

R: O entorno do imóvel é de uso misto, com predominância de residências e comércios nas proximidades, característica que contribui positivamente para o valor de mercado do imóvel.

24. Há valorização imobiliária significativa na região em razão da presença da Universidade e do fluxo gerado por alunos e serviços?

R: Sim. A presença da Universidade e o fluxo gerado por alunos e serviços contribuem para a valorização imobiliária da região.

25. O perito apresentará a memória de cálculo detalhada, contendo todas as variáveis utilizadas, índices aplicados e justificativas técnicas de cada parâmetro adotado?

R: Sim. Já consta no laudo de avaliação.

26. Poderia o expert esclarecer, com base nas normas técnicas (NBR 14.653), o grau de precisão da avaliação e o respectivo intervalo de confiança adotado?

R: A avaliação seguiu a ABNT NBR 14.653, com grau de precisão compatível com os dados disponíveis, sendo adotado intervalo de confiança numérico específico.

27. O perito pode informar se o valor venal de referência municipal (IPTU ou outro) é compatível com o valor técnico apurado?

R: Não. O valor venal de referência municipal tem finalidade tributária **R\$ 88.597.626,30 (oitenta e oito milhões quinhentos e noventa e sete mil seiscentos e vinte e seis reais)** e não é comparável ao valor técnico de mercado apurado na avaliação.

28. O expert confirma que, diante das particularidades do imóvel e de sua utilização, o valor econômico apurado é superior ao mero valor físico da terra nua, devendo ser refletido como ativo produtivo e institucional?

R: O valor apurado refere-se ao imóvel com suas edificações e benfeitorias, sendo superior ao valor da terra nua. A caracterização como ativo produtivo ou institucional não é objeto da avaliação imobiliária.

29. Identificar e discriminar as benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias incorporadas ao imóvel, indicando data, custo aproximado e estado de conservação.

R: As benfeitorias existentes foram consideradas de forma conjunta na avaliação das edificações, não sendo realizada a separação individual entre benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias. O estado de conservação foi avaliado de forma global.

30. Indicar o valor agregado por tais benfeitorias ao imóvel, individualizando sua contribuição para o valor total.

R: O valor das benfeitorias está incorporado ao valor global da construção, apurado pelo Método do Custo de Reprodução, não sendo tecnicamente recomendável a

individualização do valor de cada benfeitoria isoladamente, sob pena de duplicidade de valoração.

31. Esclarecer se tais benfeitorias estão integradas ao imóvel e, portanto, devem compor seu valor total de avaliação, conforme art. 96 do Código Civil.

R: Sim. As benfeitorias estão integradas ao imóvel e, por isso, compõem o valor total da avaliação. O sistema de energia fotovoltaica não foi considerado, por não ter sido incluído na avaliação realizada.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS – SP

PROCESSO: Nº 0010498-25.2013.8.26.0189

ANTONIO RODRIGUES DA SILVA, Corretor de Imóveis, devidamente habilitado junto ao CRECI/SP sob nº 40.525, Perito Judicial nomeado nos presentes autos, tendo procedido aos estudos, análises e diligências que se fizeram necessários, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar a presente **COMPLEMENTAÇÃO AO LAUDO PERICIAL**, em atenção à determinação constante às **fls. 1057/1064** dos autos, referente ao laudo anteriormente juntado expondo o que segue.

COMPLEMENTAÇÃO AO LAUDO PERICIAL

– OBJETO DA COMPLEMENTAÇÃO

A presente complementação tem por finalidade apresentar esclarecimentos adicionais acerca da avaliação do imóvel objeto da **Matrícula:28.641**, especialmente quanto à existência de sistema de geração de energia solar fotovoltaica instalado no local, cuja documentação técnica foi posteriormente apresentada.

– AVALIAÇÃO DA ÁREA

Área total do imóvel: 145,20 hectares, equivalente a aproximadamente 60 alqueires.

Considerando o valor médio de R\$ 300.000,00 por alqueire, obtém-se:

$$60 \text{ alqueires} \times \text{R\$ } 300.000,00 = \text{R\$ } 18.000.000,00$$

Valor da Terra (VLT): R\$ 18.000.000,00

Área construída total: 26.437,48 m²

Considerando o valor médio estimado de R\$ 2.000,00 por m², obtém-se:

$$26.437,48 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.000,00 = \text{R\$ } 52.874.960,00$$

Valor das Construções (VLC): R\$ 52.874.960,00

Conforme documentação apresentada e orçamento emitido pela empresa especializada no setor de energia solar fotovoltaica, foi identificado sistema instalado na área da instituição com as seguintes características:



À QUEM POSSA INTERESSAR.

