TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO MIGUEL ARCANJO
FORO DE SÃO MIGUEL ARCANJO
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
RUA DOUTOR RUI BARBOSA, 611, Sao Miguel Arcanjo-SP - CEP 18230-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

MANDADO – FOLHA DE ROSTO - Processo Digital

Processo Digital nº:	**0000190-02.2019.8.26.0582**
Classe – Assunto:	**Cumprimento de sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução**
Exequente:	**Jose Benedito Segatto - Sitio Jb**
Executado:	**Marcio Rogério Nunes**
Valor da Causa:	**Valor da Ação << Informação indisponível >>**
Nº do Mandado:	**582.2025/002126-2**

Justiça Gratuita

Mandado expedido em relação ao (a):
Executado: **VANESSA APARECIDA DINIZ NUNES**, CNPJ 27.519.000/0001-59 , com endereço à Rua Antonio César, 99, Cohab Francisco Pezzato, CEP 18230-000, Sao Miguel Arcanjo - SP

DILIGÊNCIA: Guia nº * - R$ *

Nome do(a) Juiz(a) de Direito: HELOISA VIEIRA SIMÕES

Síntese da decisão:

Vistos. **Trata-se de cumprimento de sentença onde foi determinada a penhora sobre os direitos aquisitivos do imóvel pertencente aos executados, constituído pelo lote 10, da quadra H, do Conjunto Habitacional São Miguel Arcanjo - G - Francisco Pezzato**, matriculado no Registro de Imóveis da Comarca de Itapetininga/SP sob o nº 79.449 (fls. 172/173). A tentativa de avaliação do imóvel e de intimação dos executados acerca da penhora restou infrutífera, conforme certidão de fls. 186, tendo o oficial de justiça certificado que, segundo informação de vizinha, os executados mudaram-se para o bairro Pocinho, sem indicação precisa do endereço. Intimada, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, na qualidade de credora fiduciária, manifestou-se às fls. 195 e seguintes, informando a existência de financiamento relativo ao imóvel, com débito no valor de R$ 102.568,64, requerendo a reserva deste valor em caso de alienação do bem. O exequente manifestou-se às fls. 239/241, requerendo a continuidade do feito, com validação da intimação dos executados quanto à penhora, expedição de novo mandado para avaliação do imóvel e inclusão do nome dos executados nos órgãos de proteção ao crédito. É o relatório. Decido. No tocante à manifestação da CDHU, considerando tratar-se de credor fiduciário do imóvel, reconheço seu direito de preferência sobre o valor do imóvel em caso de eventual alienação judicial, nos termos do art. 799, I, do CPC, devendo seu crédito ser reservado. Quanto à intimação dos executados sobre a penhora, verifico que as tentativas de localização restaram infrutíferas. Conforme certificado pelo oficial de justiça, os executados mudaram de endereço sem comunicar ao juízo. Nos termos do art. 513, §3º do CPC, considera-se realizada a intimação quando o devedor houver mudado de residência sem prévia comunicação ao juízo, situação verificada no presente caso, uma vez que os executados foram devidamente citados na fase de conhecimento (fls. 194) e tinham ciência da tramitação do processo. Aplica-se, ainda, por analogia, o Enunciado nº 5 do FONAJE. Assim, dou por válida a intimação dos executados acerca da penhora realizada,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIANE PILOTO DA SILVA, liberado nos autos em 02/06/2025 às 16:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000190-02.2019.8.26.0582 e código zCJX6q94.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO MIGUEL ARCANJO
FORO DE SÃO MIGUEL ARCANJO
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
RUA DOUTOR RUI BARBOSA, 611, Sao Miguel Arcanjo-SP - CEP 18230-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

nos termos do art. 841, §4º do CPC. **Defiro a expedição de novo mandado para avaliação do imóvel penhorado, a ser cumprido nos termos do art. 870 do CPC, independentemente da presença dos executados ou do ingresso na residência, devendo o oficial de justiça efetuar a avaliação com base nos parâmetros de mercado para imóveis semelhantes na região.** Defiro, ainda, a inclusão do nome dos executados nos cadastros de inadimplentes, com fulcro no art. 782, §3º do CPC. Expeça-se o necessário. Uma vez realizada a avaliação, dê-se vista ao exequente para requerer o que entender de direito quanto ao prosseguimento do feito. Int.

ADVERTÊNCIA: 1. PROCESSO DIGITAL: A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha Senha de acesso da pessoa selecionada. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. **2. PROCESSO FÍSICO:** A senha do processo possibilita a visualização das peças produzidas na Unidade Judicial.

Sao Miguel Arcanjo, 02 de junho de 2025.

58220250021262

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIANE PILOTO DA SILVA, liberado nos autos em 02/06/2025 às 16:50 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000190-02.2019.8.26.0582 e código zCJX6q94.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO MIGUEL ARCANJO
VARA ÚNICA
Rua Bento França, 332, Centro – São Miguel Arcanjo/SP. CEP 18230-009.

AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO

Processo Digital Nº: **0000190-02.2019.8.26.0582**
Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença – Liquidação / Cumprimento / Execução**
Exequente: **José Benedito Segatto – Sítio JB**
Executado: **Márcio Rogério Nunes e outro**

Aos 13 dias do mês de junho do ano de 2025, na Rua Antônio César, N.º 99 – Conjunto Habitacional Francisco Pezzato (Cohab 5), estava eu, oficial de justiça abaixo assinado, a fim de dar fiel cumprimento aos mandados nº 582.2025/002126-2 e nº 582.2025/002129-7, expedido pelo MM. Juiz de Direito da Vara Única e respectivo cartório, nos autos da ação e processo em epígrafe e, ali sendo, **CONSTATEI** que no endereço supramencionado está localizada uma casa padrão daquele conjunto habitacional, cercada de muros, fechada por portão metálico e sem benfeitorias adicionais aparentes.

Feita a constatação, **AVALIEI** o referido imóvel, com base em cotações de imóveis à venda na região e nos critérios abaixo especificados:

1.Tamanho e tipologia: unidades da Cohab Francisco Pezzato têm média de 52 m² de área construída e são compostas por sala, cozinha, dois dormitórios e banheiro;

2. Infraestrutura: rua pavimentada, muros, calçadas, iluminação pública, saneamento básico e rede de internet;

3. Financiamento: Tipologia Social (favorece taxas abaixo do mercado.);

4. Mercado local: casas particulares semelhantes na região variam entre R$ 220.000,00 e R$ 360.000,00 (casas CDHU normalmente tem valor abaixo do mercado);

5. Estimativa de valor médio:

Valor por m² estimado: R$ 4.000,00 a R$ 5.000,00;

Valor total estimado: R$ 208.000,00 a R$ 260.000,00;

6. Benfeitorias e Melhorias: a casa foi dotada de muros e portão metálico fechado;

7. Estado de Conservação: normal.

Assim, valendo-me dos critérios acima demonstrados, **PROCEDI À AVALIAÇÃO FINAL** do imóvel em tela no valor estimado de **R$ 230.000,00 (Duzentos e Trinta Mil Reais)**.

E, para constar e produzir os efeitos jurídicos legais, lavrei o presente auto que vai devidamente assinado.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO DE OLIVEIRA PASSOS, liberado nos autos em 23/06/2025 às 12:55 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000190-02.2019.8.26.0582 e código a5jp03OO.