

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO - SP

Ref. ao Processo nº 1042825-96.2024.8.26.0002

AUTOR: Residencial San Felippo

RÉU: Edison Ricardo dos Santos

Terceiro: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada nos presentes autos, vem, por intermédio de seus bastantes procuradores ao final assinados, por intermédio de seus bastantes procuradores ao final assinados, impugnar a decisão de fls. 225, conforme fundamentos a seguir:

Inicialmente, cumpre destacar que o laudo apresentado pela parte exequente, que atribuiu ao imóvel o valor de R\$ 262.234,00, não reúne os requisitos mínimos de confiabilidade técnica necessários à aferição precisa do valor de mercado do bem constrito. Trata-se de avaliação unilateral, realizada por profissional contratado pela parte diretamente interessada na expropriação do bem, o que, por si só, recomenda cautela na sua utilização como parâmetro definitivo.

Verifica-se que o referido laudo não demonstra, de forma clara e detalhada, os critérios técnicos adotados para a apuração do valor, tampouco apresenta elementos suficientes que permitam aferir a adequação da metodologia empregada, como a indicação precisa de imóveis paradigmas, análise comparativa consistente de mercado, fatores de homogeneização ou justificativa técnica para eventuais depreciações aplicadas.

Em contrapartida, a avaliação interna realizada pela Caixa Econômica Federal, que apurou o valor de R\$ 268.000,00, revela-se mais aderente à realidade de mercado, tendo sido elaborada com base em critérios técnicos utilizados rotineiramente pela instituição financeira em operações de crédito imobiliário, observando parâmetros objetivos e atualizados.

Ainda que a diferença entre os valores não seja expressiva em termos absolutos, é juridicamente relevante, sobretudo em sede de execução, na qual a correta avaliação

do bem é essencial para garantir a observância dos princípios da menor onerosidade ao devedor e da máxima efetividade da execução, evitando-se alienação por preço vil.

Nos termos do art. 870 do Código de Processo Civil, a avaliação deve refletir o valor de mercado do bem, sendo imprescindível que o laudo apresente fundamentação técnica idônea e suficiente, o que não se verifica no caso apresentado pela parte exequente.

Diante disso, impugna-se o laudo apresentado, requerendo que não seja homologado como parâmetro para eventual expropriação do imóvel.

Ademais, considerando a complexidade inerente à avaliação imobiliária e a necessidade de apresentação de estudo técnico mais aprofundado, a Caixa Econômica Federal requer a concessão de prazo adicional para apresentação de laudo complementar, mais detalhado e fundamentado, a fim de assegurar a correta mensuração do valor do bem e evitar prejuízos às partes envolvidas.

Dessa forma, requer:

- a) o acolhimento da presente impugnação, com a rejeição do laudo apresentado pela parte exequente;
- b) a não homologação do valor atribuído ao imóvel até ulterior deliberação;
- c) a concessão de prazo adicional razoável para que a Caixa Econômica Federal apresente avaliação complementar completa e tecnicamente fundamentada;
- d) subsidiariamente, caso Vossa Excelência entenda necessário, a designação de perícia judicial imparcial, a fim de apurar o real valor de mercado do imóvel.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Santo Amaro, 17 de abril de 2026.

ANTONIO EDUARDO GONÇALVES DE RUEDA

OAB/PE nº 16.983



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
7ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, Sala 2, Vila Almeida - CEP 04795-100,
Fone: 5548-3199 r235, São Paulo-SP - E-mail:
upj5a8e15cvstoamaro@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1042825-96.2024.8.26.0002 - Execução de Título Extrajudicial**
Assunto principal: **Despesas Condominiais**
Exequente: **Residencial San Felippo**
Executado: **Edison Ricardo dos Santos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **SERGIO LUDOVICO MARTINS**

Vistos.

Considerando a possibilidade de alienação judicial pela metade do valor na segunda hasta, em cotejo com a proximidade dos valores sugeridos (R\$ 262.234,00 e R\$ 268.000,00), homologo a avaliação sugerida pela Caixa Econômica Federal à ordem de R\$ 268.000,00.

Diligencie-se junto ao Leiloeiro oficial indicado pela parte exequente para realização da hasta pública.

Int. Cumpra-se.

São Paulo, 07 de maio de 2026.

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