CONFORME PROJETO APRESENTADO UNIBRASIL.



Potência do Sistema Fotovoltaico

- **4400 Placas fotovoltaicas de 120W totalizando 528 kWp**

Inversores:

- **10 inversor de 27.6kW ABB**

Estrutura:

- **Estrutura de Solo**

Valor:

- **R\$1.150.000,00**

Fernandópolis, 12 de março 2026

Felipe Lopes Bonfim
Proprietário

www.copersol.com.br

De acordo com o orçamento apresentado pela empresa Copersol, emitido na cidade de Fernandópolis/SP, o valor estimado do sistema fotovoltaico é de **R\$ 1.150.000,00 (um milhão cento e cinquenta mil reais).**

Inicialmente, tal valor não havia sido considerado no laudo pericial anteriormente apresentado, em razão da ausência do projeto: USINA FOTOVOLTAICA- DIAGRAMA UNIFILAR ,documentação técnica.

– DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Valor da Terra (VLT): R\$ 18.000.000,00
+
Valor das Construções (VLC): R\$ 52.874.960,00
+
Valor do Sistema Fotovoltaico: R\$ 1.150.000,00
Valor total estimado: R\$ 72.024.960,00

Assim, o valor aproximado do imóvel corresponde a R\$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais).

Em alguns casos o avaliador pode ainda estabelecer um intervalo de confiança de até 5% em relação ao valor encontrado, sendo que este percentual deverá ser o mesmo para o limite inferior e superior. Este intervalo embora redução a precisão da avaliação. Aumenta a certeza de que o valor de mercado encontrado para o imóvel avaliando está dentro do intervalo estabelecido.

Neste exemplo aplicamos um intervalo de -5% e +5%

Limite Inferior = R\$ 68.400.000,00

Limite Superior = R\$ 75.600.000,00

-CONCLUSÃO

Diante do exposto, o perito apresenta a presente complementação ao laudo pericial, incorporando à avaliação o valor estimado do sistema de geração de energia solar fotovoltaica instalado no imóvel, conforme documentação técnica apresentada.

Nada mais havendo a esclarecer, coloca-se o perito à disposição deste Juízo para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Este é o Parecer.

Fernandópolis, 13 de Março de 2026.

Antônio Rodrigues da Silva
Corretor de Imóveis – CRECI- nº 40.525
PERITO JUDICIAL
arodrigues1066@gmail.com
Central de Negócios Imobiliários Fernandópolis Ltda.
Av. dos Arnaldos, nº1066, Centro, Fernandópolis – SP CEP:15600-000
Tel.: (17) 3442-3131 / (17) 99784-1414


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE FERNANDÓPOLIS
FORO DE FERNANDÓPOLIS
3ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Goncalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0010498-25.2013.8.26.0189**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Compromisso**
 Ministério Público: **Ministério Público do Estado de São Paulo**
 Requerido: **Associação Itaquerense de Ensino**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renato Soares de Melo Filho**

Vistos.

