



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

COMARCA DE CATANDUVA

FORO DE CATANDUVA

1ª VARA CÍVEL

PARQUE DAS AMÉRICAS, 55, Catanduva-SP - CEP 15800-032

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

**MANDADO DE AVALIAÇÃO**

Processo Digital nº: **0007428-64.2019.8.26.0132**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Antecipação de Tutela / Tutela Específica**  
 Exequente: **Lojas Cem S/A e outro**  
 Executado: **Agenilda Vasconcelos Oliveira**  
 Oficial de Justiça: **\***  
 Mandado nº: **132.2025/024918-7**

**Endereço(s) a ser(em) diligenciado(s):**

Terrenos, Lotes 02 e 03, da Quadra F, LOTEAMENTO DOS PESCADORES - CEP 14960-000, Novo Horizonte-SP

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 1ª Vara Cível do Foro de Catanduva, Dr(a). Lucas Figueiredo Alves da Silva,

**MANDA** a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, extraído do processo acima indicado, **AVALIE os imóveis de matrícula nº29.045 e nº29.143 do CRI de Novo Horizonte**, de acordo com o seguinte despacho transcrito: "5. Ante o exposto e por tudo o mais que dos autos consta, acolho o pedido da parte exequente de reconhecimento da fraude à execução e o faço para: (a) DECLARAR a ineficácia das alienações das frações ideais dos imóveis de matrículas nº29.045 (R-4) e nº29.143 (R-4) do CRI de Novo Horizonte, feitas pela executada Agenilda Vasconcelos Oliveira para o terceiro interessado José Eduardo Januário, tendo em vista que os negócios jurídicos foram realizados em fraude à execução (por existirem reclamações trabalhistas capazes de reduzirem a executada Agenilda à insolvência e por terem celebrado os negócios jurídicos de má-fé e com claro intuito de blindar patrimônio); (b) DETERMINAR, em consequência, que seja realizada a penhora sobre as frações ideais (50%) da executada Agenilda dos imóveis de matrículas nº29.045 e nº29.143 do CRI de Novo Horizonte. 6. Considerando o requerimento de fls.42/46 e considerando que foi(ram) juntada(s) a(s) certidão(ões) da(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is), tendo em vista o disposto nos artigos 844 e 845, §1º, do Código de Processo Civil, **cópia desta decisão vale como termo de penhora do imóvel de matrícula nº29.045 e nº29.143 do CRI de Novo Horizonte** (M-29.045 - ...um lote de terreno denominado Lote 02, da Quadra F, no LOTEAMENTO RECANDO DOS PESCADORES, neste município e comarca... perfazendo uma área superficial de 250,00m2...; M-29.143 - ...um lote de terreno denominado Lote 03, da Quadra F, no LOTEAMENTO RECANDO DOS PESCADORES, neste município e comarca... perfazendo uma área superficial de 250,00m2...). Vale registrar que: (a) considera-se efetivada a penhora na data e local desta decisão; (b) os nomes do(s) exequente(s) e do(s) executado constam no cabeçalho acima; (c) a(s) parte(s) executada(s) Agenilda ficará(ão) como depositária(s) do(s) bem(ns). Ressalvo que a penhora está limitada à fração ideal da parte executada Agenilda. 6.1. Desnecessária a intimação da executada de que as penhoras foram formalizadas, nos termos do Art.841, §1º, do CPC, nos termos do Art.841, §4º, do CPC, tendo em vista que a executada mudou de endereço sem comunicar o Juízo, conforme já reconhecido na decisão de fls.27. Desnecessária a intimação do terceiro interessado José Eduardo Januário de que as penhoras foram formalizadas, tendo em vista que foi intimado por Edital (do pedido de fraude à execução) e não se manifestou nos autos, estando representado nos autos por Curador Especial. Ou Deve ser intimado o terceiro interessado na pessoa do curador

