

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DA COMARCA DE CAMPINAS/ SP

n. 0023438-09/2020-826-0114

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DO GUARA –
Exequirente, nos autos que litiga com **SENA CONSTRUÇÕES –**
Executado, vem à presença de V. Excelência, manifestar:

Valor atualizado da execução

O Exequirente, já deduzindo o valor arrecadado na hasta
(ainda pendente o levantamento), conforme fls. 613, apresenta o
saldo remanescente da execução em R\$ 237.940,98 (planilha em
anexo).

Avaliação imóvel penhorado

O Exequirente apresenta duas avaliações do imóvel
penhorado (R\$ 3.9MI e R\$ 4.4MI), haja visto que outros corretores
declinaram de avaliar o imóvel, indicando ser este um imóvel muito
especializado, por sua vocação natural a empreendimentos de
grande porte.

Desta forma justificada o Exequirente requer a
homologação da avaliação pela média, qual seja R\$ 4.207.372,15.

O Exequirente informa que o referido imóvel não contém
débito fiscal, pois não cadastrado com IPTU na prefeitura local. O
Exequirente comprovará o fato, tão logo fique pronta a ficha
informativa do imóvel.

Termos em que,
P. e. espera deferimento
Campinas, SP, 18 de julho de 2025
Dr. Christian Michele Prado Silva
OAB/SP. 163.423

SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO E
DESENVOLVIMENTO
URBANO



PREFEITURA DE
CAMPINAS



**O material aqui apresentado tem caráter consultivo.
Qualquer documento oficial deverá ser obtido mediante solicitação de ficha informativa à
Prefeitura.**

Cód.Cartográfico: **3214.62.42.0408**

[Ver Google Maps](#) [Fotos Fachada PMC](#)

Zoneamento

Zoneamento: **ZR-B BG** (Zona Residencial BG) [LC nº208/2018](#)

Ocupações:
[HMH-C-BG](#), [HU-B-BG](#)

Usos: [Tabela CNAE \(14/09/2022\)](#) [Verifica CNAE](#)
[SBI*](#), [SRF*](#)

PD2018 Macrozona: **de Estruturação Urbana**
PD2018 Área de Planej. e Gestão(APG): **Barão Geraldo**
PD2018 Unidade Territorial Básica(UTB): **EU-15**

[Hierarquia do sistema viário conforme decreto nº 21.384 de 15 de março de 2021](#)

- Terreno faz face com ESTRADA DO GUARA (CAM 415) - **Coletora II** - Decreto 21.384 de 2021-03-15

