

**WILSON FERREIRA – ADVOGADO**

Rua Álvaro Augusto Fernandes, nº 1.390, bairro Jardim Camargo

São Roque/SP - CEP 18145-222, ☎. (11) 99543-4448

✉ wilson.fe@terra.com.br / ✉ wilson.fer60@gmail.com

**EXCELENTÍSSIMO (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE TABOÃO DA SERRA/SP.****CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0003412-57.2020.8.26.0609**

CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL TABOÃO DA SERRA, devidamente qualificado, nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO,** que move em face de **DOMINGUES SAVIO DE CAMPOS** e **ROSEANE CAVALCANTI DA CUNHA CAMPOS,** em fase de **cumprimento de sentença,** vem, à presença de Vossa Excelência, por meio de seu Advogado, que esta subscreve, manifestar-se quanto à impugnação à avaliação do valor do bem imóvel, passando a expor e requerer o seguinte:

1. O exequente se dá por intimado, desde logo, da petição de fls. 284/287.

2. A manifestação dos executados no sentido de impugnar a avaliação realizada pelo Exequente é extemporânea, visto que chegou tardiamente aos autos, estando preclusa a discussão sobre referida matéria.

3. Isto porque a r. Decisão de fls. 124/125, proferida em **09/04/2021,** determinou o procedimento que o condomínio exequente deveria adotar para fins de avaliação do imóvel, senão vejamos:

**WILSON FERREIRA – ADVOGADO**

Rua Álvaro Augusto Fernandes, nº 1.390, bairro Jardim Camargo

São Roque/SP - CEP 18145-222, ☎ (11) 99543-4448

✉ wilson.fe@terra.com.br / ✉ wilson.fer60@gmail.com

"Para fins de avaliação, deverá a parte exequente comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência".

4. Não houve, naquela oportunidade, qualquer impugnação à r. Decisão.

5. E foi dessa forma que o condomínio exequente procedeu, conforme petição de **fls. 144/151** e avaliação realizada por **corretores regularmente inscritos no CRECI (fls. 156/159)**.

6. Também tratou de juntar **anúncios publicitários** com imóveis comercializados naquela região (**fls. 160/176**).

7. De outra banda, os executados foram intimados para se manifestar sobre a penhora e as avaliações apresentadas (**fls. 195**).

8. Tanto que os executados apresentaram, no prazo assinalado, **impugnação somente em relação à penhora do imóvel (fls. 211/213)**, nada suscitando quanto à avaliação realizada pelo exequente.

9. O fato é que a impugnação foi **rejeitada por Vossa Excelência**, conforme r. Decisão de **fls. 231/233**, **proferida em 18/08/2022 e publicada no DJe de 24/08/2022, SEM A INTERPOSIÇÃO DE QUALQUER RECURSO PELOS EXECUTADOS.**

10. Nesse sentido, a matéria ventilada pelos executados, de há muito se encontra **preclusa**, não havendo que se volver ao tema para tentar impugnar a forma de avaliação realizada.

11. Demais disso, não se justifica, nesse momento processual, entre diversas renúncias de advogados e



WILSON FERREIRA – ADVOGADO

Rua Álvaro Augusto Fernandes, nº 1.390, bairro Jardim Camargo

São Roque/SP - CEP 18145-222, ☎. (11) 99543-4448

✉ wilson.fe@terra.com.br / ✉ wilson.fer60@gmail.com

tantas manobras procrastinatórias, num processo que se arrasta desde os idos 2018, realizar nova perícia por meio de oficial de justiça.

