


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PATROCÍNIO PAULISTA
FORO DE PATROCÍNIO PAULISTA
VARA ÚNICA
**PRAÇA NOSSA SENHORA DO PATROCÍNIO Nº 1118, Patrocinio
Paulista-SP - CEP 14415-029**
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
MANDADO DE AVALIAÇÃO

Processo Digital nº: **1005025-39.2021.8.26.0196**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**
 Exequente: **Umberto Franklim de Figueiredo**
 Executado: **João Batista Toloi**
 Oficial de Justiça: *****
 Mandado nº: **426.2025/003402-8**

Justiça Gratuita

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) Vara Única do Foro de Patrocínio Paulista, Dr(a). DANIEL DIEGO CARRIJO, na forma da lei, **MANDA** a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, proceda à **AVALIAÇÃO** do(s) bem(ens), bem como constatação a respeito de eventual configuração de bem de família, nos termos da Lei 8.009/90: "*Matrícula n.º 364 - Um terreno de forma irregular, situado nesta cidade, à Rua Cel. José Cândido, medindo 19,90 (dezenove metros e noventa centímetros de frente, 25,50 (vinte e cinco metros e cinquenta centímetros) do lado direito, 23,00 (vinte e três metros) do lado esquerdo e 18,20 (dezoito metros e vinte centímetros) de fundo, perfazendo um total de 440,80 (quatrocentos e quarenta metros e oitenta centímetros quadrados), confrontando pelo lado direito com propriedade de José Carlos de Souza, pelo lado esquerdo com propriedade de Pedro Miguel Pimenta e pelo fundo com propriedade de Ismael Chimelo e irmã de Maria Costança; imóvel este havido conforme os registros de imóveis, sob o número 1.580, às fls.145/146 do livro 3/A.*"

ADVERTÊNCIA: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha [Senha de acesso da pessoa selecionada] ou senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

CUMPRA-SE na forma e sob as penas da lei. Patrocinio Paulista, 21 de agosto de 2025. Isabele Oliveira Ribeiro Silveira, Escrivão Judicial II.

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

Advogado: Dr(a). Lucas Simão Tobias Vieira e Ataíde Marcelino Júnior Telefone Comercial: (16)34912696 e (16)37205211

Recomendação 111/2021 do CNJ: É um dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil Art. 227 da CF). Denúncias sobre maus-tratos, violência, ou abusos contra crianças e adolescentes podem ser realizadas por meio do Disque 100 (Serviço do Ministério da Justiça), por qualquer cidadão. A ligação é gratuita. O serviço funciona para todo o país, todos os dias da semana, das 8 às 22 horas, inclusive nos feriados. Não é preciso identificar-se. **Art. 1.011, VIII, das NSCGJ:** "É vedado ao Oficial de Justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do Oficial de Justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências". **Advertência:** Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. "Texto extraído do Código Penal, artigos 329 "caput" e 331. **Art. 212, do CPC:** Os atos processuais serão realizados em dias úteis, das 6 (seis) às 20 (vinte) horas. **§ 2º** Independentemente de autorização judicial, as citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, onde as houver, e nos feriados ou dias úteis fora do horário estabelecido neste artigo, observado o disposto no art. 5º, inciso XI, da Constituição Federal. **Artigo 5º, inciso XI, da CF:** a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial.

42620250034028

1005025-39.2021.8.26.0196



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PATROCÍNIO PAULISTA
FORO DE PATROCÍNIO PAULISTA
VARA ÚNICA

Praça Nossa Senhora do Patrocínio nº 1118, Fórum, Centro - CEP 14415-029, Fone: 16 3145-9802, Patrocinio Paulista-SP - E-mail: patrocínio@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1005025-39.2021.8.26.0196**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**
 Exequente: **Umberto Franklim de Figueiredo e outro**
 Executado: **João Batista Toloi e outro**
 Situação do Mandado: **Aguardando Cumprimento**
 Oficial de Justiça: **Jose Carlos de Oliveira Spirandeli (52351)**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 426.2025/003402-8 dirigi-me ao endereço: Rua Coronel José Cândido, nº 1208, nesta cidade, no dia 27 de setembro de 2025, ocasião em que constatei que o imóvel encontrava-se abandonado, conforme relato de um morador da região, que se identificou como parente dos últimos inquilinos, os quais, segundo ele, desocuparam o imóvel recentemente.

