



PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

AUTO DE Penhora e Avaliação

Processo n.º 10 02722-11.2019.8.26.0394

20 VARA CÍVEL
JUDICIAL DE NOVA ORSJA / S

Aos 20 dias do mês de SETEMBRO do ano de 2019 às 15 horas e 5 minutos, nesta RUA ALUIZIO BERNARDO DA SILVA, Nº 358, JARDIM SÃO FRANCISCO, SUMARÉ / SP, onde em diligência me encontrava, eu, Oficial de Justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado junto, expedido na ação de PENHORA E AVALIAÇÃO

que CAULO HENRIQUE DA SILVA move a JOSS CARVAL BORELLI DE SOUZA pela qual procedemos a PENHORA E AVALIAÇÃO de bens abaixo descritos:

PROCEDE A PENHORA E AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ALUIZIO BERNARDO DA SILVA Nº 358 JARDIM SÃO FRANCISCO, CEP. 13181-070 SUMARÉ / SP. - DESCREVO-SE: IMÓVEL, LOTE DE TERRENO SOB Nº 04, DA QUADRA 17, DO Loteamento DESEMIN RESIDENCIAL YPRANGA SITUADO NO DISTRITO DE NOVA VENÉZA, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE SUMARÉ / SP - MEDINDO 10 METROS DE FRENTE PARA A RUA 08, IGUAL MEDIDA NOS FUNDOS ONDE CONFRONTA COM O LOTE 12, 25,00 METROS DE AMBOS OS LADOS, CONFRONTANDO PELO LADO DIREITO DE QUEM DA RUA OCHA PARA O IMÓVEL COM O LOTE 03, E PELO LADO ESQUERDO COM O LOTE 05, COM ÁREA DE 250,00 METROS QUADRADOS. -

Feito(a) _____ nomeei como fiel depositário(a) _____

que aceitando o encargo, bem e fielmente prometeu cumprir-lo, cientificando-o eu, Oficial de Justiça, que não deverá abrir mão do depósito, sem prévia autorização do MM. JUIZ DE DIREITO DA _____ VARA CÍVEL DESTA COMARCA, na forma e sob as penas da lei. Em seguida lavrei este auto, que lido e achado conforme, é assinado por mim, Oficial de Justiça e pelo Depositário.

O OFICIAL DE JUSTIÇA _____

DEPOSITÁRIO _____

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALDIR DE OLIVEIRA LINO, liberado nos autos em 10/2025 às 14:09. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002722-11.2019.8.26.0394 e código ilbxWksx.

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

COMARCA DE NOVA ODESSA

FORO DE NOVA ODESSA

2ª VARA JUDICIAL

Avenida João Pessoa, nº 1300, Bosque dos Cedros - CEP 13380-094,

Fone: (19) 3399-4117, Nova Odessa-SP - E-mail:

novaodessa2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1002722-11.2019.8.26.0394**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Carlos Henrique da Silva**
 Executado: **Jose Lourival Botelho de Souza**
 Situação do Mandado **Cumprido parcialmente**
 Oficial de Justiça **Valdir De Oliveira Lino (24503)**

CERTIDÃO – MANDADO CUMPRIDO POSITIVO E NEGATIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 394.2025/006330-4, expedido nos autos da ação de execução movida por Carlos Henrique da Silva em face de José Lourival Botelho de Souza, compareci no dia 20 de setembro de 2025, às 16h00, ao endereço Rua Aluizio Bernardo da Silva, nº 358, CEP 13181-072, Jardim São Francisco, nesta cidade e Comarca de Sumaré/SP.

No local, fui atendido(a) pela Sra. Nedinai Borges, que se identificou como locatária do executado, afirmando residir no imóvel há cerca de 4 (quatro) anos, na qualidade de inquilina.

Informou ainda que a edificação nos fundos do imóvel é ocupada por um casal identificado como Quiones e Camila.

Após a devida identificação funcional e apresentação do mandado judicial, esclareci à moradora sobre a finalidade da diligência, prosseguindo com a penhora e avaliação do bem imóvel ali situado, conforme segue:

1. Descrição do Imóvel Penhorado (fls.83/89 e fls.213)**Lote nº:** 04**Quadra:** 17**Loteamento:** Residencial Ypyranga, Jardim São Francisco, Cep 13181-072**Distrito:** Nova Veneza**Município:** Sumaré/SP

Registro Imobiliário: Nº 46.193 imóvel possui uma construção principal composta por:

01 (uma) sala

02 (dois) quartos

01 (uma) cozinha

01 (um) banheiro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE NOVA ODESSA

FORO DE NOVA ODESSA

2ª VARA JUDICIAL

Avenida João Pessoa, nº 1300, Bosque dos Cedros - CEP 13380-094,

Fone: (19) 3399-4117, Nova Odessa-SP - E-mail:

novaodessa2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

O imóvel apresenta acabamento simples, com reboco aparente e pintura desgastada pela ação do tempo. Trata-se de uma construção antiga, evidenciando sinais de deterioração e necessidade de reformas para recuperação estrutural e estética. Nos fundos da propriedade, há uma edificação secundária (51,70m²) composta por:

01 (um) quarto

01 (uma) cozinha

01 (um) banheiro

2. Dimensões e Avaliação

Área do terreno: 250 m²

Área construída: 93,40 m²

Área secundária: 51,70m²

Tipo de construção: Residencial

Avaliação de mercado: Terreno: 250 m² × R\$ 900,00/m² = R\$ 225.000,00

Área construída: 93,40 m² × R\$ 800,00/m² = R\$ 74.720,00

Área secundária: 51,70m² × 800,00/m² = R\$ 41.360,00

Valor total do imóvel penhorado e avaliado: R\$ 341.080,00 (trezentos e quarenta e um mil e oitenta reais).

3. Infraestrutura e Localização

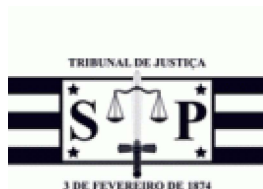
O imóvel está situado em região urbana dotada de infraestrutura básica, e nas proximidades há: supermercados, farmácia, unidade básica de saúde, escolas, lojas, ponto de ônibus, comércio agropecuário, e posto de combustível.

Para fins de avaliação, foi realizada consulta junto à Imobiliária São José, localizada na Rua Maria Conceição da Rocha Ferraz, nº 36, Jardim Bom Retiro, Sumaré/SP, representada pela corretora Sra. Roseana Caetano, inscrita no CRECI nº 213415.

4. Considerações Finais

O presente auto de avaliação foi lavrado com base nas condições do imóvel no momento da vistoria, considerando sua localização, padrão construtivo, estado de conservação e valores de mercado.

Ressalta-se que a avaliação não inclui débitos incidentes sobre o imóvel, como tributos, taxas condominiais ou outras obrigações legais.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE NOVA ODESSA

FORO DE NOVA ODESSA

2ª VARA JUDICIAL

Avenida João Pessoa, nº 1300, Bosque dos Cedros - CEP 13380-094,

Fone: (19) 3399-4117, Nova Odessa-SP - E-mail:

novaodessa2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

5. Intimação do Executado

Certifico, por fim, que **deixei de intimar o executado**, José Lourival Botelho de Souza, em razão de não ter sido localizado no endereço constante do mandado, encontrando-se, portanto, em local incerto e não sabido.

E, para constar, lavro a presente certidão, que vai por mim datada e assinada.

O referido é verdade e dou fé

Sumaré, 11 de outubro de 2025.

Número de Cotas: 01 Guia 11776 R\$ 111,06