0007428-64.2019.8.26.0132



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

COMARCA DE CATANDUVA

FORO DE CATANDUVA

1ª VARA CÍVEL

PARQUE DAS AMÉRICAS, 55, Catanduva-SP - CEP 15800-032

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

especial, nos termos do Art.841, §1º, do CPC, de que a(s) penhora(s) foi(ram) formalizada(s). 7. Analisando a descrição dos imóveis nas matrículas nº29.045 e nº29.143 do CRI de Novo Horizonte, constata-se que os imóveis são indivisíveis, razão pela qual incide a disposição do Art.843 do Código de Processo Civil: Art. 843.Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1ºÉ reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. § 2ºNão será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação. Sobre tais regras vale lembrar o ensinamento de LUIZ GUILHERME MARINONI, SÉRGIO CRUZ ARENHART e DANIEL MITIDIERO: 1. Bem indivisível. Tendo em conta a situação pragmática de ser difícil a alienação de fração ideal de bem indivisível, o que poderia levar tanto à frustração da expropriação por ausência de interessados na aquisição como à alienação por preço muito abaixo do mercado, hipóteses de evidente prejuízo aos fins da tutela jurisdicional, o art.843, CPC, outorga solução ao problema da penhora de bem indivisível patrocinando a concordância prática do interesse do exequente de ver seu crédito satisfeito com o interesse do cônjuge alheio à execução de não ter economicamente a sua esfera jurídica desamparada. O bem indivisível pode ser penhorado e alienado, servindo o produto de sua alienação em parte à satisfação do exequente e em parte ao resguardo da meação do cônjuge alheio à execução. 2. Outras hipóteses de Condomínio sobre Bem Indivisível. O art.843, CPC, aplica-se a outras hipóteses em que a penhora recaia sobre bem indivisível em condomínio. Assim, poderá o bem indivisível ser penhorado e alienado, entregando-se o produto da alienação em parte ao exequente e em parte aos demais condôminos. 3. Insuficiência do produto da expropriação. Não se pode alienar o bem por valor que não garanta, ao menos, a preservação da quota parte do coproprietário ou do cônjuge não executados (Novo Código de Processo Civil Comentado; 2ª edição; editora Revista dos Tribunais; São Paulo; 2016; p.907). Ainda no mesmo sentido: Há duas razões para a existência dessa regra: (a) a notória dificuldade de se alienarem judicialmente cotas-partes de imóveis; (b) a constituição de um condomínio forçado entre o adquirente da cota e o coproprietário não devedor, que fatalmente será resolvido por uma ação de dissolução de condomínio (AMORIM ASSUMPCÃO NEVES; DANIEL; Novo Código de Processo Civil Comentado Artigo por Artigo; 1ª edição; editora Jus Podivm; Salvador; 2016; p.1342). O Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São tem firmado posicionamento no mesmo sentido: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. Decisão interlocutória que determina a averbação da penhora da integralidade do bem. Insurgência do executado. Indivisibilidade do bem. Possibilidade de alienação sobre a integralidade, ressalvada a preservação dos direitos dos demais coproprietários, nos termos do art. 843 do CPC. Bem indivisível. Avaliação deve recair sobre sua totalidade, e não apenas sobre a fração de propriedade do devedor. Precedentes. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO (TJSP; Rel. Des. ALFREDO ATTÍE; j.28/10/2024; Agravo de Instrumento 2288252-24.2024.8.26.0000; Comarca de origem: Catanduva; Magistrado prolator da decisão de 1º grau: Lucas Figueiredo Alves da Silva). No mesmo sentido: APELAÇÃO. Embargos de terceiro. Sentença de improcedência. Embargantes recorrem. Pretensão de ser levada à hasta pública apenas a quota parte da devedora. Sem razão. A penhora do bem indivisível deve recair sobre sua integralidade. Inteligência do artigo 843, caput do CPC. Recurso não provido... A penhora do bem indivisível deve recair sobre sua integralidade, posto que não seria viável alienar apenas a quota parte da coproprietária devedora em hasta pública. Realizada a alienação, o produto da venda será dividido entre os proprietários, respondendo pelo débito apenas o quinhão do devedor (artigo 843 do CPC). Já as coproprietárias têm direito de preferência na arrematação do imóvel (artigo 843, §1º, CPC). Assim, em que pese a alegação da apelante, a decisão recorrida


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE CATANDUVA**
**FORO DE CATANDUVA**
**1ª VARA CÍVEL**
**PARQUE DAS AMÉRICAS, 55, Catanduva-SP - CEP 15800-032**
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

