TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Cravinhos
FORO DE CRAVINHOS
2ª VARA
Avenida Fagundes, 29, ., Centro - CEP 14140-000, Fone: (16) 3951-2628, Cravinhos-SP - E-mail: cravinhos@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1000146-79.2025.8.26.0153**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Exequente:	**Banco do Brasil S/A**
Executado:	**Lúcia Aparecida Garcia Barreiro e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Rodrigo Brandão Sé

Vistos.

O leiloeiro judicial noticiou às fls. 314/315 que a avaliação homologada (fls. 233/235) contemplou apenas a terra nua dos imóveis de matrículas nº 923 e nº 3.905 do Oficial de Registro de Imóveis de Cravinhos, desconsiderando as edificações, benfeitorias e instalações do posto de combustíveis em atividade no local (fls. 314/315).

Intimado, o exequente concordou com a renovação da perícia (fls. 330/331).

De outro lado, o coproprietário Edson Garcia Barreiro requereu a adjudicação da fração ideal penhorada de 5/18 (27,78%) pelo valor proporcional da avaliação pretérita (fls. 320/326).

Assiste razão ao auxiliar da justiça e ao credor.

A omissão das acessões comerciais e construções existentes revela manifesto erro material na estimativa anterior e gera fundada dúvida sobre a idoneidade econômica da avaliação, justificando a realização de nova avaliação judicial, nos termos do artigo 873, incisos I e III, do Código de Processo Civil, para evitar alienação por preço vil e garantir a higidez da constrição.

Por consequência, o pedido de adjudicação formulado pelo coproprietário fica sobrestado, uma vez que a expropriação mediante adjudicação exige preço não inferior ao real valor da avaliação, a teor do artigo 876, *caput*, do Código de Processo Civil, o qual apenas será definido após a correta quantificação das benfeitorias.

Posto isso:

a) **determino a imediata suspensão do leilão judicial eletrônico** em andamento referente aos imóveis de matrículas nº 923 e nº 3.905 do Oficial de Registro de Imóveis de Cravinhos, **comunicando-se com urgência** o leiloeiro oficial;

b) **determino a realização de nova avaliação judicial** de ambos os imóveis, com a inclusão de todas as edificações, instalações e benfeitorias comerciais existentes, expedindo-se incontinenti mandado de constatação e avaliação a ser cumprido por Oficial de Justiça Avaliador; e

c) com a juntada do novo laudo avaliatório aos autos, dê-se ciência às partes e ao coproprietário requerente pelo prazo comum de 5 (cinco) dias, voltando conclusos para deliberação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Rodrigo Brandão Sé, liberado nos autos em 29/10/2026 às 10:35 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000146-79.2025.8.26.0153 e código bUnvTxBP.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Cravinhos
FORO DE CRAVINHOS
2ª VARA
Avenida Fagundes, 29, ., Centro - CEP 14140-000, Fone: (16) 3951-2628, Cravinhos-SP - E-mail: cravinhos@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

sobre a adjudicação e eventual retomada dos atos expropriatórios.

Cumpra-se com urgência.

Intimem-se.

Cravinhos, 28 de outubro de 2026.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Rodrigo Brandão Sé, liberado nos autos em 29/10/2026 às 10:35 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000146-79.2025.8.26.0153 e código bUnvTxBP.