

Distribuição do Processo

Serventia	Cartório da 2ª Vara Cível
Tipo de Distribuição	Sorteio
Data de Distribuição	25/01/2021
Hora de Distribuição	14:48:02
Data de Cadastramento	25/01/2021
Hora de Cadastramento	14:48:02
Número do Ofício de Encaminhamento	19/2021/OF
Local do Ofício de Encaminhamento	2ª Vara Cível da Comarca de Cabo Frio
Texto de Despacho do Ofício de Encaminhamento	SOLICITA DISTRIBUIÇÃO DA CARTA PRECATÓRIA, NOS TERMOS DO ARTIGO 35 §2º DA CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA.
Serventia de Distribuição	Distribuidor de Cabo Frio
Vara de Distribuição	2ª Vara Cível
Classe do Processo	Carta Precatória
Processo Distribuído como Urgente	Não
Processo com Mudança de Acervo	Não
Serventia do Ofício de Registro	Distribuidor de Cabo Frio
Situação da Distribuição	Ativa
Declaração de Veracidade:	Declaro sob as penas da lei, que as informações acima prestadas correspondem à verdade, tendo sido prestadas em obediência à lealdade processual e à boa-fé nos termos do Art. 5º do CPC/2015, ciente do que a eventual prestação de informações inverídicas poderá acarretar a incidência das penalidades previstas em lei.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 81920216566285

Nome original: cp 13520-28 PDFsam_merge.pdf

Data: 25/01/2021 15:17:33

Remetente:

Solange de Sant Anna Vianna Carvalho

CABO FRIO DISTRIBUIDOR CONTADOR PARTIDOR

TJRJ

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: EM ATENÇÃO AOS TERMOS DO VOSSO OFÍCIO: 19 2021 OF, INFORMO QUE A REFERIDA C
PRECATÓRIA FOI DISTRIBUÍDA POR SORTEIO SOB O Nº 0000407-36.2021.8.19.0011, CABO
RIO DA 2ª VARA CÍVEL - COMARCA DE CABO FRIO. (01 ARQUIVO).

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca de Cabo Frio
Cartório da 2ª Vara Cível
Rua Ministro Gama Filho, s/n CEP: 28908-090 - Braga - Cabo Frio - RJ Tel.: 22-2646-2684 e-mail:
cfr02vciv@tjrj.jus.br

Processo Eletrônico

Nº do Ofício: 19/2021/OF

Cabo Frio, 21 de janeiro de 2021.

Processo Nº: **0013520-28.2019.8.19.0011** Distribuído em: 04/06/2019
Classe/Assunto: Petição - Cível - Construção, Penhora, Avaliação e Indisponibilidade de Bens
Requerente: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Requerido: FABIO COTTA DUTRA

Prezado Senhor,

Solicito a V.Exa a distribuição da Carta Precatória em epígrafe, nos termos do artigo 35, § 2º da Consolidação Normativa.

Seguem, anexas, cópias de fls. 3/4.

Atenciosamente,

Sheila Draxler Pereira de Souza
Juiz de Direito

Ao Exmo. Sr. Juiz de Direito
CARTÓRIO DISTRIBUIDOR DA COMARCA DE CABO FRIO
N E S T A

Código para consulta do documento/texto no portal do TJERJ: **41QZ.CXVS.BAEN.9YU2**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VII - ITAQUERA

3ª VARA CÍVEL

Avenida Pires do Rio, 3915, Sala 15, Itaquera - CEP 08240-005, Fone: (11) 2051-8680, São Paulo-SP - E-mail: itaquera3cv@tjsp.jus.br

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



CARTA PRECATÓRIA – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **0021871-41.2018.8.26.0007**
Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel**
Exequente: **J. Mix Imóveis e Agropecuária Ltda.**
Executado: **Fabio Cotta Dutra**
Prazo para Cumprimento: **PRAZO LEGAL**
Valor da Causa: **Valor da Ação << Informação indisponível >>**

PRINCIPAIS PEÇAS DO PROCESSO: FOLHAS 147/153 e 154

DEPRECANTE: JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VII - ITAQUERA DA DE SÃO PAULO

DEPRECADO: JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CABO FRIO – ESTADO DO RIO DE JANEIRO

O(A) Exmo(a) Sr(a). Dr(a). Celso Maziteli Neto, MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional VII - Itaquera, Estado de São Paulo, na forma da lei,

FAZ SABER ao(à) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Comarca deprecada à qual esta for distribuída que, perante este Juízo e respectivo Cartório, se processam os termos da ação em epígrafe.

FINALIDADE: PENHORA, AVALIAÇÃO E ALIENAÇÃO dos bens do(a) executado(a), **Fabio Cotta Dutra**, de acordo com a decisão abaixo descrita: "Vistos. Expeça-se carta precatória para penhora, avaliação e alienação do bem objeto da matrícula de fls. 150/153. Intimem-se. "

IMÓVEL: IMÓVEL CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo NUMERO 92 (NOVENTA E DOIS, DO CONDOMÍNIO "BEM-TE-VIS") , a ser construída na referida área de terreno, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito de Cabo Frio, RJ, Freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, e, bem assim da fração ideal de 1/263 avos da área de terreno, designada como 'ÁREA B', com área privativa e exclusiva de 462,00m², inscrita na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob nº 130337-9, devidamente descrito, caracterizado e confrontado na matrícula nº 37.945 Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio de Registro de Imóveis – 1º e 4º Distrito – Cabo Frio – Estado do Rio de Janeiro.

Valor atualizado da dívida: R\$ 714.532,03.

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) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha [szkfjb] ou senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

PESSOA(S) QUE DEVERÁ(ÃO) SER INTIMADA(S): FABIO COTTA DUTRA, Brasileiro,

0021871-41.2018.8.26.0007



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VII - ITAQUERA

3ª VARA CÍVEL

Avenida Pires do Rio, 3915, Sala 15, Itaquera - CEP 08240-005, Fone:
(11) 2051-8680, São Paulo-SP - E-mail: itaquera3cv@tjsp.jus.br

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



Solteiro, Empresário, CPF 832.750.457-68, com endereço à Rua do Guriri, 92, Però, CEP 28922-370, Cabo Frio - RJ

PROCURADOR(ES): Dr(a). Marco Aurelio Gerace, OAB nº 122584/SP.

