



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA **9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP.**

Processo nº: 1045143-17.2018.8.26.0114

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CORONEL QUIRINO,

já qualificado, como se depreende da inicial e procuração coligida aos autos, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, manifestar-se nos seguintes termos:

Excelência, **em anexo** avaliações públicas de imóveis idênticos a venda, perceba que os valores encontrados atualmente giram em torno de **R\$ 250.000,00/R\$ 200.000,00.**

Desta feita, que o Nobre Julgador homologue o valor médio de **R\$ 220.000,00** para fins de hasta pública, não havendo



oposição quanto a qualquer outro valor próximo, a ser ponderado por Vossa Excelência, eis que todos elementos necessários já se encontram nos autos.

Termos em que,
pede deferimento.

Campinas, 12 de dezembro de 2025.

MARCELO NEVES FALLEIROS
OAB/SP 278.519



Ver mais fotos



FOTOS



MAPA



RUA

Início / venda / Apartamento / Centro

Apartamento à venda, Centro - Campinas/SP



49,00 m²

Área Principal



0 m²

Área Lote



1

Quartos



1

Banheiro



1

Vagas



0

Suite

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Apartamento à venda no bairro Cambuí em Campinas. Conjunto Residencial Coronel Quirino. Esquina com Av. Dr Moraes Sales, 1539 - Cambuí. Possui 01 dormitório, sala, cozinha, banheiro e varanda com área de serviço. Apartamento com 49m², hall e 01 vaga de garagem no total de 67,49m². Está no último andar, com janela do quarto para o interior do quarteirão. Local de fácil acesso, próximo de vários comércios.

NOME DO CONDOMÍNIO

Coronel Quirino

Saber mais sobre o condomínio >

CARACTERÍSTICAS INTERNAS

✓ Área serviço

✓ Conexão internet

✓ Armário quarto

✓ TV a cabo

CARACTERÍSTICAS EXTERNAS

✓ Água individual

✓ Aquec. elétrico

✓ Portão eletrônico

IMÓVEL

Cód. imóvel: 53096

VALOR

R\$ 200.000,00
R\$ 250.000,00

Condomínio

R\$ 450,00

IPTU

R\$ 102,00

SEU NOME *

EX: José da Silva

SEU E-MAIL *

EX: email@email.com

CELULAR *

EX: (XX) X XXXX-XXXX

MENSAGEM (NÃO OBRIGATRIO)

Olá, gostaria de mais informações sobre o imóvel: 53096.

Ao informar meus dados, eu concordo com a [Política de Privacidade](#).

TENHO INTERESSE

AGENDAR UMA VISITA

AGENDAR VISITA ESTEIRA

CARACTERÍSTICAS EXTRAS

- ✓

Água Individualizada
- ✓

Asfalto
- ✓

Chuveiro Elétrico
- ✓

Esgoto Individualizado
- ✓

Portão eletrônico
- ✓

Sol da Tarde
- ✓

Varanda

FAZER PROPOSTA ESTEIRA

CHAMAR NO WHATSAPP

Compartilhar nas redes sociais



Encontrar imóvel ideal?

Não se preocupe. Deixe seu email e telefone que um especialista irá te ajudar.

SEU NOME *

Nome

SEU E-MAIL *

E-mail

SEU TELEFONE *

DDD + Telefone

Ao informar meus dados, eu concordo com a [Política de Privacidade](#).

ENCONTRAR UM IMÓVEL



Especialista em imóveis à venda e para alugar em Campinas e região!

A ZELO IMÓVEIS

Quem Somos

Fale Conosco

Desocupação do Imóvel

O que precisa para

alugar?

Política de Privacidade

Blog

IMÓVEIS

Imóveis para comprar

Imóveis para alugar

Lançamentos

Condomínios

Anunciar seu imóvel

Favoritos

CLIENTE

Área do cliente

Ouvidoria

Trabalhe conosco

ATENDIMENTO

marketing@zeloimoveis.com

Matriz: R. Ferreira Penteado, 1121 - Centro, Campinas - SP, 13010-041 /
Filial: Rua Geraldo Denadai ,93 - Jardim das Paineiras, Hortolândia - SP, 13184-271

(19) 3736-3376 - Setor de Contratos

Vigentes (whatsapp e fixo)

(19) 9 8161-1842 - Setor Comercial

(whatsapp)

REDES SOCIAIS





Ver todas as fotos 

Apartamento · 49m² · 1 quarto · 1 vaga

Venda R\$ 212.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 500 · IPTU R\$ 689

