



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
8ª VARA CÍVEL
RUA DOS CRISÂNTEMOS, 29, Guarulhos-SP - CEP 07091-060
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

MANDADO DE AVALIAÇÃO

Processo Digital nº: **0009154-54.2020.8.26.0224**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente: **ESTELITA MOREIRA LOPES**
Executado: **ETWALDO BALTHAZAR LOPES**
Oficial de Justiça: *****
Mandado nº: **224.2024/088810-3**

Justiça Gratuita

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 8ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, Dr(a). Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira, 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 imóvel pertencente à parte executada, localizado na Rua Benedito Valadares Ribeiro, 142/144, Vila Nova Cumbica, CEP 07231-010, Guarulhos - SP, conforme Despacho a seguir transcrito: "Vistos. Fls. 2925: Expeça-se mandado de avaliação como já determinado à fls. 2893/2894, item "2"".

CUMPRASE, observadas as formalidades legais. Guarulhos, 24 de setembro de 2024.

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

Com os benefícios do art. 212 e seus parágrafos, do CPC.

PRAZO DE CUMPRIMENTO: 15 DIAS, PRORROGÁVEIS POR MAIS 30 DIAS, SE NECESSÁRIO.

Advogado: Dr(a). Gisele de Moura Galacci

Telefone Comercial: Telefone Comercial do Adv da Parte Ativa Principal << Informação indisponível >>

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.

22420240888103

0009154-54.2020.8.26.0224



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
8ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1503, 15ª Andar - Sala 2002, 20º Andar,
 Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9267, Guarulhos-SP - E-
 mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0009154-54.2020.8.26.0224**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **ESTELITA MOREIRA LOPES e outros**
 Executado: **ETWALDO BALTHAZAR LOPES e outros**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Anderson de Almeida Mathias (34780)**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 224.2024/088810-3 dirigi-me ao endereço: Rua Benedito Valadares Ribeiro, 144 (não visualizei número 142), no dia 17/10/2024 às 12:21hs, e aí sendo CONSTATEI a existência do imóvel (foto anexada), efetuando, assim, pesquisa junto a sites especializados (documentos anexados), relativa a imóveis semelhantes ao objeto da presente ação e encontrados na mesma região, cujos valores seguem abaixo:

SITE	ÁREA (METROS QUADRADOS)	PREÇO POR METRO QUADRADO	PREÇO R\$
Imovelweb	400	R\$ 1350,00	540.000,00
Zap Imóveis	320	R\$ 2031,25	650.000,00
Vivareal	400	R\$ 1600,00	640.000,00

Desta forma, considerando o valor médio do metro quadrado apurado, qual seja, R\$ 1660,41 (mil seiscentos e sessenta reais e quarenta e um centavos), bem como a área do imóvel avaliado (400 metros quadrados), fica o imóvel objeto da presente **AVALIADO, por estimativa, em R\$ 664.164,00 (seiscentos e sessenta e quatro mil, cento e sessenta e quatro reais)**. Nada mais.

O referido é verdade e dou fé.

Guarulhos, 07 de novembro de 2024.

Número de Cotas:1 JG
 Carga em 14/10/2024
 Distância 7,70Km



Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio



Terreno · 400m²

Venda R\$ 540.000

IPTU R\$ 200

Comprar ▾

Alugar ▾

Temporada ▾



Imóvel Novo

Serviços ▾

Anunciar

Entrar

Rua Vital Brasil 235, Vila Nova Cumbica, São Paulo



400 m² tot.400 m² útil

6 anos

Terreno à venda, 400 m² por R\$ 540.000,00 - Vila Nova Cumbica - Guarulhos/SP

- Terreno de 400m² de área útil
- Terreno pronto para construir ou incorporar ou até mesmo para investimento...
- Terreno com documentação OK, tudo certo
- Aceita FINANCIAMENTO BANCÁRIO

Ler descrição completa ✓

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar

Saiba mais sobre este imóvel



Áreas privativas

Aceita Financiamento



📷 1/27

📺 Vídeo

📍 Mapa

🔗 Compartilhar

📖 Favoritar

Casas à Venda / ... / Rua Vital Brasil

Venda

R\$ 650.000

🔗 Compartilhar

📖 Favoritar

Condomínio **isento** IPTU R\$ 1.060

🏠 320 m²

🛏 8 quartos

🚿 10 banheiros

🚗 3 vagas

Endereço

Rua Vital Brasil, 588 - Vila Nova Cumbica, Guarulhos - SP

📍 Explore a localização do imóvel

Casa com 8 Quartos à venda, 320m² - Vila Nova Cumbica

(Código do anunciante: AI25109 | Código no Zap: 2743618115)

CASA COM 8 DORMITÓRIOS A VENDA, 320 m² - VILA NOVA CUMBICA - GUARULHOS/SP

Imóvel com quatro casas e duas lojas.

Descrição completa ▾

(11) 2442-... Ver telefone



ALIANCA A.

★ 4.9/5 (11 classificações) ⓘ

🏠 5.280 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Controle sua privacidade

AdOpt

ões

la

a,

o

e

ares.



