


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
7ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, 1010, Sala 119 e 121 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8051 - E-mail: upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0015399-79.2018.8.26.0506**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Amanda Ribeiro de Paula Reis**
 Executado: **Everton de Paiva da Silva e outro**

Vistos.

Págs. 117/120: defiro a penhora sobre o imóvel descrito na matrícula nº 110.883 do 2º Cartório de Registro de Imóveis desta comarca (fls. 118/120), em nome de Luzia Aparecida Gonçalves de Oliveira. Considero aperfeiçoada a penhora, de pleno direito, com esta decisão, servindo a presente, assinada digitalmente, como **termo de constrição**.

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.

É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, assim como a retenção do valor correspondente à sua meação, não inferior ao preço de avaliação, em caso de alienação. **ANOTE-SE.**

Após prévio recolhimento da despesa necessária, providencie a serventia a averbação da penhora, nos termos dos arts. 233 a 236 das NSCGJ, **pelo sistema ONR (antigo sistema ARISP)**, se possível, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida.

Não sendo possível a penhora eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, mediante o recolhimento das custas, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário.

Registre-se que a utilização do sistema *on line* não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

Intime(m)-se o(s) executado(s) acerca da penhora, na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, **de credor(es) hipotecário(s) ****** e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art. 799, do Código de Processo Civil.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade.

Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO****FORO DE RIBEIRÃO PRETO****7ª VARA CÍVEL**

Rua Alice Além Saadi, 1010, Sala 119 e 121 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8051 - E-mail: upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que, no prazo de 20 dias, manifeste-se em termos de prosseguimento.

Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência.

Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos.

Int.

Ribeirão Preto, 19 de dezembro de 2024.

ANDERSON VALENTE

Juiz de Direito

[assinatura digital]

AVALIAÇÃO DE MERCADO DE VENDA

1- Introdução

O presente documento visa determinar o valor de mercado, em 13 de Maio de 2025, do imóvel abaixo descrito; conforme parâmetros especificados a seguir.

Os dados levantados para elaboração deste documento foram colhidos através de pesquisa atualizada, na data citada acima, e compreendem os preços médios praticados no mercado imobiliário local.

2- Objetivo

Dar valor ao imóvel descrito neste documento, segundo parâmetros do mercado de Venda.

3- Perfil e Características do Imóvel

Lote de terreno número 58 (cinquenta e oito), da quadra 35 (trinta e cinco) do loteamento denominado, Parque dos Servidores, nesta Cidade, situado no lado par da Rua Professor Orlando Lopes da Costa, esquina com a Rua Dois, medindo e limitando-se: 1,00 metro de frente em linha reta; 20,00 metros do lado direito com o lote 57; 10,00 metros nos fundos com o lote 30; 11,00 metros do lado esquerdo com a Rua Dois e 14,14 metros em linha curva com raio de 9,00 metros, na confluência das referidas ruas, perfazendo a área total de 182,62 metros quadrados; cadastrado na Municipalidade local sob o número **203.361**.

. Conforme consta na **matrícula 110.883**, apresentada e expedida em 14 de Junho de 2024 no 2o cartório de registro de imóveis de Ribeirão Preto.

No referido imóvel está edificada uma residência de aproximadamente 131 m2, que não está averbada na matrícula apresentada.

4) Estimativa de valor de mercado para Venda

Considerando as informações acima referidas, o respectivo imóvel nas condições atuais de estado, conservação tem o valor de mercado (variação de +/- 5%) de:

R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).

4- Diagnóstico de mercado

Pelos aspectos, perfil e características acima mencionados, este imóvel possui um potencial de comercialização normal de mercado.