TERMO DE ENCERRAMENTO

Assim, pelo que dos autos consta, expediu-se a presente, pela qual deprecia a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável CUMPRA-SE, se digne determinar as diligências para seu integral cumprimento, com o que estará prestando relevantes serviços à Justiça. São Paulo, 03 de maio de 2019. Aline da Silva Pinto, Coordenador.

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

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.

0021871-41.2018.8.26.0007

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE DA SILVA PINTO e CELSO MAZITELI NETO, liberado nos autos em 15/05/2019 às 12:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0007 e código 932B7FE.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Juntada

Atualizado em	25/01/2021
Data da Juntada	25/01/2021
Tipo de Documento	Documento
Texto	



GRERJ Eletrônica - Judicial



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
GUIA DE RECOLHIMENTO DE RECEITA JUDICIÁRIA-GRERJ

NÚMERO DA GUIA

50131191138-82

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA

NOME DE QUEM FAZ O RECOLHIMENTO:			J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA.		
CNPJ OU CPF DE QUEM FAZ O RECOLHIMENTO:			03.042.802/0001-52		
JUIZO / CARTÓRIO:					
NATUREZA DA CAUSA OU DO RECURSO:			C.PREC(ORDEM)-OUTRA FIN-DE OUTROEST		
COMARCA:			Comarca de Cabo Frio		
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES: GRERJ INICIAL					
TIPO DE RECEITA	RECEITA/CONTA	VALOR-R\$	TIPO DE RECEITA	RECEITA/CONTA	VALOR-R\$
ATOS ESCRIV.	1102-3	75,22	DISTRIBUIDORES-REG/B	2102-2	111,00
A. O. J. A.	1107-2	34,17	20% (FETJ)	6246-0088009-4	22,20
ATOS AVAL. JUD.	1108-0	294,16	TAXA JUDICIÁRIA	2101-4	83,29
			FUNDPERJ	6898-0000215-1	25,72
			FUNPERJ	6898-0000208-9	25,72
			2%(DISTRIB)L6370/12	2701-1	2,22
			DIVERSOS	2212-9	41,97
SUBTOTAL		403,55			
CAARJ / IAB (10%)	2001- 6	40,35	TOTAL		756,02

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA

VALIDADE PARA PAGAMENTO: 15/06/2019

PAGÁVEL SOMENTE NAS AGÊNCIAS DO BANCO BRADESCO

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA

86860000007 9

56022853873 0

42019061550 8

13119113882 3



BRADESCO

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TRIBUTOS

DATA DO PAGAMENTO: 03/06/2019 HORA: 15:15:03
 AGÊNCIA: 00114
 AUTENTICAÇÃO: 877 TERMINAL: 118 SEQ: 01250
 COD TRANS: 0801
 EMPRESA/ORGÃO:
 CODIGO DE BARRAS: 56022853873-0
 86860000007-9 13119113882-3
 CODIGO DO TRIBUTO: 00000
 VALOR PRINCIPAL: 756,02
 VALOR DA MULTA: 0,00
 VALOR DOS JUROS: 0,00
 VALOR DOS DESCONTOS: 0,00
 VALOR DO PAGAMENTO: 756,02
 BBD0114 118 877 030619C 756,02R CB01
 A transação acima foi realizada por meio do
 Canal Terminal Financeiro
 Este comprovante de pagamento deverá ser
 guardado para apresentação ao Órgão
 competente, quando requisitado
 Aio Bradesco
 SAC - Serviço de Apoio ao Cliente
 Cancelamentos, Reclamações e Informações
 0800 704 8383
 Deficiente Auditivo ou de Fala - 0800 722 0099
 Atendimento 24 horas, 7 dias por semana
 Ouvidoria - 0800 727 9933
 Atendimento de segunda a sexta-feira
 das 8h às 18h, exceto feriados

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DE ITAQUERA – SP.

Processo nº 1025421-61.2017.8.26.0007

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

I. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA

LTDA, já qualificada nos presentes autos de **Ação de Despejo por Falta de Pagamento c.c Cobrança de Aluguéis e Encargos da Locação**, que move em face **de FABIO COTTA DUTRA**, por seus advogados infra-assinados, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer o **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, nos termos dos artigos 523 e seguintes do Código de Processo Civil, e o faz pelas razões de fato e de direito que passa a expor, para ao final requerer o quanto segue:

1.- Por R. Sentença de fls. 187/188 proferida nos autos de AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA, foi a ação JULGADA PROCEDENTE, tendo sido o contrato de locação rescindido e o ora Executado condenado ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação atrasados até a data da desocupação definitiva do imóvel, acrescidos de correção monetária pela

tabela do TJSP e juros de mora de 1% ao mês, tudo a partir dos respectivos vencimentos, bem como das custas processuais e dos honorários advocatícios ao patrono do autor, ora Exequente que restaram fixados em 10% do valor do débito atualizado. Neste particular, transcreve a R. Sentença:

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a ação, com fundamento no artigo 487, inciso I, do CPC, para declarar rescindido o contrato de locação firmado entre as partes. E, ainda, CONDENO o réu ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios atrasados até a data da desocupação definitiva do imóvel, acrescidos de correção monetária pela tabela do TJSP e juros de mora de 1% ao mês, tudo a partir dos respectivos vencimentos, bem como das custas processuais e dos honorários advocatícios ao patrono do autor que fixo em 10% do valor do débito atualizado.

2.- Foi a R. Sentença disponibilizada no DJe em 30/08/2018, portanto, publicada em 31/08/2018, operando-se o trânsito em julgado em 24/09/2018.

3.- Desta forma, nos exatos termos do artigo 523 e seguintes do Código de Processo Civil, o Exequente propõe a presente execução, visando o recebimento do valor total devido pelo Executado nos exatos termos da R. Sentença, que conforme planilha de cálculo em anexo, atinge o valor de R\$ 573.811,41 (quinhentos e setenta e três mil, oitocentos e onze reais e quarenta e um centavos), importância esta que encontra-se atualizada até 26/09/2018, conforme cálculos em anexo, que ficam fazendo parte integrante da presente para todos os fins de direito.