12. Além disso, sobre o tema ventilado, assim tem se manifestado nosso c. Tribunal de Justiça:

“Execução de título extrajudicial - Penhora de bens imóveis - Determinada ao exequente, para fins de avaliação, **a comprovação da cotação dos bens no mercado, com a juntada aos autos de declarações de pelo menos três corretores imobiliários, além de anúncios publicitários, servindo a média como referência - Possibilidade**

- Incidência do art. 871, inc. IV do CPC - Decisão mantida - Negado provimento ao agravo.”
(TJ-SP - AI: 20874951920218260000 SP 2087495-19.2021.8.26.0000, Relator: Gil Coelho, Data de Julgamento: 11/05/2021, 11ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/05/2021).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE BEM IMÓVEL. **DETERMINAÇÃO DE APRESENTAÇÃO DE ESTIMATIVA DO VALOR DO IMÓVEL ATRAVÉS DE COTAÇÕES DE TRÊS CORRETORES IMOBILIÁRIOS. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DO ART. 871, IV DO C.P.C. DECISÃO MANTIDA. PRECEDENTES. RECURSO DESPROVIDO”.**
(TJSP; Agravo de Instrumento nº 2055473-05.2021.8.26.0000; Relator: Campos Mello; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 24/04/2021).

**WILSON FERREIRA – ADVOGADO**

Rua Álvaro Augusto Fernandes, nº 1.390, bairro Jardim Camargo

São Roque/SP - CEP 18145-222, ☎. (11) 99543-4448

✉ wilson.fe@terra.com.br / ✉ wilson.fer60@gmail.com

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO QUE DETERMINOU A AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL CONSTRITO POR PERITO JUDICIAL. **AGRAVANTE QUE PRETENDE A SUBSTITUIÇÃO DA PERÍCIA PELA APRESENTAÇÃO DE AVALIAÇÕES REALIZADAS POR TRÊS IMOBILIÁRIAS DA REGIÃO. INSURGÊNCIA QUE PROSPERA. IMÓVEL LOCALIZADO EM ÁREA URBANA. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL QUE, A PRIORI, CARECE DE COMPLEXIDADE. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 871, IV, DO CPC. PRECEDENTES. RECURSO PROVIDO.** (TJ-SP - AI: 20937797220238260000 Osasco, Relator: César Zalaf, Data de Julgamento: 27/05/2023, 14ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/05/2023)

13. Demais disso e em consulta às mesmas páginas fornecidas pelos Exequentes, encontramos imóveis com 54,33m², no valor anunciado de R\$215.000,00 (duzentos e quinze mil reais)¹; 48m², no valor anunciado de R\$212.000,00² e de 52m², no valor de R\$211.000,00³.

14. Finalmente, se atualizarmos o valor constante da referida avaliação, realizada em **abril de 2021**, cujo valor médio encontrado para o imóvel foi de **R\$200.333,98**, teremos o valor aproximado de **R\$244.148,97 para julho de 2024**, senão vejamos:

¹ <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-taboao-da-serra-parque-pinheiros-54m2-RS215000/id-21965332/>

² <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-taboao-da-serra-parque-pinheiros-48m2-RS212000/id-23359585/>

³ <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-taboao-da-serra-parque-pinheiros-52m2-RS211000/id-4124485/>



WILSON FERREIRA – ADVOGADO

Rua Álvaro Augusto Fernandes, nº 1.390, bairro Jardim Camargo

São Roque/SP - CEP 18145-222, ☎ (11) 99543-4448

✉ wilson.fe@terra.com.br / ✉ wilson.fer60@gmail.com

VALOR DA AVALIAÇÃO ABRIL/2021	DIV IND CORR MON ABRIL/2021	MULTIP IND CORR MON JUL/2024	VALOR ATUALIZADO
R\$ 200.332,98	78,495531	95,663744	R\$ 244.148,97

15. Ou seja, com a atualização monetária, o valor médio do imóvel é **superior à média apontada pelos executados**, não havendo qualquer razão para a insurgência.

16. PEDIDO

Diante do que foi exposto, requer:

a) A rejeição liminar da mencionada impugnação, haja vista a ocorrência da preclusão consumativa;

b) Alternativamente, acaso Vossa Excelência entenda de modo diverso, requer seja rejeitada a presente impugnação, ante a inexistência de qualquer prejuízo aos executados, conforme demonstrado.