Ribeirão Preto, 13 de Maio de 2025

Documento assinado digitalmente



RICARDO FERNANDES

Data: 13/05/2025 08:57:12-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Ricardo Fernandes

CNAI: 25880

GIANNASI CONSULTORIA E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIA

Rua Dr. Jose Guimarães, 707, apto 11 – Jardim Irajá

Ribeirão Preto/SP – CEP: 14020-560

CPNJ:55.007.398/0001-80

CNAI:31.294

Fone (16) 99102-9207

E-mail: rodrigo.giannasi@gmail.com

Ribeirão Preto, 13 de maio de 2025.**PARECER DE VIABILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO DE
IMÓVEL****A/C:** A quem possa interessar

Atendendo a vossa solicitação, no sentido de apresentar minha avaliação para o seguinte imóvel:

IMÓVEL: Lote de terreno número 58 (cinquenta e oito) da quadra número 35 (trinta e cinco) do loteamento denominado Parque dos Servidores, nesta cidade, situado no lado par da Rua Professor Orlando Lopes da Costa, esquina com a Rua Dois, medindo e limitando-se: 1,00 metro de frente em linha reta; 20,00 metros do lado direito com o lote 57; 10,00 metros nos fundos com o lote 30; 11,00 metros do lado esquerdo com a Rua Dois e 14,14 metros em linha curva com raio de 9,00 metros, na confluência das referidas ruas; perfazendo a área total de 182,62 metros quadrados.

No imóvel acima mencionado, foi edificada uma residência (padrão popular) com aproximadamente 131,76m², que não está averbada na referida matrícula.

Conforme matrícula nº 110.883, 1º cartório de Registro de imóvel d Ribeirão Preto e cadastrado na municipalidade local sob o nº 203.361

FOTO DO IMÓVEL:***Vista Frontal***

GIANNASI CONSULTORIA E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIA

Rua Dr. Jose Guimarães, 707, apto 11 – Jardim Irajá

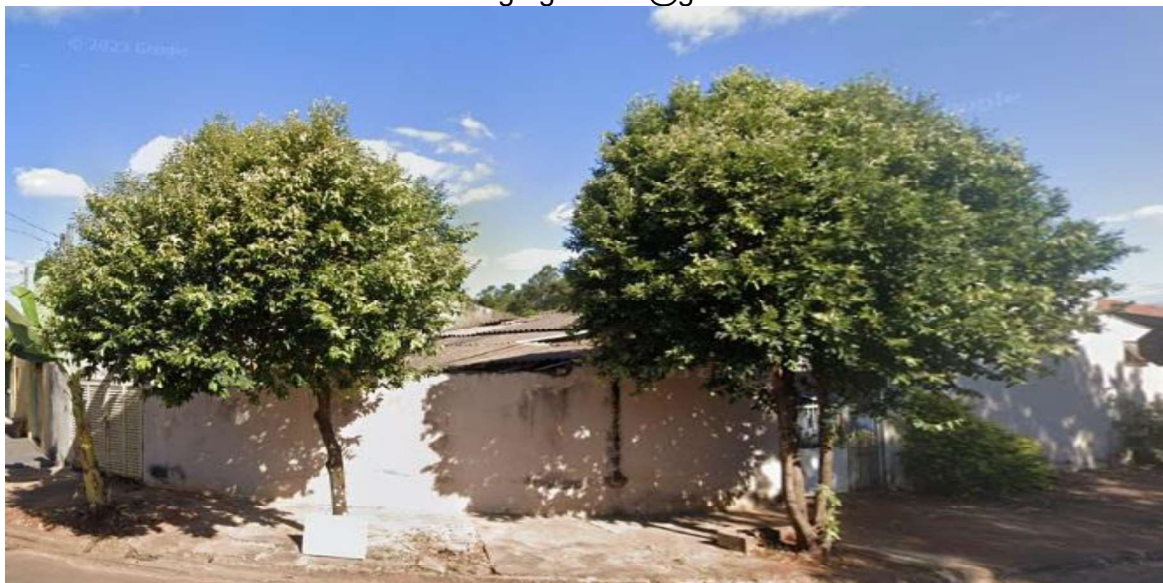
Ribeirão Preto/SP – CEP: 14020-560

CPNJ:55.007.398/0001-80

CNAI:31.294

Fone (16) 99102-9207

E-mail: rodrigo.giannasi@gmail.com



Conforme informações prestadas por V.S.^a, visita externa no imóvel, análise da certidão da matrícula, bem como valendo-se de informações e estudo mercadológico da região e do residencial, venho informar o seguinte valor avaliado: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Deixo claro que o valor é “estimado” admitindo-se uma variação em decorrência de oscilações de acordo com interesses inerentes ou atípicos do mercado em até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