4.- Isto posto, é a presente para
respeitosamente REQUERER à Vossa Excelência, digne-se em:

- a) determinar o início da fase de cumprimento de sentença;
- b) determinar a intimação do EXECUTADO, na pessoa de seu procurador – ERENALDO SANTOS SALUSTIANO, inscrito na OAB/SP sob nº 205.868, para que no prazo improrrogável de 15 dias pague a quantia de R\$ 573.811,41 (quinhentos e setenta e três mil, oitocentos e onze reais e quarenta e um centavos) – valor que encontra-se atualizado até 26/09/2018, cujo valor deverá ser atualizado monetariamente e acrescido de juros de mora até a data do efetivo pagamento;
- c) não efetivado o pagamento voluntário no prazo fixado em Lei, seja fixado desde logo a multa de 10%, bem como, honorários advocatícios de 10%, nos exatos termos do artigo 523, § 1º do Código de Processo Civil, devendo desde logo, ser promovido o BLOQUEIO *ON LINE* DO VALOR TOTAL DEVIDO, através do sistema *BacenJud*, cujo valor deverá abranger o valor total do débito, devidamente atualizado monetariamente, acrescido de juros de mora, multa de 10%, honorários advocatícios de 10%;
- d) no caso de não pagamento, desde já o Exequente indica para fins de PENHORA, o seguinte bem:

IMÓVEL CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo NUMERO 92 (NOVENTA E DOIS), DO CONDOMÍNIO 'BEM-TE-VIS', a ser

construída na referida área de terreno, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito de Cabo Frio, RJ, Freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, e, bem assim da fração ideal de 1/263 avos da área de terreno, designada como 'AREA B', com área privativa e exclusiva de 462,00m2, inscrita na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob nº 130337-9, devidamente descrito, caracterizado e confrontado na matrícula nº 37.945 do Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio - de Registro de Imóveis - 1º e 4º Distrito - Cabo Frio - Estado do Rio de Janeiro, o qual foi inclusive DADO EM CAUÇÃO nos termos do pacto locatício.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 26 de setembro de 2018.

Marco Aurélio Gerace

Advogado OAB/SP 122.584

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Réu: FABIO COTTA DUTRA
Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 26/09/2018

Emitido em: 26/09/2018 19:16



Página 1 de 6

Resumo do Cálculo

Verba	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora	Juros Rem.	Juros Comp.	Valor Multa	Valor Total
ALUGUEIS	331.333,33	341.547,31	32.771,16	0,00	0,00	34.154,73	408.473,21
CUSTAS PROCESSUAIS	3.456,73	3.456,73	0,00	0,00	0,00	0,00	3.456,73
PARCELA IPTU 2016	21.229,15	21.229,15	5.095,00	0,00	0,00	2.122,92	28.447,06
PARCELA IPTU 2017	51.115,90	51.115,90	7.411,81	0,00	0,00	5.111,59	63.639,30
PARCELA IPTU 2018	15.469,56	15.469,56	928,17	0,00	0,00	1.546,96	17.944,69
Honorários	51.850,43	51.850,43	0,00	0,00	0,00	0,00	51.850,43
Total:		484.669,08	46.206,14	0,00	0,00	42.936,19	573.811,41

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Réu: FABIO COTTA DUTRA

Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 26/09/2018

Emitido em: 26/09/2018 14:16

Página 2 de 6



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2018 às 19:54, sob o número MJT-187070009182. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0007 e código 6A29C25.

Demonstrativo Analítico do Cálculo

Verba: ALUGUEIS

Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora			Juros Rem./Comp.			Valor Multa	Valor Total
					Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros		
20/06/2017		VENCIMENTO 20/06/2017	28.000,00	28.973,06	463	15,00	4.345,96				2.897,31	36.216,32
20/07/2017		VENCIMENTO 20/07/2017	28.000,00	29.060,24	433	14,00	4.068,43				2.906,02	36.034,69
20/08/2017		VENCIMENTO 20/08/2017	28.000,00	29.010,92	402	13,00	3.771,42				2.901,09	35.683,43
20/09/2017		VENCIMENTO 20/09/2017	28.000,00	29.019,62	371	12,00	3.482,35				2.901,96	35.403,94
20/10/2017		VENCIMENTO 20/10/2017	28.000,00	29.025,43	341	11,00	3.192,80				2.902,54	35.120,77
20/11/2017		VENCIMENTO 20/11/2017	28.000,00	28.918,43	310	10,00	2.891,84				2.891,84	34.702,12
20/12/2017		VENCIMENTO 20/12/2017	28.000,00	28.866,47	280	9,00	2.597,98				2.886,65	34.351,10
20/01/2018		VENCIMENTO 20/01/2018	28.000,00	28.791,61	249	8,00	2.303,33				2.879,16	33.974,10
20/02/2018		VENCIMENTO 20/02/2018	28.000,00	28.725,54	218	7,00	2.010,79				2.872,55	33.608,89
20/03/2018		VENCIMENTO 20/03/2018	28.000,00	28.673,93	190	6,00	1.720,44				2.867,39	33.261,76
20/04/2018		VENCIMENTO 20/04/2018	28.000,00	28.653,87	159	5,00	1.432,69				2.865,39	32.951,96
20/05/2018		VENCIMENTO 20/05/2018	23.333,33	23.828,19	129	4,00	953,13				2.382,82	27.164,13
Total				341.547,31			32.771,16				34.154,73	408.473,21

Verba: PARCELA IPTU 2016

Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora			Juros Rem./Comp.			Valor Multa	Valor Total
					Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros		
09/07/2016		PARCELA 06/10	4.245,83	4.245,83	809	26,00	1.103,92				424,58	5.774,33
09/08/2016		PARCELA 07/10	4.245,83	4.245,83	778	25,00	1.061,46				424,58	5.731,87
09/09/2016		PARCELA 08/10	4.245,83	4.245,83	747	24,00	1.019,00				424,58	5.689,41
09/10/2016		PARCELA 09/10	4.245,83	4.245,83	717	23,00	976,54				424,58	5.646,95
09/11/2016		PARCELA 10/10	4.245,83	4.245,83	686	22,00	934,08				424,58	5.604,50
Total				21.229,15			5.095,00				2.122,92	28.447,06

