



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 21ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP.**

Ref. Processo nº 1129133-69.2023.8.26.0100

RIO PRETO PREMIUM RETAIL LTDA,
HELLEN CRISTINA SOSSO, HANDERSON LUIS SOSSO e H. L. SOSSO S.
J. DO RIO PRETO, já qualificados nos autos da Execução por Quantia Certa
Contra Devedor Solvente com Pedido Liminar que lhes move o **BANCO SAFRA**
S/A, por seus advogados que esta subscrevem, vêm, respeitosamente, à presença de
Vossa Excelência, expor e requerer, o quanto segue:



Infere-se às fls. 428/430, que o exequente pleiteou a penhora de 09 (nove) bens imóveis pertencentes à executada Hellen Cristina Sosso, referente às matrículas nºs 29.780, 29.918, 30.122, 67.789, 76.721, 84.507 e 107.321 do 1º CRI de São José do Rio Preto, e, das matrículas nº 50.733 e 76.716 do 2º CRI de São José do Rio Preto.

É cediço que a penhora de todos os imóveis citados pelo exequente causará um nítido excesso de penhora, pois possuem valor de mercado muito superior ao cobrado na execução.

O artigo 805 do Código de Processo Civil dispõe que: *“Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado”*.

A penhora de todos os nove imóveis pertencentes à coexecutada é sem dúvida o meio mais gravoso de se promover a execução, considerando que impedirá que até mesmo consiga levantar valores para quitar o débito cobrado. Além disso, ficarão indisponíveis bens em valores muito superiores ao da execução, causando sérios prejuízos aos devedores.

Portanto, a fim de evitar a constrição de todos os seus bens, os executados indicam à penhora o imóvel objeto da Matrícula nº 84.507, do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São José do Rio Preto (certidão da matrícula fls. 496/498).



Referido imóvel possui valor de mercado entre R\$ 670.000,00 (Seiscentos e Setenta Mil Reais) a R\$ 630.000,00 (Seiscentos e Trinta Mil Reais), conforme avaliações emitidas por 03 (três) imobiliárias do Município (documentos anexados à presente).

O valor de referido imóvel é mais do que suficiente para garantir a execução que cobra débito de R\$ 183.102,17 (Cento e Oitenta e Três Mil, Cento e Dois Reais e Dezessete Centavos), sendo desnecessária a realização de outras penhoras.

Ante o exposto, requer que a penhora recaia tão somente sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 84.507, do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São José do Rio Preto-SP, suficiente para garantir a execução, conforme acima suscitado.

Termos em que,
P. Deferimento.

São José do Rio Preto-SP, 18 de novembro de
2025.

Paulo César Caetano Castro
OAB/SP 135.569

Renato Antônio Lopes Delucca
OAB/SP 126.151



Visa a presente avaliação, atendendo à solicitação verbal, avaliar um imóvel localizado na Rua Guaporé nº 621 em SÃO JOSE DO RIO PRETO-SP.

Esta avaliação atende a todos os requisitos e da LEI 6.530 / 78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066 / 2007 do COFECI - Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

O objetivo do presente é avaliar o valor mercadológico imóvel.

O imóvel tem área total 330 metros quadrados de terreno, e 190 metros quadrados de construção.

Contendo 03 dormitórios sendo 01 tipo apartamento, salas, cozinha planejada, banheiro social, lavanderia, área gourmet com churrasqueira, piscina, quintal amplo, vagas de garagem.

No imóvel tem energia elétrica, água, esgoto, transporte público e iluminação pública. O imóvel com estado de conservação bom. Está registrado na matrícula nº84507 do primeiro cartório de registro de imóveis de São Jose do rio Preto. SP.

Considerando a localização, formato, dimensões, estado de conservação e média de preços da região, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em **R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais).**

São Jose do Rio Preto, 13 de novembro de 2023.

IRMÃOS COLOMBO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

CNPJ: 54.090.325/0001-31

CRECI – 47239 J

COLOMBO IMÓVEIS

Rua Doutor Raul Silva, 770 - Sala 01, Vila Redentora - São José do Rio Preto/SP, 15015-020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CESAR CAETANO CASTRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/11/2025 às 10:16 , sob o número WJM25426437556 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1129133-69.2023.8.26.0100 e código H8cZaIMG.

Protocolo de assinaturas

Documento

Nome do envelope: Avaliação ca0804

Autor: Artur Tavares Alves Rodrigues - artur@villaggio.net.br

Status: Finalizado

HASH TOTVS: C8-FD-55-49-0B-E4-E9-79-18-AA-63-47-49-F3-40-49-42-87-55-8F

SHA256: cc1fe844ac118643c780961cf4fb6f9d9f7bb9b9143f366afb68439a5c14c756

Assinaturas

Nome: IRMÃOS COLOMBO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - **CPF/CNPJ:** 210.940.068-40

E-mail: aecio_colombo@hotmail.com - **Data:** 13/11/2025 15:54:13

Status: Assinado eletronicamente como administrador

Tipo de Envio: Documento enviado por E-mail

Tipo de Autenticação: Utilizando validação de código enviado por E-mail

Visualizado em: 13/11/2025 15:53:39 - **Leitura completa em:** 13/11/2025 15:53:42

IP: 201.95.0.77

Geolocalização: -21.1746816, -47.8052352

Autenticidade

Para verificar a autenticidade do documento, escaneie o QR Code ou acesse o link abaixo:

<https://totvssign.totvs.app/webapptotvssign/#/verify/search?codigo=C8-FD-55-49-0B-E4-E9-79-18-AA-63-47-49-F3-40-49-42-87-55-8F>

HASH TOTVS: C8-FD-55-49-0B-E4-E9-79-18-AA-63-47-49-F3-40-49-42-87-55-8F



AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

São Jose do Rio Preto, 12 de novembro de 2025.

Visa a presente avaliação, atendendo à solicitação verbal, avaliar uma casa residencial localizada na cidade de SÃO JOSE DO RIO PRETO-SP.

O imóvel em questão está situado no JARDIM ROSELY, imóvel objeto Matrícula nº 84507 – 1º Cartório de Registro de Imóveis – São José do Rio Preto – SP. Uma casa residencial contendo aproximadamente 200m² de construção distribuídos em 03 dormitórios, sendo um tipo apartamento, sala para dois ambientes, cozinha planejada, wc social, lavanderia, amplo quintal com piscina churrasqueira, quarto de despejo e wc da piscina, 01 vaga coberta;

O imóvel está localizado próximo ao centro da cidade, próximo de comércio como bancos academia, supermercados etc.

Considerando a localização, dimensões, e média de preços da região, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em **R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais).**

careca
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CARECA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA-ME

CRECI 035184-J

CNPJ 36.555.788/0001-40