

RONQUI ■ RIBEIRO

SOCIEDADE DE ADVOGADOS


Av. José de Souza Campos, 1073, Salas 1512 e 1513  
Cambui, Campinas-SP, CEP 13025-320  
Tel.: (19) 2121-2954

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE CAMPINAS - SP**

**PROCESSO nº 1000239-38.2020.8.26.0114**

**ESPÓLIO DE DANILO JÚLIO FERREIRA FERNANDES**, neste ato representado por sua inventariante JULIANY JESUS FREITAS, já devidamente qualificada nos autos de *Execução de Título Executivo Extrajudicial* que lhe move **PAULA CARRERI MURAYAMA**, também já qualificada, comparece, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção à decisão de fls. 501, para apresentar **IMPUGNAÇÃO** à avaliação apresentada pela Exequente, expondo e requerendo o quanto segue:

**1.** Excelência, data máxima vênua à avaliação apresentada pela Exequente, em breve busca mercadológica foi possível constatar que os valores aqui anteriormente apresentados, são ínfimos aos realmente encontrados na área. Vejamos!




**R\$ 550.000**  
R\$ 510 Condomínio  
Engenheiro Augusto de Figueiredo 357  
Vila Progresso, Campinas  
52 m² tot. 1 quarto 2 ban. 1 vaga  
Apartamento à Venda/Locação no Condomínio Visione Residence - Swift em Campinas/sp. Apartamento mobiliado e moderno, 52m², 1 dormitório, andar alt...

**dut** Super destaque

Contatar

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-e-para-aluguel-em-vila-progresso-3019054432.html?n\\_src=Listado&n\\_exp=personalized\\_sorting-personalized-NA&n\\_pills=Churrasqueira&n\\_pg=1&n\\_pos=3](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-e-para-aluguel-em-vila-progresso-3019054432.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=3)




**R\$ 570.000**  
Avenida Engenheiro Augusto Figueiredo 357  
Swift, Campinas  
54 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga  
Apartamento mobiliado à venda. Último andar. Visione Residence. Campinas/sp. Localização privilegiada, ao lado da unip e da São Leopoldo Mandic - excele...

**ARTEFATO**

WhatsApp Contatar

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-vista-livre-no-ultimo-andar-na-swift-3014231690.html?n\\_src=Listado&n\\_exp=personalized\\_sorting-personalized-NA&n\\_pills=Varanda&n\\_pg=1&n\\_pos=1](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-vista-livre-no-ultimo-andar-na-swift-3014231690.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=1)





**R\$ 530.000**


R\$ 480 Condomínio

Rua Engenheiro Augusto de Figueiredo 357  
Swift, Campinas

65 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga


Apartamento mobiliado no Swift em Campinas. Sala para dois ambientes, sacada, cozinha, lavanderia, 02 dormitórios, banheiro social, 01 vaga de garagem. Ri...



[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-swift-3016662300.html?n\\_src=Listado&n\\_exp=personalized\\_sorting-personalized-NA&n\\_pg=1&n\\_pos=5](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-swift-3016662300.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=5)

---






**R\$ 530.000**


R\$ 332 Condomínio

Rua Engenheiro Augusto de Figueiredo,  
Vila Progresso, Campinas

53 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga


Apartamento à venda com 2 quartos na Vila Progresso, Campinas. Com 53m² de área útil, ele possui 2 dormitórios e 1 banheiro social. O apartamento é pet-fr...



[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-com-2-quartos-na-vila-progresso-3019234185.html?n\\_src=Listado&n\\_exp=personalized\\_sorting-personalized-NA&n\\_pills=Varanda&n\\_pg=1&n\\_pos=6](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-com-2-quartos-na-vila-progresso-3019234185.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=6)

---





**R\$ 510.000**


R\$ 415 Condomínio

Rua Engenheiro Augusto de Figueiredo, 357  
Vila Progresso, Campinas

49 m² tot. 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

Apartamento à venda na Vila Progresso, em Campinas/sp. Com 49m² de área útil, este imóvel conta com 2 dormitórios, 1 banheiro, sala de estar e vaga de ga...



[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-campinas-vila-paraiso-com-2-3020511217.html?n\\_src=Listado&n\\_exp=personalized\\_sorting-personalized-NA&n\\_pg=1&n\\_pos=15](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-campinas-vila-paraiso-com-2-3020511217.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=15)

2. Veja que pelos mesmos cálculos feitos pela Exequente, é possível chegar em uma média consideravelmente maior do que a apresentada pela parte anteriormente.

