


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE JACAREÍ
FORO DE JACAREÍ
2ª VARA CÍVEL
Praça dos Três Poderes s/nº, ., Centro - CEP 12327-170, Fone: (12)
2127-8924, Jacareí-SP - E-mail: jacarei2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **1007145-87.2023.8.26.0292**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Santa Terezinha 1**
 Executado: **Viviane Felis Gomes**

Juiz(a) de Direito: **Matheus Amstalden Valarini**
 F

Fls. 357/358: a parte exequente juntou três avaliações mercadológicas que estimam o preço do imóvel entre R\$ 90.000,00 e R\$ 95.000,00 (fls. 359/363) e a matrícula atualizada dele (fls. 369/372). Regularmente intimada a se manifestar sobre os documentos e estimativas apresentadas, a parte executada manteve-se inerte (fls. 376).

Diante do silêncio da executada e da ausência de elementos que desabonem os pareceres trazidos, reputo-os idôneos para fixar o valor de referência do bem penhorado. Observo, todavia, que **a constrição recai sobre os direitos aquisitivos decorrentes de alienação fiduciária**, conforme Av. 6 da Matrícula nº 78.692, sendo a avaliação do próprio imóvel necessária para balizar eventual expropriação ou adjudicação desses direitos, resguardando-se o interesse do credor fiduciário.

Assim, para fins de prosseguimento da execução, adoto a média aritmética das estimativas apresentadas (R\$ 90.000,00, R\$ 95.000,00 e R\$ 93.500,00), fixando o valor do imóvel objeto da matrícula nº 78.692 do CRI de Jacareí em **R\$ 92.833,33** (noventa e dois mil, oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), válido para a data de referência dos pareceres apresentados (junho de 2025).

Manifeste-se a parte exequente em termos de prosseguimento, no prazo de 15 (quinze) dias, requerendo o que entender de direito para a satisfação do crédito, inclusive apresentando planilha atualizada do débito se necessário.

Intime-se.

Jacareí, 12 de dezembro de 2025.

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