1/1

Mapa

Compartilhar

Favoritar

Venda / ... / Vila Nova Cumbica

Venda

R\$ 640.000

Compartilhar

Favoritar

Condomínio **não informado** IPTU **não informado**

m²

Endereço

Vila Nova Cumbica, Guarulhos - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda por R\$ 640.000

(Código do anunciante: 4365 | Código no Viva Real: 2509391937)

Terreno com 10 m de largura e 40m de comprimento, totalizando 400m² de área total. Com 03 casas antigas no local, ótimo para construção de salão ou galpão.

(11) 2468-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 29 de janeiro de 2021, atualizado há 2 semanas.



H3MR - Nogueira Imóveis - Creci 23538-J

Creci: 23538-J-SP



H3MR - Nogueira Imóveis - Cre...

Creci: 23538-J-SP

★ 4.3/5 (4 classificações)

294 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
Lote/Terreno, R\$ 640.000, Vila Nova Cumbica, Guarulhos - SP, que

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Enviar mensagem

Ao "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp" você aceita os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), afirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento de seus dados com o anunciante.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
8ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1503, 15ª Andar - Sala 2002, 20º Andar,
 Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9267, Guarulhos-SP - E-
 mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0009154-54.2020.8.26.0224**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **ESTELITA MOREIRA LOPES e outros**
 Executado: **ETWALDO BALTAZAR LOPES e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luiz Gustavo de Oliveira Martins Pereira**

Vistos.

1) Fls. 3010/3015: Trata-se de impugnação à avaliação do imóvel penhorado, apresentada pelos executados **ETWALDO BALTAZAR LOPES, ROSELI APARECIDA LOPES BATISTA e OUTROS**, que alegam que o oficial de justiça não compareceu ao local, omitiu informações relevantes sobre o estado de conservação, uso religioso e histórico de ocupação do bem, e que o imóvel é objeto de partilha em inventário.

Analiso.

Nos termos do art. 870 do CPC, a avaliação realizada por oficial de justiça é admissível como estimativa inicial do valor do bem, cabendo à parte interessada apresentar impugnação fundamentada e acompanhada de elementos técnicos que demonstrem a necessidade de nova avaliação.

No caso concreto, os executados não apresentaram qualquer laudo técnico ou documentação que comprove erro ou vício grave na avaliação realizada, limitando-se a alegações genéricas e informações que não comprometem a validade do valor estimado pelo agente do juízo.

A existência de suposto projeto religioso, a utilização anterior do imóvel, ou mesmo a existência de débitos de IPTU e ISS, não têm o condão de modificar o valor venal do bem, tampouco demonstram erro na avaliação realizada.

Diante do exposto, rejeito a impugnação à avaliação e mantenho o valor atribuído pelo oficial de justiça (R\$ 664.164,00) para fins de expropriação judicial. Indefiro, por ora, o pedido de nova avaliação pericial.

Intime-se o exequente para requerer o prosseguimento da execução.

2) É cediço que o artigo 5º, inciso LXXIV, da Constituição Federal estabelece que o Estado deverá prestar assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos.

Regulamentando o dispositivo constitucional, o artigo 98 do novo Código de Processo Civil estabelece que a pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
8ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1503, 15ª Andar - Sala 2002, 20º Andar,
Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9267, Guarulhos-SP - E-
mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

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

tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei. Ademais, o § 1º do dispositivo prevê que a gratuidade da justiça compreende as taxas ou as custas judiciais, os selos postais, as despesas com publicação na imprensa oficial, dentre outras despesas.

O artigo 99 do NCPC, por sua vez, dispõe que o pedido de gratuidade da justiça pode ser formulado na petição inicial, na contestação, na petição para ingresso de terceiro no processo ou em recurso, presumindo-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural.

Tal presunção, contudo, não é absoluta. Segundo estabelece o § 2º do aludido artigo 99, o Juiz poderá indeferir o pedido se houver nos autos elementos que evidenciem a falta dos pressupostos legais para a concessão de gratuidade, devendo, antes de indeferir o pedido, determinar à parte a comprovação do preenchimento dos referidos pressupostos.

No caso dos autos, tendo em conta as regras de experiência comum subministradas pela observação do que ordinariamente acontece, e levando em consideração os elementos subjetivos e objetivos que informam a lide, dentre os quais, a profissão declarada da parte ré/executada, o valor da causa, o tipo de ação, os bens sobre os quais recaiu a controvérsia, aliados ao fato de que a parte ré/executada deixou de se valer dos serviços gratuitos prestados pelo Convênio Defensoria/OAB, constituindo advogado de sua escolha, tenho que não restou demonstrada, *primo actu oculi*, a alegada hipossuficiência.

Desta feita, para que seja aferida a real necessidade do(a) requerido(a), promova a parte ré/executada, no prazo de 05 (cinco) dias, a juntada de documentos hábeis para tanto, dentre eles, comprovante de rendimentos e/ou certidões expedidas pela Receita Federal.

Registro, por oportuno, que a inverídica declaração de hipossuficiência imporá à/ao declarante o pagamento de multa até o décuplo do valor despesas processuais que tiver deixado de adiantar, que será revertida em benefício da Fazenda Pública estadual e poderá ser inscrita em dívida ativa, nos termos do parágrafo único do artigo 100 do NCPC.

Int.

Guarulhos, 27/05/2025.

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