<b>Cálculo de Homogeneização</b>			
<b><i>Apartamentos:</i></b>	<b><i>Valor:</i></b>	<b><i>M²:</i></b>	<b><i>Valor/M²</i></b>
Amostra 1	R\$ 550.000,00	52	R\$ 10.576,92
Amostra 2	R\$ 570.000,00	54	R\$ 10.555,56
Amostra 3	R\$ 530.000,00	55	R\$ 9.636,36
Amostra 4	R\$ 530.000,00	53	R\$ 10.000,00
Amostra 5	R\$ 510.000,00	49	R\$ 10.408,16
Valor do metro quadrado na região:			R\$ 10.235,40
Avaliação do apartamento: 55 x R\$ 10.235,40			<b>R\$ 562.947,00</b>

**3.** Diante a exposição, vem o Espólio do Executado, informar que discorda com os valores apresentados pela Exequente, motivo pelo qual, acredita que o valor da hasta pública do imóvel deve ser majorado, para se adequar melhor ao atual cenário mercadológico.

**4.** Ainda, Excelência, cumpre rememorar que o ÚNICO HERDEIRO do espólio é o menor impúbere Manuel Freitas Ferreira Fernandes, filho do falecido Danilo, que hoje tem 7 anos de idade.

**5.** Portanto, quanto maior o valor arrecadado nos leilões, maior será a contribuição com o sustento do herdeiro menor.

Termos em que, pede deferimento.

Campinas, 10 de novembro de 2025.

**BRUNO RONQUI**  
OAB/SP 297.092

**DIEGO TEIXEIRA RIBEIRO**  
OAB/SP 299.600

**POLIANA FRANCO RODRIGUES**  
OAB/SP 498.236


**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 - Campinas - SP

Telefone: (19) 2101-3312 - E-mail: upj1a4campinascv@tjsp.jus.br

<b>DECISÃO</b>
----------------

Processo nº:	<b>1000239-38.2020.8.26.0114</b>
Classe - Assunto	<b>Execução de Título Extrajudicial - Cheque</b>
Exequente:	<b>Paula Carreri Murayama</b>
Executado:	<b>ESPÓLIO de Danilo Júlio Ferreira Fernandes ( CPF 316.538.598-06) Rep. Legal Juliany J. Freitas</b>

fcc

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

Vistos,

**Ante a concordância das partes, homologo o valor de avaliação do imóvel penhorado em R\$ 562.947,00, fls. 505.**

1. Defiro a alienação em leilão judicial eletrônico, que deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

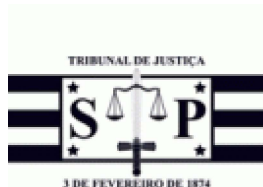
**2. Deverá o leiloeiro encaminhar minuta do edital a este Juízo com antecedência suficiente para aprovação e assinatura pelo magistrado, devendo, ainda, enviar e-mail à 3ª Vara Cível de Campinas (campinas3cv@tjsp.jus.br) comunicando o peticionamento.**

3. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

4. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

5. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última **avaliação atualizada** ou 80% do valor de **avaliação atualizada**, caso se trate de imóvel de incapaz.

6. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.



**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 - Campinas - SP

Telefone: (19) 2101-3312 - E-mail: upj1a4campinascv@tjsp.jus.br

7. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro JOSÉ ROBERTO NEVES AMORIM (D1Lance), que conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela Jucesp e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

8. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

9. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão capta-dos lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

10. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

11. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

12. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

13. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

14. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos nos **artigos 886 e 843, do Código de Processo Civil**. Deverá constar do edital, também, que:

A) os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

B) O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam



**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 - Campinas - SP

Telefone: (19) 2101-3312 - E-mail: upj1a4campinascv@tjstj.jus.br

sub-rogados no preço da arrematação.

C) O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

15. Fica o(a) leiloeiro(a) intimado(a) por meio do Portal Auxiliares da Justiça, para que, no prazo máximo de 15 dias, apresente a minuta do edital, no formato *word* e promova sua publicação na rede mundial, com antecedência mínima de 5 dias da data marcada para o leilão, devendo atentar-se ao valor fixado na avaliação apresentada, **que deverá ser devidamente atualizada.**

16. Intime-se o(s) executado(s) na pessoa de seu advogado, mediante publicação desta decisão no DJE ( art. 889, I do CPC). Caso a parte executada não tenha advogado constituído nos presentes, caberá ao leiloeiro providenciar sua cientificação.

17. No mesmo prazo, deverão ser cientificadas as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Pro-cesso Civil, cabendo ao leiloeiro o necessário para concretização de tais cientificações, juntando as comunicações pertinentes aos autos, inclusive do credor fiduciário, se houver.

18. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

19. **A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício**, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Int.

Campinas 26 de novembro de 2025

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