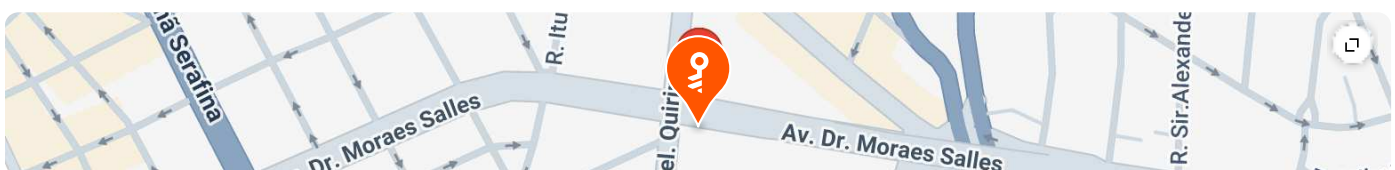


Consórcio com 10% de cashback

Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar

Simular agora →

 Doutor Moraes Salles, 1615, Centro, Campinas



49 m² tot.

49 m² útil

1 banheiro

1 vaga

1 quarto

51 anos

apartamento - Centro - Campinas

Apartamento à venda no Centro, em Campinas/SP.

O apartamento conta com 01 dormitório, piso frio, 01 banheiro e 01 vaga de garagem.

Ler descrição completa ▾

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar

Informações da imobiliária



Start Imóveis

★ 4.3/5 10 avaliação

Atenção

Como foi a atenção da imobiliária?

★ ★ ★ ★ ★ 4.4

Tempo de resposta

O tempo de resposta da imobiliária foi adequado?

★ ★ ★ ★ ★ 4.4

Recomendação

Recomendaria esta imobiliária a um amigo ou familiar?

★ ★ ★ ★ ★ 4

Código do anunciante: AP012307 | Cód. Imovelweb: 2995139179

⚠️ Você tem algum problema com este anúncio?

O imóvel está vendido ou reservado

Não consigo obter o retorno do anunciante

Outros motivos

Como evitar fraudes imobiliárias?

Publicado há mais de 1 ano

Quer saber como é morar em Centro

Clique e conheça o preço médio dos imóveis, o que pode ser feito neste bairro.
Bem como transporte, mobilidade e educação próxima.



Encontre imóveis similares

Venda · Apartamento

R\$ 214.000

Condomínio R\$ 400

Rua Ferreira Penteado 1212

Centro, Campinas

46 m² 1 quartos 1 banheiros



Venda · Apartamento

R\$ 205.000

Condomínio R\$ 450

Avenida Francisco Glicério 1664

Centro, Campinas

50 m² 1 quartos 1 banheiros



Venda · Apartamento

R\$ 220.000

Condomínio R\$ 350

Rua Sacramento 335

Centro, Campinas

49 m² 1 quartos 1 banheiros

Imovelweb Apartamentos Comprar São Paulo Campinas Centro Apartamento - Centro - Campinas