Termos em que,

P. deferimento.

Taboão da Serra, 24 de julho de 2024.

WILSON FERREIRA
OAB/SP nº 295.218


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE TABOÃO DA SERRA
FORO DE TABOÃO DA SERRA
1ª VARA CÍVEL

 Rua Mário Latorre, nº 96, ., Parque Pinheiros - CEP 06767-230, Fone:
 4787-3004, Taboão da Serra-SP - E-mail: taboao1cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0003412-57.2020.8.26.0609**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Condomínio Conjunto Residencial Taboão da Serra**
 Executado: **Domingues Savio de Campos e outro**

Justiça Gratuita

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Matheus Barbosa Pandini**

Vistos.

De fato, não cabe, neste momento, a apresentação de impugnação pela parte executada em relação à avaliação do imóvel penhorado no presente feito, uma vez que, devidamente intimada para se manifestar sobre a penhora e as avaliações, apenas impugnou a penhora (fls. 195 e 211/213).

Por outro lado, tendo em vista que as avaliações apresentadas pela parte exequente foram feitas no ano de 2021, necessário que haja a devida adequação da média das avaliações ao valor de mercado atual do imóvel.

Levando em consideração o valor indicado nas pesquisas feitas pela parte executada no corrente ano e o valor atualizado informado pelo autor à fl. 294, HOMOLOGO o valor da avaliação do bem em **R\$ 242.000,00 (duzentos e quarenta e dois mil reais)**.

Preclusas as vias impugnativas, tornem os autos conclusos para análise do pedido de alienação judicial.

Int.

Taboão da Serra, 12 de novembro de 2024.

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\$ 242.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/07/2024 a 01/10/2025

	Dados calculados	
Fator de correção do período	457 dias	1,059314
Percentual correspondente	457 dias	5,931400 %
Valor corrigido para 01/10/2025	(=)	R\$ 256.353,99
Sub Total	(=)	R\$ 256.353,99
Valor total	(=)	R\$ 256.353,99

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



Prefeitura Municipal de Taboão da Serra

CONAM - 10/04/2026 15:01:54

API
Extrato de Débitos

Operador: Portal Cidadão

PÁGINA : 1/3

Tipo: Imobiliário Código: 0035884

Inscrição: 362326362330001040132

Proprietário: DOMINGUES SAVIO DE CAMPOS

Documento: 075.421.628-45

Compromissário:

Documento:

Possuidor:

Doc.:

Outros Proprietários/Compromissários:

Endereço: RUA PORFIRIO JOSE DE MIRANDA RAMOS 00125 BL/04/AP/201 Taboao da Serra SP 06767-250

Lote: Quadra: 000000 Loteamento:

Endereço de Entrega: RUA PORFIRIO JOSE DE MIRANDA RAMOS 00125 BL/4 APTO/201 PQ PINHEIROS Taboao da Serra SP 06767-250

LANÇAMENTOS NÃO INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA

Composição de Exercício						Situação	Data de Lançamento	Lançamento			Total Atualizado
Nosso Número	Número	Vencimento	Valor Parcela	Parc Atualizada		Nosso Número	Número	Vencimento	Valor Parcela	Parc Atualizada	
2026 99 - IPTU/TX. COLETA DE LIXO					Aberto	17/01/2026					964,24
20000000003172105	3	11/05/2026	120,53	120,53		20000000003172109	7	11/09/2026	120,53	120,53	
20000000003172106	4	11/06/2026	120,53	120,53		20000000003172110	8	11/10/2026	120,53	120,53	
20000000003172107	5	11/07/2026	120,53	120,53		20000000003172111	9	11/11/2026	120,53	120,53	
20000000003172108	6	11/08/2026	120,53	120,53		20000000003172112	10	11/12/2026	120,53	120,53	

