



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE AVARÉ
FORO DE AVARÉ
2ª VARA CÍVEL
RUA ABÍLIO GARCIA, 527, Avare-SP - CEP 18706-040
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

MANDADO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO

Processo Digital nº: **0003604-41.2023.8.26.0073**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Exequente: **Reinaldo Donizete de Moraes**
 Executado: **Rosaldo Del Peso Cortez Guerreiro e outro**
 Oficial de Justiça: *****
 Mandado nº: **073.2025/021054-3**

Justiça Gratuita

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 2ª Vara Cível do Foro de Avaré, Dr(a). Luciano José Forster Junior, 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) descrito abaixo, pertencente ao executado, **ROSALDO DEL PESO CORTEZ GUERREIRO, CPF 020.756.618-63, Rua Honorio Gregorio de Oliveira, 121, Jardim Santa Igenes, CEP 18760-404, Cerqueira Cesar - SP, , bem como à INTIMAÇÃO** do executado da avaliação realizada, conforme determinação de fls.474 dos autos em epígrafe: **Vistos.Fls: 472/473 - Expeça-se mandado de avaliação, conforme requerido. Ato contínuo, intime-se o executado da avaliação realizada. Sem prejuízo, proceda-se a pesquisa junto ao sistema ARISP, conforme requerido. Int.**

BÊM A SER AVALIADO : (01) um lote de terreno sob nº 15 da quadra G no loteamento denominado Jardim Marcella em Águas de Santa Barbara, comarca de Cerqueira César, imóvel registrado sob o nº 11.466 no Cartório de Registro de Imóveis de Cerqueira César.;

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. Avare, 18 de novembro de 2025. Julio Jorge de Oliveira, Escrivão Judicial Il.

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

Advogado: Dr(a). Maria Dirce Padredi Alves, Daniela Ramos Marinho Gomes e Ana Carolina Ramos Marinho Aguilar
 Telefone Comercial: (14)997899945, (14)34531361 e (14)34531361

0003604-41.2023.8.26.0073


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE AVARÉ
FORO DE AVARÉ
2ª VARA CÍVEL
RUA ABÍLIO GARCIA, 527, Avare-SP - CEP 18706-040
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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.

07320250210543



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE AVARÉ
FORO DE AVARÉ
2ª VARA CÍVEL

Rua Abílio Garcia, 527, Jussara Maria - CEP 18706-040, Fone: (14) 21225616, Avare-SP - E-mail: avare2cv@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0003604-41.2023.8.26.0073**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Exequente: **Reinaldo Donizete de Moraes**
 Executado: **Rosaldo Del Peso Cortez Guerreiro e outro**
 Situação do Mandado: **Cumprido parcialmente**
 Oficial de Justiça: **Edberto Marcusso Silva (24956)**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO – MANDADO CUMPRIDO PARCIALMENTE

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 073.2025/021054-3 efetuei a avaliação, conforme auto em anexo. Certifico ainda que DEIXEI DE INTIMAR Rosaldo Del Peso Cortez Guerreiro, uma vez que, em diversas diligências à sua residência, não logrei êxito em encontrá-lo. Tentei ainda, por diversas vezes, contato através do telefone 14-996815406, sem sucesso.

O referido é verdade e dou fé.

Cerqueira Cesar, 26 de janeiro de 2026.

Número de Cotas:1

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Processo nº	0003604-41.2023.8.26.0073
Exequente	Reinaldo Donizete de Moraes
Executado	Rosaldo Del Peso Cortez Guerreiro e outro

Em Cumprimento ao mandado nº 9620-1, AVALIEI o seguinte imóvel:

1. Identificação do Imóvel

Matrícula	11.466	Lote	15	Quadra	G	Inscrição Municipal	01.02.048.0232.001
Proprietário	Rosaldo Del Peso Cortez Guerreiro e Margareth Perez de Souza Cortez Guerreiro						
Endereço:	Rua 15						
Bairro:	Jd. Marcella			Município:	Águas de Santa Bárbara		UF: SP