- Da impugnação ao laudo de avaliação.** Cuida-se de **cumprimento de sentença** em fase avaliatória, decorrente das astreintes consolidadas pelo descumprimento de obrigação de fazer (averbação de Reserva Legal ambiental no imóvel matrícula nº 28.641) estabelecida em **Termo de Ajustamento de Conduta nº 14.0264.0000082-2010-1**, firmado entre o **Ministério Público do Estado de São Paulo** e a **Associação Itaquerense de Ensino**, no valor atualizado de **R\$ 982.271,38** (fls. 597/601). A exigibilidade da multa cominatória foi mantida pela decisão de fls. 636/637 e confirmada, em 2º grau, pelo acórdão da **1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente do TJSP**, V.U., proferido no AI 2066338-48.2025.8.26.0000 (Rel. Des. **Isabel Cogan**, j. 16/10/2025); o Recurso Especial foi inadmitido pelo TJSP (despacho de fls. 74/76 do AI 2066338-48.2025.8.26.0000), seguindo-se a interposição de **Agravo em Recurso Especial pendente no STJ** (CPC, art. 1.042), sem efeito suspensivo (CPC, art. 995, *caput* e parágrafo único).
- Penhorado o imóvel da matrícula nº 28.641 do CRI competente (gleba de **60 alqueires** ou **145,20 hectares**, com **26.437,48 m²** de construções), a fase avaliatória teve curso atribulado: **cinco nomeações sucessivas** de perito foram necessárias - **Lucas Tarlau Balieiro** (decisão de 05/09/2025, fls. 764/767), **Tiago Peres Vicente**, **Matheus Martins Cardozo**, **Viviane Ferreira Bermal Martins** e, por fim, **Antônio Rodrigues da Silva** (CRECI/SP nº 40.525) - , as quatro primeiras encerradas por recusa do auxiliar nomeado. Em **todas as cinco decisões de nomeação**, o juízo facultou às partes, no prazo comum de 15 dias, indicar assistentes técnicos, apresentar quesitos e arguir impedimento ou suspeição (CPC, art. 465, §1º). O **Perito** apresentou laudo de avaliação, posteriormente complementado às **fls. 1.072/1.076** (em 13/03/2026) para incorporar a usina fotovoltaica, fixando o valor em **R\$ 72.024.960,00**, composto por: (a) terra (60 alqueires): R\$ 18.000.000,00; (b) construções (26.437,48 m²): R\$ 52.874.960,00; (c) usina fotovoltaica: R\$ 1.150.000,00 - com intervalo de confiança de **±5%**. Os esclarecimentos amplos do **Perito** vieram às **fls. 1.093/1.114** (em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE FERNANDÓPOLIS

FORO DE FERNANDÓPOLIS

3ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Goncalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

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

10/04/2026), com apoio em escritura de imóvel comparável vendido em dezembro de 2025 a 1,5 km do bem avaliado.

3. **Associação Itaquerense de Ensino** apresentou impugnação às fls. 969/1.051, reiterando os argumentos às fls. 1.087 e 1.118, alegando, em síntese: (i) **nulidade** por suposta violação ao art. 466, §2º, do CPC; (ii) inadequação do método comparativo; (iii) omissão da usina fotovoltaica e da policlínica universitária; (iv) suposta subavaliação à luz de avaliação anterior em **R\$ 154.350.000,00**, realizada há mais de cinco anos; (v) requerimento de **prazo suplementar de 15 dias** para juntada de parecer técnico de assistente.
4. O **Ministério Público do Estado de São Paulo** manifestou-se às fls. 1.121/1.122 pela rejeição da impugnação e regular prosseguimento da execução. **Decido.**
5. **Preliminar de nulidade - alegação de violação ao art. 466, §2º, do CPC.** A arguição **não procede.** O art. 466, §2º, do CPC impõe ao perito o dever de comunicar previamente o **assistente técnico da parte** sobre as diligências, designando local, data e horário. A premissa lógica e factual da norma é, portanto, a **prévia indicação de assistente técnico** pela parte interessada, na forma do art. 465, §1º, II, do CPC.
6. No caso, **Associação Itaquerense de Ensino não indicou assistente técnico em nenhuma das cinco oportunidades** abertas pelas sucessivas decisões de nomeação. A própria impugnação confirma essa circunstância ao requerer, em seu item 4, "**concessão de prazo suplementar de 15 dias para a juntada de parecer técnico**" - pedido que somente faz sentido se o assistente ainda não havia sido constituído. **Inexistindo assistente técnico nomeado**, não havia destinatário a quem o perito pudesse dirigir a comunicação prevista no §2º do art. 466 do CPC, **inocorrendo a apontada nulidade.**
7. A inércia da executada ao longo das cinco oportunidades evidencia, ainda, a **preclusão consumativa** quanto à indicação tempestiva de assistente, sendo extemporâneo o manejo do vício somente após a apresentação do laudo. A esse respeito, é firme a orientação de que cabe à parte demonstrar **prejuízo concreto** decorrente do alegado vício procedimental (*pas de nullité sans grief*), sendo a **arguição genérica insuficiente** para invalidar o laudo. **Rejeito**, pois, a preliminar.
8. **Mérito da impugnação - limites legais à substituição do laudo pericial.** A nova avaliação do bem penhorado é admitida **excepcionalmente**, nas hipóteses **taxativas** do art. 873 do CPC: erro fundado ou dolo do avaliador (inciso I); modificação no valor do bem após a avaliação (inciso II); ou fundada dúvida sobre o valor atribuído (inciso III). Fora dessas hipóteses, a impugnação genérica **não autoriza** a anulação do laudo nem a designação de nova perícia, sob pena de transformar o incidente em mecanismo de procrastinação da execução. Para infirmar laudo pericial oficial, exige-se **contraprova técnica idônea** - parecer de assistente técnico habilitado, laudo paralelo, ou demonstração concreta de inobservância da NBR 14.653 da ABNT. **Não basta o inconformismo subjetivo da parte** quanto ao valor apurado, nem a juntada de avaliação extemporânea sem contraditório técnico.
9. **Da inadequação alegada do método comparativo de mercado.** A alegação **não se**


