



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANASTÁCIO
FORO DE SANTO ANASTÁCIO
VARA ÚNICA

Praça Ataliba Leonel, 251, ., Centro - CEP 19360-000, Fone: (18) 3263-9607, Santo Anastacio-SP - E-mail: santoanastacio@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital n°: **0000242-75.2025.8.26.0553**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**
 Exequente: **Jose Adilson dos Santos**
 Executado: **José Valdeci dos Santos e outros**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Ademar José Argentão (27022)**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado n° 553.2025/001254-9, dirigi-me nesta cidade de Santo Anastácio, à Rua São Judas Tadeu, números 40, 50 e 60, bem como à Rua Osvaldo Cruz, s/n°, defronte à ZBM, e, nestes locais estando, às 14h35 do dia 17-3-2025, **PASSEI A PROCEDER À AVALIAÇÃO** dos imóveis localizados nestes endereços, conforme auto lavrado.

O referido é verdade e dou fé.

Santo Anastacio, 19 de março de 2025.

Número de Cotas: 01

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
COMARCA DE SANTO ANASTÁCIO.**

Ademar José Argentão, Oficial de Justiça lotado no Único Ofício Judicial da Comarca de Santo Anastácio, servindo de avaliador nos Autos da Ação de Cumprimento de Sentença – Direitos/Deveres do Condômino, processo nº 0000242-75.2025.8.26.0553, que **JOSÉ ADILSON DOS SANTOS** move em desfavor de **JOSÉ VALDECI DOS SANTOS E OUTROS**, vem apresentar suas avaliações dos imóveis abaixo descritos:

1) Um terreno medindo onze (11,00) metros de frente por trinta e três (33,00) metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando o terreno uma área de 363,00 metros quadrados, situado na Rua São Judas Tadeu, Bairro Vila Ramires, nesta cidade, distrito, município e comarca de Santos Anastácio, onde há uma casa de alvenaria, coberta com telhas francesas, com área construída de 98,56 metros quadrados, sob número 40, Matrícula no SRI de Santo Anastácio número 2.786 e Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santo Anastácio sob número 169400, cujas divisas e confrontações encontram-se descritas na matrícula do imóvel.

AValiação: Após pesquisas de preços realizadas e considerando que a casa ali existente é de construção bem antiga e está em péssimo estado de conservação, avalio o imóvel acima na razão de **R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais).**

2) Um terreno medindo onze (11,00) metros de frente por quarenta e quatro (44,00) metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando o terreno uma área de 484,00 metros quadrados, situado na Rua São Judas Tadeu, Bairro Vila Ramires, nesta cidade, distrito, município e comarca de Santos Anastácio, onde há uma casa de alvenaria e uma edícula nos fundos acoplada à casa, sob nº 50, coberta com telhas de fibrocimento, com área de 165,00 metros quadrados, casa e edícula, tendo nos fundos do imóvel mais duas edículas de alvenaria, com área aproximada de 20,00 metros quadrados cada uma delas, Matrícula no SRI de Santo Anastácio número 1.558 e Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santo Anastácio sob número 169500, cujas divisas e confrontações encontram-se descritas na matrícula do imóvel.

AValiação: Após pesquisas de preços realizadas e considerando que a casa ali existente é de construção bem antiga, coberta com telhas de fibrocimento e sem Forro, bem como as edículas localizadas nos fundos são de construção bem simples, avalio o imóvel acima na razão de **R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais).**

3) Um terreno medindo onze (11,00) metros de frente por quarenta e quatro (44,00) metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos

fundos a mesma metragem da frente, encerrando o terreno uma área de 484,00 metros quadrados, situado na Rua São Judas Tadeu, Bairro Vila Ramires, nesta cidade, distrito, município e comarca de Santos Anastácio, onde há uma casa de alvenaria, coberta com telhas francesas e área no fundo de fibrocimento, sob número 60, com área construída de aproximadamente 120,00 metros quadrados, contendo nos fundos uma edícula de alvenaria, coberta com telhas de fibrocimento, com área construída de 70,00 metros quadrados, totalizando 190,00 metros quadrados de construção, Matrícula no SRI de Santo Anastácio número 1.308 e Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santo Anastácio número 169600, cujas divisas e confrontações encontram-se descritas na matrícula do imóvel.

AVALIAÇÃO: Após pesquisas de preços realizadas e considerando que a casa ali existente é de construção bem antiga e está em péssimo estado de conservação, sem forro, com vários trincados nas paredes, e a edícula nos fundos também é de construção bem simples, avalio o imóvel acima na razão de **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).**

4) Um terreno medindo onze (11,00) metros de frente por quarenta e quatro (44,00) metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando o terreno uma área de 484,00 metros quadrados, sem benfeitorias, situado na Rua Osvaldo Cruz, Bairro Vila Ramires, nesta cidade, distrito, município e comarca de Santos Anastácio, Matrícula no SRI de Santo Anastácio número 1.788 e Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santo Anastácio sob número 169000, cujas divisas e confrontações encontram-se descritas na matrícula do imóvel.

