



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS - FORO DE VALINHOS 3ª VARA
 Rua Professor Ataliba Nogueira, 36, . - Santo Antonio
 CEP: 13270-660 - Valinhos - SP
 Telefone: 19-38713563 - E-mail: valinhos3@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0001806-65.2020.8.26.0650**
 Controle nº: **2018/000774**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Fixação**
 Exequente: **Beatriz Espadaccia Queiroz Baenas**
 Executado: **Remo Batista Baenas de Souza**

Justiça Gratuita

CONCLUSÃO

Na data abaixo, faço estes autos conclusos a(o) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito da Terceira Vara da Comarca de Valinhos, **Dr(a). Marcia Yoshie Ishikawa**.

Valinhos/SP, 06 de outubro de 2026 - Marcia Yoshie Ishikawa, Juiz de Direito.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcia Yoshie Ishikawa**

Vistos.

Trata-se de cumprimento definitivo de sentença em obrigação alimentar em fase expropriatória promovido por BEATRIZ ESPADACCIA QUEIROZ BAENAS, representada por sua genitora *Carla Spadaccia Queiroz*, em face de REMO BATISTA BAENAS DE SOUZA.

Homologado o laudo pericial de avaliação e determinada a alienação judicial eletrônica da cota-parte penhorada de 25% do imóvel matriculado sob o nº 145.969 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP (fls. 420/426), o leiloeiro oficial nomeado apresentou as datas designadas para a hasta pública em praça única —de 10/11/2026, às 14h00, a 10/12/2026, às 14h00—, juntamente com a respectiva minuta de edital de leilão e de intimação (fls. 456/460), reiterando o pedido de aprovação para viabilizar a sua publicação eletrônica (fl. 472).

É o breve relatório. Decido.

Compulsando os autos, constata-se que a minuta de edital apresentada pelo leiloeiro oficial nomeado (fls. 458/460) atende de forma esmerada aos ditames estabelecidos na decisão de fls. 420/426 e às exigências formais previstas no artigo 886 do Código de Processo Civil e no Provimento CSM nº 1.625/2009. O ato descreve minuciosamente o imóvel objeto da matrícula



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS - FORO DE VALINHOS 3ª VARA
Rua Professor Ataliba Nogueira, 36, . - Santo Antonio
CEP: 13270-660 - Valinhos - SP
Telefone: 19-38713563 - E-mail: valinhos3@tjsp.jus.br

nº 145.969 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP (fl. 458), indica a avaliação judicial homologada de R\$ 590.000,00 para a totalidade do bem e a comissão de 5% sobre a arrematação a ser suportada pelo adquirente (fl. 460).

Constata-se, ainda, a regular menção à existência dos ônus que recaem sobre a matrícula, ao débito exequendo atualizado e à pendência de julgamento do agravo de instrumento nº 2206733-56.2026.8.26.0000 perante a 7ª Câmara de Direito Privado (fls. 459/460). Registre-se que a expropriação alcançará a integralidade do bem indivisível com fundamento no artigo 843 do Código de Processo Civil, resguardando-se o direito de preferência legal dos coproprietários (artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil).

Contudo, impõe-se adequar a fixação do lance mínimo da praça para compatibilizá-lo com o artigo 843, §2º, do Código de Processo Civil, segundo o qual não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

No caso concreto, sendo a avaliação total do imóvel de R\$ 590.000,00 e pertencendo ao executado tão somente 25% do bem, a quota-parte dos coproprietários alheios à execução totaliza 75% da avaliação (R\$ 442.500,00) e deve ser preservada em sua integralidade. Logo, a estipulação genérica de lance mínimo em 50% sobre o total da avaliação (R\$ 295.000,00) violaria a proteção legal, por ser insuficiente para resguardar a cota dos coproprietários. Ademais, a fixação do lance estritamente no patamar de 75% inviabilizaria qualquer proveito útil à execução, resultando na alienação integral do bem sem reversão de valores à satisfação do crédito alimentar. Desse modo, deve-se acrescentar 10% da avaliação (R\$ 59.000,00) a título de lance mínimo sobre a fração do devedor, a fim de assegurar a utilidade prática do ato expropriatório em favor da exequente, fixando-se o lance mínimo global em 85% do valor da avaliação total atualizada (R\$ 501.500,00). Com essa ressalva e retificação, ausente qualquer outra irregularidade, homologam-se as datas e os termos da hasta pública.

Ante o exposto, **APROVO** as datas designadas para a hasta pública em praça única (com início em 10/11/2026, às 14h00, e encerramento em 10/12/2026, às 14h00, pelo portal eletrônico do leiloeiro), bem como a respectiva minuta de edital de leilão e de intimação acostada a fls. 458/460, com a expressa determinação de retificação do lance mínimo em praça: nos termos dos artigos 843, §2º, do Código de Processo Civil, o lance mínimo da alienação não poderá ser inferior a 85% da avaliação total atualizada do imóvel (R\$ 501.500,00), montante correspondente à preservação integral da quota-parte dos coproprietários alheios à execução (75% da avaliação, equivalente a R\$ 442.500,00) acrescida de 10% da avaliação (R\$ 59.000,00) referente à cota do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VALINHOS - FORO DE VALINHOS 3ª VARA
Rua Professor Ataliba Nogueira, 36, . - Santo Antonio
CEP: 13270-660 - Valinhos - SP
Telefone: 19-38713563 - E-mail: valinhos3@tjsp.jus.br

executado, assegurando-se a efetividade e a utilidade da expropriação em benefício da credora de alimentos. Assinada digitalmente a presente decisão, servirá esta de aprovação com a referida retificação.

Proceda o leiloeiro oficial à ampla divulgação e publicação do edital na rede mundial de computadores (artigo 887, § 2º, do Código de Processo Civil), com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data designada para o início da praça, comprovando-se a publicação nos autos.

Providencie a serventia, com o auxílio do leiloeiro oficial, as intimações e comunicações de praxe exigidas pelos artigos 889 e 843 do Código de Processo Civil.

Quanto ao pedido de fls. 418/419, comprovada a realização do trabalho a contento, oficie-se à Defensoria Pública do Estado de São Paulo solicitando a liberação dos honorários periciais em favor do perito José Cirilo da Silva, conforme reserva confirmada no ofício de fl. 347 (OFÍCIO SPP Nº 13206 062025 0001806-65.2020.8.26.0650), observando-se os dados bancários fornecidos nos autos.

Intimem-se e cumpra-se.

Valinhos/SP, 06 de outubro de 2026.

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