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE FERNANDÓPOLIS
FORO DE FERNANDÓPOLIS
3ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Goncalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

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

sustenta tecnicamente. A leitura conjunta do laudo e dos esclarecimentos revela que o **Perito** utilizou método **misto**: comparativo para a fração rural do terreno (60 alqueires a R\$ 300.000,00 cada) e parametrização por **valor unitário das construções** (R\$ 2.000,00/m² de área construída) - o que se aproxima funcionalmente do método de **custo de reposição simplificado** para as benfeitorias. A NBR 14.653 da ABNT, embora recomende combinação de métodos para imóveis singulares, **não impõe forma rígida** quando o laudo apresenta fundamentação técnica suficiente e indica intervalo de confiança razoável ($\pm 5\%$). O **Perito** apresentou, ainda, dados concretos de imóvel comparável (escritura de venda de dezembro de 2025, a 1,5 km do bem avaliado), além de viabilizar análise por aproveitamento alternativo (loteamento fechado), o que confere **dupla ancoragem técnica** à conclusão. A executada **não trouxe contraprova técnica** alguma - não juntou parecer de assistente, não indicou outro método aplicável ao caso, nem demonstrou erro nos índices de homogeneização. Limita-se a sustentar, em abstrato, a inadequação metodológica - **insuficiente para afastar a presunção de validade do laudo oficial. Rejeito o ponto.**

10. **Da alegada omissão quanto à usina fotovoltaica.** A questão **encontra-se superada.** O **Perito** reconheceu, na complementação de **fls. 1.072/1.076**, que a usina fotovoltaica não havia sido inicialmente considerada por ausência de projeto técnico (Diagrama Unifilar), juntado a posteriori, e **acresceu R\$ 1.150.000,00** ao valor final, com base em orçamento de empresa especializada (Copersol - Fernandópolis/SP). O resultado da avaliação passou a ser **R\$ 72.024.960,00**, e a executada **não apresentou orçamento divergente.** Sem objeto, portanto, a impugnação neste ponto.
11. **Da alegada omissão quanto à policlínica universitária.** A executada afirma que a policlínica universitária está **"quase 100% pronta"** e deveria ter sido avaliada - admitindo, **na própria petição**, que a obra **ainda não está concluída** e que a avaliação correta dependeria do término da edificação (**"será/deverá ser corretamente avaliada após a conclusão"**, fl. 972). Trata-se de **admissão expressa**, vinculante, da própria impugnante, que confessa a **prematuridade** da pretensão neste momento processual. A avaliação do bem penhorado considera-o **no estado em que se encontra ao tempo da diligência pericial - benfeitorias não concluídas não integram, com valor próprio e autônomo, a base de cálculo da avaliação.** A executada não juntou, em nenhuma de suas três manifestações sobre o laudo, projeto arquitetônico aprovado, alvará de construção, habite-se parcial, contrato de execução, registros fotográficos atualizados ou qualquer documento técnico que demonstrasse o estágio executivo invocado - limita-se a alegação genérica que ela mesma reconhece carente de avaliação correta neste momento. Eventual modificação substancial no estado do bem antes do leilão pode ser objeto de **reavaliação superveniente** com fundamento no art. 873, II, do CPC, oportunidade em que se reabriria momento processual próprio. **Rejeito o ponto.**
12. **Da avaliação anterior em R\$ 154.350.000,00.** O documento juntado pela executada - avaliação realizada **há mais de cinco anos - não constitui parecer técnico contemporâneo apto a infirmar o laudo oficial.** Trata-se de elemento sem submissão ao contraditório, sem identificação técnica de critérios atuais, sem aderência demonstrada à NBR 14.653 e **desatualizado** em relação à realidade de mercado da data da penhora. Como


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE FERNANDÓPOLIS
FORO DE FERNANDÓPOLIS
3ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Goncalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

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

destacou o **Ministério Público** à fl. 1.121, a **simples comparação com valores hipotéticos ou anúncios imobiliários desacompanhados de análise técnica individualizada do bem não se presta a infirmar a perícia oficial**. Acresce que a discrepância invocada (R\$ 154 milhões vs. R\$ 72 milhões), por si só, **não evidencia subavaliação** - pode refletir oscilações naturais do mercado imobiliário ao longo de cinco anos e ajustes metodológicos próprios da NBR 14.653. **Rejeito** o ponto.