2. Características do Terreno

(X) Lote Urbano () Residência () Lote Rural () Prédio Comercial () Galpão							
() Lote industrial () Indústria () Outro:							
Frente:	10,00m	Lateral:	26,18 m	Lateral:	26,19 m	Fundos:	10,00
Área do terreno:	261,85 m²			Área construída:	00		
Forma	(x) Regular		() Irregular		() Poligonal		() Triangular
Vegetação	() Mato		() Pomar		(X) Pasto		() Nenhum
Proteção	() Muro		() Cerca		() Prédio Divisa		() Nenhum
Topografia	() Plana		() Ondulada		() Aclive		(X) Declive
	() Acima do logradouro		(X) Abaixo do logradouro				
Solo	(x) Firme	() Arenoso	() Rochoso		() Alagadiço		() Outro:

3. Características do Loteamento

Serviços Urbanos Disponíveis	() Pavimentação	() Passeio	() Guias/sarjetas
	() Rede elétrica	() Rede de água	() Ilumin. Pública
	() Telefone	() Rede esgoto	() Coleta lixo
Observações	Este auto não é realizado por perito técnico, servindo somente apenas para atestar as condições visuais atuais do imóvel. As fotos e a geolocalização não são precisas, pois não foram encontrados seus respectivos marcos. 22°51'48.9"S 49°14'04.6"W		

4. Parâmetros Valorativos

4.1. Para a presente avaliação adotou-se o **Método comparativo direto de dados de mercado**.

4.2. As pesquisas foram realizadas no dia 19 de dezembro de 2025.

4.3. Para efeitos da avaliação, o terreno foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo, áreas protegidas por leis, ou ônus de qualquer natureza.

Pesquisa de Mercado	Área	Preço de venda	Preço do m ²
---------------------	------	----------------	-------------------------

Amostra 1*	600,00 m ²	R\$ 35.000,00	R\$ 58,33
Amostra 2**	450,00 m ²	R\$ 60.000,00	R\$ 133,33
Amostra 3***	450,00 m ²	R\$ 15.000,00	R\$ 33,33

*** Terreno à venda no Santa Bárbara Resort Residence em Águas de Santa Bárbara-SP: 600,00 m² - Terrenos, sítios e fazendas - Thermas de Santa Bárbara, Águas de Santa Bárbara 1423051783 | OLX - consultado em 19/12/2025.**

*** Terreno à venda, 450 m² por R\$ 60.000,00 - Zona Rural - Águas de Santa Bárbara/SP - Terrenos, sítios e fazendas - Águas De Santa Bárbara 1458429831 | OLX - acessado em 19/12/2025**

***** Terreno no Thermas de santa barbara - Terrenos, sítios e fazendas - Centro, Águas de Santa Bárbara 1462711431 | OLX acessado em 19/12/2025**

4.5. Para obtermos o valor aproximado do m² realizaremos a média aritmética das amostras encontradas.

Valor médio do m ² [(VA1+VA2+VA3)/3]	R\$ 74,99
--	-----------

4.6. Para obtermos seu valor aproximado multiplicaremos o valor médio do m² pela área do bem avaliado.

Valor aproximado do imóvel =	R\$ 19.639,00
------------------------------	---------------

5. Avaliação

Após haver realizado as pesquisas e a vistoria acima relatada e, considerando seu estado atual, AVALIO o imóvel ACIMA DESCRITO, em R\$ 19.639,00 (dezenove mil, seiscientos e trinta e nove Reais)

Cerqueira César, 19 de dezembro de 2025

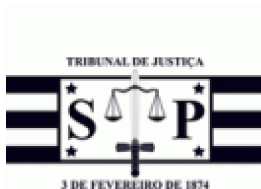
Edberto Marcusso Andrade Silva
Oficial de Justiça
Matrícula 819.317
(Assinado digitalmente)

Foto 01



Foto 02





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE AVARÉ
FORO DE AVARÉ
2ª VARA CÍVEL
Rua Abílio Garcia, 527, - Jussara Maria
CEP: 18706-040 - Avare - SP
Telefone: (14) 21225616 - E-mail: avare2cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0003604-41.2023.8.26.0073**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Penhora / Depósito / Avaliação**
Exequente: **Reinaldo Donizete de Moraes**
Executado: **Rosaldo Del Peso Cortez Guerreiro e outro**

Justiça Gratuita

Vistos.

Certifique-se o decurso de prazo, sem manifestação da parte executada.

Acolho a avaliação de fls.480/482.

Requeira novamente a parte exequente o que de direito em cinco dias.

Int.

Avare, 06 de abril de 2026.

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