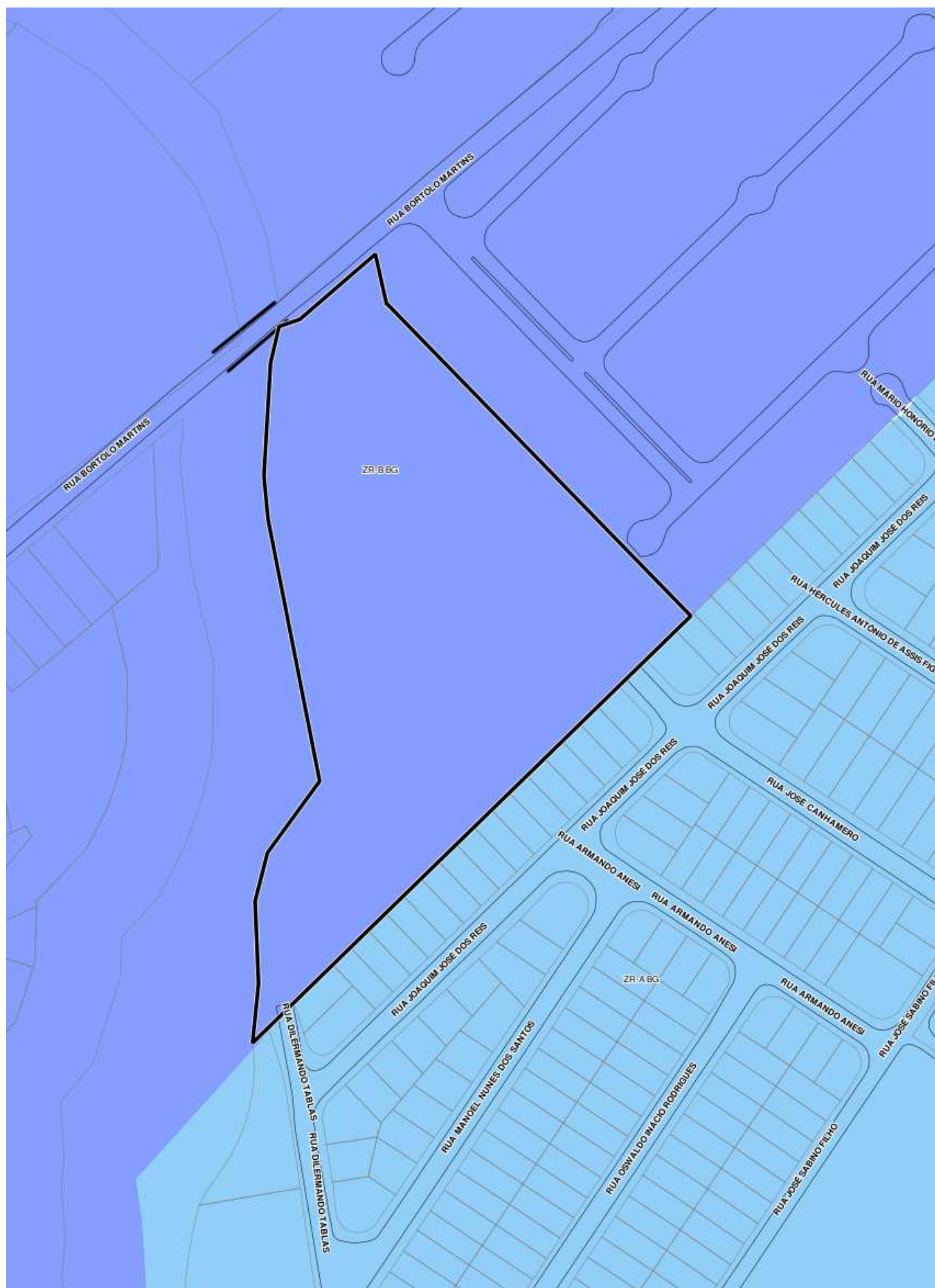
No caso de usos restritos a vias arteriais ou coletoras, ficará de total responsabilidade do interessado a solicitação, junto à Prefeitura, de atualização cadastral quanto à mudança do endereço do imóvel.

Deverão ser observadas a Resolução CONAMA/04 e a Portaria [249/GC5/2011/COMAER](#), referentes ao risco aviário da lei Nº 12.725, de 16 de outubro de 2012.

Restrições Aeroportuárias

RESTRIÇÕES AEROPORTUÁRIAS

Desenho



Detalhe zoneamento - Situação sem escala



Ortofoto PMC Campinas - Jul/2014 - Situação sem escala

Por solicitação e com a finalidade de conhecimento do valor de mercado, emitimos o presente:

PARECER DE VALOR DE MERCADO

1 - Objeto de avaliação para o Processo 0023438-09.2020.8.26.0114, em razão da Penhora de av.23 da matrícula nº113.557

É objeto desta avaliação uma área urbana de 23.374,29m², sendo 6.000m² de mata nativa, localizada na área 03 oriunda da subdivisão da gleba da Fazenda Monte D'Leste em Campinas-SP, matrícula 113557- 2º serviço de registro de imóvel. A área está localizada entre o Condomínio Recanto do Guará e o Ribeirão das Anhumas, com acesso estreito pela rua Bortolo Martins e outro acesso descendo pela Rua Joaquim José dos Reis, virando à direita pela Rua Dilermando Tablas.

Área em zoneamento ZR-B-BG, predominantemente residencial, admitindo-se uso comercial (restrito) de baixo impacto, sendo necessário consulta de CNAE junto a Prefeitura local. Área em declive lateral com caída para o rio Ribeirão Anhumas.

