



Celso Luís Marra

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CAMPINAS - SP.**

Ação de Execução Taxas Condominiais
Processo nº 1003920-77.2018.8.26.0084



10039207720188260084

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

PARQUE CETUS, pessoa jurídica de direito privado, regularmente inscrito no CNPJ nº 27.551.561/0001-35, com sede à Rua Jair Luiz dos Santos, nº 57, Parque das Constelações, Campinas/SP, na pessoa de seu representante legal **Carlos Roberto Rodrigues Soares**, síndico em exercício, vem a presença de V. Exa., com o devido respeito, por seu advogado e bastante procurador que a presente subscreve, nos autos da *Ação de Execução Taxas Condominiais*, processo nº 1003920-77.2018.8.26.0084, em trâmite por este D. Juízo, e que lhe move **RICARDO THIAGO AUGUSTINHO**, já devidamente qualificado nos autos para, em atenção ao Ato Ordinatório de fls. 333 para requerer o que segue:

1. Determinada a manifestação em prosseguimento, inicialmente insta regularizar o Auto de Penhora à teor da manifestação do Sr. Notário (fls. 321/322) que informa que a certidão de penhora on line apontou a unidade sob numeral 218 quando o correto é **208**, assim para que não se alegue eventual nulidade do ato de constrição requer seja determinada a **RETIFICAÇÃO PURA E SIMPLES DA CERTIDÃO DE PENHORA (fls. 311/312)** promovendo a Z. Serventia o necessário, sem a necessidade de inserção à margem da matrícula face a regularização do ato pelo Sr. Notário às fls. 327 – Av.06/147.752.



Celso Luís Marra

2. Ato contínuo, segundo preceitua o art. 871, I e IV¹ do CPC, o qual **AUTORIZA** a apresentação de estimativa de valor/preço através de anúncios especializados e ou cotação em índices oficiais, ou seja, tratando-se de bens imóveis a simples verificação do preço praticado são suficientes para a aferição, **assim não demanda qualquer conhecimento especializado**, haja vista que o inciso IV, traduz *maior novidade* em relação às **hipóteses legais de dispensa de avaliação**, estipula-se, que não deverá haver avaliação em **caso de bens cujos valores de mercado sejam facilmente apuráveis mediante mera consulta** a órgãos oficiais ou **de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação** (nominando expressamente a situação mais corriqueira dos veículos automotores, mas não restringindo a hipótese a eles), desta forma, regularizada a **PENHORA** nos termos do art. 845, §1º do CPC, os anúncios de venda retirada da rede mundial de computadores (Internet) cujas as URL's estão designadas para cada um deles destacados e abaixo para aferição do atual preço médio de mercado de imóveis similares, senão vejamos:

Em <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-parque-das-constelacoes-campinas-sp-45m2-id-2641090769/> acesso em 29/07/2024 as 14h00.

¹ Art. 871. Não se procederá à avaliação quando:

I - uma das partes aceitar a estimativa feita pela outra;

(...)

IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.

Parágrafo único. Ocorrendo a hipótese do inciso I deste artigo, a avaliação poderá ser realizada quando houver fundada dúvida do juiz quanto ao real valor do bem. g.n.

Campinas: Em Home Office – (19) 99211.3912 – Campinas – Estado de São Paulo

Endereço Eletrônico

E-mail: celso.marra@adv.oabsp.org.br



Celso Luís Marra

zap Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

13 fotos Mapa

JB Imóveis
Cred: 024169-J-SP
Desde 27 de março de 2018
1.227 imóveis cadastrados
4.7 (7 classificações)

Envie uma mensagem

Nome:
E-mail:
Telefone:

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 200.000, Rua Jair Luiz dos Santos, 57 - Parque das Constelações, Campinas - SP.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Apartmentos à Venda / SP / Apartmentos à venda em Campinas / Parque das Constelações / Rua Jair Luiz dos Santos

Venda
R\$ 200.000 • Condomínio R\$ 314 IPTU R\$ 1.200/ano
46 m² 2 quartos 1 banheiro
1 vaga

Endereço
Rua Jair Luiz dos Santos, 57 - Parque das Constelações, Campinas - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos à venda, 46m² - Parque das Constelações
(Código do anunciante: AP003454 | Código no Zap: 2654137337)

Lindo apartamento com 02 quartos sendo um planejado, cozinha planejada, piso laminado, banheiro, área de serviço, vaga de garagem coberta, condomínio com ampla infraestrutura, segurança 24 horas, próximo a rodovia anhangüera e Dom Pedro.

Vale a pena conferir, aceite financiamento!!!

Em <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-parque-das-constelacoes-campinas-sp-46m2-id-2654137337/> acesso em 29/07/2024 as 14h03.

zap Alugar Comprar Lançamentos Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda [Criar conta](#) [Entrar](#)

20 fotos Mapa

VERDEAZUL IMOVEIS LTDA - ME
Cred: 26237-J-SP
Desde 27 de março de 2018
3.000 imóveis cadastrados
4.5 (8 classificações)

Envie uma mensagem

Nome:
E-mail:
Telefone:

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 195.000, Rua Jair Luiz dos Santos, 57 - Parque das Constelações, Campinas - SP.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.