Diante da situação e considerando que o portão estava destrancado, adentrei ao imóvel e **procedi à descrição e avaliação do bem**, conforme consta no auto de avaliação anexo à presente certidão, atribuindo ao imóvel o valor de **R\$ 110.000,00** (cento e dez mil reais), em razão do seu estado precário de conservação.

No momento da diligência, verifiquei que o imóvel não se enquadra como bem de família, uma vez que anteriormente era objeto de locação e, atualmente, encontra-se abandonado e sem condições de habitabilidade.

Posteriormente, no dia 08 de outubro de 2025, às 17h00min, dirigi-me ao estabelecimento Fertilizantes Heringer, onde procedi à entrega da contrafé do mandado ao executado, e proprietário do imóvel, Marcos Luis Ribeiro, o qual tomou ciência do inteiro teor do mandado e exarou nota de ciência.

O referido é verdade e dou fé.

Patrocinio Paulista, 10 de outubro de 2025.

Número de Cotas: 0 (agrupado ao mandado nº 426.2025/003878-3)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PATROCÍNIO PAULISTA
FORO DE PATROCÍNIO PAULISTA
VARA ÚNICA

PRAÇA NOSSA SENHORA DO PATROCÍNIO Nº 1118, Patrocinio
Paulista-SP - CEP 14415-029

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

MANDADO DE AVALIAÇÃO

Processo Digital nº: 1005025-39.2021.8.26.0196
Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda
Exequente: Umberto Franklim de Figueiredo
Executado: João Batista Toloi
Oficial de Justiça: *
Mandado nº: 426.2025/003402-8

Justiça Gratuita

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) Vara Única do Foro de Patrocínio Paulista, Dr(a). DANIEL DIEGO CARRIJO, na forma da lei, **MANDA** a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, proceda à **AVALIAÇÃO** do(s) bem(ens), bem como constatação a respeito de eventual configuração de bem de família, nos termos da Lei 8.009/90: "*Matrícula n.º 364 - Um terreno de forma irregular, situado nesta cidade, à Rua Cel. José Cândido, medindo 19,90 (dezenove metros e noventa centímetros de frente, 25,50 (vinte e cinco metros e cinquenta centímetros) do lado direito, 23,00 (vinte e três metros) do lado esquerdo e 18,20 (dezoito metros e vinte centímetros) de fundo, perfazendo um total de 440,80 (quatrocentos e quarenta metros e oitenta centímetros quadrados), confrontando pelo lado direito com propriedade de José Carlos de Souza, pelo lado esquerdo com propriedade de Pedro Miguel Pimenta e pelo fundo com propriedade de Ismael Chimelo e irmã de Maria Costança; imóvel este havido conforme os registros de imóveis, sob o número 1.580, às fls.145/146 do livro 3/A.*"

ADVERTÊNCIA: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha [REDACTED] ou senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

CUMPRASE na forma e sob as penas da lei. Patrocinio Paulista, 21 de agosto de 2025. Isabelle Oliveira Ribeiro Silveira, Escrivão Judicial II.

