



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Campinas

FORO DE CAMPINAS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 36/37 - Jd Santana

CEP: 13088-901 - Campinas - SP

Telefone: (19) 2101-3329 - E-mail: upj5a8campinas@tjsp.jus.br

### DECISÃO

Processo nº: **1035611-19.2018.8.26.0114** - Ordem: **2018/001957**  
 Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condominio Residencial Bairro Alto**  
 Executado: **Soares Carneiro Construção e Incorporação Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vanessa Miranda Tavares de Lima**

Vistos.

**Fls. 847 e 859:** Nos termos do art. 510, do CPC, somente será nomeado perito caso o Magistrado não possa decidir de plano, o que não é o caso dos autos.

Juntou o credor três laudos, assinados por corretores imobiliários, que indicaram os seguintes valores de avaliação do imóvel: R\$ 100.000,00; R\$ 110.000,00; e R\$ 115.000,00.

Intimada, a parte executada pugnou para que a avaliação seja realizada por perito especializado.

Não obstante a irresignação da parte executada, entendo que não há motivos para afastar a credibilidade dos laudos juntados pelo credor.

Com efeito, considerando o baixo valor da execução, não faz sentido realizar perícia para apurar o valor de bem que além de tudo pode ser perfeitamente estimado por simples buscas em sítios eletrônicos acessíveis por meio da internet, ou por avaliador de confiança da devedora.

Portanto, considerando a média das três avaliações imobiliárias apresentadas às fls. 848/853, fixo o valor do imóvel em R\$110.000,00 para julho/2023.

No prazo de 05 (cinco) dias, manifeste o exequente em termos de prosseguimento.

No silêncio, arquivem-se os autos.

Intime-se.

**Campinas, 01 de abril de 2024.**

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



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Jd Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3330, Campinas-SP - E-mail: campinas7cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao PÚBLICO: das 12h30min às 19h00min**

### CONCLUSÃO

Em 13 de abril de 2022, faço estes autos conclusos. Eu, ROSEANA SARTORI TINTI, Escrevente Técnico Judiciário, M371886.

### DECISÃO

Processo Digital nº: **1035611-19.2018.8.26.0114**  
 Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**  
 Exequente: **Condomínio Residencial Bairro Alto**  
 Executado: **Soares Carneiro Construção e Incorporação Ltda e outro**

Juiz de Direito: Dr. **Celso Alves de Rezende**

Vistos.

**Defiro** a penhora por termo nos autos, na forma do art. 845, § 1º do Código de Processo Civil, da parte ideal correspondente a 0,6493506% (Casa nº 48 da Quadra M) do imóvel indicado às fls. 460, objeto da **Matrícula nº 74.397 do 2º CRI** desta Comarca de Campinas/SP, designado por **Casa nº 48 – bloco M**, com área privativa de construção de 58,9900m<sup>2</sup>, participação nas áreas de uso comum de 6,2805m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 65,2705m<sup>2</sup> ou 0,649351% do total construído, cabendo a essa unidade autônoma a participação de 103,309545m<sup>2</sup> nas áreas de uso comum, perfazendo assim, a fração ideal correspondente a 133,929545m<sup>2</sup>, ou 0,6493506% no terreno do condomínio (R.2/74397 – fls. 801), atribuída ao executado Soares Carneiro Construção e Incorporação Ltda, **servindo a presente decisão como termo de penhora independentemente de outra formalidade.**

Fica o(a) executado(a) nomeado(a) como depositário fiel, sob as penas da lei.

Abra-se vista ao Curador Especial acerca da penhora que recaiu sobre bens/direitos de titularidade da parte executada, conforme auto/termo de penhora constante do processo, para que ofereça impugnação por simples petição no prazo de 15 dias (CPC, art. 917, § 1º).

Intime(m)-se, ainda, eventual(is) coproprietário(s) do bem e credor(es) hipotecário(s)/fiduciários e demais pessoas previstas no art. 799 do Código de Processo Civil.

Fica o executado advertido de que poderá requerer a substituição do bem penhorado, no prazo de 10 (dez) dias contados da intimação da penhora, desde que comprove que lhe será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente (CPC, art. 847). Poderá, ainda, oferecer impugnação à penhora, no prazo de 15 (quinze) dias contados da intimação da penhora, nos termos do art. 525, IV do Código de Processo Civil.

Proceda-se à competente averbação via sistema ARISP, condicionada ao fornecimento dos dados do procurador responsável, e-mail para envio do boleto de cobrança e número de telefone (CPC, art. 837 c/c art. 844).

**Processo nº 1035611-19.2018.8.26.0114 - lauda 1**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CAMPINAS**  
**FORO DE CAMPINAS**  
**7ª VARA CÍVEL**  
 Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, , Jd Santana - CEP  
 13088-901, Fone: (19) 2101-3330, Campinas-SP - E-mail:  
 campinas7cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Forneça o exequente os meios necessários para efetivação da medida, indicando os endereços para intimação, bem como recolhendo as custas devidas para tanto, sob pena de revogação da medida.

**Ressalto que, nos termos do art. 841, § 4º, “Considera-se realizada a intimação a que se refere o § 2º quando o executado houver mudado de endereço sem prévia comunicação ao juízo, observado o disposto no parágrafo único do art. 274.”.**

Oportunamente, tornem os autos conclusos para o que de direito.

Na inércia, arquivem-se os autos independentemente de nova intimação.

Intime-se.

Campinas, 13 de abril de 2022.

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

## Dados básicos informados para cálculo

## Descrição do cálculo

Valor Nominal R\$ 110.000,00

Indexador e metodologia de cálculo TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção 01/07/2023 a 01/10/2025

## Dados calculados

Fator de correção do período	823 dias	1,098484
Percentual correspondente	823 dias	9,848401 %
Valor corrigido para 01/10/2025	(=)	R\$ 120.833,24
Sub Total	(=)	R\$ 120.833,24
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 120.833,24</b>

[Retornar](#) [Imprimir](#)