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Réu: FABIO COTTA DUTRA
Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 26/09/2018

Página 3 de 6

Verba: PARCELA IPTU 2017

					Juros de Mora			Juros Rem./Comp.				
Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros	Valor Multa	Valor Total
09/02/2017		PARCELA 01/10	5.111,59	5.111,59	594	19,00	971,20				511,16	6.593,95
09/03/2017		PARCELA 02/10	5.111,59	5.111,59	566	18,00	920,09				511,16	6.542,84
09/04/2017		PARCELA 03/10	5.111,59	5.111,59	535	17,00	868,97				511,16	6.491,72
09/05/2017		PARCELA 04/10	5.111,59	5.111,59	505	16,00	817,85				511,16	6.440,60
09/06/2017		PARCELA 05/10	5.111,59	5.111,59	474	15,00	766,74				511,16	6.389,49
09/07/2017		PARCELA 06/10	5.111,59	5.111,59	444	14,00	715,62				511,16	6.338,37
09/08/2017		PARCELA 07/10	5.111,59	5.111,59	413	13,00	664,51				511,16	6.287,26
09/09/2017		PARCELA 08/10	5.111,59	5.111,59	382	12,00	613,39				511,16	6.236,14
09/10/2017		PARCELA 09/10	5.111,59	5.111,59	352	11,00	562,27				511,16	6.185,02
09/11/2017		PARCELA 10/10	5.111,59	5.111,59	321	10,00	511,16				511,16	6.133,91
Total				51.115,90			7.411,81				5.111,59	63.639,30

Verba: CUSTAS PROCESSUAIS

					Juros de Mora			Juros Rem./Comp.				
Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros	Valor Multa	Valor Total
24/11/2017		DARE - INICIAIS	3.360,00	3.360,00							0	3.360,00
24/11/2017		DARE - PROCURAÇÃO	21,52	21,52							0	21,52
24/11/2017		GRD - OFICIAL DE JUSTIÇA	75,21	75,21							0	75,21
Total				3.456,73							0,00	3.456,73

Verba: PARCELA IPTU 2018

					Juros de Mora			Juros Rem./Comp.				
Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros	Valor Multa	Valor Total
09/02/2018		PARCELA 01/10	5.156,52	5.156,52	229	7,00	360,96				515,65	6.033,13
09/03/2018		PARCELA 02/10	5.156,52	5.156,52	201	6,00	309,39				515,65	5.981,56
09/04/2018		PARCELA 03/10	5.156,52	5.156,52	170	5,00	257,83				515,65	5.930,00

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Réu: FABIO COTTA DUTRA
Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 26/09/2018

Emitido em: 26/09/2018 16:16



Página 4 de 6

Total	15.469,56	928,17	1.546,96	17.944,69
-------	-----------	--------	----------	-----------

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2018 às 19:54, sob o número WJTA18707009182. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0007 e código 6A29C25.

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Réu: FABIO COTTA DUTRA
Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 26/09/2018

Emitido em: 26/09/2018 19:16



Página 5 de 6

Correção Monetária

MÊS/ANO	VARIAÇÃO	ÍNDICE
07/2016	65,263985	TJSP
08/2016	65,681674	TJSP
09/2016	65,885287	TJSP
10/2016	65,937995	TJSP
11/2016	66,050089	TJSP
12/2016	66,096324	TJSP
01/2017	66,188858	TJSP
02/2017	66,466851	TJSP
03/2017	66,626371	TJSP
04/2017	66,839575	TJSP
05/2017	66,893046	TJSP
06/2017	67,133860	TJSP
07/2017	66,932458	TJSP
08/2017	67,046243	TJSP
09/2017	67,026129	TJSP
10/2017	67,012723	TJSP
11/2017	67,260670	TJSP
12/2017	67,381739	TJSP
01/2018	67,556931	TJSP
02/2018	67,712311	TJSP
03/2018	67,834193	TJSP
04/2018	67,881676	TJSP
05/2018	68,024227	TJSP
06/2018	68,316731	TJSP

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Réu: FABIO COTTA DUTRA
Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 26/09/2018

Emitido em: 26/09/2018 18:16



Página 6 de 6

07/2018	69,293660	TJSP
08/2018	69,466894	TJSP
09/2018	69,466894	TJSP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2018 às 19:54, sob o número MJT-187070009182. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0007 e código 6A29C25.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRICK AUPRETT, advogado da Esf. 022821-61. 2018.8.2. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 022821-61. 2018.8.2.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Página

20

Carimbado Eletronicamente

2.- Referido imóvel foi objeto do contrato de locação celebrado em data de 20 de junho de 2016, pelo prazo de 60 meses, o qual a Autora locou em favor do Réu o imóvel para fins comerciais, mais especificamente para shows, espetáculos, eventos, bar e restaurante, conforme a cláusula primeira do contrato de locação ora juntado. Atualmente, o valor do aluguel é de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais).

3.- Ficará ainda estabelecido entre as partes, que juntamente com o valor dos aluguéis, seriam pagos os valores relativos aos encargos da locação, dentre estes o pagamento dos valores de IPTU, ou ainda, qualquer outros tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza que eventualmente recaiam ou vierem a recaírem sobre o imóvel, durante o prazo contratual, conforme CLAUSULA DÉCIMA SÉTIMA DO CONTRATO.

março de 2017), as partes firmaram o competente ativo contratual, sendo que a partir de então, ficara estabelecida a nomeação de *administradora* para fins de percepção dos valores devidos pelo Réu.