Certo de ter atendido a solicitação de Vossa Senhoria, e colocando-nos sempre à vossa disposição.

Cordialmente,

GIANNASI CONSULTÓRIA E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS**RODRIGO GIANNASI**

Documento assinado digitalmente

RODRIGO GIANNASI

Data: 13/05/2025 10:06:21-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

JOSÉ BIAGI GABARRA

CRECI-SP Nº 42.110

CNAI – 40.382

AVALIAÇÃO

À quem possa interessar:

Venho através da presente, a pedido de pessoa interessada, apresentar o valor aproximado do imóvel abaixo:

Um imóvel urbano, situado nesta cidade comarca de Ribeirão Preto do estado de São Paulo, matrícula número 110.883, bairro Parque dos Servidores, a Rua Jorge Saqui número 60 com 182,62m² de terreno, 85,88m² de área construída e área complementar 45,48m².

Em se tratando de um imóvel bem localizado e de acordo com o mercado imobiliário atual, avalio em R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais).

Esclareço que de o valor informado e estimativo podendo sofrer variações para mais ou para menos de acordo com preços praticados no mercado no momento de sua oferta.

Por ser verdade firmo a presente.

Ribeirão Preto, 13 de maio de 2025




José Biagi Gabarra


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Ribeirão Preto
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
7ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, 1010, Sala 119 e 121, Nova Ribeirânia - CEP 14096-570, Fone: (16) 3238-8051, Ribeirão Preto-SP - E-mail:

upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0015399-79.2018.8.26.0506 - Nº Ordem 2016/000543**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Amanda Ribeiro de Paula Reis**
 Executado: **Everton de Paiva da Silva e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). LUANA IVETTE ODDONE CHAHIM ZULIANI

Vistos.

I - Diante das avaliações apresentadas as fls. 140/142, fixo o valor do imóvel em R\$ 198.333,33, que corresponde ao preço médio do bem.

Neste sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Avaliação de bem imóvel por corretor de imóveis credenciado. Admissibilidade. Inteligência do artigo 871, IV, do Código de Processo Civil. Medida, ademais, que contribuirá para a celeridade processual e importará em menor onerosidade às partes. **Preço médio que deverá ser apurado mediante declarações idôneas de pelo menos três corretores imobiliários, podendo, ainda, em acréscimo, fazer-se a utilização doutros anúncios publicitários.** Decisão reformada. Agravo provido, com observação. (TJSP; **Agravo de Instrumento 2080398-31.2022.8.26.0000; Relator (a): JAIRO BRAZIL; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/06/2022; Data de Registro: 14/06/2022**)

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

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

7ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, 1010, Sala 119 e 121, Nova Ribeirânia - CEP 14096-570, Fone: (16) 3238-8051, Ribeirão Preto-SP - E-mail:

upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

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

A partir da publicação desta decisão e até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, caberá ao exequente apresentar o cálculo atualizado do débito diretamente ao leiloeiro.

III - Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o(a) Sr(a) FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI - JUCESP 950 (e-mails: felipe@leiloei.com; ou felipebignardi@gmail.com) – leiloeiro regularmente habilitado, com divulgação e captação de lances através do site www.leiloei.com, que deverá designar datas para realização das hastas públicas, que deverão ser feitas na forma eletrônica, devendo ainda a empresa confeccionar o edital e providenciar sua regular publicação nos termos dos artigos 881 c/c 886, VI e 887, parágrafos 1º, 3º e 5º do C.P.C.