Fale com o anunciante
(19) 3397-... [Ver telefone](#)

Apartmentos à Venda / SP / Apartmentos à venda em Campinas / Parque das Constelações / Rua Jair Luiz dos Santos

Venda
R\$ 195.000 • Condomínio R\$ 260 IPTU R\$ 207/ano
Preço abaixo do mercado
50 m² 2 quartos 1 banheiro
1 vaga Playground Churrasqueira

Todas as características

Endereço
Rua Jair Luiz dos Santos, 57 - Parque das Constelações, Campinas - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 Quartos à venda, 50m² - Parque das Constelações
(Código do anunciante: AP013933 | Código no Zap: 2714127935)

Apartamento no bairro Parque da Constelação em Campinas.

Imóvel com com 50 m², possui 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro social e 1 vaga de garagem.

Sem reforma e planejados.

[Descrição completa](#)

Campinas: Em Home Office – (19) 99211.3912 – Campinas – Estado de São Paulo

Endereço Eletrônico
E-mail: celso.marra@adv.oabsp.org.br

Página 3 de 7



Celso Luís Marra

Em <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-parque-das-constelacoes-campinas-sp-50m2-id-2714127935/> acesso em 29/07/2024 as 14h05.

3. Os anúncios de venda estão disponibilizados na Internet nos links (URL's) indicados e a avaliação direta consta em anexo, assim e desta forma, nos termos do art. 871, IV do CPC a Exequente **apresenta como estimativa de preço do bem a média de mercado aferida, fixando assim o valor do Imóvel, para efeitos de expropriação judicial, em R\$ 195.000,00 (Cento e Noventa e Cinco Mil Reais)**, consentâneo com a média do valor de mercado do bem praticado e como se tratam de **DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIÁRIO**, estando absolutamente claro que o bem constricto são os **DIREITOS** e não o **IMÓVEL**, assim a perícia avaliatória é absolutamente inócua, haja vista que reiterada jurisprudência é no sentido que os **DIREITOS SOBRE IMÓVEIS** representam 60% (sessenta por cento) do valor de mercado do bem, veja-se a propósito:

ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO. REMESSA OFICIAL DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. POSSE INDENIZADA EM 60% DO VALOR DA AVALIAÇÃO ADMINISTRATIVA. JUROS MORATÓRIOS. INCIDÊNCIA NOS TERMOS DO ART. 15-B DO DECRETO-LEI 3.365 /41, COM REDAÇÃO DADA PELA MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2183-56/2001. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. APLICAÇÃO DO ART. 27, PARÁGRAFO 1º DO DECRETO-LEI 3.365 /41.

1. O laudo de avaliação administrativa estipulou quantia para indenização da perda da propriedade do imóvel, inclusive com benfeitorias, objeto de desapropriação por utilidade pública. No caso, não se comprovou a propriedade do imóvel, **sendo reconhecida a posse e, assim, indenizada em 60% do quantum constante da avaliação**. Valor que se considera adequado, haja vista que proporcional à relação jurídica comprovada. Precedentes do STJ.

2. Juros moratórios devem ser reduzidos a 6% ao ano, tendo por termo inicial a mora da Fazenda Pública, assim considerada a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele cujo pagamento deveria ter se realizado, ante a aplicação do art. 15-B do Decreto-lei nº 3.365 /41 com a novel redação determinada pela Medida Provisória nº 2183-56/2001.

3. Os honorários advocatícios devem ser reduzidos a 5% do valor da indenização, obedecendo aos limites do art. 27, parágrafo 1º do Decreto-lei nº 3.365 /41, com redação determinada pela Medida Provisória nº 2.183-56/2001.

4. Apelação do DNOCS e remessa oficial parcialmente provida. Apelação do expropriado improvida. (TRF-5 - Apelação Cível AC 340951 RN 0005215-30.2002.4.05.8400, Relator Des. Federal Edílson Nobre, Quarta Turma, julgamento em 08/05/2007, publicação da súmula em 30/05/2007) (grifo nosso).



Celso Luís Marra

ADMINISTRATIVO. AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO. DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. POSSE. DIREITO À INDENIZAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. BASE DE CÁLCULO. APLICAÇÃO DO ART. 27, PARÁGRAFO 1º, II, DO DECRETO-LEI Nº 3365/41. REDUÇÃO. - Se há a imissão na posse, em favor do DNOCS, que, à época da desapropriação, identificou, como seu *possuidor*, o demandante, impõe-se o reconhecimento do direito do mesmo à indenização, caracterizando-se a desapropriação indireta. - **Indenização da posse fixada em 60% do valor do bem** - Redução do percentual dos honorários advocatícios para 5% (cinco por cento), em observância ao disposto no art. 27, do Decreto-lei nº 3365/41, com a redação determinada pela Medida Provisória nº 2.183- 56.33652733652.183 (TRF5 340937 RN 2002.84.00.008589-2, Relator: Des. Federal Ridalvo Costa, Terceira Turma, julgamento em 15/08/2007, publicação em 10/09/2007) (grifo nosso).