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

Advogado: Dr(a). Lucas Simão Tobias Vieira e Ataíde Marcelino Júnior Telefone Comercial: (16)34912696 e (16)37205211

Recomendação 111/2021 do CNJ: É um dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil Art. 227 da CF) Denúncias sobre maus-tratos, violência, ou abusos contra crianças e adolescentes podem ser realizadas por meio do Disque 100 (Serviço do Ministério da Justiça), por qualquer cidadão. A ligação é gratuita. O serviço funciona para todo o país, todos os dias da semana, das 8 às 22 horas, inclusive nos feriados. Não é preciso identificar-se. **Art. 1.011, VIII, das NSCGJ:** "É vedado ao Oficial de Justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do Oficial de Justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências". **Advertência:** Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio; Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos; Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela; Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. "Texto extraído do Código Penal, artigos 329 "caput" e 331 Art. 212, do CPC: Os atos processuais serão realizados em dias úteis, das 6 (seis) às 20 (vinte) horas. § 2º Independentemente de autorização judicial, as citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, onde as houver, e nos feriados ou dias úteis fora do horário estabelecido neste artigo, observado o disposto no art. 5º, inciso XI, da Constituição Federal. Artigo 5º, inciso XI, da CF: a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial.



1005025-39.2021.8.26.0196

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 27 dias do mês de setembro de 2025, na Comarca de Patrocínio Paulista/SP, no imóvel situado à Rua Cel. José Cândido, nº 1208, compareci, eu, José Carlos de Oliveira Spirandeli, Oficial de Justiça, infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao r. mandado expedido pelo MM. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Patrocínio Paulista, nos autos do processo nº 1005025-39.2021.8.26.0196, requerido por Umberto Franklim de Figueiredo e outro perante João Batista Toloí e outro, mandado nº 426.2025/003402-8.

Observadas as formalidades legais, procedi à avaliação do imóvel, cujas características são as seguintes:

Conforme certidão de matrícula nº 364, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis local, o imóvel possui terreno irregular com área de 231,36 m², resultante de desdobramento constante na averbação nº 07, com dimensões médias de aproximadamente 10 metros de largura por 23 metros de comprimento. A matrícula não informa a área construída, contudo, com base em estimativa realizada por meio da ferramenta Google Maps, a área construída é de aproximadamente 120 m².

A edificação é composta por uma cozinha, um banheiro, um lavabo, uma área interna com dois ambientes (sendo uma lavanderia e outro espaço amplo), duas salas e, possivelmente, três quartos. A residência não possui laje, exceto em um dos banheiros, sendo o telhado parcialmente coberto por telhas de fibrocimento e parcialmente por telhas cerâmicas convencionais. O piso interno é de cimento queimado na cor vermelha.

Não há vaga de garagem, uma vez que a construção se inicia no limite frontal do terreno, havendo dois corredores laterais de dimensões irregulares. A fachada é formada pela própria parede da casa, contendo duas janelas voltadas para a rua, com acabamento tipo grafiato na cor vermelha. Os acessos laterais são feitos por portões sociais, um em grade e outro fechado, ambos em péssimo estado de conservação.

Internamente, observa-se a existência de degraus entre alguns cômodos, destacando-se um desnível acentuado entre a cozinha e o ambiente do espaço amplo. A construção apresenta graves problemas estruturais, com diversas rachaduras, abertura de vãos nas paredes, afundamento do piso em alguns pontos, além de portas e janelas quebradas e em mau estado. Nos fundos, há uma área de terra com desnível acentuado, formando um morro até o muro do imóvel vizinho.

A análise da fachada revela que foi necessário realizar aterramento para elevar o nível da casa em mais de um metro acima da calçada, o que reforça a existência de desníveis significativos. As paredes são rebocadas, com exceção de um dos muros laterais, que é composto por blocos de cimento aparentes.

Em síntese, o imóvel não apresenta condições mínimas de habitabilidade, sendo recomendável sua demolição para futura reconstrução

Com base em pesquisa realizada junto a imobiliárias e corretores de imóveis da região, considerando a localização do imóvel e, sobretudo, seu estado de conservação precário, avalio o bem em R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais. Tal estimativa leva em conta a necessidade de demolição da estrutura existente para futura reconstrução, o que impacta diretamente no valor de mercado.

Para constar, lavro o presente auto, que lido e achado conforme, segue devidamente assinado.

Patrocínio Paulista, 10 de outubro de 2025.

JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA SPIRANDELI

Oficial de Justiça