



# PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

## AUTO DE AVALIAÇÃO

Processo n.º \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 9ª VARA CÍVEL

Inoc. Digital n.º 1029488-90.2018.8.26.0506

Aos 04 dias do mês de SETEMBRO do ano de 2025

nesta cidade

onde em diligência me encontrava, eu, Oficial de Justiça infra-assinado,

a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado junto, expedido na ação de Execução de Título

Extrajudicial - Despesas Condominiais

que Condomínio Residencial Wilson Roni Quadra Seis

move a Valdirene Pereira Duarte

pela qual procedemos a AVALIAÇÃO de bens abaixo descritos:

O apartamento n.º 11, localizado no 1º andar do Condomínio Residencial Quadra 6, Alôco 07, situado nesta cidade na Rua Antoun Youssif Issa, n.º 300, possui uma área real privativa de 42,21 metros quadrados, área real de uso comum de 7,0824 metros quadrados, área real total de 49,2924 metros quadrados, coeficiente de proporcionalidade 0,01041667, localiza-se a esquerda da entrada do edifício, confrontal pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com área comum do condomínio, pelo lado direito com hall de acesso e apartamento n.º 12, pelos fundos com área comum do condomínio, cabendo-lhe uma vaga de garagem individual e indeterminada, objeto da Matrícula 138.368 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP, cadastrado na Prefeitura Municipal local sob n.º 1288.698 e avaliado no valor estimado de R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais).

FONTE: IMOBILIÁRIA DO BARRO.

Em seguida lavrei este auto, que lido e achado conforme, é assinado por mim. Oficial de

Justiça

O OFICIAL DE JUSTIÇA

## Evento 186

**Evento:**

MANDADO DEVOLVIDO RESULTADO CERTIDAO OFICIAL DE JUSTICA MANDADO  
CUMPRIDO POSITIVO

**Data:**

01/10/2025 11:12:15

**Usuário:**

MIG - SISTEMA DE PROCESSO ELETRÔNICO -

**Processo:**

1029488-90.2018.8.26.0506/SP

**Sequência Evento:**

186



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

**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**

**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**

**9ª VARA CÍVEL**

Rua Alice Além Saadi, Nº 1010, Sala 114, Nova Ribeirânia - CEP

14096-570, Fone: (16) 3238-8063, Ribeirão Preto-SP - E-mail:

upj9a12cvribpreto@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1029488-90.2018.8.26.0506**  
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condomínio Residencial Wilson Toni Quadra Seis**  
Executado: **Valdirene Pereira Duarte**  
Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**  
Oficial de Justiça: **Lourdes Cristina Escudero (20347)**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 506.2025/052586-6 dirigi-me ao endereço: na data de 04/09/2025, dirigi-me à rua Antoun Youssif Issa, 300, Blóco 07, apto 11, no Jardim Doutor Paulo Gomes Romeo e PROCEDI A AVALIAÇÃO, conforme o Auto que segue anexo.

O referido é verdade e dou fé.

Ribeirão Preto, 10 de setembro de 2025.

DILIGÊNCIA REALIZADA : 01 COTA ( NO JARDIM DOUTOR PAULO GOMES ROMEO )



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

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

9ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, Nº 1010, Sala 114 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8063 - E-mail: upj9a12cvribpreto@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Aos 26 de março de 2026, faço estes autos conclusos ao (à) MM Juiz(a) de Direito, Dr.(a) Alex Ricardo dos Santos Tavares. Eu, Ricardo Luis Pimenta, Chefe de Seção Judiciário, subscrevo.

Processo nº: **1029488-90.2018.8.26.0506**  
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **TOTALCRED SERVIÇOS DE COBRANÇAS EIRELLI e outro**  
Executado: **Valdirene Pereira Duarte**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Alex Ricardo dos Santos Tavares

Vistos.

Homologo a avaliação do imóvel de matrícula nº 138.368, do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, pelo valor de R\$ 85.000,00, para setembro de 2025, conforme avaliação do Oficial de Justiça de fl. 231. Sobre o assunto:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO – PEDIDO DE REFORMA DE DECISÃO QUE HOMOLOGOU VALOR ATRIBUÍDO POR OFICIAL DE JUSTIÇA – LAUDO PARTICULAR – IMPRESTABILIDADE. Decisão que homologou o valor de R\$ 260.000,00 para o imóvel penhorado, conforme avaliação realizada pelo oficial de justiça, e indeferiu pedido de homologação de laudo unilateral do agravante ou realização de nova avaliação. Laudo particular apresentado pelo agravante é genérico, baseando-se em imóveis da região, sem análise concreta do imóvel penhorado ou de suas condições específicas. Falta de acesso do avaliador ao imóvel em questão. Inexistência de demonstração fundamentada de erro, dolo, ou dúvida sobre a avaliação oficial, conforme previsto no art. 873 do CPC. Ausência de requisitos legais para a realização de nova avaliação judicial. RECURSO NÃO PROVIDO." (TJSP; Agravo de Instrumento 2352305-14.2024.8.26.0000; Relator (a): Emílio Migliano Neto; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/12/2024; Data de Registro: 12/12/2024)