6.- Ocorre que, apesar de expressa a obrigação contratual do Réu em realizar os pagamentos dos aluguéis até o dia 20 (vinte) de cada mês, o Réu deixou de cumprir com o pagamento dos aluguéis dos seguintes períodos:

- a) de 21 de maio de 2017 à 20 de junho de 2017, com vencimento em 20/06/2017, no valor de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais);
- b) de 21 de junho de 2017 à 20 de julho de 2017, com vencimento em 20/07/2017, no valor de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais);
- c) de 21 de julho de 2017 à 20 de agosto de 2017, com vencimento em 20/08/2017, no valor de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais);
- d) de 21 de agosto de 2017 à 20 de setembro de 2017, com vencimento em 20/09/2017, no valor de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais);

Verificamos em $\pm 0,11, \pm 0,17$, no valor de $R\Phi = 0,000,00$ (vinte e oito)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCO/AUPH100GEEFAOEEeTribunaldePassadaoEExadadeSiaoPaulo, conforme o processo 0025821-61.2018.8.2. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025821-61.2018.8.2.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - No prazo máximo e improrrogável de 60 dias a contar da assinatura do presente instrumento, o LOCATÁRIO deverá entregar diretamente na administradora, os comprovantes das parcelas de IPTU do ano de 2016, devidamente adimplidas;

8.- Além dos aluguéis vencidos e não pagos, também deixou o Réu de dar cumprimento a obrigação ajustada em relação as parcelas de IPTU, visto que, em consulta perante a Municipalidade de São Paulo, constatou que ainda encontram-se em aberto as parcelas 06/10; 07/10; 08/10; 09/10 e 10/10 de IPTU do ano de 2016; e parcelas 01/10; 02/10; 03/10; 04/10; 05/10; 06/10; 07/10; 08/10; 09/10 e 10/10 de IPTU do ano de 2017, todas de responsabilidade do Réu!!!!!!

9.- Inúmeros são os prejuízos que o Réu vem ocasionando à Autora, pois além de não cumprir com o pagamento dos valores dos locativos mensais, também deixou de dar cumprimento em relação aos encargos da locação. Por pior ainda, ao promover a consulta no *site* da PMSP comprovou que os IPTUS mencionados realmente não foram quitados e mais, após consulta junto ao *site* deste E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, pode constatar a existência de execução fiscal para cobrança dos IPTU's do ano de 2016! Fato relevante é que, a citação de mencionada execução fiscal restou encaminhada para o endereço do imóvel locado, porém, o Réu omitiu referida informação à Autora!!!!

10.- Em razão da mora, o Réu deverá arcar com o pagamento da multa de 10%, além de juros de mora de 1% ao mês e

senão a propositura da presente demanda em decorrência do inadimplemento do Réu e assim, ver rescindido o pacto locativo havido entre as partes com a consequente decretação do despejo por falta de pagamento nos termos da Lei.

12.- Diante de tais fatos, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso I da Lei 8.245/91 e para os fins previstos no inciso II de referido dispositivo legal, informa a Autora o que valor total do débito atualizado até a presente data é de **R\$ 299.356,47 (duzentos e noventa e nove mil, trezentos e cinquenta e seis reais e quarenta e sete centavos)**, já considerado todos os valores dos locativos e encargos da locação em aberto, multa, juros, correção monetária e honorários advocatícios previstos no contrato de locação e em conformidade com a Lei 8.245/91.

13.- Em decorrência do não pagamento dos aluguéis e encargos da locação, conforme amplamente demonstrado na presente, o que constitui motivo grave e suficiente para o rompimento da avença, não resta outra alternativa senão a rescisão do contrato de locação havido entre as partes com a consequente decretação do despejo por falta de pagamento nos termos da lei, além de ser o Réu condenado ao

174
Assim sendo, como julgador, a Autora necessita da decretação judicial de despejo do Réu, bem como, a cobrança dos aluguéis atrasados e demais acessórios da locação, em virtude dos motivos explicitados na presente exordial, cuja pretensão encontra total amparo legal, jurisprudencial e doutrinário, sendo legítima e necessária, sob pena de maiores prejuízos, merecendo pois, a proteção da tutela jurisdicional do Estado.

D.- DO PEDIDO DE LIMINAR – ART. 59, § 1º, INC. TUTELA DE URGÊNCIA

18.- Como esclarecido na presente, o Réu encontra-se inadimplente com os pagamentos dos aluguéis e encargos da locação, sendo que, embora firmado *aditivo contratual*, **deixou o Réu de dar o efetivo cumprimento de suas obrigações em relação ao pagamento das parcelas de IPTU do ano de 2016 e do ano de 2017, além do pagamento dos aluguéis vencidos desde 20/06/2017! Como se não bastasse, embora estabelecida a garantia da locação no CAMPO VII do pacto locativo, até a presente data, o locatário, ora Réu não prestou referida caução de forma efetiva e comprovada, encontrando-se a locação SEM NENHUMA GARANTIA!**

20.- Vale dispor que a averbação da caução, ou seja, o seu respectivo ato registral preconizado no artigo 167, inciso II, 8 da Lei de Registros Públicos, tem por escopo tão somente a publicidade, de modo a impedir a alienação daquele bem. No entanto, a ausência de *averbação* da caução acaba por sujeitar em inúmeros riscos à Autora, já que evidente a ausência de impedimento para alienação do bem!

21.- MM. Dr. Juiz, está demonstrado que a Autora encontra-se em uma situação extremamente delicada, considerando todo o prejuízo que o Réu vem ocasionando em virtude do constante inadimplemento em relação ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação, sendo que há evidente riscos dos danos suportados pela Autora vir a se potencializar dia após dia com a permanência do Réu no imóvel, diga-se de passagem, SEM NADA PAGAR, e claramente a contragosto da Autora, que além de não receber pela locação, não existe qualquer garantia locatícia e o que é pior, sujeitando-se aos riscos da *execução fiscal* promovida pela Municipalidade de São Paulo!

22.- No caso em tela, resta evidente que o Réu vem se beneficiando com a utilização do imóvel de propriedade da

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

...,...

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

24.- Conforme amplamente demonstrado, imprescindível se faz a CONCESSÃO DA MEDIDA LIMINAR PLEITEADA, que aliás, encontra-se plenamente amoldada nas hipóteses previstas no artigo 59, § 1º, inciso IX da Lei 8.2415/91, já que a locação encontra-se desprovida de quaisquer das garantias previstas no artigo 37 de mencionada norma legal.

DO LOCATÁRIO. POSSIBILIDADE. CONTRATO LOCATÍCIO
GARANTIDO POR CAUÇÃO. BEM IMÓVEL. GARANTIA NÃO
AVERBADA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. NECESSIDADE.

