



DR. THIAGO CÍCERO SALLES COELHO OAB/SP 251.383
 DR. ODAIR JOSÉ GOMES OAB/SP 251.348
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA COMARCA DE BIRIGUI, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo Digital N° 1007002-98.2022.8.26.0077

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GUATAMBU

PARK, devidamente qualificado nos autos em epígrafe, vem, por intermédio de seus advogados, que esta subscrevem, mui respeitosamente, perante Vossa Excelência, **MANIFESTAR-SE** quanto abaixo aduzido.

1- Inicialmente, salientamos que a presente execução possui como objeto, os débitos condominiais do imóvel de LOTE 25 da QUADRA A, referentes ao período de 07/09/2019 até 07/09/2020.

Ainda, ressaltamos que a Execução de N° **1006005-52.2021.8.26.0077** em trâmite da 3ª Vara Cível de Birigui, também possui como objeto, os débitos condominiais do imóvel denominado **LOTE 25 da QUADRA A**, contudo, o seu período é da data de 01/10/2020 até a data atual.

Diante do exposto, informamos que o imóvel mencionado acima, fora avaliado na monta de **R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**, conforme certidão de Oficial de Justiça retirada da Execução de N° **1006005-52.2021.8.26.0077**.

Portanto, em prosseguimento, considerando o decurso do prazo para o Executado impugnar a penhora no presente feito, conforme certificado pela z. serventia na certidão acostada às fls. 369.

Com base nos princípios da celeridade e economia processual, requeremos a utilização da certidão de Oficial de justiça como prova emprestada no presente feito.

2- Ademais, em breve pesquisa, verifica-se que o imóvel denominado LOTE 25 da QUADRA A já está em hasta pública na execução mencionada acima, conforme edital em anexo. (DOC.J), logo, requeremos a intimação do Executado na pessoa de seu advogado, para que



DR. THIAGO CÍCERO SALLES COELHO OAB/SP 251.383
DR. ODAIR JOSÉ GOMES OAB/SP 251.348
ADVOGADOS

venha se manifestar se aceita a avaliação do imóvel na monta de R\$ 250.000,00, ou, para que venha impugne a avaliação.

Por fim, caso transcorra o prazo do Executado, ou venha a aceitar a avaliação, em prosseguimento, requeremos o sobrestamento do presente feito até a conclusão da 1ª e 2ª praça da Hasta Pública.

Termos em que
Pede DEFERIMENTO

Araçatuba, 26 de maio de 2025.

Dr. Thiago Cícero Salles Coelho
OAB/SP 251.383

Dr. Odair José Gomes
OAB/SP 251.348

Dr. Diego Vinicius Pedroso
OAB/SP 426.019

Vinícius Soueth Yazima Carvalho
Estagiário De Direito/CPF 495.600.558-01

Maria Eduarda Manzatti da Cruz Tomé
Estagiária de Direito/ CPF 444.667.928-79



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BIRIGUI
FORO DE BIRIGUI
3ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, Térreo, Pq. São Vicente - CEP 16200-370,
 Fone: (18) 3211-8226, Birigui-SP - E-mail: birigui3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1006005-52.2021.8.26.0077**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**
 Exequente: **Condomínio Residencial Guatambu Park**
 Executado: **Jom Empreendimentos Imobiliários Ltda**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Maria de Lourdes Santa Rosa Cavaresi (28141)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficiala de Justiça, que, em cumprimento ao mandado nº 077.2022/017210-0, diligenciei na *Rodovia Senador Teotônio Vilela, 4,5 Km, Condomínio Residencial Guatambu Park, Birigui-SP*, e aí sendo, depois das formalidades legais, **AVALIEI** o imóvel objeto da matrícula sob o nº 84.459 do CRI de Birigui/SP, pertencente ao executado Jom Empreendimentos Imobiliários Ltda, assim descrito: um terreno com frente de 20 metros por 50 metros até os fundos, totalizando 1000 metros quadrados, e, segundo informação colhida junto ao cadastro municipal, imóvel com inscrição 01.07064.0029, localizado na Rua Diamantes, lote 25, quadra A, com área de 1319,45 metros quadrados (terreno mais área comum). Descrição melhor detalhada no Auto de Penhora de fls. 95.

AVALIAÇÃO: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)

Informo que a avaliação determinada nos autos, foi realizada por essa Oficiala de justiça, que não dispõe de equipamentos para medições de áreas e não possui conhecimentos técnicos, e efetuada com base em informações colhidas através de pesquisas com corretores de imóveis dessa cidade, que colaboraram com informações ao Poder Judiciário, e assim prestaram informações considerando a localização do terreno, tendo em vista a oferta e procura, e utilizando comparativo de anúncios de imóveis a venda, e negócios imobiliários realizados na cidade, e emitiram opinião de valor estimado do bem, sem vistoriar o imóvel, e com base na experiência profissional e conhecimentos do valor de mercado.

O referido é verdade e dou fé.

Birigui, 11 de novembro de 2022.

01 diligência – guia paga

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

COMARCA DE BIRIGUI

FORO DE BIRIGUI

2ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, ., Pq. São Vicente - CEP 16200-370, Fone: (18)
3642-2105, Birigui-SP - E-mail: birigui2cv@tjsp.jus.br**DECISÃO**

Processo nº: **1007002-98.2022.8.26.0077**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Residencial Guatambu Park**
Executado: **Jom Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **LUCAS GAJARDONI FERNANDES**

Vistos.

Fls. 411/412: Defiro. Tendo em vista tratar-se de penhora sobre o mesmo imóvel, tendo sido efetuada avaliação em processo em que litigam as mesmas partes destes autos, homologo a avaliação (fl. 413), aproveitando aquela efetuada nos autos nº 1006005-52.2021.8.26.0077.

Manifeste-se o exequente em prosseguimento.

Intime-se.

Birigui, 16 de julho de 2025.