2 - Metodologia

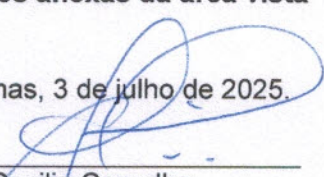
O valor da área foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

3 - Conclusão

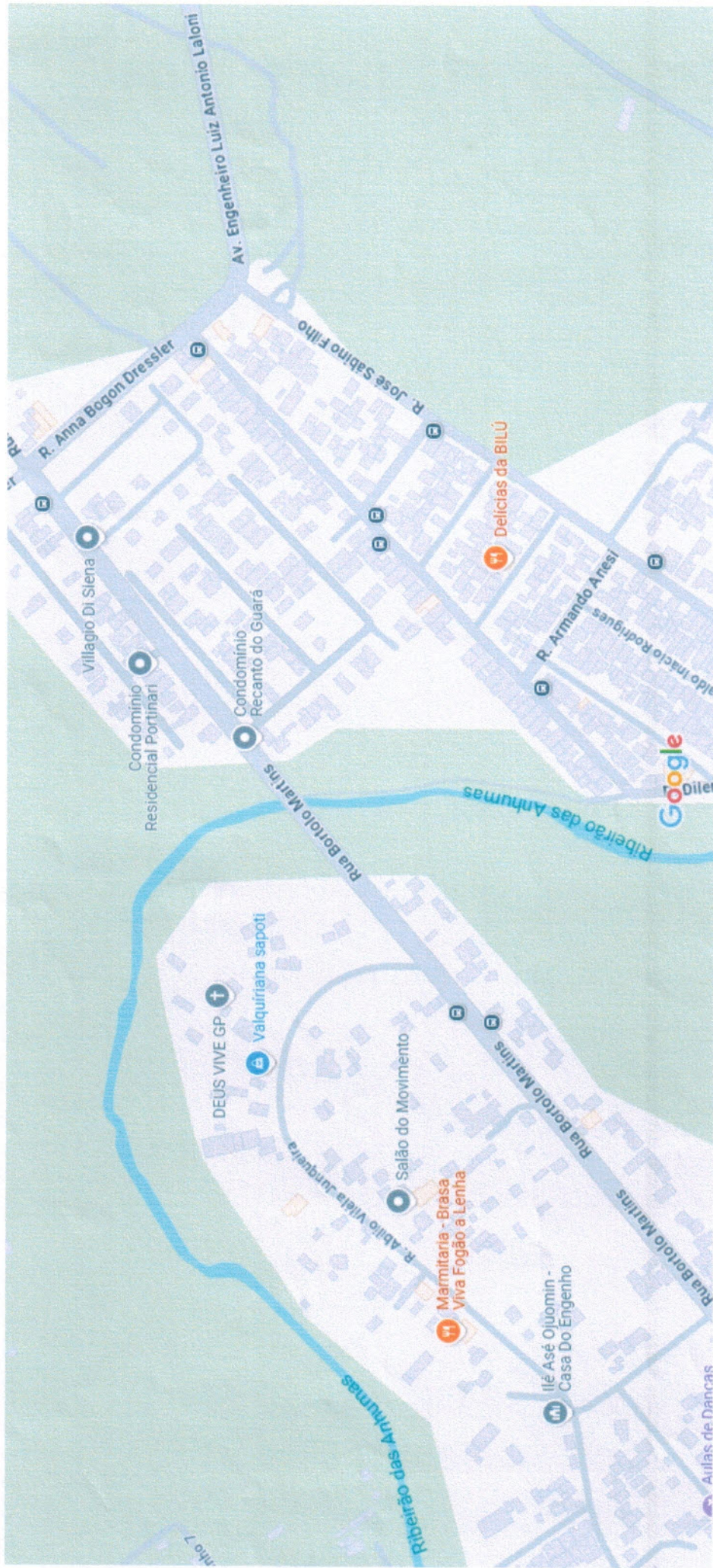
Após vistoria e considerando a sua localização, estipula-se o valor de mercado da área em questão: R\$190,00 m², totalizando o valor de R\$ 4.441.115,00 (quatro milhões, quatrocentos e quarenta e um mil e cento e quinze reais).

