

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

COMARCA DE MAIRIPORÃ

FORO DE MAIRIPORÃ

2ª VARA

RUA DOUTOR JOSÉ ADRIANO MARREY JR., Nº 780, Mairiporã-SP -
CEP 07600-225**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****MANDADO DE AVALIAÇÃO**

Processo Digital nº: **0003266-58.2017.8.26.0338**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Pagamento**
 Exequente: **Associação Civil Parque Imperial da Cantareira**
 Executado: **Renato Luiz Paduano**
 Oficial de Justiça: *****
 Mandado nº: **338.2025/004841-3**

Tramitação prioritária

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 2ª Vara do Foro de Mairiporã, Dr(a). Cristiano Cesar Ceolin, 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) Imóvel: Lote 09, da Quadra "H", do loteamento denominado "Parque Imperial da Cantareira", Rua Imperador Dom Pedro II, nr S/Nº, bairro Roseira, CEP 07619-698, Mairiporã, matrícula 23.285; Imóvel: Lote 10, da Quadra "H", do loteamento denominado "Parque Imperial da Cantareira", Rua Imperador Dom Pedro II, nr S/Nº, bairro Roseira, CEP 07619-698, Mairiporã do executado, RENATO LUIZ PADUANO, CPF 758.890.998-68, sito à Rua Imperador Dom Pedro II, nº S/Nº, bairro Roseira, CEP 07619-698.

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. Mairiporã, 25 de junho de 2025. Thais Silveira de Moraes, Supervisor de Serviço.

GUIA 16673 – R\$ 111,06

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

Advogado: Dr(a). Cristina da Purificação Braz
 Telefone Comercial: (11)29053277

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.

0003266-58.2017.8.26.0338


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MAIRIPORÃ
FORO DE MAIRIPORÃ
2ª VARA
**RUA DOUTOR JOSÉ ADRIANO MARREY JR., Nº 780, Mairiporã-SP -
CEP 07600-225**
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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.

33820250048413



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

Rua Doutor José Adriano Marrey Jr., nº 780, ., Centro - CEP 07600-225,
Fone: (11) 2928-6958, Mairiporã-SP - E-mail: mairipora2@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0003266-58.2017.8.26.0338**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Pagamento**
Exequente: **Associação Civil Parque Imperial da Cantareira**
Executado: **Renato Luiz Paduano**
Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
Oficial de Justiça: **Carlos Teodoro da Silva Júnior (12954)**

Tramitação prioritária

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

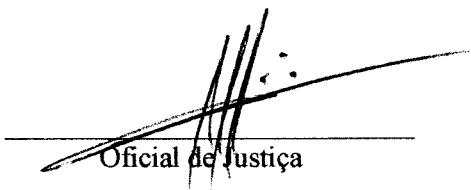
CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 338.2025/004841-3, diligenciei no Loteamento Parque Imperial da Cantareira- Rua Imperador Dom Pedro II- Roseira- nesta- e, lá sendo, efetuei a avaliação dos imóveis, objetos deste, conforme auto lavrado e acostado que segue. Devolvo este à Central de Mandados para os devidos fins. O referido é verdade e dou fé. Mairiporã, 06 de agosto de 2025.

Número de Cotas:1JP
3Ufesps R\$111,06 guia 16673

AUTODEAVALIAÇÃO

Processo digital: 0003266-58.2017.8.26.0338
Mandado: 338.2025/004841-3

Aos três dias do mês de julho de dois mil e vinte e cinco, nesta Cidade e Comarca de Mairiporã, Estado de São Paulo, em cumprimento ao presente mandado anexo, expedido pela MM^a. Juíza de Direito da 2^a Vara Judicial, extraído do processo digital supra epigrafado, Ação de Cumprimento de Sentença promovida por Associação Civil Pq. Imperial da Cantareira contra Renato Luiz Paduano, diligenciei no loteamento Pq. Imperial da Cantareira e, lá sendo, com as formalidades legais, PROCEDI À AVALIAÇÃO dos Lotes “09” e “10” da Quadra “H”. O Lote 09 encerra uma área de 906,75 m² e, salvo engano, sem edificação, melhor descrito e caracterizado na certidão de matrícula do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mairiporã-SP., avaliando-o em R\$ 345.000,00(Trezentos e quarenta e cinco mil reais). O Lote 10 encerra uma área de 862,50m² e, salvo engano, sem edificação, melhor descrito e caracterizado na certidão de matrícula do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mairiporã-SP., avaliando-o em R\$ 330.000,00(Trezentos e trinta mil reais). Nada mais para constar, lavrei o presente auto que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado.



Oficial de Justiça

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

COMARCA de Mairiporã

2ª VARA JUDICIAL

Rua Doutor José Adriano Marrey Jr., nº 780 - Centro - CEP: 07600-225 - Mairiporã - SP

Telefone: (11) 2928-6958 - E-mail: mairipora2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0003266-58.2017.8.26.0338**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Pagamento**
 Exequente: **Associação Civil Parque Imperial da Cantareira**
 Executado: **Renato Luiz Paduano**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). GUILHERME LOPES ALVES PEREIRA

Vistos.