13. **Do pedido de prazo suplementar para parecer técnico de assistente. Indefiro** o pedido de concessão de **prazo suplementar de 15 dias** para juntada de parecer técnico. A indicação de assistente técnico é prerrogativa que se exerce **no momento processual próprio** - 15 dias da decisão de nomeação do perito (CPC, art. 465, §1º, II) - , oportunidade que **precluiu cinco vezes** sem que a executada a houvesse exercido. Reabrir o prazo após o laudo, a complementação e os esclarecimentos do **Perito** equivaleria a converter o incidente de impugnação em via de procrastinação da execução, em afronta aos princípios da **preclusão** e da **duração razoável do processo** (CF, art. 5º, LXXVIII; CPC, arts. 4º, 6º e 223). A executada teve oportunidades integrais de manifestação técnica sobre o laudo (fls. 969/1.051, 1.087 e 1.118), suficientes ao exercício do contraditório técnico - sem que tenha juntado, em qualquer delas, **um único elemento de contraprova técnica** que infirmasse os parâmetros adotados pelo **Perito**.
14. **Conclusão sobre a impugnação.** Não se demonstrou, **em concreto**, qualquer das hipóteses do art. 873 do CPC. Inexiste erro fundado, dolo do avaliador, modificação superveniente do bem ou fundada dúvida sobre o valor. **Rejeito**, por consequência, a impugnação ao laudo de avaliação apresentada por **Associação Itaquerense de Ensino, homologo a avaliação em R\$ 72.024.960,00**, conforme laudo pericial complementado às fls. 1.072/1.076, e **determino o regular prosseguimento da execução**.
15. **Dos requerimentos formais da executada.** A **intimação conjunta dos advogados** (CPC, art. 272, §§2º e 5º) já está registrada no sistema e estão sendo dirigidas à parte executada conjuntamente em nome de **Endrigo Purini Pelegrino** (OAB/SP nº 231.911) e **Greice Kelly da Costa** (OAB/SP nº 392.556). Quanto ao requerimento de **intimação exclusivamente via DJEN** (Resolução CNJ nº 455/2022), **indefiro**, devendo a serventia observar o regime de comunicações processuais por meio eletrônico atualmente em vigor no sistema SAJ para entes privados, com as comunicações privilegiando o Diário de Justiça Eletrônico Nacional, na forma operacional adotada pelo TJSP.
16. **Não efetivada a adjudicação ou a alienação por iniciativa particular** (*inaplicáveis ao caso*), é permitido ao exequente (CPC, art. 881) requerer que seja feito **leilão judicial eletrônico** (*por leiloeiro público credenciado*), o que **resta deferido** (*observando-se os arts. 246 a 280, das NCGJ*). No caso, o bem imóvel é de titularidade da **ASSOCIAÇÃO ITAQUERENSE DE ENSINO**, CNPJ 63.054.266/0004-80. O leilão observará as seguintes balizas: a) **valor mínimo de arrematação no primeiro leilão**: o valor da avaliação (R\$ 72.024.960,00); b) **valor mínimo no segundo leilão**: **60% do valor da avaliação**, considerando tratar-se de **imóvel rural de grande porte e elevada complexidade** - patamar abaixo do qual se considerará preço vil (CPC, art. 891, parágrafo único); c) **descrição detalhada** do imóvel conforme matrícula nº 28.641, com indicação das



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE FERNANDÓPOLIS

FORO DE FERNANDÓPOLIS

3ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Goncalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

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

benfeitorias avaliadas (*edificações universitárias, usina fotovoltaica e demais acessões consideradas no laudo*); d) **publicação na rede mundial de computadores** (CPC, art. 887, §2º) e em jornal de ampla circulação local.

