

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS – SP**

Processo nº 0024868-93.2020.8.26.011

Exequente: Mario Augusto Torquato e Outros

Executada: Adriana Maria Torquato

Ação de Extinção de Condomínio

Os Autores, aqui Exequentes, já devidamente qualificados nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em epígrafe, vem, por intermédio de Advogado, ao final assinado, requerer o desarquivamento dos autos. Sem prejuízo, em cumprimento ao r. despacho de **fls. 186**, procede-se à juntada das avaliações determinadas. Após, requer-se novo praxeamento, com as cautelas de praxe.

Nestes termos,

Pede deferimento.

De Americana para Campinas, 29 de abril de 2026.

Alexandre Naves Soares

OAB SP 268201



Tatiana Dorand Aguiar – Corretora e Avaliadora de Imóveis
11985331958 – tatidorand2911@gmail.com
CRECI – SP 258260

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MERCADO IMOBILIÁRIO

Processo:

Número: 0022475-64.2021.8.26.0114

Registro Matrícula:

Número: 6.203

Cartório:

2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas

Localização do imóvel:

Endereço: Paulo Justi, nº 115. Bairro: Jardim Chapadão. Campinas / SP. Cep.: 13070-133

Descrição:

Prédio, que mede 11,80 metros de frente, igual medida nos fundos, por 43,75 metros de um lado e 43,60 metros de outro lado, com a área de 515,00 M2. Confrontações: em sua integridade com os lotes 5, 8, 10, 27 e 28, do Jardim Chapadão, em Campinas.

Fundamentação:

Pesquisas em Órgãos públicos, consultas georeferenciais, mapas digitais, subsidiando preliminarmente, o valor de mercado para o IA (Imóvel Avaliando). Adotou-se o

Tatiana Dorand Aguiar – Corretora e Avaliadora de Imóveis
11 985331958 – tatidorand2911@gmail.com
CRECI – SP 258260



Tatiana Dorand Aguiar – Corretora e Avaliadora de Imóveis
11985331958 – tatidorand2911@gmail.com
CRECI – SP 258260

“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, Resolução COFECI 1066/2007, Artigo 3º da Lei 6.530/78 e conciliado com a ABNT NBR 14.653-1.

Conclusão:

Considerando imóveis semelhantes, localização, características da região, infraestrutura e serviços públicos disponível. As áreas pesquisadas e mencionadas são meramente enunciativas e dados cadastrais atualizados localizados nos órgãos públicos. O interessado deverá verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações necessárias.

Valor final homogeneizado: R\$ 640.000,00

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO **(Foto da fachada e mapa da localização)**

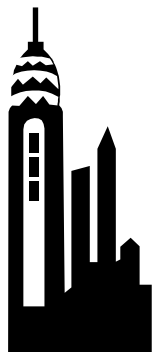
Tatiana Dorand Aguiar – Corretora e Avaliadora de Imóveis
11 985331958 – tatidorand2911@gmail.com
CRECI – SP 258260



Tatiana Dorand Aguiar – Corretora e Avaliadora de Imóveis
11985331958 – tatidorand2911@gmail.com
CRECI – SP 258260



Tatiana Dorand Aguiar – Corretora e Avaliadora de Imóveis
11 985331958 – tatidorand2911@gmail.com
CRECI – SP 258260



TORRES ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MERCADO IMOBILIÁRIO

Processo número: 0022475-64.2021.8.26.0114

Imóvel: Rua Paulo Justi, 115 - Jardim Chapadão, Campinas - SP, 13070-133

1. Finalidade da Avaliação

O presente laudo tem como objetivo identificar o valor de mercado do imóvel acima descrito, para fins de referência em eventuais transações imobiliárias, respaldado em normas técnicas e legislação aplicável.

2. Fundamentação Legal e Técnica

- Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), Art. 19, §1º, que assegura fé pública à certidão da matrícula;
- Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), Art. 217, quanto à validade de documentos eletrônicos assinados digitalmente;
- NBR 14.653 (ABNT – Avaliação de Bens), que estabelece critérios técnicos para avaliação de imóveis urbanos;
- Resolução COFECI nº 1.066/2007, que dispõe sobre a emissão de parecer técnico de avaliação mercadológica por corretores de imóveis.