4. Deste modo a avaliação sobre o imóvel é irregular e é inócua, pois possui objeto diverso do penhorado e mesmo que o imóvel fosse avaliado, não poderia ser praceado, uma vez que propriedade resolúvel do bem pertence à Caixa Econômica Federal e somente na hipótese de o executado pagar o financiamento junto à Caixa é que se tornaria proprietário do bem, sendo inócua a avaliação, mesmo nesse caso, pois provavelmente ficaria defasado e todo o trabalho seria em vão, assim é a interpretação do C.TJSP:

15ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2287387-40.2020.8.26.0000
Agravante: Banco Bradesco S/A
Interessados: Antonio D Uehara, Arcogen Energy Instalações Ltda e Edson Marques de Freitas
Comarca: Barueri
Voto nº 8259.
Agravado de instrumento. Execução de título extrajudicial. Decisão que deferiu penhora sobre os direitos do executado sobre imóvel, nomeando corretora de imóveis para avaliação, fixando honorários provisórios em R\$ 2.000,00. Cabimento de avaliação do valor de imóvel alienado fiduciariamente cuja penhora recaiu sobre os direitos do executado. **Apesar de a penhora ter recaído sobre os direitos do executado sobre o imóvel objeto de alienação fiduciária e não sobre o imóvel, em si, a avaliação da expressão econômica desses direitos aquisitivos inclui o conhecimento sobre o valor do imóvel.** Dimensão patrimonial a que visa a penhora. Precedentes do C. STJ e desta Corte. Conhecimentos especializadas que recomendam a nomeação de perito. Decisão mantida. Recurso desprovido.



Celso Luís Marra

5. Considere-se ainda a estimativa apurada em R\$ 195.000,00 como valor médio de mercado, requer o Exequente, e com o fim de futura alienação judicial dos direitos, seja procedido nos termos do art. 871, IV do CPC e aceita a cotação de mercado agora ofertada, fixando o valor médio de mercado do imóvel em R\$ 195.000,00 (Cento e Noventa e Cinco Mil Reais) e os **DIREITOS** sejam **fixados no valor de, para efeitos de expropriação judicial, em R\$ 78.000,00 (Setenta e Oito Mil e Reais)** consentâneo com a média do valor de mercado do bem praticado com redução de **60% (sessenta por cento)** para adequação aos direitos penhorados, devendo constar do futuro Edital que **SERÁ DE RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE A QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR JUNTO AO CREDOR FIDUCUÁRIO**, requer assim que seja efetivamente **HOMOLOGADA** por este MM. Juiz, após a manifestação da parte contrária e para poder-se dar início aos trâmites de alienação judicial do bem, procedendo-se as vistas para ao Executado, em relação aos débitos fiduciários e municipais da unidade em questão, requer seja determinada a **EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO OU DECISÃO COM FORÇA DE OFÍCIO** para que tais entes se manifestem nos autos apresentando seus créditos para constar expressamente do respectivo edital para que surta seus jurídicos e legais efeitos

6. Requer assim que procedida e efetiva a **PENHORA** por termo nos autos, **INTIMADO O DEVEDOR** na pessoa de seu respectivo patrono nos autos, os credores hipotecários e terceiros por edital posterior, **AVERBADA A CONSTRICÇÃO** por meio eletrônico à margem da matrícula, conforme já aportado às fls. 323/328 e **HOMOLOGADA A ESTIMATIVA DE PREÇO** nos termos do art. 871, IV do CPC, após e desde já requerer a nomeação de Leiloeiro Oficial, com fulcro nos arts. 880 e **883** do Código de Processo Civil seja procedida a **NOMEAÇÃO DE LEILOEIRO OFICIAL DO JUÍZO** para a realização dos atos de expropriação judicial do bem, intimando-o a dar seguimento nos atos de expropriação judicial dos bens constritados, **designando datas para a alienação judicial do bem** e devendo ser determinada a **intimação dos devedores, depositários e interessados** na forma do art. 889, I do CPC na pessoa dos advogados constituídos e ou pessoalmente por Mandato/Carta, sendo que o valor atualizado do débito se apresentado posteriormente para efeitos expropriatórios, requerendo que seja procedida a **INTIMAÇÃO** dos devedores, concedendo-lhes vistas para manifestação acerca da penhora, avaliação e futura alienação do bem imóvel, requerendo ainda que na forma do art. 891, parágrafo único do CPC seja estipulado, para a segunda (2ª) hasta pública lance de **50% (Cinquenta por cento)** do valor a avaliação, **constando expressamente do Edital** para que se fomente a competição entre eventuais licitantes e possa, a alienação judicial, atingir seu intento de satisfação do credor (art. 904, I do CPC).



Celso Luís Marra

Nestes Termos, j. esta aos autos,
P. deferimento.
Campinas, 29 de julho de 2.024.

CELSON LUÍS MARRA

OAB/SP 122.675

(assinatura digital à margem direita)