TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MONTE MOR
FORO DE MONTE MOR
2ª VARA
Rua João Carlos Gomes Carneiro, 12, ., Jardim Guanabara - CEP 13190-000, Fone: (19) 2141-2606, Monte Mor-SP - E-mail: montemor@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital n°:	**0001584-58.2020.8.26.0372**
Classe - Assunto:	**Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente:	**Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan**
Executado:	**Luis Vanderlei Theotonio da Silva**
Situação do Mandado	**Cumprido - Ato positivo**
Oficial de Justiça	**Vladimir De Barros Lobo (25818)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 372.2024/002563-5, ***dirigi-me ao Jd. Itapoan, Monte Mor-SP*** e, aí sendo, na Portaria, fui atendido por uma pessoa que se identificou por Lucas Rodrigues e informou-me que o Lote 04, da Quadra K, Matrícula nº 7851, está localizado à rua Sabiá, nº 90, Jd. Itapoan, Monte Mor, para onde me dirigi e, aí sendo, verifiquei que o lote está vago, sem benfeitorias, não residindo, nem trabalhando ninguém ali, ainda verifiquei casa ao nº 74 e verifiquei que o lote é de esquina e em declive com a rua Beija-Flor. Monte Mor-SP, 08 de abril de 2.024, às 13h30min. Certifico ainda que após pesquisa, ***ESTIMO/AVALIO O IMÓVEL ACIMA EM R$ 160.000,00*** (Cento e Sessenta Mil Reais). Monte Mor-SP, 09 de abril de 2.024. O referido é verdade e dou fé. Monte Mor, 09 de abril de 2024.

Número de Cotas: duas (02) cotas, 3 UFESPs, R$ 106,08;
Depositado, guia nº 10455, R$ 106,08;
OK.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VLADIMIR DE BARROS LOBO, liberado nos autos em 01/07/2024 às 17:32 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001584-58.2020.8.26.0372 e código 4xZSIoFC.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Monte Mor
FORO DE MONTE MOR
2ª VARA
Rua João Carlos Gomes Carneiro, 12, ., Jardim Guanabara - CEP 13190-000, Fone: (19) 2141-2606, Monte Mor-SP - E-mail: montemor@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**0001584-58.2020.8.26.0372** - Ordem n. **2019/000336.**
Classe - Assunto	**Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente:	**Associação dos Proprietários do Loteamento Jardim Itapoan**
Executado:	**Luis Vanderlei Theotonio da Silva**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luis Carlos Martins**

Vistos,

1. Fls. 289/292 e 303/305: Alega o executado que o valor de R$ 160.000,00 obtido pelo Sr. Oficial de Justiça às fls. 284 estaria incorreto, pois na região existem outros imóveis anunciados por valores superiores.

Todavia, a avaliação de imóvel não pode se dar por mera comparação com anúncios de venda, pois demanda a apuração do valor real mediante a apresentação de avaliação idônea realizada *in loco* com constatação do local e das condições do imóvel. Ademais, a apuração real do valor do imóvel não considera o sentimento pessoal e o desejo de lucro dos proprietários que anunciam o imóvel para venda.

Portanto, para impugnar a avaliação realizada pelo Sr. Oficial de Justiça caberia à parte juntar ao menos 3 avaliações imobiliárias idôneas, não meros anúncios de imóveis vizinhos, a fim de se apurar um valor médio que destoasse muito daquele atribuído pelo Sr. Oficial de Justiça.

Assim, não havendo fundamento razoável para desconsiderar a avaliação do Sr. Oficial de Justiça, haja visto que, também, possui fé pública, homologo o valor de avaliação do imóvel em R$ 160.000,00 [fls. 284], para abril de 2024.

Saliente-se que inexiste impedimento para que as partes transijam extrajudicialmente e tragam aos autos acordo para homologação.

2. INTIME-SE o exequente para, no prazo de 15 dias, manifestar-se em termos de efetivo prosseguimento e apresentar memorial atualizado do débito, bem como atualizar o valor do imóvel pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça de São Paulo.

3. Sem prejuízo, caso não requerida adjudicação no prazo acima, **INTIME-SE** a parte exequente para, no mesmo prazo, promover a alienação judicial, sendo preferível a via eletrônica [CPC, art. 882]. Para sua efetivação, aponte a parte exequente, desde já, o leiloeiro [CPC, art. 883], observando-se as NSCGJ [arts. 250/280].

4. Eventual pedido de alienação por iniciativa particular deve observar o disposto no artigo 237, das NSCGJ/SP.

5. Por fim, ainda no prazo acima, cumpra o exequente integralmente ao determinado às fls. 300, a fim de juntar matrículas atualizadas do imóvel penhorado [não mais que 30 dias], completas e com valor de certidão [matrículas do Cartório de Registro de Imóveis da

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS MAEYAMA MARTINS, liberado nos autos em 28/04/2025 às 19:00 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001584-58.2020.8.26.0372 e código QP3dLeUc.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Monte Mor
FORO DE MONTE MOR
2ª VARA
Rua João Carlos Gomes Carneiro, 12, ., Jardim Guanabara - CEP 13190-000, Fone: (19) 2141-2606, Monte Mor-SP - E-mail: montemor@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

Comarca de Capivari e de Monte Mor, caso existentes ambas], bem como juntar documentos comprobatórios da transmissão da propriedade caso não seja a parte executada proprietária registral.

Na inércia da parte exequente, aguarde-se a provocação no arquivo.
Intime-se.

Monte Mor, 28 de abril de 2025.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIS CARLOS MAEYAMA MARTINS, liberado nos autos em 28/04/2025 às 19:00 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001584-58.2020.8.26.0372 e código QP3dLeUc.