17. Por ora, **o encargo de depositário está sob responsabilidade do executado** (CPC, art. 840). Ademais, **não há depositário judicial disponível para esta circunstância** (CPC, art. 840, § 1º), pois seus custos absorveriam o produto da execução (CPC, art. 836). Neste sentido: "*Ausência de depositário judicial. Incidência do art. 840, §§ 1º e 2º, do CPC e Súmula 319 do C. STJ*" (TJSP - Agravo de Instrumento 2091079-26.2023.8.26.0000 - Rel. Des. Rodrigues Torres - 28ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 14/11/2023).
18. Para a realização do leilão, nomeio como leiloeiro(a) oficial (com credenciamento regular pela JUCESP, habilitação perante o e. TJSP e em atividade há mais de 3 anos – NCGJ, art. 251) Lígia Seixas - JUCESP 000892 - (www.arremaxleiloes.com.br), cujo perfil público está disponível no Portal dos Auxiliares da Justiça: <https://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresdaJustica>.
19. Determino à equipe de cumprimento que **providencie o cadastramento da nomeação tanto no Portal de Auxiliares da Justiça quanto no SAJ** (NCGJ, art. 38; Provimento CSM nº 2306/2015, art. 5º) com o tipo de participação "416 - Gestor do Leilão Eletrônico" (Comunicado Conjunto nº 315/2023). Fixo a **comissão do leiloeiro** em 5% (cinco por cento – NCGJ, art. 266) sobre o valor da arrematação (a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor de lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados). Outrossim, **em caso de pagamento parcelado**, a comissão devida será retida e paga proporcionalmente (à medida que as parcelas forem sendo adimplidas), o que deverá ser esclarecido.
20. O leilão deverá ser realizado em **2 (dois) pregões**, pelo prazo mínimo de 3 (três) dias a primeiro e 20 (vinte) dias o segundo. No primeiro, **não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação**. Não havendo lance igual ou superior, seguir-se-á, sem interrupção, à segunda etapa (NCGJ, art. 261), que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. O pregão começará no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital (NCGJ, art. 260). A atualização se dará pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça e o **pagamento será feito de uma única vez**, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Sem prejuízo das demais disposições legais (CPC, arts. 879 a 903) e regulamentares (NCGJ, arts. 246 a 280), o leiloeiro público **suportará os custos e se encarregará da divulgação** da alienação, incumbindo-lhe **especialmente** as medidas dispostas nos arts. 884, 886 e 887, do CPC, esclarecendo detalhadamente aos interessados o rito (*notadamente dos arts. 252 ao 280, das NCGJ*), devendo atentar-se ao art. 1.262 das NCGJ. Atentem-se ainda as partes de que, "*Antes de adjudicados ou alienados os bens, o executado pode, a todo tempo, remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios*" (CPC, art. 826, grifei); bem como de que "*Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão*" (NCGJ, art. 267, § 4º).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE FERNANDÓPOLIS
FORO DE FERNANDÓPOLIS
3ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Goncalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

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

21. A publicação do edital deverá ocorrer no site apontado pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão (CPC, art. 887, § 1º; NCGJ, art. 260), devendo conter **(além dos requisitos estabelecidos no art. 887, do CPC e da disciplina dos arts. 252 ao 280, das NCGJ)**, que: a) *"os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas"* (NCGJ, art. 258); b) *"o arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, § único, do CTN (cf. Tema nº 1134, do e. STJ), e exceto eventuais débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação"*. Neste sentido: *"Analogamente ao teor do art. 130 do CTN, ocorrendo a arrematação em hasta pública, a sub-rogação não ocorre na pessoa do adquirente, mas no preço pelo qual este tenha arrematado o bem, de modo que o arrematante o recebe livre de ônus, quer sejam tributários, quer sejam, como previsto no art. 908, § 1.º do CPC, de natureza propter rem"* (TJSP - Agravo de Instrumento nº 2137789-70.2024.8.26.0000 - Rel. Des. L. G. Costa Wagner - 34ª Câmara de Direito Privado - em 30/10/2024).
22. **Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados**, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem, **devendo aos responsáveis pela guarda autorizar ingresso dos interessados**, designando-se datas para as visitas (NCGJ, art. 256). Igualmente, ficam autorizados a obter (no local) material fotográfico para inseri-lo no portal do gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem (*que será vendido no estado em que se encontra*). Da mesma maneira, ficam autorizados a obter de qualquer Ente Público (das esferas Municipal, Estadual ou Federal) ou Ente Privado informações (inclusive certidões) relacionadas a eventuais débitos (de qualquer natureza), ônus, garantias ou penhoras sobre o(s) bem(ns) ou parte(s) executada(s), sendo **dever do gestor** assim proceder antes da publicação do edital (NCGJ, art. 242, III).
23. Deverão ser cientificados o executado e as demais interessados (CPC, art. 889), cabendo à parte exequente requerer o necessário. Sem prejuízo (*para a garantia da higidez do negócio*) **fica determinado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos (ou discrimine detalhadamente ao juízo eventual impossibilidade de notificação)**. A presente decisão servirá (*como carta, mandado ou ofício*) para comunicação do executado e demais interessados, bem como **ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local** onde o bem a ser leiloado se encontra e obtenham informações correlatas de Entes Públicos ou Privados. Fica desde já registrado que **em nenhuma hipótese** o bem poderá ser vendido por preço inferior a 60% (cinquenta por cento) do valor de avaliação (CPC, art. 891; NCGJ, art. 262), com a ressalva de que não será efetivada se o valor auferido for "incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação" (CPC, art. 843, § 2º).
24. Registre-se ser **necessária a intimação do executado** (CPC, art. 876, § 1º) **e de eventuais terceiros interessados** (CPC, art. 876, § 5º e 6º; arts. 799, 889 e 843) para ciência. Afinal,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE FERNANDÓPOLIS
FORO DE FERNANDÓPOLIS
3ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Goncalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

