Ilmo. Sr.
Silvio Tadeu Rojes

AVALIAÇÃO DE VALOR MEDIO DE MERCADO

Descrição do Imóvel

Um imóvel rural, com área de 29,04 hectares ou 12 alqueires paulista, Denominado Sitio São Judas Tadeu II, localizado no município de Boa Esperança do Sul -SP

Valor Avaliado

A fim da avaliação para fins de comercialização imobiliária, tendo concluído que o seu valor de mercado, atualmente em torno de **R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).**

Método da pesquisa.

Método de avaliação para obter referência de preços negociados seguiu as seguintes etapas e produziu seu parecer, consubstanciado nos seguintes parâmetros: Avaliação por meio de entrevistas no local, pesquisas regionais e tradições de negócios realizados na área regional. Análise e adaptação dos dados coletados

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **ALESSANDRO DONIZETE VILANI**, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2a. Região sob n° 186365-F, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Boa Esperança do Sul, 24 de outubro de 2024

gov.br Documento assinado digitalmente
ALESSANDRO DONIZETE VILANI
Data: 24/10/2024 20:23:55-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

ALESSANDRO DONIZETE VILANI
CPF 319.792.818-07

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ MARTINS COELHO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/11/2024 às 16:38 , sob o número WIYG24700693703
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000824-66.2019.8.26.0236 e código 3aQ8PgS7.

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 às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**0000824-66.2019.8.26.0236**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material**
Exequente:	**FABIO PINTO DA COSTA e outro**
Executado:	**Silvio Rojes Filho**

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

Vistos.

Trata-se de incidente de Cumprimento de Sentença movido por FÁBIO PINTO DA COSTA e IVAN PINTO DA COSTA, sucessores de JOSÉ AUGUSTO PINTO DA COSTA, em face de SILVIO ROJES FILHO, referente à Ação de Cobrança c.c. Indenização por Dano Material (Processo Principal nº 0000833-63.1998.8.26.0236). O valor do débito, conforme planilha atualizada pela parte exequente, alcança R$ 540.907,57 (atualizado até outubro de 2025) .

Em petição datada de 25 de março de 2019, os sucessores do exequente requereram o prosseguimento da execução, informando o julgamento de improcedência dos Embargos de Terceiro nº 1001029-15.2018.8.26.0236, que haviam suspendido o curso desta execução. O título executivo judicial refere-se à condenação por danos materiais apurada no processo principal, cujo valor original da causa era de R$15.134,80, sendo o valor da dívida neste cumprimento, em dado momento, R$224.452,15.

Em despacho inaugural de 19 de março de 2019, determinou-se ao exequente que requeresse o necessário para o prosseguimento. Os Embargos de Terceiro nº 1001029-15.2018.8.26.0236, opostos por SILVIA ANDREA ROJES CAZORLA e SILVIO TADEU ROJES, filhos do executado, tiveram como fundamento a alegação de que os imóveis penhorados lhes foram doados antes da efetivação da constrição e que a dívida não lhes dizia respeito. Em contestação, os exequentes arguiram fraude à execução.

A sentença de 21 de novembro de 2018 julgou improcedentes os embargos de terceiro, reconhecendo a fraude à execução, pois a ação principal datava de 1998 e a execução desde 2005, sendo a doação aos filhos ocorrida em 2009. Esta sentença foi mantida integralmente em grau de recurso pela 29ª Câmara de Direito Privado do TJSP, em acórdão de 30 de novembro de 2021.

Ao longo do cumprimento de sentença, diversas diligências foram realizadas para a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISRAEL SALU, liberado nos autos em 06/11/2025 às 11:44 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000824-66.2019.8.26.0236 e código p1cBUQYc.

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 às17h00min

averbação das penhoras sobre os imóveis de matrículas nº 5.243 e nº 5.725 do CRI de Ribeirão Bonito, enfrentando-se dificuldades e notas de exigência por parte do oficial registrador. O processo, inicialmente físico, foi convertido para o formato digital em 02 de agosto de 2023.

Consta nos autos um Auto de Arrematação datado de 14 de julho de 2023, assinado pelo advogado do executado. Petição de abril de 2023 informa que Silvio Tadeu Rojes e Silvia Andrea Rojes arrematarам imóveis, requerendo a expedição das Cartas de Arrematação, o que foi deferido em julho de 2023, e as cartas expedidas em novembro de 2023.

Em novembro de 2024, o executado Silvio Rojes Filho peticionou (fls. 407-409), arguindo excesso de penhora, sustentando que a avaliação judicial dos imóveis penhorados (matrículas 5243 e 5725), realizada em abril de 2016 (fls. 418-451), estaria defasada, juntando novas avaliações particulares (fls. 410-412) que atribuem aos 50% penhorados o valor total de R$ 5.438.800,00 . Requereu, com base no art. 805 do CPC, a liberação do imóvel de maior valor (matrícula 5.243).

O exequente, em janeiro de 2025 (fls. 416-417), discordou do pedido de redução da penhora, impugnando as novas avaliações e defendendo a atualização monetária do laudo judicial de 2016, requerendo o prosseguimento da hasta pública de ambos os imóveis ou, subsidiariamente, do de maior valor.

Informou, em fevereiro de 2025, o falecimento de Leonor Rodrigues Rojes, esposa do executado, indicando os herdeiros para intimação (fls. 452-453).

Em março de 2025, o exequente afirmou o cumprimento das intimações e reiterou o pedido de designação de hasta pública (fls. 457, 502).