1. A Lei de Locações (Lei nº 8.245/91), em seu artigo 59, §1º, IX e §3º, determina expressamente os requisitos necessários para o deferimento de medida liminar de despejo. Além das hipóteses previstas na Lei de Inquilinato, para fins de concessão da medida liminar de despejo, deverão estar presentes os requisitos do artigo 273, caput, I, do CPC, autorizadores da concessão da tutela antecipada, quais sejam, a prova inequívoca e convencimento da verossimilhança, requisitos específicos, bem como o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação.

2. Embora o contrato de locação estabeleça garantia de caução em bem imóvel, prevista no artigo 37, I, da Lei nº 8.245/91, não há impedimento à concessão da medida liminar, na forma do artigo 59, §1º, IX, da Lei nº 8.245/91, porquanto a garantia não foi averbada junto a matrícula do respectivo imóvel. Inteligência do art. 38, § 1º, da Lei de Locações.

3. Seja como for, o despejo ficará condicionado (I) à prestação de caução pelo locador, requisito imprescindível, porquanto a caução exerce uma função específica no processo, qual seja, a de prevenir o

PAGAMENTO. TUTELA ANTECIPADA. CONSTATAÇÃO DA PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS, A JUSTIFICAR O DEFERIMENTO. AGRAVO PROVIDO.

Estando o contrato desprovido de garantia, na ação de despejo por falta de pagamento, tem o autor o direito à concessão da medida liminar (artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei 8.245/91). Ao réu, porém, é assegurado o direito de, no prazo de quinze dias previsto para desocupação, emendar a mora, efetuando o depósito de toda a dívida até então vencida (artigo 59, § 3º).²

E ainda,

LOCAÇÃO Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis Decisão de primeiro grau que defere pedido de concessão de liminar para desocupação do imóvel Agravo interposto pela ré – Contrato escrito Prova pré-constituída da existência da locação Ausência de garantia contratual Suficiência da caução exigida na decisão agravada ~ Inteligência dos artigos 37 e 59, § 1º,

¹ In Agravo de Instrumento nº 70067633156 – CNJ nº 0448693-18.2015.8.21.7000) – TJRS – Decisão Monocrática – Desa. Adriana da Silva Riberio - j. em 10/03/2016;

² In Agravo de Instrumento nº 2075302-79.2015.8.26.0000 – TJSP – 31ª Câmara. Dir. Privado – Rel. Des. Antonio Rigolin – v.u – j. em 12/05/2015;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALPHEI LUGHEA e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo autenticidade não é garantida.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025821-61.2013.8.2.0001 e código 979097.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALUPPI LOOGUEIRA CE e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo conteúdo não altera.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025821-61.2018.8.2.7900

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALUPPI LOOGUEIRA e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo autenticidade não é garantida.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025821-61.2013.8.2.7000 e código 942947.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALUPPI LOOGUEIRA e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo autenticidade não é garantida.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025821-61.2013.8.2.7000 e código 944244.

data não pretende promover nenhum pagamento em favor da Autora, que acabará restando com inúmeros prejuízos pelo inadimplemento constante do pagamento dos aluguéis e dos encargos da locação. Por outro lado, está também evidenciado que o Réu acabará dando um enorme *calote* financeiro, onde os prejuízos que serão suportados pela Autora serão incalculáveis, além de irreparáveis!

34.- Está comprovado que o Réu é proprietário de 90% das cotas sociais da empresa 'VEGAS MUSIC SHOW E ENTRETENIMENTO LTDA' e que possui sua sede social no imóvel locado e mais, está também comprovado que de longa data o Réu (através de sua empresa e mediante o uso do imóvel locado) vem angariando lucros com os shows e eventos que constantemente vem promovendo e tudo isso, sem nada pagar pela locação do imóvel e o que é pior, nem mesmo as parcelas de IPTU!

35.- **É inegável que deverá ser garantida a efetiva prestação jurisdicional e, tratando-se de despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança de aluguéis e encargos da locação,**

Rua José Bonifácio, 24 – cj. 141 – Sé – São Paulo – SP – CEP 01003-000 – tel.: +55 11 3106-8425

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALPHEE e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo autenticidade pode ser verificada no site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0025821-61.2018.8.2.7090 para a verificação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALUPPI LOOGUEIRA CE e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo autenticidade não é garantida.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025867-61.2019.8.2.0001 e código 86A5C9E3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALUPPI LOOGUEIRA e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo autenticidade não é garantida.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025821-61.2018.8.2.7000 e clicando no botão "Imprimir".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALPINE LOGGHEA e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo autenticidade não foi comprovada.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025872-61.2018.8.2.ª

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALUPPI LOOGUEIRA e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo autenticidade não é garantida.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025821-61.2013.8.2.0001 e código 979077.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALPINE LOOGHRA e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo autenticidade não é garantida.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025872-61.2018.8.2.0001 e código 934772.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALUPPI LOOGUEIRA e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo autenticidade não é garantida.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025821-61.2013.8.2.0001 e código 979097.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALUPPI LOOGHFACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo autenticidade não é garantida.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025821-61.2013.8.2.0001 e código 979097.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALUPPI LOOGUEIRA e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo autenticidade não é garantida.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0258621-61.2018.8.2.0001 e código 970000.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALUPPI LOOGUEIRA e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo autenticidade não é garantida.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025821-61.2013.8.2.0001 e código 970000.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALUPPI LOOGUEIRA e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo autenticidade não é garantida.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025821-61.2013.8.2.7000 e código 944244.

endereço na Rua Agrimensor Sugaya, nº 141, no Bairro de Itaquera, CEP 08260-030, na cidade de São Paulo/SP, representada pela sócia Patrícia Yuri Koh, portadora do RG nº 28.159.363-2 e inscrita no CPF/MF sob nº 182.676.648-07;

Pelo presente instrumento de procuração, nomeia e constitui como seus bastantes procuradores:

OUTORGADOS: MARCO AURÉLIO GERACE, brasileiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 122.584, **GUSTAVO ANTONIO SILVA**, brasileiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 366.486 e **CAROLINA PENTEADO GERACE**, brasileira, estagiária, inscrita na OAB/SP sob o nº 215.263-E, todos com escritório na Capital do Estado de São Paulo, na Rua José Bonifácio, nº 24 - cj. 141 - Sé e integrantes da sociedade de advogados "**GAMA E GERACE - ADVOGADOS ASSOCIADOS**", registrada na OAB/SP nº 9458, CEP 01003-000;