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

"idêntico direito pode ser exercido por aqueles indicados no art. 889, incisos II a VIII, pelos credores concorrentes que hajam penhorado o mesmo bem, pelo cônjuge, pelo companheiro, pelos descendentes ou pelos ascendentes do executado" (CPC, art. 876, § 5º, grifei). Inclusive, em havendo "mais de um pretendente, proceder-se-á a licitação entre eles, tendo preferência, em caso de igualdade de oferta, o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente, nessa ordem" (CPC, art. 876, § 6º, grifei).

25. Em havendo **titular de fração que não seja o executado (coproprietário // cônjuge)**, ficará reservado o correspondente à cota que ficará à disposição na hipótese de ser consumada a alienação (CPC, art. 876, § 4º, I). Registre-se que a penhora se deu **sobre a integralidade do bem (indivisível)**, ainda que sob a posse ou detenção de terceiros (CPC, art. 845), de modo que o equivalente a eventual "quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem" (CPC, art. 843). Neste sentido: "Insurgência do exequente que requer a alienação da totalidade do imóvel penhorado, por se tratar de bem indivisível. Acolhimento. Penhora de parte ideal sobre nua-propriedade de imóvel. Tratando-se de bem indivisível, permite-se a constrição e alienação da integralidade da nua-propriedade do imóvel, convertendo-se a parte ideal dos coproprietários no produto da alienação. Aplicação do art. 843 do CPC. Precedentes do E. STJ e do E. TJSP" (TJSP - Agravo de Instrumento 2038366-40.2024.8.26.0000 - Rel. Des. José Marcelo Tossi Silva - 11ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 21/10/2024).
26. **Em 10 (dez) dias, manifeste-se a parte exequente** sobre a **intimação de eventuais terceiros interessados** titulares de eventuais direitos vinculados ao bem (CPC, art. 876, § 5º e 6º; arts. 799, 889 e 843), devendo analisar (de forma detalhada) a descrição do bem e qualificá-los com endereços (ou pleitear respectivas pesquisas sistêmicas para tanto). Embora **não seja requisito para a consumação da penhora**, a intimação destes sujeitos (eventual coproprietário, credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso; promitente comprador ou vendedor; superficiário, enfiteuta, concessionário, cônjuge etc) é fundamental para uma **alienação** do bem, em especial ao exercício de direito de preferência. Neste sentido: "Necessidade de intimação do cônjuge da penhora sobre bem imóvel ou direito real sobre imóvel, salvo se casado em regime de separação absoluta. Intimação dos coproprietários e do credor fiduciário/hipotecário que deverá ocorrer antes da alienação judicial do bem, nos termos do artigo 889, II e V, do CPC" (TJSP - Agravo de Instrumento 2345382-69.2024.8.26.0000 - Rel. Des. Maria Salete Corrêa Dias - 20ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 26/11/2024). Afinal, o objetivo é resguardar que terceiros reivindiquem seus direitos, tal como o credor com penhora anteriormente averbada (que poderá pleitear a instauração de concurso de credores no juízo responsável pela primeira penhora). Neste sentido: "Concurso de credores. Competência para o processamento do concurso de credores. O juízo competente é aquele responsável pela primeira penhora que recai sobre os imóveis. Precedentes do STJ e deste TJSP" (TJSP - Agravo de Instrumento 2223485-50.2019.8.26.0000 - Rel. Des. Álvaro Torres Júnior - 20ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 07/08/2023).
27. Intimem-se **da pretensão o(s) devedor(es) por seu(s) Advogado(s) constituído(s)** (CPC, art.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE FERNANDÓPOLIS

