


**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: **0025238-72.2020.8.26.0114**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**  
 Exequente: **Condomínio Edifício Dona Antonia**  
 Executado: **Nykolas de Castro Trajano Campos de Almeida e outro**  
 fmd

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

Vistos.

Trata-se de fase de cumprimento de sentença. O V. Acórdão (fls. 336/345) declarou a nulidade da decisão de fls. 306/307, determinando a intimação do Perito Judicial para que se manifestasse sobre a impugnação e os pareceres divergentes apresentados pelos executados.

Cumprida a determinação, o Sr. Perito apresentou seus esclarecimentos às fls. 356/379, ratificando integralmente o laudo original (fls. 165/223).

Intimadas as partes, os executados reiteraram sua impugnação (fls. 383/385).

É o breve relatório. Decido.

Rejeito a impugnação reiterada pelos executados.

O laudo pericial, complementado pelos esclarecimentos, constitui parecer técnico robusto, imparcial e fundamentado nas normas da ABNT. O Perito demonstrou, de forma técnica, que os pareceres trazidos pelos devedores configuram "opiniões de valor" que não seguem o rigor metodológico da engenharia de avaliações, especialmente quanto ao tratamento estatístico dos dados. A principal crítica dos executados, referente à utilização de imóveis comparativos com área inferior, foi adequadamente rebatida. O Perito esclareceu que a metodologia empregada (Inferência Estatística por Regressão Linear Múltipla) é tecnicamente apta a isolar o peso de cada variável (como área, padrão, vagas, etc.), neutralizando as distorções e permitindo a comparação.

Ademais, a alegação de nulidade por ausência de vistoria interna não procede, visto que a impossibilidade de acesso ao imóvel ocorreu por ausência dos próprios executados na data agendada (fls. 149/155), tendo o Juízo autorizado a avaliação por paradigma (fls. 160), nos termos da norma técnica.

Satisfeito o contraditório determinado pelo V. Acórdão e estando a matéria suficientemente esclarecida, **HOMOLOGO** a avaliação realizada, fixando o valor do imóvel

**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**

penhorado (Matrícula 111.826) em **R\$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais)**, conforme valor apurado no laudo (fls. 178) para a data-base de abril de 2023.

Cumpra-se a determinação anterior (fls. 306/307) no que tange ao pedido de gratuidade de justiça formulado pelos executados e ao prosseguimento da execução.

Intime-se.

Campinas, 30 de outubro de 2025.

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