

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

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

4ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande-SP -
CEP 11705-090**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****MANDADO – FOLHA DE ROSTO - Processo Digital**

Processo Digital nº: **1017140-54.2023.8.26.0477**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condominio Residencial Abaete**
 Executado: **Cleusa Spuri**
 Valor da Causa: **R\$ 5.276,69**
 Nº do Mandado: **477.2025/042250-1**

Mandado expedido em relação ao (a):

Executado: CLEUSA SPURI, RG 201346821, CPF 10096357860, com endereço à Herbert de Souza, 79, Apto 31 Bloco B - Conj Residencial Abaeté, Jardim Real, CEP 11711-585, Praia Grande - SP

DILIGÊNCIA: Guia nº 75775**- R\$ 111,06**

Nome do(a) Juiz(a) de Direito: Wellington Urbano Marinho

Síntese da decisão:

Vistos. Defiro a avaliação do imóvel matriculado sob n.º 118.391 do CRI de Praia Grande/SP por oficial de justiça, que deverá proceder a avaliação de forma ampla, não se limitando às informações fornecidas pelo síndico bem como efetuando pesquisa junto às imobiliárias da região. Providencie o exequente o recolhimento das custas de diligência, no prazo de 15 (quinze) dias. Com o recolhimento, expeça-se mandado de avaliação, independente de nova determinação. No silêncio, arquivem-se. A presente decisão, assinada digitalmente e devidamente instruída, servirá como carta, mandado ou ofício. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Int.

ADVERTÊNCIA: 1. PROCESSO DIGITAL: 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) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha. Senha de acesso da pessoa selecionada. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. **2. PROCESSO FÍSICO:** A senha do processo possibilita a visualização das peças produzidas na Unidade Judicial.

Praia Grande, 14 de outubro de 2025.

47720250422501

TRIBUNAL DE JUSTIÇA



3 DE FEVEREIRO DE 1874

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AUTO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO 1017140-54.2023 - MANDADO 042250-1
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ABAETÉ X CLEUSA SPURI

01- OBJETO: IMÓVEL
02- TIPO: APARTAMENTO
03- MODELO: RESIDENCIAL

04- LOCALIZAÇÃO: Rua Herbert de Souza, 79 (entrada principal), Jardim Real, nesta comarca de Praia Grande.

05- DO IMÓVEL: APTO. 31 – com área real de uso privativo de 46,668m²; área real de uso comum 6,3606m², perfazendo uma área total de 53,0286m². pertencendo ao Bloco B, constando no Registro de Imóveis de Praia Grande – Matrícula 118391 – Ficha 01 do Livro nº 2.

06- VALOR DE AVALIAÇÃO = R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais),

OBS.: Não foi possível verificar o interior do imóvel, pois, apesar das vezes que ali estive, não fui atendida. Praia Grande, 24 de Outubro de 2025.

Oficiala de Justiça Maria da Conceição
Matrícula 92584



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
4ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP
 11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:
 upj1a5cvpraiagde@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1017140-54.2023.8.26.0477**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condominio Residencial Abaete**
 Executado: **Cleusa Spuri**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Maria Da Conceição De Souza Correa Franzosi (26378)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 477.2025/042250-1, segue, acostado a este - Auto de Avaliação do imóvel/apartamento nº 31 do Bloco B, Condomínio Residencial Abaeté, situado na Rua Herbert de Souza, 79, Bairro Real/PG, conforme Decisão de folhas 293. O referido é verdade e dou fé. Praia Grande, 25 de outubro de 2025.

Número de Cotas: 01
 GR 75775: R\$111,06


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

4ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,

Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:

upj1a5cvpraigde@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1017140-54.2023.8.26.0477**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condominio Residencial Abaete**
 Executado: **Cleusa Spuri**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **João Walter Cotrim Machado**

Vistos.

Diante do auto de avaliação de fls. 300, **HOMOLOGO** como valor de avaliação do bem penhorado R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), atualizado para outubro/2025.

Defiro a alienação do bem penhorado por meio eletrônico, ficando o leiloeiro indicado designado para tanto. Deverá a **parte exequente** intimar o leiloeiro da designação, bem como dos demais termos desta decisão, a fim de:

1) comprovar que se encontra cadastrado nos termos do Provimento CSM nº 1625/2009, sob pena de cancelamento da designação.

2) apresentar a minuta do edital através do e-mail: praigde4cv@tjsp.jus.br (**não devendo apresentar minuta por petição, a fim de evitar duplicidade**), para aprovação por este Juízo e, com a aprovação, providenciar sua publicação em seu próprio sítio na rede mundial de computadores como pelo menos 05 (dias) úteis de antecedência.

3) apresentar o cálculo atualizado do débito, bem como a atualização da avaliação à época da realização das praças.

4) intimar as pessoas mencionadas no art. 889 do Código de Processo Civil por carta registrada, exceto o executado que tenha advogado constituído nos autos, que restará intimado pela simples aprovação da minuta do edital a ser apresentada pela gestora de leilões.

Ressalto que, **em se tratando de processo digital**, NÃO É NECESSÁRIO o envio do edital por e-mail, devendo apenas peticionar nos autos digitais.

Para se evitar nulidades futuras, considerar-se-á intimada a parte executada e demais pessoais elencadas na lei da designação das praças, pela publicação do edital no sítio da empresa de leilões, caso a carta registrada retorne negativa.

Fica consignado que a intimação por edital no sítio da empresa gestora de leilões



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
4ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, ., Vila Mirim - CEP 11705-090,
Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:
upj1a5cvpraiaigde@tjsp.jus.br

será considerada válida, caso o executado revel que não possua advogado constituído nos autos.

Em segundo pregão, não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação, ressalvada determinação judicial diversa, em consonância com o artigo 262 das NSCGJ.

Arbitro a comissão devida ao leiloeiro, a ser paga à vista pelo arrematante, no equivalente a cinco por cento sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, a qual deverá ser depositada nos autos, conforme determina o artigo 267, §§ 1º e 2º, das NSCGJ.

Por fim, registro que eventuais débitos de IPTU ficarão sub-rogados no crédito e os débitos condominiais remanescentes, em razão de eventual insuficiência do valor da arrematação, ficarão por conta do executado até a data em que o arrematante for imitado na posse do imóvel.

Com vistas à celeridade processual, anoto, por oportuno, que deverão os patronos das partes cadastrar as petições de acordo com a sua natureza (por exemplo: emenda à inicial, pedido de liminar/antecipação de tutela, contestação, manifestação sobre a contestação, indicação de provas, apelação, contrarrazões, pedido de bloqueio/penhora, petição de diligência em novo endereço, impugnação entre outras), evitando o protocolo como simples petição intermediária ou petição diversa, a fim de facilitar a triagem e, conseqüentemente, otimizar a tramitação dos processos judiciais.

Intime-se.

Praia Grande, 11 de março de 2026.

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