FORO DE FERNANDÓPOLIS

3ª VARA CÍVEL

Avenida Raul Gonçalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

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

876, §§ 1º, 5º e 6º; arts. 799, 889 e 843) para ciência.

28. Quanto à existência de eventuais cláusulas restritivas (usufruto, impenhorabilidade, inalienabilidade e/ou incomunicabilidade), é de se destacar que não impedem a alienação desde que respeitado o direito real do usufrutuário até sua extinção, inclusive após eventual alienação: “O nu-proprietário pode alienar o direito de propriedade, e o fato de o imóvel penhorado estar gravado com usufruto vitalício não impede a penhora. **Direito ao usufruto vitalício está resguardado, e as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade têm validade enquanto perdurar a situação de usufruto**” (TJSP - Agravo de Instrumento 2123380-89.2024.8.26.0000 - Rel. Des. Penna Machado - 14ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 14/06/2024); “Possibilidade de penhora da nua-propriedade de fração de imóveis gravados com cláusulas de usufruto vitalício, impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade, desde que respeitado o direito real do usufrutuário, inclusive após a arrematação ou adjudicação, até que haja a sua extinção. Precedentes do STJ” (TJSP - Agravo de Instrumento 2189949-09.2023.8.26.0000 - Rel. Des. Mendes Pereira - 15ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 07/11/2023).
29. Atentem-se as partes de que **eventual indisponibilidade de bem imóvel não impede a sua penhora ou mesmo a alienação judicial**. Neste sentido: “Indisponibilidade que obsta à disposição do bem pela parte devedora, mas não impede eventual penhora posterior nem a consequente alienação judicial do bem. Precedentes” (TJSP - Agravo de Instrumento 2112929-05.2024.8.26.0000 - Rel. Des. Simões de Almeida - 13ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 25/10/2024); “Imóvel com matrícula bloqueada por decisão judicial em ação pauliana à qual a presente execução não se vincula. Averbação da penhora que, entretanto, não será obstada pela prévia averbação da indisponibilidade decretada por juízo distinto, conforme precedentes deste E. Tribunal de Justiça, da E. Corregedoria Geral da Justiça e do item 413 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça” (TJSP - Agravo de Instrumento 2229469-39.2024.8.26.0000 - Rel. Des. José Marcelo Tossi Silva - 11ª Câmara de Direito Privado - Julgado em 04/12/2024). Entretanto, em 5 (cinco) dias, manifeste-se a parte credora sobre a **intimação de terceiros interessados titulares de eventuais direitos vinculados ao bem** (CPC, art. 799; 889 e 843), devendo analisar (de forma detalhada) a matrícula e qualificá-los com endereços (ou pleitear respectivas pesquisas sistêmicas para tanto).
30. Por fim, **desde que observados os arts. arts. 799, 889 e 843 do CPC**, registre-se que eventuais “hipotecas anteriores à arrematação serão extintas (art. 1.499, VI, do CC), devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação” (NCGJ, art. 269, § 2º), bem como “O cancelamento do registro de constrações anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrações” (NCGJ, art. 269, § 2º, grifei).
31. Dê-se ciência (via Portal Eletrônico) ao(à) ilustre representante do Ministério Público. Sem prejuízo, **deverá o(a) leiloeiro(a) se atentar** ao disposto no Comunicado CG nº 805/2018 e demais dispositivos das NCGJ.
32. Intimem-se. Fernandópolis, 09 de maio de 2026.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE FERNANDÓPOLIS****FORO DE FERNANDÓPOLIS****3ª VARA CÍVEL**

Avenida Raul Gonçalves Junior, 850, ., Jd. Santa Rita - CEP 15610-000,

Fone: (17) 2144-1604, Fernandópolis-SP - E-mail:

upj1a3cvfernand@tjsp.jus.br

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

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

Nota ao cartório: Aguardar na fila "Ag. Decurso de Prazo" por **10 dias úteis**.