Aguarde-se a preclusão desta decisão.

Sem prejuízo, manifeste-se a parte exequente, no prazo de 15 (quinze) dias, em prosseguimento, requerendo o que entender cabível para efetividade da execução.

No silêncio, suspendo a execução nos termos do artigo 921, III, do Código de  
**Processo nº 1029488-90.2018.8.26.0506 - p. 1**



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

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

9ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, Nº 1010, Sala 114 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8063 - E-mail: upj9a12cvribpreto@tjsp.jus.br

Processo Civil, pelo prazo de um ano, sendo que nesse período fica suspensa a prescrição.

Deverá o cartório lançar a movimentação 61613, nos termos do Comunicado CG 259/2023, a fim de que o feito seja encaminhado à respectiva fila.

Os autos serão desarquivados para prosseguimento da execução se a qualquer tempo forem encontrados bens penhoráveis (§ 3º do art. 921, do CPC).

Intime-se.

Ribeirão Preto, 26 de março de 2026.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0390/2026, encaminhada para publicação.

| Advogado                                      | Forma |
|-----------------------------------------------|-------|
| Ana Lúcia da Silva (OAB 188677/SP)            | DJEN  |
| Marina Emilia Baruffi Valente (OAB 109631/SP) | DJEN  |
| Claudio Cesar de Paula (OAB 83915/SP)         | DJEN  |
| Renato Sampaio Ferreira (OAB 269260/SP)       | DJEN  |
| Paulo Esteves Silva Carneiro (OAB 386159/SP)  | DJEN  |
| Paulo Esteves Silva Carneiro (OAB 386159/SP)  | DJEN  |
| Gustavo Ferreira da Rosa (OAB 436827/SP)      | DJEN  |

Teor do ato: "Vistos. Homologo a avaliação do imóvel de matrícula nº 138.368, do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, pelo valor de R\$ 85.000,00, para setembro de 2025, conforme avaliação do Oficial de Justiça de fl. 231. Sobre o assunto: "AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO - PEDIDO DE REFORMA DE DECISÃO QUE HOMOLOGOU VALOR ATRIBUÍDO POR OFICIAL DE JUSTIÇA - LAUDO PARTICULAR - IMPRESTABILIDADE. Decisão que homologou o valor de R\$ 260.000,00 para o imóvel penhorado, conforme avaliação realizada pelo oficial de justiça, e indeferiu pedido de homologação de laudo unilateral do agravante ou realização de nova avaliação. Laudo particular apresentado pelo agravante é genérico, baseando-se em imóveis da região, sem análise concreta do imóvel penhorado ou de suas condições específicas. Falta de acesso do avaliador ao imóvel em questão. Inexistência de demonstração fundamentada de erro, dolo, ou dúvida sobre a avaliação oficial, conforme previsto no art. 873 do CPC. Ausência de requisitos legais para a realização de nova avaliação judicial. RECURSO NÃO PROVIDO." (TJSP; Agravode Instrumento 2352305-14.2024.8.26.0000; Relator (a): Emílio Migliano Neto; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/12/2024; Data de Registro: 12/12/2024) Aguarde-se a preclusão desta decisão. Sem prejuízo, manifeste-se a parte exequente, no prazo de 15 (quinze) dias, em prosseguimento, requerendo o que entender cabível para efetividade da execução. No silêncio, suspendo a execução nos termos do artigo 921, III, do Código de Processo Civil, pelo prazo de um ano, sendo que nesse período fica suspensa a prescrição. Deverá o cartório lançar a movimentação 61613, nos termos do Comunicado CG 259/2023, a fim de que o feito seja encaminhado à respectiva fila. Os autos serão desarquivados para prosseguimento da execução se a qualquer tempo forem encontrados bens penhoráveis (§ 3º do art. 921, do CPC). Intime-se."

Ribeirão Preto, 26 de março de 2026.