AVALIAÇÃO: Após pesquisas de preços realizadas e considerando que o terreno se encontra em rua não pavimentada e muito próximo da ZBM, avalio-o na razão de **R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais);**

5) Um terreno medindo onze (11,00) metros de frente por quarenta e quatro (44,00) metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando o terreno uma área de 484,00 metros quadrados, sem benfeitorias, situado na Rua Osvaldo Cruz, Bairro Vila Ramires, nesta cidade, distrito, município e comarca de Santos Anastácio, Matrícula no SRI de Santo Anastácio número 10.833 e Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santo Anastácio sob número 168900.

AVALIAÇÃO: Após pesquisas de preços realizadas e considerando que o terreno se encontra em rua não pavimentada e muito próximo da ZBM, avalio-o na razão de **R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).**

6) Um terreno medindo onze (11,00) metros de frente por trinta e três (33,00) metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando o terreno uma área de 363,00 metros quadrados, situado na Rua Osvaldo Cruz, Bairro Vila Ramires, nesta cidade, distrito, município e comarca de Santos Anastácio, Matrícula no SRI de Santo Anastácio número 1789 e Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santo Anastácio sob número 169100.

AVALIAÇÃO: Após pesquisas de preços realizadas e considerando que o terreno se encontra em rua não pavimentada e muito próximo da ZBM, avalio-o na razão de **R\$ 90.000,00 (noventa mil reais)**.

TOTAL DAS AVALIAÇÕES: R\$ 920.000,00 (NOVECENTOS E VINTE MIL REAIS)

Nada mais havendo a avaliar, encerro este Laudo que, depois de lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim.

Santo Anastácio-SP, 17 de março de 2025.

Ademar José Argentão - Matr. 811.997-5
(assinado digitalmente)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANASTÁCIO
FORO DE SANTO ANASTÁCIO
VARA ÚNICA
Praça Ataliba Leonel, 251, . - Centro
CEP: 19360-000 - Santo Anastacio - SP
Telefone: (18) 3263-9607 - E-mail: santoanastacio@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0000242-75.2025.8.26.0553**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**
Exequente: **Jose Adilson dos Santos**
Executado: **José Valdeci dos Santos e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a).: **RODRIGO ANTONIO FRANZINI TANAMATI**

Vistos.

Fls. 97

Intimem-se os executados, com exceção da executada Neuza dos Santos da Silva, que já foi intimada na pessoa de seu advogado, da avaliação dos imóveis objetos dos autos.

Santo Anastacio, 03 de outubro de 2025.

RODRIGO ANTONIO FRANZINI TANAMATI
Juiz(a) de Direito

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


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Santo Anastácio

FORO DE SANTO ANASTÁCIO

VARA ÚNICA

Praça Ataliba Leonel, 251, . - Centro

CEP: 19360-000 - Santo Anastacio - SP

Telefone: (18) 3263-9607 - E-mail: santoanastacio@tjsp.jus.br

DECISÃO

CONCLUSÃO

Aos 06 de abril de 2026 faço estes autos conclusos ao(à) MM^(a) Juiz(a) de Direito desta Comarca, o(a) Exmo(a) Sr(a) Dr(a) RODRIGO ANTONIO FRANZINI TANAMATI, para deliberações. Eu, _____ Luciana Hiromi Nihi Silva, Escrivão Judicial II, subscrevi

Processo nº:	0000242-75.2025.8.26.0553
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino
Exequente:	Jose Adilson dos Santos
Executado:	José Valdeci dos Santos e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a): **RODRIGO ANTONIO FRANZINI TANAMATI**

Vistos.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser efetivado em uma única etapa, com início em **01/06/2026** e encerramento em **23/06/2026**, por valor não inferior a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio o leiloeiro oficial **Renato Schlobach Moysés**, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – Jucesp sob o nº 654, telefone (11) 4950-9400 e e-mail intimacao@rmoyses.com.br, com divulgação e captação de lances, em tempo real, através do Portal Renato Moysés Leilões (www.moyses.com.br), ferramenta devidamente habilitada junto ao Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Santo Anastácio

FORO DE SANTO ANASTÁCIO

VARA ÚNICA

Praça Ataliba Leonel, 251, . - Centro

CEP: 19360-000 - Santo Anastacio - SP

Telefone: (18) 3263-9607 - E-mail: santoanastacio@tjsp.jus.br

Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art.887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

[o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação]

- até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art.895, do Código de Processo Civil.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, pela via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.

Santo Anastacio, 06 de abril de 2026.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Santo Anastácio

FORO DE SANTO ANASTÁCIO

VARA ÚNICA

Praça Ataliba Leonel, 251, . - Centro

CEP: 19360-000 - Santo Anastacio - SP

Telefone: (18) 3263-9607 - E-mail: santoanastacio@tjsp.jus.br

RODRIGO ANTONIO FRANZINI TANAMATI

Juiz(a) de Direito

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