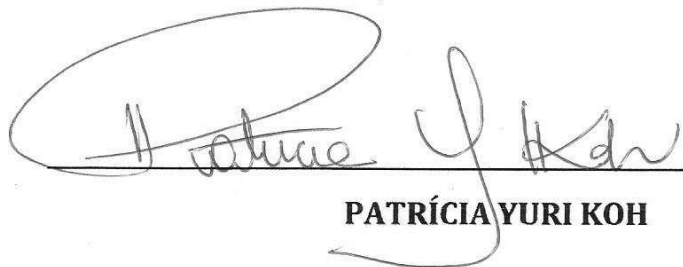
A quem confere os mais amplos poderes, inerentes ao bom e fiel cumprimento deste mandato, bem como para o foro em geral, com cláusula *ad judícia*, para representação do outorgante em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, propor contra quem de direito as ações competentes e defender o outorgante nas contrárias, seguindo uma e outras, até final decisão, usando dos recursos legais e acompanhando-os e, os especiais de confessar, desistir, transigir, proceder conciliações em qualquer processo

J. Patrícia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2017 às 14:00:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1025421-61.2017.8.2.0333 e o código 00000000000000000000000000000000.

indireta, renunciar, recorrer a quaisquer instancias e tribunais, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda, substabelecer esta em ordem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso e, especialmente para promover as medidas judiciais cabíveis em face de FABIO COTTA DUTRA.

São Paulo, 10 de novembro de 2017.



PATRÍCIA YURI KOH

J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2017 às 14:00:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1025421-61.2017.8.26.0000 e o código 00000000000000000000000000000000.

03-VALORES GRAFADOS EM REAIS, ATUALIZADOS ATE A DATA,
 PODENDO HAVER PRESTACOES JA PAGAS EM FASE DE PROCESSAMENTO.
 >>>>>> ESTA INFORMACAO NAO INCLUI DEBITOS DE CONTRIBUINTES
 ANTERIORES <<<<<

IPTU Débitos Exercícios Anteriores

EXER.	NOTIF.	VALOR	----- PRESTAÇÕES -----	MENSAGEM
16	01		1 2 3 4 5 6 7 - 9 10	DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
15	01		- 2 3 4 5 6 7 - - --	DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1

OBS1 - CONSULTAR EM <http://www3.prefeitura.sp.gov.br/dividaativaweb/menu.htm>

***** ESTA INFORMACAO NAO INCLUI DEBITOS DE CONTRIBUINTES ANTERIORES

Nova Pesquisa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/05/2018 às 14:05:36, pelo Cartório de Registro de Valores do Estado de São Paulo, sob o nº 2018.08.2.0000000-0.

LIBELIO C



PATR

assinado di

original, a

...ia do on

to é cóp

Rua Agnimenor Sugaya, 141, Sala 01, bairro de Itaquera, CEP 08260-030, Estado de São Paulo para Rua Professor Cesare Lombroso, 161, Loja 58 A, bairro de Bom Retiro, Estado de São Paulo(SP), CEP 01122-021.

CLÁUSULA QUARTA:

Em decorrência do disposto na cláusula terceira, fica alterada a redação da cláusula segunda do contrato social, a qual passa a ter a seguinte redação:

CLÁUSULA SEGUNDA: A sociedade tem sua sede social nesta capital na rua Professor Cesare Lombroso, 161, loja 58 A, bairro de Bom Retiro, Estado de São Paulo(SP), CEP 01122-021, e seu prazo de duração será por tempo indeterminado, podendo, mediante deliberação dos sócios, representando a maioria do capital social, abrir, manter e encerrar filiais e escritórios em qualquer localidade do país.

CLÁUSULA QUINTA:

Fica alterada a redação da cláusula terceira do contrato social, a qual passa a ter a seguinte redação:

CLÁUSULA TERCEIRA: A sociedade girará sob a denominação social de:

J. MIX IMÓVEIS LTDA. é alterada uma sociedade empresária limitada que será regida pelo presente e pela legislação aplicável a espécie.

CLÁUSULA SEXTA:

Em decorrência do disposto na cláusula primeira, fica alterada a redação da cláusula quarta do contrato social a qual passa a ter a seguinte redação:

CLÁUSULA QUARTA: O capital social é de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), dividido em 350.000 (trezentas e cinquenta mil)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado e Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

CLÁUSULA QUARTA:

QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO DE QUOTAS SOCIAIS

SÓCIOS	Nº QUOTAS	VALOR NOMINAL R\$	TOTAL EM R\$	%
PATRÍCIA YURI KOH	350.000	1,00	350.000,00	100,00
TOTALIZANDO	350.000	1,00	350.000,00	100,00

-5-

A administração da sociedade será exercida pela Sra. Patrícia Yuri Koh com os poderes e atribuições de sócia administradora, que obrigando-se pela assinatura isolada terá o mais amplo poder necessário à direção dos negócios sociais, inclusive de representar a sociedade ativa e passivamente, judicial e extra judicialmente, perante a terceiros e praticar todos e quaisquer atos necessários à consecução dos objetivos ou à defesa dos interesses e direitos da sociedade.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Na aquisição, alienação ou oneração de bens móveis e imóveis, deve o uso da denominação social conter a assinatura da referida sócia. A movimentação bancária será exercida em isolado pela assinatura da referida sócia, ou administrador se for o caso.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Pode ainda a sociedade constituir procuradores e eleger administradores através de reunião dos sócios, representando a maioria do capital social.

Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, os sócios deliberarão sobre o balanço patrimonial, as contas e designarão administradores quando for o caso. (arts. 1.071 e 1.072, § 2 e art. 1.078, CC/2002)

PARÁGRAFO TERCEIRO: A sociedade poderá constituir procuradores com poderes especiais, devendo estes poderes terem prazo de validade determinado e específico, exceto os relativos às procurações "ad judícia".