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 leiloeiro deverá informar as datas para o 1º e 2º leilões, com prazo de antecedência de 60 dias, para o cumprimento das diligências necessárias para o ato, incumbindo-se da publicação dos editais e observadas as formalidades legais, na forma prevista nos artigos 881 e seguintes do CPC.

Encerrado o 1º leilão, não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação, nos 3 dias seguintes, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão, que se estenderá por no mínimo 20 dias e se encerrará em dia a ser também agendado pelo leiloeiro. No 2º leilão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado.

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

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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
7ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, 1010, Sala 119 e 121, Nova Ribeirânia - CEP 14096-570, Fone: (16) 3238-8051, Ribeirão Preto-SP - E-mail: upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

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

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 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 para 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 (fiscais, tributários, taxas condominiais);

- 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.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que

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

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

7ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, 1010, Sala 119 e 121, Nova Ribeirânia - CEP 14096-570, Fone: (16) 3238-8051, Ribeirão Preto-SP - E-mail:

upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

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

o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

IV - Intimem-se as partes e seus advogados pela imprensa oficial, das datas, locais, forma de realização do leilão, descrição do bem e respectiva avaliação.

A intimação da parte executada acerca da alienação judicial deverá ser feita na pessoa do advogado constituído nos autos, na forma do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

Se não tiver advogado constituído nos autos, o que será certificado pela serventia, expeça-se mandado para a intimação pessoal do devedor, cabendo à parte exequente informar o endereço para sua localização e depositar as diligências do senhor Oficial de Justiça, no prazo de cinco dias. Neste último caso, não sendo localizado o devedor, considerar-se-á feita sua intimação por meio do próprio edital do leilão (art. 889, parágrafo único, do CPC).

V- Fica o devedor intimado, ainda, de que, no caso de pagamento da dívida exequenda, remição da execução ou acordo celebrado entre as partes após a publicação do edital de leilão, deverá ser efetuado também o pagamento da comissão ao leiloeiro, que importará em 5% do valor total da avaliação ou 20% do valor do débito exequendo atualizado, quando o valor do bem for muito superior ao da dívida.

VI - Se houver, intimem-se, ainda, os terceiros previstos no artigo 889, incisos II a VIII, do CPC, e o cônjuge do devedor, cabendo ao exequente promover o depósito das despesas para o ato.

Int.

Ribeirão Preto, 05 de maio de 2026.

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



Secretaria da Fazenda

Pesquisa de débitos - Imóvel

Imóvel: 203361
Quadra: 35
Lote: 58
Endereço: RUA JORGE SAQUI, 60

Notificação de Lançamento - Imposto Predial e Territorial Urbano

▼ Débitos de Dívida Ativa		
Natureza/ Exercício/ Sequência	Situação	Total débito
I.P.T.U/ 2020/ 1	AJUIZADO/PARCELADO	248,41
I.P.T.U/ 2021/ 1	AJUIZADO/PARCELADO	1.025,73
I.P.T.U/ 2022/ 1	AJUIZADO/PARCELADO	1.083,94
I.P.T.U/ 2023/ 1	PARCELADO	964,80
I.P.T.U/ 2024/ 1	PARCELADO	925,61
Total		4.248,49
> IPTU do exercício 2026		

🔍 Nova Pesquisa

Para débitos ajuizados ou solicitação de parcelamento, favor entrar em contato com a Central de Relacionamento através do telefone (16) 3519-3450 ou dirigir-se ao Poupatempo, mediante agendamento prévio através do link
(https://www.poupatempo.sp.gov.br/wps/portal/poupatempoTaOn/servicos/intermediarias/municipios/ribeiraopreto/faz_municipal), na Avenida Presidente Kennedy, nº 1.500, de segunda a sexta - das 9h às 17h e aos sábados das 9 às 13h.

Para débitos do SAERP, agendar atendimento através do link
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/saerp/agendamento>