3. Metodologia Utilizada

O valor de mercado foi determinado através da metodologia comparativa direta de dados de mercado, considerando imóveis similares (casas, apartamentos e terrenos de padrão equivalente) localizados nas regiões próximas.

4. Dados do Imóvel Avaliado

Descrição conforme matrícula nº 6.203 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

Trata-se de um imóvel urbano constituído por prédio residencial localizado na Rua Paulo Justi, nº 115, no município de Campinas/SP.

O terreno possui as seguintes dimensões:

*** Frente: 11,80 metros**

*** Fundos: 11,80 metros**

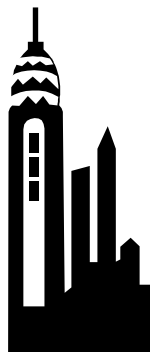
*** Lado direito: 43,75 metros**

*** Lado esquerdo: 43,60 metros**

*** Área total: 515,40 m²**

Confrontações:

AV. 9 DE JULHO, 40 – CONJ. 13-F – BELA VISTA - SÃO PAULO– SP
CEP 01312-000 – FONE/FAX: 11982581081
WWW.TORRESASSESSORIA.COM.BR



TORRES ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

Confronta-se em sua integralidade com os lotes 5, 8, 10, 27 e 28 do Jardim Chapadão.

Foto da fachada e localização área do imóvel

Foto da fachada do imóvel



Foto aérea



5. Conclusão do Valor de Mercado

Após análise dos dados de mercado e comparação com imóveis de padrão equivalente, conclui-se que o valor de mercado estimado do imóvel objeto desta avaliação é de aproximadamente:

Média do valor do metro quadrado na região = R\$ 1.261,15

Valor final homogeneizado = R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais)

6. Considerações Finais

Este laudo foi elaborado de acordo com normas técnicas e legais, visando oferecer subsídio confiável para a tomada de decisões. O valor ora apurado representa uma estimativa de mercado sujeita às oscilações econômicas e imobiliárias.

São Paulo, 27/04/2026.

Edson Santos Torres
Corretor Avaliador – CRECISP 228.689

AV. 9 DE JULHO, 40 – CONJ. 13-F – BELA VISTA - SÃO PAULO- SP
CEP 01312-000 – FONE/FAX: 11982581081
WWW.TORRESASSESSORIA.COM.BR

Laudo de Avaliação Imobiliária

Laudo de Avaliação Mercadológica

PROCESSO: 0022475-64.2021.8.26.0114

Data: 27 de abril de 2026

Propósito da Avaliação

Este laudo tem como finalidade determinar o valor de mercado de um imóvel, servindo como referência para eventuais negociações imobiliárias. A avaliação foi conduzida com base em normas técnicas e na legislação vigente, com a NBR 14.653 da ABNT, que estabelece os critérios para a avaliação de imóveis urbanos.

Informações do Imóvel:

Endereço: Rua Paulo Justi, 115 - Jardim Chapadão, Campinas - SP, 13070-133.

- **Matrícula:** A descrição do imóvel consta na matrícula 6.203 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP. A certidão da matrícula possui fé pública, conforme a Lei de Registros Públicos.
- **Área útil:** 515,40m²

FOTOS DA FACHADA E LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL.



Metodologia de Avaliação

A avaliação utilizou a metodologia comparativa direta, analisando dados de mercado de imóveis similares no bairro e em áreas próximas. O valor foi obtido através da média do valor do metro quadrado na região, que é de aproximadamente R\$ 1.222,35 (Um mil duzentos e vinte e dois reais e trinta e cinco centavos).

Com base na análise e comparação com o mercado local, o valor de mercado para o imóvel é de **R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais)**.

Observações Finais

O valor aqui apresentado é estimativa e pode sofrer variações devido às oscilações do mercado imobiliário e da economia. Este documento foi elaborado para fornecer um apoio confiável na tomada de decisões.