não merece reforma... (TJSP; Rel. Des. ROBERTO MAIA; j.09/04/2020; apelação 1002332-23.2019.8.26.0400; Magistrado prolator da decisão de 1º grau: Lucas Figueiredo Alves da Silva). 7.1. Apenas é preciso fazer uma ressalva terminológica: o termo penhora (que é o usado no sistema ARISP) não é o mais adequado quando se refere a terceiro (cônjuge ou condômino) proprietário do bem, afinal este não possui dívida executada, sendo mais adequado utilizar o termo constrição. 7.1.1. Contudo, seja qual for a terminologia adotada (inclusive pelo sistema ARISP para fins de averbação na matrícula), o resultado é o mesmo: a constrição atingirá 100% do imóvel, razão pela qual determino que a constrição (ou a penhora para fins de nomenclatura do sistema ARISP) seja averbada sobre a integralidade do imóvel, o que também garantirá a publicidade perante pessoas/interessados/terceiros que solicitarem a certidão da matrícula do imóvel. Nesse sentido: APELAÇÃO. Embargos de terceiro. Sentença de improcedência. Embargantes recorrem. Pretensão de ser levada à hasta pública apenas a quota parte da devedora. Sem razão. A penhora do bem indivisível deve recair sobre sua integralidade. Inteligência do artigo 843, caput do CPC. Recurso não provido (TJSP; Rel. Des. ROBERTO MAIA; j.09/04/2020; apelação 1002332-23.2019.8.26.0400; Magistrado prolator da decisão de 1º grau: Lucas Figueiredo Alves da Silva). 7.1.2. Consigno que, ainda que haja dúvida pelo registrador sobre o cabimento da averbação no presente caso, tal questão já foi superada nesta esfera jurisdicional, razão pela qual a averbação é de rigor, sob pena de comunicação ao Juiz Corregedor para abertura de processo administrativo para aplicação de falta funcional. 7.2. A medida é essencial para que qualquer pessoa, ao ter contato com a matrícula, saiba que o imóvel será levado a leilão em sua integralidade, ficando mais evidente que a questão terminológica é irrelevante. Ressalvo, logicamente, que o produto da alienação da fração não pertencente ao(s) executado(s) será destinado a quem de direito. 8. Determinei ao cartório judicial, nos termos do Art.837 do Código de Processo Civil, a averbação da(s) penhora(s) do(s) imóvel(is) pertencente(s) ao(s) executado(s), por meio de acesso eletrônico ao site da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo-ARISP, liberando-se o(s) protocolo(s) nos autos. 8.1. Com a publicação desta decisão no DJE, fica concedido o prazo improrrogável de 05 (cinco) dias para a parte exequente comprovar nos autos o recolhimento da taxa devida [GUIA FEDTJ cód. 434-1 valor de R\$37,02 (que corresponde a 1 UFESP) para cada imóvel vide Provimento CSM 2.684/2023 DJE de 31/01/2023], sob pena de arquivamento por inércia, levantamento da constrição e inclusão em dívida ativa. 8.2. Ressalvo que determinei que a Secretaria Judicial, no cadastramento da penhora on-line no sistema, preencha o campo e-mail do Advogado com o endereço eletrônico indicado às fls.259/260 (juridico@arrudaadv.com.br). Nesse contexto, cabe à parte (ônus), por intermédio de seu Advogado, acessar o e-mail indicado para fins de pagamento do boleto (vide informações em [www.penhoraonline.org.br](http://www.penhoraonline.org.br), selecionando a opção Emissão de Boleto Bancário Acesso Advogado), sob pena cancelamento da penhora e arquivamento do processo por inércia. 8.2.1. Além disso, fica ciente a parte exequente que, além da checagem do e-mail, também deverá (ônus) diligenciar no respectivo Cartório de Imóveis para a efetivação do pagamento, nos termos do item 349.1 do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça: As informações constantes deste item também deverão ficar disponíveis para consulta presencial na unidade de registro de imóveis. 8.2.2. Também não custa deixar registrado que o ônus é da parte interessada por intermédio de seu(u) Advogado(s), nos termos do Comunicado CG 307/2024 (vide DJE de 08/05/2024, pp.36/40): ... o advogado já pode se utilizar, por conta própria, do serviço do e-Protocolo para refazer caminho para a efetivação da constrição judicial de imóveis, o que desonera os cartórios judiciais de tal obrigação.... 8.3. No prazo máximo de 30 dias a contar da publicação desta decisão no DJE (frise-se: independentemente de nova intimação), deverá o(a) exequente juntar aos autos certidões atualizadas das matrículas dos imóveis contendo as averbações das penhoras efetivadas nestes autos, sob pena de cancelamento da penhora e arquivamento por inércia. 9. **Além disso, após a averbação, fica determinada a**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE CATANDUVA**  
**FORO DE CATANDUVA**  
**1ª VARA CÍVEL**  
**PARQUE DAS AMÉRICAS, 55, Catanduva-SP - CEP 15800-032**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**expedição de mandado para que o Senhor Oficial de Justiça proceda à avaliação do bem.**

Após, independentemente de nova intimação, na primeira oportunidade que tiver que se manifestar nos autos, deverá o(a) exequente informar se tem interesse na adjudicação do bem penhorado, considerando o que vem disposto no Art.876 e seguintes do Código de Processo Civil. 10. Caso haja inviabilidade de ser averbada a penhora pelo sistema ARISP, cópia desta decisão vale como Ofício ao Juiz Corregedor Permanente do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca Novo Horizonte-SP, para que seja exarado o respeitável "cumpra-se". Int."

**CUMPRA-SE** na forma e sob as penas da lei. Catanduva, 22 de outubro de 2025

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

DILIGÊNCIA: Guia nº 43838

- R\$ 222,12 (Saldo: R\$ 111,06)

Advogado: Dr(a). Osmar Olindo da Silva e Paulo Marcelo de Arruda

Telefone Comercial: (11)40224155 e (11)40224155

**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.

**\*13220250249187\***