Casas o departamentos em ruas o avenidas mais populares

Pontos de interesse

Ver mais no Brasil

Institucional

Soluções para

Países

Redes sociais

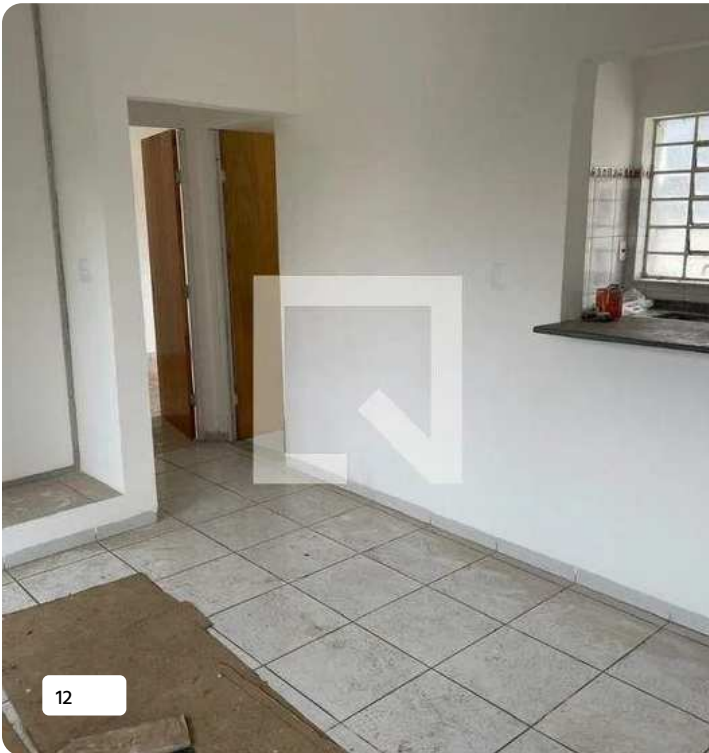


Apps

© Copyright 2025 imovelweb.com.br

[Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Aviso de Privacidade](#)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO NEVES FALLEIROS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/12/2025 às 22:06, sob o número WCAS25706734194. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045143-17.2018.8.26.0114 e código SnXIVUak.



Ver todas as fotos 

Apartamento · 49m² · 1 quarto · 1 vaga

Venda R\$ 200.000

Me avisar se o preço baixar

Condomínio R\$ 102

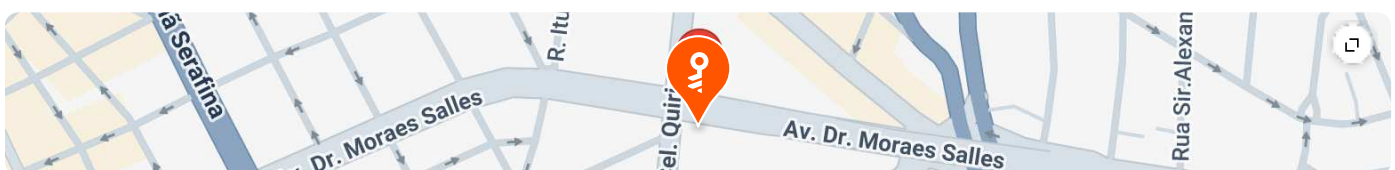


Consórcio com 10% de cashback

Conquiste seu lar pagando menos com o Consórcio QuintoAndar

Simular agora →

 Avenida Doutor Moraes Salles, Cambuí, Campinas



49 m² tot.49 m² útil

1 banheiro

1 vaga

1 quarto

Apartamento à Venda - Cambuí, 1 Quarto, 49 m² - Campinas

Descubra este encantador apartamento mobiliado localizado no coração do bairro Cambuí, uma das regiões mais desejadas da cidade. Com um design funcional e com apenas 1 dormitório, este imóvel é perfeito para quem procura conforto e praticidade em um espaço otimizado. A varanda é um destaque especial, proporcionando um local agradável para relaxar e aproveitar bons momentos. O apartamento já vem totalmente mobiliado, o que facilita a mudança e

[Ler descrição completa](#) ▾

Saiba mais sobre este imóvel



Áreas privativas

Armário de cozinha

Armário embutido

Mobiliado

Permite animais

Varanda

Informações da imobiliária

**Zelo Imóveis**

Imobiliária Parceira QuintoAndar

Código do anunciante: S894476856 | Cód. Imovelweb: 3000434510

**Você tem algum problema com este anúncio?**

O imóvel está vendido ou reservado

Não consigo obter o retorno do anunciante

Outros motivos

[Como evitar fraudes imobiliárias?](#)

Publicado há mais de 1 ano | 23 visualizações

Quer saber como é morar em Cambuí

Clique e conheça o preço médio dos imóveis, o que pode ser feito neste bairro.

Bem como transporte, mobilidade e educação próxima.



Encontre imóveis similares

Venda · Apartamento

R\$ 210.000

Condomínio R\$ 426

Rua Jorge Miranda

Botafogo, Campinas

52 m² 1 quartos 2 banheiros



Venda · Apartamento

R\$ 195.000

Condomínio R\$ 820

Rua Barão de Jaguará

Bosque, Campinas

58 m² 1 quartos 1 banheiros



Venda · Apartamento

R\$ 245.000

Condomínio R\$ 450

Avenida Doutor Arlindo Joaquin

Jardim Proença, Campinas

48 m² 1 quartos 1 banheiros



Imovelweb

Apartamentos

Comprar

São Paulo

Campinas

Cambuí

Apartamento à Venda - Cambuí, 1 Quarto, 49 m²

- Campinas

Casas e departamentos em ruas e avenidas mais populares



Pontos de interesse



Ver mais no Brasil





Institucional



Soluções para



Países



Redes sociais



Apps



Grupo
QuintoAndar

© Copyright 2025 imovelweb.com.br

[Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Aviso de Privacidade](#)

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Campinas

FORO DE CAMPINAS

9ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 10, Jardim Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3337, Campinas-SP - E-mail: upj9a12campinascv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1045143-17.2018.8.26.0114 - Controle nº 2018/002488**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Coronel Quirino**
 Executado: **Espólio de Vilma Minardi Cecato**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Guilherme Fernandes Cruz Humberto**

Vistos.