4 - Fotos anexas da área vista "in loco", localização google maps, zoneamento e via satélite.

Campinas, 3 de julho de 2025.



Maria Cecilia Carvalho
Creci 142185

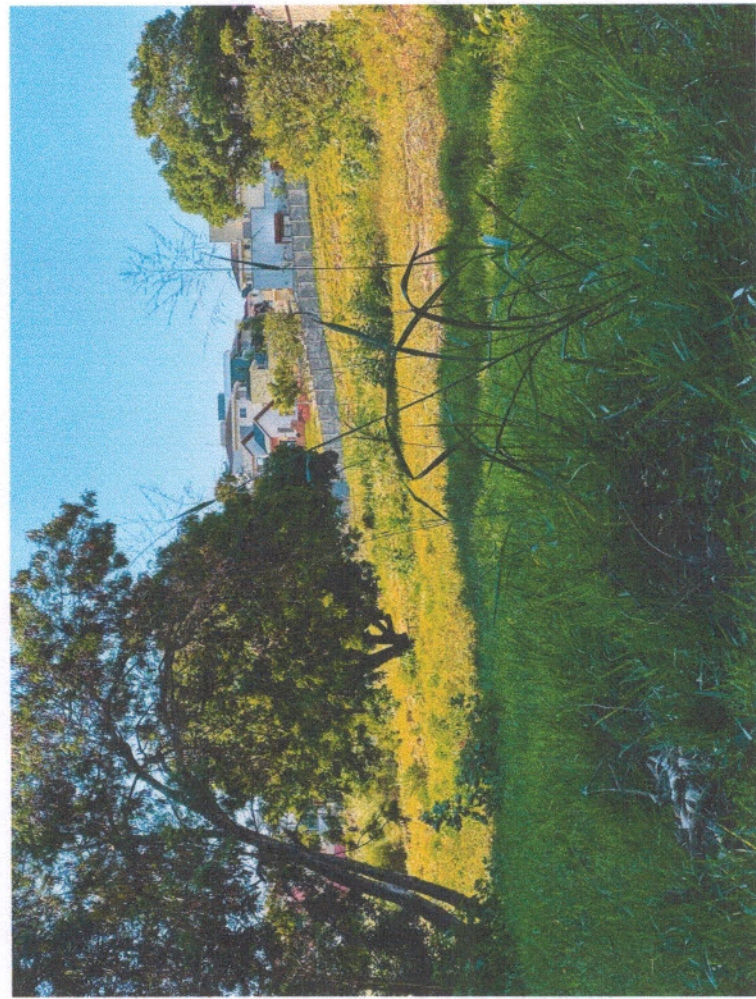


Dados do mapa ©2025 Google 100 m

FOTO CONSTANDO ZONEAMENTO







fls. 633



**Cíntia
Mendonça**

Corretora de Imóveis

fls. 635

AVALIAÇÃO DE ÁREA

Processo de Penhora nº: 0023438-09.2020.8.26.0114 - AV. 23

Matrícula: 113.557

Zoneamento: ZR - B - BG

Código Cartográfico: 3214.62.42.0408

Área: 23.374,29m², sendo 6.000m² de área nativa- área 03 da subdivisão da gleba da Fazenda Monte D'Leste - Campinas - SP possuindo declive lateral

Localização: Acesso 01 - R. Bortolo Martins estando entre o Ribeirão das Anhumas e o Condomínio Recanto do Guará // Acesso 02 - seguindo pela R. Joaquim José dos Reis e virando a direita

Avaliação: R\$ 170,00 (cento e setenta reais) o metro quadrado, totalizando R\$ 3.973.629,30 (três milhões, novecentos e setenta e três mil, seiscentos e vinte e nove reais e trinta centavos)

Seguem no anexo as fotos do local.

