

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPINAS/SP

Processo Principal nº 1046821-96.2020.8.26.0114

Cumprimento de Sentença nº 0023678-61.2021.8.26.0114

SPCIA 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A., já qualificadas nos autos do Cumprimento de Sentença que lhe move **RACHEL WEISSMANN TELES GARCIA e OUTRO**, por sua advogada que esta subscreve, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atendimento à decisão de fls. 551, manifestar-se sobre a estimativa de valor do imóvel penhorado apresentada pela exequente às fls. 519, para impugnar os valores apresentados, nos termos que seguem.

1. DOS FATOS

A exequente apresentou, às fls. 519, estimativa do valor do imóvel penhorado no montante de R\$ 152.176,41, tomando por base arrematações de outras unidades do mesmo empreendimento realizadas nos autos do processo nº 0036639-13.2020.8.26.0100, em trâmite perante a 43ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo.

Entretanto, tal estimativa não reflete o efetivo valor de mercado do bem, pois se fundamenta unicamente em preços obtidos em hasta pública. É sabido que os valores alcançados em leilões judiciais não correspondem ao preço de mercado, uma vez que decorrem de alienação forçada, sujeita a condições específicas — como prazos exíguos, exigência de pagamento à vista e riscos jurídicos inerentes — que, em regra, conduzem à significativa redução do valor do bem.

Assim, a adoção dos valores de arrematação como único parâmetro para a estimativa do imóvel mostra-se inadequada, sob pena de impor indevido prejuízo ao executado e violar o princípio da menor onerosidade da execução, previsto no art. 805 do Código de Processo Civil.

2. DA AVALIAÇÃO DE MERCADO REALIZADA PELA PARTE EXECUTADA

Visando subsidiar esta manifestação, a parte executada realizou estudo de avaliação de mercado do imóvel penhorado, considerando imóveis similares (flats no empreendimento Royal Palm Plaza, em Campinas/SP), com base em anúncios ativos em plataformas imobiliárias consolidadas, como Viva Real e ZAP Imóveis.

No referido estudo, chegou-se ao valor médio de **R\$ 18.591,22 por m²**, levando em conta as características do bem (flat hoteleiro com participação em pool de investimento, localização estratégica na Avenida Royal Palm Plaza, Jardim do Lago Continuação, com facilidades como ar-condicionado, vaga de garagem, piscina, academia e gestão profissional).

Tal avaliação é corroborada por anúncios reais de imóveis idênticos ou similares, extraídos de sites especializados:

- <https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-jardim-do-lago-continuacao-bairros-campinas-com-garagem-26m2-venda-RS575000-id-2716735655/?source=ranking%2Crp>



Destaque Para comprar

Valores

Venda	Condomínio	IPU
R\$ 575.000	Isento	RS 1

Características

- 26 m²
- 1 quarto
- 1 banheiro
- 1 vaga
- 1 suite
- Elevador

Todas as características

Localização

Avenida Royal Palm Plaza - Jardim Do Lago Continuuacao, Campinas - SP

- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-flat-1-quarto-com-piscina-jardim-do-lago-continuacao-campinas-sp-26m2-id-2715069117/?source=ranking%2Crp>

Para comprar
🔗 ❤️

Valores

Venda R\$ 540.000	Condomínio R\$ 750/mês	IPTU Isento
-----------------------------	----------------------------------	-----------------------

Características

26 m²

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

Piscina

Academia

Todas as características

Localização

Avenida Royal Palm Plaza, S/N - Jardim Do Lago Continuacao, Campinas - SP

Esses exemplos demonstram que o valor de mercado das unidades no empreendimento é significativamente superior ao estimado pela exequente, girando em torno de R\$ 20.000,00 a R\$ 22.000,00 por m², o que reforça a inadequação da base utilizada (preços de arrematação).

O valor proposto pelo executado (R\$ 18.591,22 por m²) já considera uma média conservadora, ajustada por fatores como a atual conjuntura econômica e a especificidade do investimento hoteleiro.

Assim, a estimativa da exequente deve ser impugnada, por não atender aos critérios de razoabilidade e atualidade, devendo o Juízo fixar o valor do imóvel com base no mercado real, para fins de prosseguimento da execução.

3. DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer a Vossa Excelência:

- a) O recebimento da presente manifestação como impugnação à estimativa apresentada pela exequente às fls. 519;
- b) A rejeição da estimativa de R\$ 152.176,41, por não refletir o valor de mercado;

c) A fixação do valor do imóvel penhorado em patamar compatível com a avaliação de mercado aqui apresentada, no montante médio de R\$ 359.740,10 a R\$ 374.613,08 (conforme área da unidade).

Com fins no artigo 269 e seguintes, do Código de Processo Civil, pugnam ainda que as publicações no Diário Oficial e as intimações atinentes ao feito sejam feitas **exclusiva e diretamente à advogada CYNTHIA TAVARES, OAB/BA Nº 12.589 E OAB/SP SUP. Nº 481705, sob pena de nulidade.**

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo/SP, 21 de outubro de 2025.

CYNTHIA TAVARES
OAB/BA 12.589
OAB/SP 481.705

**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: **0023678-61.2021.8.26.0114**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão / Resolução**
 Exequente: **Rachel Weissmann Teles Garcia e outros**
 Executado: **Spacia 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda (Odebrecht S.a.) e outro**
 ggm

Prioridade Idoso
 Tramitação prioritária

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

Vistos.

HOMOLOGO a avaliação do imóvel indicada pelo exequente, fixando o valor de R\$367.176,59 (Trezentos e sessenta e sete mil, cento e setenta e seis reais e cinquenta e nove centavos.) para cada um dos imóveis, individualmente, das matrículas 239.307 e 239.535 12/02/2026, totalizando o valor de R\$ 734.353,18 (Setecentos e trinta e quatro mil, trezentos e cinquenta e três reais e dezoito centavos) o valor de ambos somado.

Trata-se da média entre os valores indicados pelo executado, quais sejam, R\$ 359.740,10 (trezentos e cinquenta e nove mil, setecentos e quarenta reais e dez centavos) e R\$ 374.613,08 (trezentos e setenta e quatro mil, seiscentos e treze reais e oito centavos).

Intime-se o exequente para que cumpra os demais termos da decisão de fls. 436/437 (conforme mencionado às fls. 465) para os imóveis penhorados, de matrículas 239.307 e 239.535, quais sejam: a) trazer cálculo atualizado da dívida; b) pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial.

**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

Inerte a parte exequente, por prazo superior a 30 dias, sem nova conclusão, arquivase o feito, no aguardo de futura provocação, observados os termos do art. 921, III cc §§ 1º e 4º do Código de Processo Civil.

Intime-se.

Campinas, 12 de fevereiro de 2026.

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