DÍVIDA ATIVA

CDA	Composição de Exercício	Execução	Situação	Principal	P.Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Custas Jud.	Total
10451	2018 IP - IPTU/TX.COLETA LIXO		INSCRITA	814,90	728,83	356,40	108,51	1.014,59	220,83	0,00	2.429,16
1 - 21/02/2018, 2 - 21/03/2018, 3 - 21/04/2018, 4 - 21/05/2018, 5 - 21/06/2018, 6 - 21/07/2018, 7 - 21/08/2018, 8 - 21/09/2018, 9 - 21/10/2018, 10 - 21/11/2018 Quantidade de Parcelamentos: 2											
10077	2019 IP - IPTU/TX.COLETA LIXO		INSCRITA	841,20	841,20	372,28	121,34	988,92	232,37	0,00	2.556,11
1 - 21/02/2019, 2 - 21/03/2019, 3 - 21/04/2019, 4 - 21/05/2019, 5 - 21/06/2019, 6 - 21/07/2019, 7 - 21/08/2019, 8 - 21/09/2019, 9 - 21/10/2019, 10 - 21/11/2019 Quantidade de Parcelamentos: 2											
10226	2020 IP - IPTU/TX.COLETA LIXO		INSCRITA	259,89	259,89	104,13	36,39	236,59	63,70	0,00	700,70
8 - 09/10/2020, 9 - 09/11/2020, 10 - 09/12/2020 Quantidade de Parcelamentos: 2											
10553	2021 99 - IPTU/TX. COLETA DE LIXO		INSCRITA	720,32	720,32	250,37	97,06	541,13	160,88	0,00	1.769,76
01 - 22/03/2021, 04 - 22/06/2021, 05 - 22/07/2021, 06 - 22/08/2021, 07 - 22/09/2021, 08 - 22/10/2021, 09 - 22/11/2021, 10 - 22/12/2021 Quantidade de Parcelamentos: 1											
10095	2022 99 - IPTU/TX. COLETA DE LIXO		INSCRITA	994,90	994,90	164,72	115,95	516,33	179,19	0,00	1.971,09
01 - 10/03/2022, 02 - 10/04/2022, 03 - 10/05/2022, 04 - 10/06/2022, 05 - 10/07/2022, 06 - 10/08/2022, 07 - 10/09/2022, 08 - 10/10/2022, 09 - 10/11/2022, 10 - 10/12/2022 Quantidade de Parcelamentos: 1											



Prefeitura Municipal de Taboão da Serra

API
Extrato de Débitos

CONAM - 10/04/2026 15:01:54

Operador: Portal Cidadão

PÁGINA : 2/3

DÍVIDA ATIVA

CDA	Composição de Exercício	Execução	Situação	Principal	P.Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Custas Jud.	Total
9491	2023 99 - IPTU/TX. COLETA DE LIXO		INSCRITA	1.051,00	1.051,00	127,84	117,87	383,33	168,00	0,00	1.848,04
<small>01 - 10/03/2023, 02 - 10/04/2023, 03 - 10/05/2023, 04 - 10/06/2023, 05 - 10/07/2023, 06 - 10/08/2023, 07 - 10/09/2023, 08 - 10/10/2023, 09 - 10/11/2023, 10 - 10/12/2023 Quantidade de Parcelamentos: 0</small>											
9731	2024 99 - IPTU/TX. COLETA DE LIXO		INSCRITA	1.100,20	1.100,20	83,11	118,32	242,87	154,45	0,00	1.698,95
<small>01 - 11/03/2024, 02 - 11/04/2024, 03 - 11/05/2024, 04 - 11/06/2024, 05 - 11/07/2024, 06 - 11/08/2024, 07 - 11/09/2024, 08 - 11/10/2024, 09 - 11/11/2024, 10 - 11/12/2024 Quantidade de Parcelamentos: 0</small>											
Total:				5.782,41	5.696,34	1.458,85	715,44	3.923,76	1.179,42	0,00	12.973,81