Trata-se de cumprimento de sentença instaurado por Associação Civil Parque Imperial da Cantareira em face de Renato Luiz Paduano, decorrente de título executivo judicial que condenou o devedor ao adimplemento de débitos associativos de rateio comuns.

Em cumprimento à determinação de fls. 417-420, a parte exequente manifestou-se a fls. 425-426 esclarecendo e demonstrando que:

a) Os titulares de domínio dos bens imóveis de matrículas nº 23.285 e nº 23.286 (Lotes 09 e 10, Quadra H, do Loteamento Parque Imperial da Cantareira), Sr. Fernando Antonio Ramos Gonçalves e sua esposa Sra. Maria Célia Rinaldi Gonçalves, já foram cientificados nos autos e peticionaram a fls. 247-248 expressando integral desinteresse quanto aos direitos possessórios penhorados, o que restou devidamente cancelado pela decisão de fl. 260;

b) A cônjuge do executado, Sra. Neide Cecília Lorenzini Paduano, compareceu voluntariamente aos autos e interveio expressamente a fls. 303-305 por meio de procurador constituído, operando-se o suprimento de qualquer formalidade de intimação pessoal da constrição, nos exatos termos do artigo 239, parágrafo 1º, combinado com os artigos 277 e 842, ambos do Código de Processo Civil;

c) Em relação ao veículo Toyota Etios HB X, ano de fabricação 2017, modelo 2018, placas GGU1387, diante do resultado negativo do mandado de busca e apreensão (fls. 410-411) e do esgotamento das vias voluntárias para apresentação do automóvel, requereu a sua avaliação com base na cotação oficial da Tabela FIPE (fl. 429 - R\$ 55.458,00 em maio de 2026) e o seu direcionamento à alienação judicial por leilão eletrônico, conjuntamente com a hasta dos direitos imobiliários.

Diante de tais elementos e comprovada a prévia ciência inequívoca de todos os interessados no processo, tem-se por plenamente superada e sanada a regularidade formal das intimações de penhora, não havendo óbice ao prosseguimento dos atos de expropriação. Com efeito, a intervenção e manifestação espontânea aos autos por advogado com procuração satisfaz plenamente os fins de garantia ao contraditório e à ampla defesa, afastando qualquer pretensão de nulidade processual futura.

Outrossim, no âmbito da satisfação expropriatória, rege o princípio de que a


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Mairiporã

2ª VARA JUDICIAL

Rua Doutor José Adriano Marrey Jr., nº 780 - Centro - CEP: 07600-225 - Mairiporã - SP

Telefone: (11) 2928-6958 - E-mail: mairipora2@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

execução tramita no exclusivo interesse do credor para a liquidação da obrigação, na forma do enunciado da Súmula 317 do Superior Tribunal de Justiça, cuja redação integral determina: *É definitiva a execução de título extrajudicial, ainda que pendente apelação contra sentença que julgue improcedentes os embargos.*

Quanto às avaliações dos bens: **a) Homologo** a avaliação imobiliária realizada pelo Oficial de Justiça a fl. 380, fixando o valor venal do Lote 09 da Quadra H (matrícula nº 23.285) em R\$ 345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais), e o valor venal do Lote 10 da Quadra H (matrícula nº 23.286) em R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 675.000,00 (seiscentos e setenta e cinco mil reais); **b)** Quanto ao automóvel Toyota Etios HB X, placas GGU1387, ante a impossibilidade de localização física decorrente da inércia do devedor e da frustração da diligência de busca e apreensão certificada a fls. 410-411, **acolho** a cotação oficial da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas apresentada a fl. 429 como critério idôneo de avaliação substitutiva (artigo 871, inciso IV, do Código de Processo Civil), fixando o valor do bem em R\$ 55.458,00 (cinquenta e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais).

Assim, **determino** a realização de leilão judicial eletrônico (hasta pública) para alienação dos direitos que o executado detém sobre os Lotes 09 e 10 da Quadra H do loteamento Parque Imperial da Cantareira e sobre o veículo Toyota Etios HB X, nos termos dos artigos 879, inciso II, 881 e seguintes do Código de Processo Civil.

Para conduzir a expropriação eletrônica, nomeio o leiloeiro oficial credenciado junto a este Juízo e ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (<http://www.megaleiloes.com.Br>), que deverá ser intimado pela Serventia para designar datas para o primeiro e segundo pregões, observando-se que em primeira praça o lance mínimo não poderá ser inferior ao valor das avaliações ora homologadas e, em segunda praça, não será aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada dos respectivos bens, vedado o preço vil.

Expeça-se edital com as formalidades e cautelas de praxe estatuídas no artigo 886 e seguintes do CPC, intimando-se as partes, coproprietários e eventuais credores com penhora averbada na forma da lei.

Intime-se.

Mairiporã, 22 de setembro de 2026.

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