O executado, em abril de 2025, reiterou o pedido de apreciação da alegação de excesso de penhora (fls. 465-466).

A serventia certificou, em maio de 2025, o estado das avaliações e a pendência quanto ao excesso de penhora (fls. 469).

As últimas petições das partes reiteram suas posições, com o exequente pleiteando a designação de hasta pública (fls. 450) e o executado a apreciação do pedido de reavaliação e redução da penhora. A penhora encontra-se averbada nas matrículas dos imóveis (fls. 376-396).

Este Juízo determinou a reavaliação dos bens por Oficial de Justiça (fls. 470-473) .

Contudo, a diligência restou infrutífera, conforme certidões de fls. 483-484 , que informaram a ausência de qualificação técnica do oficial para o ato.

Diante disso, a parte exequente, em petição de fls. 488-489, "para evitar delongas",

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISRAEL SALU, liberado nos autos em 06/11/2025 às 11:44 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000824-66.2019.8.26.0236 e código p1cBUQYc.

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 às17h00min

manifestou concordância expressa com os valores de avaliação apresentados pelo próprio executado (fls. 411-412) , embora discordando da redução da penhora e requerendo, subsidiariamente, a manutenção da constrição sobre o bem de maior valor.

Consta, ainda, petição dos arrematantes Silvio Tadeu Rojes e Silvia Andrea Rojes (fls. 495-496), solicitando a expedição de Termo de Imissão de Posse e Mandado de Cancelamento de Penhora referentes a outros imóveis arrematados nos autos .

É o relatório. Fundamento e decido.

A controvérsia cinge-se à alegação de excesso de penhora.

O primeiro ponto a ser resolvido é o valor dos bens penhorados.

Embora este juízo tenha determinado a reavaliação judicial (fls. 470-473) , a diligência restou infrutífera (fls. 483-484).

Contudo, a questão restou superada pela manifestação da parte exequente (fls. 488-489), que, visando a celeridade, concordou expressamente com os valores apresentados pelo executado nas avaliações de fls. 410-412.

Desta forma, havendo consenso entre as partes sobre o valor dos bens, **HOMOLOGO** os valores de avaliação apresentados pelo executado, quais sejam:

- **Matrícula nº 5.243:** R$ 7.879.600,00 (sete milhões, oitocentos e setenta e nove mil e seiscentos reais) .
- **Matrícula nº 5.725:** R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) .

Uma vez homologados os valores, passo à análise do excesso de penhora. A penhora recai sobre 50% de ambos os imóveis, totalizando a garantia o montante de **R$ 5.439.800,00** (metade da soma dos valores homologados). O débito atualizado, por sua vez, é de **R$ 540.907,57** (fls. 493).

A desproporção é manifesta, eis que o valor da garantia é aproximadamente 10 (dez) vezes superior ao valor da dívida, restando clara a violação ao princípio da menor onerosidade (art. 805 do CPC).

Configurado o excesso, acolho a impugnação do executado (fls. 407-409) para reduzir a penhora . O valor da penhora sobre 50% do imóvel de Matrícula 5.725 (R$ 1.500.000,00) é, por si só, suficiente para garantir integralmente o débito exequendo (R$ 540.907,57).

Portanto, determino o levantamento da penhora que recai sobre o imóvel de maior valor (Matrícula nº 5.243).

A execução prosseguirá exclusivamente sobre os 50% (cinquenta por cento) do imóvel de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISRAEL SALU, liberado nos autos em 06/11/2025 às 11:44 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000824-66.2019.8.26.0236 e código p1cBUQYc.

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 às17h00min

Matrícula nº 5.725 (CRI de Ribeirão Bonito).

Fica desde logo estabelecido que, em eventual leilão judicial, não será aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação ora homologado (R$ 3.000.000,00), nos termos do art. 891, parágrafo único, do CPC, reservada a integralidade do proprietário que não sofreu a penhora.

Quanto ao pedido de fls. 495-496, referente à expedição de Termo de Imissão de Posse e Mandado de Cancelamento de Penhora em favor dos arrematantes Silvio Tadeu Rojes e Silvia Andrea Rojes, cumpra a Z. Serventia o necessário para a expedição dos documentos, conforme art. 901, § 1º, do CPC , certificando-se nos autos.

Ante o exposto, **ACOLHO** a impugnação de fls. 407-409 para o fim de:

1. **HOMOLOGAR** o valor de avaliação dos imóveis penhorados, fixando R$ 7.879.600,00 para a Matrícula nº 5.243 e R$ 3.000.000,00 para a Matrícula nº 5.725, ante a concordância das partes .
2. **RECONHECER** o excesso de penhora e, por conseguinte, **DETERMINAR** o levantamento da penhora que recai sobre 50% do imóvel de Matrícula nº 5.243 (CRI de Ribeirão Bonito). Oficie-se para o cancelamento da averbação.
3. **DETERMINAR** o prosseguimento da execução sobre os 50% do imóvel de Matrícula nº 5.725 (CRI de Ribeirão Bonito).
4. **CUMPRA** a Z. Serventia o determinado quanto ao pedido de fls. 495-496 .
5. **INTIME-SE** a parte exequente para que, no prazo de 15 (quinze) dias, requeira o que de direito para o prosseguimento do feito, iniciando os atos para a designação de hasta pública do imóvel remanescente.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se

Ibitinga, 06 de novembro de 2025.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISRAEL SALU, liberado nos autos em 06/11/2025 às 11:44 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000824-66.2019.8.26.0236 e código p1cBUQYc.