ANDRÉ ALBUQUERQUE DE ARAUJO

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI: 306236

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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

10ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 300, Sala 10, Jardim Santana - CEP 13089-530, Fone: (19) 2101-3337, Campinas-SP - E-mail: upj9a12campinascv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0022475-64.2021.8.26.0114**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - DIREITO CIVIL**
 Exequente: **Mario Augusto Torquato e outros**
 Executado: **Adriana Maria Torquato**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FERNANDA SILVA GONCALVES**

Vistos.

Cuida-se de cumprimento de sentença instaurado por Mário Augusto Torquato, Leandro Augusto Fessel Torquato e Érica Cristina Fessel Torquato em face de Adriana Maria Torquato (fls. 1/4), decorrente de título judicial transitado em julgado na ação de extinção de condomínio (fls. 14/16 e 214/218 dos autos principais), pelo qual foi extinto o condomínio havido sobre o imóvel residencial matriculado sob o nº 6.203 perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas (fls. 21/23).

A avaliação judicial originária havia fixado o valor do bem em R\$ 790.000,00 para a data-base de junho de 2019 (fls. 14/15, 40/41 e 481/482).

Ao longo da fase executiva, o bem foi submetido a leilões judiciais eletrônicos conduzidos pelo leiloeiro oficial nomeado (fls. 49/54, 99/102 e 144/147), tendo sido lavrados sucessivos autos negativos em razão da total ausência de lances (fls. 84/85, 131/133 e 176/180). O gestor judicial noticiou que o imóvel se encontrava com sobrepreço decorrente da simples atualização monetária da avaliação de 2019 (a qual alcançou patamar superior a um milhão de reais), sugerindo reavaliação ou tomada de preços por corretores (fls. 178/179).

Por determinação judicial (fls. 186), os exequentes recolheram a taxa de desarquivamento (fls. 207/210) e acostaram aos autos três avaliações mercadológicas contemporâneas firmadas por corretores de imóveis devidamente inscritos no CRECI (fls. 196/202); a primeira no valor de R\$ 640.000,00 (fls. 196/198); a segunda no valor de R\$ 650.000,00 (fls. 199/200); e a terceira no montante de R\$ 630.000,00 (fls. 201/202).

Devidamente intimada para se manifestar sobre os laudos mercadológicos apresentados (fls. 214/216), a executada permaneceu silente, operando-se o decurso de prazo *in albis* (fls. 217). Na sequência, os exequentes pugnaram pela homologação do valor de mercado contemporâneo e pela imediata designação de novo leilão judicial (fls. 217).

Constatou-se, ademais, manifestação do Município de Campinas apontando débitos tributários *propter rem* (fls. 164/165) e ordem pretérita de anotação de penhora no rosto dos autos (fls. 91 e 93).

É o relatório.**DECIDO.**

O cerne da controvérsia reside na adequação da estimativa mercadológica para viabilizar a alienação judicial do bem comum indivisível. A avaliação pericial inicial fora produzida no ano de 2019 (fls. 19/48 e 180/489), isto é, há mais de sete anos. O mero cômputo da tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo culminou em cifra nominal superior a um milhão de reais (fls. 133, 177 e 180), patamar que comprovadamente afastou proponentes e ocasionou sucessivas hastas públicas frustradas (fls. 85, 133 e 180).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
10ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 300, Sala 10, Jardim Santana - CEP 13089-530, Fone: (19) 2101-3337, Campinas-SP - E-mail: upj9a12campinascv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O artigo 873, inciso II, do Código de Processo Civil admite expressamente a realização de nova avaliação quando se verificar, posteriormente à avaliação primitiva, que houve majoração ou diminuição relevante no valor de mercado do bem. Em casos nos quais inexistente complexidade excepcional na estrutura da edificação residencial urbana padrão, a apuração do valor mercadológico por meio da média de pareceres idôneos de corretores locais credenciados atende perfeitamente à mensuração da realidade econômica do imóvel, consoante autoriza a exegese do artigo 871, inciso IV, c/c artigo 873 do Código de Processo Civil.

