

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE MAUÁ

FORO DE MAUÁ

5ª VARA CÍVEL

Avenida João Ramalho, nº 111, ., Vila Noêmia - CEP 09371-901, Fone:  
(11) 2388-6610, Mauá-SP - E-mail: upj1a5cvmaua@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0010404-22.2012.8.26.0348**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Compra e Venda**  
 Exequente: **João Neves do Nascimento e outro**  
 Executado: **Célia Jandyra Camargo Maluf**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Soares**

Vistos.

A controvérsia acerca do laudo e da avaliação do bem penhorado, suscitada pela executada, já foi devidamente analisada e superada, culminando com a decisão de fls. 240/242, que fixou o valor dos direitos penhorados em R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais).

Ressalte-se que a executada não interpôs qualquer recurso contra a referida decisão, a qual transitou em julgado, razão pela qual a execução vem regularmente prosseguindo, não havendo espaço para rediscussão da matéria.

Em segundo lugar, a executada sustenta a impenhorabilidade do imóvel, por se tratar de bem de família. Ocorre que tal alegação já foi expressamente afastada pela decisão de fls. 170/172, que reconheceu a possibilidade de constrição do bem, inexistindo qualquer recurso interposto contra esse decisum.

Dessa forma, ambas as matérias encontram-se preclusas, não sendo cabível sua reapreciação nesta fase processual. Assim, não há que se falar em nova avaliação do imóvel, devendo ser mantido o valor já fixado judicialmente.

Diante do exposto, determino o prosseguimento da execução, com a intimação do Sr. Leiloeiro nomeado (Georgios José Ilias Bernabpe Alexandris) para que proceda à designação de novo praxeamento do bem constricto, observando-se o valor da avaliação em R\$ 475.000,00, conforme decisão de fls. 240/242.

Consigne-se que, em segunda praça, deverão ser aceitos lances não inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

Intime-se.

Mauá, 28 de janeiro de 2026.

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