Campinas, 08 de julho de 2025



Documento assinado digitalmente
CINTIA ALVES MENDONÇA
Data: 08/07/2025 15:20:34-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Cíntia Alves Mendonça

Creci 219.766

19 99205.1651

cintiaa0708@gmail.com








TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
3ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Salas 32 e 34 - Bloco C, Jardim Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3312, Campinas-SP - E-mail: upj1a4campinascv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0023438-09.2020.8.26.0114**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**
 Exequente: **Condominio Residencial Recanto do Guara**
 Executado: **Sena Construções Ltda.**
 fmd

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Anderson Pestana de Abreu**

Vistos.

Trata-se de **Cumprimento de Sentença** movido por **Condomínio Residencial Recanto do Guará** em face de **Sena Construções Ltda.**, em decorrência de débitos condominiais. No curso do procedimento, o imóvel de matrícula nº 113.556 do 2º CRI de Campinas (unidade 04) foi arrematado em leilão judicial por **Maurício Ataíde Machado**. Após a expedição e registro da carta de arrematação, o arrematante peticionou às fls. 660 pugnando pela baixa da penhora (Av. 09) incidente sobre o bem, alegando dificuldades em negociação de venda particular.

A **Prefeitura Municipal de Campinas** retificou seus informes anteriores para esclarecer que os débitos tributários incidentes sobre o imóvel arrematado totalizam **R\$ 46.922,95**, atualizados até a data da arrematação (14/11/2023).

O exequente, por sua vez, demonstrou que o valor da arrematação foi insuficiente para a satisfação do crédito. Diante disso, houve a penhora do imóvel de **matrícula nº 113.557** do 2º CRI de Campinas. O credor apresentou avaliações particulares às fls. 628/638, estimando o valor do bem entre R\$ 3.900.000,00 e R\$ 4.400.000,00.

É o relatório.

Decido.

Primeiramente, **ANOTE-SE** a penhora no rosto destes autos em favor do processo nº 0009571-46.2020.8.26.0114 (3ª Vara Cível de Campinas), no limite de R\$ 198.763,58 (fls.659).

A discussão sobre o crédito tributário preferencial está encerrada com a fixação do valor de **R\$ 46.922,95**, montante que se sub-roga no preço da arrematação (art. 130, parágrafo único, do CTN). O alvará para levantamento pela Municipalidade já foi expedido às fls. 645/646.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
3ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Salas 32 e 34 - Bloco C, Jardim Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3312, Campinas-SP -
E-mail: upj1a4campinascv@tjsp.jus.br

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

Assim, **CERTIFIQUE** a serventia o efetivo levantamento de valores pela Municipalidade e se há pendências quanto ao formulário MLE do exequente (fls. 500 e 618).

Com relação à **baixa da Penhora** (Av. 09 - Matrícula 113.556), assiste razão ao arrematante.

A arrematação judicial é forma de aquisição originária da propriedade e extingue os ônus que garantiam a execução ou que lhe eram anteriores, transferindo o direito dos credores para o produto da venda. A manutenção da Av. 09 (penhora oriunda destes próprios autos) após o registro da arrematação é indevida.

DETERMINO a expedição de **Mandado de Averbação** ao 2º CRI de Campinas para que proceda ao cancelamento da penhora averbada sob a Av. 09 na matrícula nº 113.556/C.4.

Esta decisão, assinada digitalmente, serve como título hábil para o ato, devendo o arrematante providenciar o protocolo e comprovar nos autos.

Em termos de prosseguimento da execução, verifica-se que a parte executada foi devidamente intimada acerca da avaliação do imóvel de matrícula nº 113.557, apresentada pelo exequente e deixou transcorrer o prazo sem impugnação, conforme certificado às fls. 658. Considerando que os laudos foram elaborados por corretores habilitados e apresentam fundamentação técnica condizente com o mercado, **homologo** o valor médio de **R\$ 4.207.372,15**.

INTIME-SE o exequente para que, no prazo de **05 (cinco) dias**, informe se possui interesse na **adjudicação** do bem pelo valor homologado (art. 876 do CPC) ou se requer a designação de leilão judicial eletrônico.

Intime-se.

Campinas, 23 de março de 2026.

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