Ante o decurso de prazo sem manifestação, homologo o valor de avaliação do imóvel em R\$ 220.000,00, conforme documentos de fls. 269 e ss.

1) Determino o praxeamento do bem pelo SISTEMA ELETRÔNICO autorizado pelo art. 879, inc. II, do CPC, e regulamentado pelo Prov. CSM n. 1625/2009. Com isso, busca-se aumentar a quantidade de participantes, propiciando, por conseguinte, uma maior divulgação e, assim, potencializar a eventual arrematação em benefício do credor (art. 797 do CPC) e dos devedores (art. 805 do CPC).

2) Nomeio o(a) leiloeiro(a) oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN – VIP LEILÕES - JUCESP 464 (tel. (11) 30935252 / e-mail: contato@hastavip.com.br)**

O cartório deverá incluir a nomeação no Portal de Auxiliares da Justiça.

3) **Intime-se** o(a) gestor(a) para as providências de praxe, observadas as regras pertinentes previstas no CPC e no Prov. CSM n. 1625/2009, em especial: a) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital (art. 11 do Prov. CSM n. 1625/2009); b) não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009); c) em segundo pregão, para os fins do art. 891 do CPC/15, não serão admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009), patamar em que fica fixado; d) sobrevivendo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009); e) durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009); f) serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009); g) a comissão devida ao gestor será de 5% sobre o valor da arrematação, não se


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Campinas

FORO DE CAMPINAS

9ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Sala 10, Jardim

Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3337, Campinas-SP - E-mail:

upj9a12campinascv@tjsp.jus.br

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

incluindo no valor do lance (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009); h) com a aceitação do lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo da execução (art. 18 do Prov. CSM n. 1625/2009); i) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito do lance. A comissão do gestor será paga diretamente (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); j) o auto de arrematação será assinado por este juiz somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do CPC (art. 20 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); k) não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); l) o exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º, do CPC).

4) Fica expressamente determinado que conste no edital que os débitos de IPTU se sub-rogam no preço do leilão, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, e em consonância com o atual entendimento do C. STJ (STJ. 1ª Seção. REsp 1.914.902-SP, REsp 1.944.757-SP e REsp 1.961.835-SP, Rel. Min. Teodoro Silva Santos, julgados em 9/10/2024 (Recurso Repetitivo – Tema 1134).

5) **Cumpra-se**, no mais, o disposto no art. 889 do Código de Processo Civil, **intimando-se**, se o caso, eventual credor com garantia real e com penhora anteriormente averbada, que não seja parte na execução.

*Em razão da **previsão de migração de todo o acervo desta unidade para o sistema EPROC, a partir de 06/04/2026**; e, ainda, visando a manutenção regular das intimações, sem qualquer prejuízo às partes, **solicita-se aos advogados que providenciem seu cadastro imediato no referido sistema**, nos termos das orientações disponibilizadas no site: <https://www.tjsp.jus.br/eproc> > Manuais e Tutorias Público Externo > Advogados:*

https://www.tjsp.jus.br/download/EPROC/ManuaisPublicoExterno/1.1-EPROC_ADVOGADO-Primeiros_passos_no_sistema_eproc_04.04.25.pdf

O cronograma dessa implantação, por competência e Região Administrativa Judiciária, pode ser acessado no link: <https://www.tjsp.jus.br/eproc/CronogramaImplantacao>

Após migrado, o processo deixa de estar acessível no SAJ, onde será lançada a movimentação “89966 – Remetidos os autos em razão de migração para outro sistema”, intimando-se as partes e advogados sobre a troca e orientando para o credenciamento no eproc.

Para saber em qual sistema seu processo tramita, acesse a Consulta Processual Unificada, em: <https://www.tjsp.jus.br/>

Int.

Campinas, 02 de julho de 2026.

**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\$ 220.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Dezembro/2025 a Agosto/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	243 dias	1,037675
Percentual correspondente	243 dias	3,767546 %
Valor corrigido para 01/08/2026	(=)	R\$ 228.288,60
Sub Total	(=)	R\$ 228.288,60
Valor total	(=)	R\$ 228.288,60

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



Mais de 150 destinos internacionais.

Reserve agora em até 4x sem juros.