No caso em apreço, as avaliações técnicas carreadas às fls. 196/202 observaram as normas de regência, a vistoria externa, a localização e a tipologia do imóvel na Rua Paulo Justi, nº 115, Jardim Chapadão, Campinas/SP (fls. 21 e 196/202). Foram obtidos os montantes de R\$ 640.000,00 (fls. 197), R\$ 650.000,00 (fls. 200) e R\$ 630.000,00 (fls. 202).

A soma desses três importes totaliza R\$ 1.920.000,00, perfazendo a média aritmética exata de R\$ 640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais) na data-base de abril de 2026. A executada, embora formalmente intimada via imprensa oficial na pessoa de seus patronos constituídos (fls. 214/216), deixou transcorrer o prazo assinalado sem qualquer oposição, consumando-se a preclusão temporal.

Impõe-se, assim, a **homologação do valor de R\$ 640.000,00** como o preço de avaliação atual do bem para **abril de 2026**, montante que deverá ser monetariamente atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo até a data da nova alienação judicial.

Por força do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os créditos tributários municipais incidentes sobre o imóvel sub-rogam-se sobre o preço alcançado em hasta pública, entregando-se o bem livre e desembaraçado de tais ônus ao adquirente. Conforme manifestação e demonstrativo da Procuradoria Fiscal do Município de Campinas (fls. 164/165), o imóvel ostenta débitos fiscais de IPTU e taxas, os quais deverão constar expressamente do edital e terão reserva preferencial sobre o produto apurado, na conformidade do artigo 186 do CTN.

De outra borda, a **penhora no rosto dos autos** determinada à fl. 91 e anotada à fl. 93 (referente ao cumprimento de sentença nº 0024868-93.2020.8.26.0114 pelo saldo das custas e honorários da sucumbência devidos pela executada, atualizado para R\$ 47.957,75 às fls. 155/156) não impede a alienação da totalidade da coisa comum indivisível. Tal constrição recai especificamente sobre o quinhão econômico que caberá à executada Adriana Maria Torquato na liquidação do produto da venda, ficando obstado qualquer levantamento por sua parte até a integral quitação do débito sucumbencial pendente naquele apenso executivo.

Ante o exposto:

a) **HOMOLOGO** o valor de **R\$ 640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais)**, com data-base de abril de 2026 (fls. 196/202), como a nova avaliação judicial do imóvel residencial localizado na Rua Paulo Justi, nº 115, Jardim Chapadão, Campinas/SP (matrícula nº 6.203 do 2º CRI de Campinas), determinando sua atualização monetária pelos índices da Tabela Prática do TJSP até a publicação do edital e realização da hasta pública;

b) **DETERMINO** a realização de novo **leilão judicial eletrônico** do bem, fixando: 1) No primeiro leilão, lance mínimo de 100% da avaliação atualizada; 2) No segundo leilão, lance mínimo correspondente a 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada; 3) Admissibilidade de lance parcelado (entrada mínima de 25% à vista e saldo em até 15 parcelas mensais corrigidas pelo TJSP, com hipoteca judicial do imóvel, nos termos do art. 895 do CPC); 4) Comissão do leiloeiro de 5% sobre a arrematação, suportada pelo arrematante; 5) Reserva de preferência aos condôminos em igualdade de condições (artigo 1.322 do Código Civil);

c) **INTIME-SE** o leiloeiro oficial nomeado (Mega Leilões) para que confeccione



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAMPINAS
FORO DE CAMPINAS
10ª VARA CÍVEL

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, nº 300, Sala 10, Jardim Santana - CEP 13089-530, Fone: (19) 2101-3337, Campinas-SP - E-mail: upj9a12campinascv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

a nova minuta de edital e designe as datas do certame no prazo de 10 (dez) dias, observando as formalidades dos artigos 886 e 887 do Código de Processo Civil, a menção expressa aos débitos fiscais municipais (artigo 130, parágrafo único, do CTN) e a anotação da penhora no rosto dos autos de fl. 91;

d) **DETERMINO** que as intimações das partes e eventuais terceiros interessados para os atos do leilão se deem em estrita observância ao artigo 889 do Código de Processo Civil;

e) **CIÊNCIA** ao Município de Campinas sobre a presente decisão.

Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.

*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/>*

Intime-se.

Campinas, 22 de setembro de 2026.

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