TAXA JUDICIÁRIA

Simulação de Parcelamento

Opções de pagamento de acordo com a Lei 299/2013 (Lei de Parcelamento):

Dívidas: 10451-IPTU/TX.COLETA LIXO/2018, 10077-IPTU/TX.COLETA LIXO/2019, 10226-IPTU/TX.COLETA LIXO/2020, 10553-IPTU/TX. COLETA DE LIXO/2021, 10095-IPTU/TX. COLETA DE LIXO/2022, 9491-IPTU/TX. COLETA DE LIXO/2023, 9731-IPTU/TX. COLETA DE LIXO/2024

- Pagamento à vista, no valor de R\$ 12.973,81
- Pagamento em 6x de R\$ 2.162,30
- Pagamento em 12x de R\$ 1.081,15
- Pagamento em 24x de R\$ 540,57
- Pagamento em 36x de R\$ 360,38
- Pagamento em 48x de R\$ 270,28
- Pagamento em 60x de R\$ 216,23

IMPORTANTE:

Instruções para Recolhimento da Taxa Judiciária Estadual---Dívidas que contenham EXECUÇÃO FISCAL

De acordo com a Lei Estadual nº 17.785/2023, o contribuinte deverá recolher a taxa judiciária estadual em guia própria (DARE cód. 2368), cujo valor corresponde a 2% sobre o valor da causa.

Total de Dívidas Abertas	12.973,81	Parcelamentos a Pagar	0,00	Total a Pagar	12.973,81
---------------------------------	------------------	------------------------------	-------------	----------------------	------------------



Prefeitura Municipal de Taboão da Serra

API
Extrato de Débitos

CONAM - 10/04/2026 15:02:10

Operador: Portal Cidadão

PÁGINA : 3/3

Total Lançamentos não Inscritos **964,24**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE TABOÃO DA SERRA

FORO DE TABOÃO DA SERRA

1ª VARA CÍVEL

Rua Mário Latorre, nº 96, ., Parque Pinheiros - CEP 06767-230, Fone: 4787-3004, Taboão da Serra-SP - E-mail: taboaolcv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0003412-57.2020.8.26.0609**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Condomínio Conjunto Residencial Taboão da Serra**
 Executado: **Domingues Savio de Campos e outro**

Juiz de Direito: Dr. **RAFAEL RAUCH**

Vistos.

Defiro a penhora sobre o imóvel descrito na matrícula n.º 33.749 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra (fl. 113/117), em nome dos executados com hipoteca para a *Caixa Econômica Federal*.

Nos termos dos arts. 799, I, e 889, V, ambos do CPC, necessário, então, a intimação dos executados e do credor hipotecário.

Ademais, vale destacar, que o crédito condominial tem preferência, sendo que o que sobejar poderá ser usado para pagar a dívida do contrato garantido por hipoteca.

Outrossim, deve a parte exequente promover a averbação da penhora, após a expedição do respectivo termo, nos termos do art. 844 do CPC, se houver interesse.

Não sendo possível a penhora eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, mediante o recolhimento das custas, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário.

Registre-se que a utilização do sistema online não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Intimem-se os executados, na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora.

Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, da **Caixa Econômica Federal**, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art.799, do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE TABOÃO DA SERRA

FORO DE TABOÃO DA SERRA

1ª VARA CÍVEL

Rua Mário Latorre, nº 96, ., Parque Pinheiros - CEP 06767-230, Fone:
4787-3004, Taboão da Serra-SP - E-mail: taboaolcv@tjsp.jus.br

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

Código de Processo Civil.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade.

Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento.

Para fins de avaliação, deverá a parte exequente comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência.

Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, tornem conclusos.

Intimem-se.

Taboão da Serra, 09 de abril de 2021.