PATRICIA

CLÁUSULA OITAVA:

O exercício social terá início em 1 de janeiro e terminará em 31 de dezembro. Ao fim de cada exercício, será levantado o balanço patrimonial correspondente ao mesmo período, bem como, preparadas as demais demonstrações financeiras exigidas por lei. A sociedade poderá levantar balanços intermediários ou intercalares e distribuir os lucros evidenciados nos mesmos. O lucro que se apurar, após feitas as deduções regulamentares e legais, será distribuído entre os cotistas no todo ou em parte, conforme deliberação dos sócios. Na hipótese de prejuízo, o mesmo será suportado pelos sócios de acordo com a participação no capital social de cada um.

CLÁUSULA NONA:

Os administradores são investidos de todos os poderes necessários para prática dos atos de gestão, ficando vedados os avais, fianças ou outras garantias de favor, bem como o uso ou emprego da denominação social em negócios ou transações estranhas aos objetivos sociais.

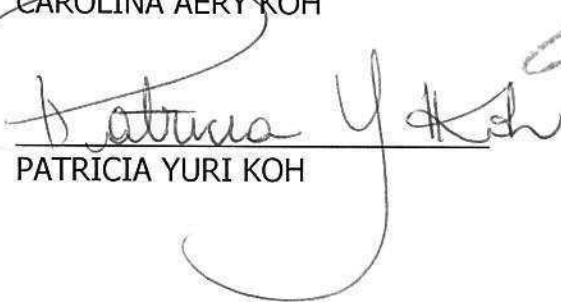
CLÁUSULA DÉCIMA:

Em caso de liquidação ou dissolução da sociedade, será o liquidante escolhido pelos sócios, representando a maioria do capital social. Nessa hipótese, os haveres da sociedade serão empregados na liquidação das obrigações e o remanescente, se houver, será rateado entre os sócios em proporção ao número de quotas que cada um possuir.

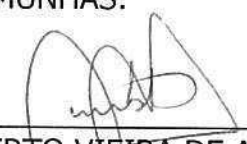
devolvidas às partes interessadas.

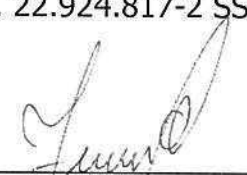
São Paulo, 01 de junho de 2.016.


CAROLINA AERY KOH


PATRICIA YURI KOH

TESTEMUNHAS:


HUMBERTO VIEIRA DE AGUIAR
CPF/MF 187.084.548-09
R.G. 22.924.817-2 SSP-SP


EDNILSON FERNANDES
CPF/MF 088.384.638-16
R.G. 17.424.104-5 SSP-SP

15º CARTÓRIO BOM RETIRO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
Priscila Alves Parahyba
R. Parahyba, 100 - Jd. do Paraíso - São Paulo - SP - CEP: 01122-000 - Fone: (11) 3275-1000
Reconheço por semelhança as firmas de: CAROLINA AERY KOH e PATRICIA YURI KOH
em documento com conteúdo econômico. Dou fé.
Em testemunho da verdade. Cod. [20220439094138000131181]
9 - - - (Qtd 2: Total R\$ 16,30) São Paulo, 23 de junho de 2016
VÁLIDO SOMENTE COM SELLO DE AUTENTICAÇÃO
QUALQUER EMENDA OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO
111245
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 2
1054AA0011188


Marcio Vicente
OAB/SP nº 155.641



Endereço: Rua Agrimensor Sugaya, nº 141 – sala 01 – Itaquera – São Paulo – SP.

Representantes Legais:

1. Nome: Carolina Aery Koh

Nacionalidade: brasileira

Estado civil: solteira

Profissão: empresária

R.G. nº: 28.159.338-X

CPF/MF nº: 176.811.528-14

2. Nome: Patrícia Yuri Koh

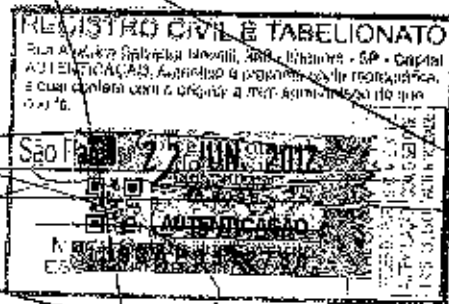
Nacionalidade: brasileira

Estado civil: solteira

Profissão: empresária

R.G. nº: 28.159.363-2

CPF/MF nº: 182.676.648-07



CAMPO II:

IMÓVEL (EIS): 1) UM PRÉDIO COMERCIAL, situado nesta Capital do Estado de São Paulo, na Rua Agrimensor Sugaya, nº 141 – Itaquera – São Paulo – SP, com todas as suas instalações e mobiliário.

CAMPO III:

TIPO DA LOCAÇÃO: COMERCIAL

CAMPO IV:

PRAZO 60 (SESSENTA) meses
INÍCIO 20/06/2016

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/06/2016. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.

CPF/MF nº: 832.750.457-68
Endereço: RUA ENDRES, Nº 774 – APTº 143 – GUARULHOS – SP – CEP 07043-000

CAMPO VI:

VALOR DO ALUGUEL R\$ 28.000,00 (VINTE E OITO MIL REAIS)

CAMPO VII:

GARANTIA DA LOCAÇÃO: CAUÇÃO IMOBILIÁRIA

CAUCIONANTE(S):

Nome: **FABIO COTTA DUTRA**

Nacionalidade: **BRASILEIRO**

Estado Civil: **SOLTEIRO**

Profissão: **ADMINISTRADOR**

R.G. nº: 008.499.179-3

CPF/MF nº: 832.750.457-68

Endereço: RUA ENDRES, Nº 774 – APTº 143 – GUARULHOS – SP – CEP 07043-000

CAUÇÃO:

IMÓVEL:

IMÓVEL CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo NUMERO 92 (NOVENTA E DOIS), DO CONDOMÍNIO 'BEM-TE-VIS', a ser construída na referida área de terreno, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito de Cabo Frio, RJ, Freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, e, bem assim da fração ideal de 1/263 avos da área de terreno, designada como 'AREA B', com área privativa e exclusiva de 462,00m2, inscrita na Prefeitura



datada de 29/07/2010 e devidamente registrada na matrícula de nº 37945, sob nº R.8-37.945 do Registro de Imóveis 1ª e 4º Distrito – Cabo Frio/RJ.

Pelo presente instrumento particular de "**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS EXCLUSIVAMENTE COMERCIAIS**", as partes acima qualificadas, têm entre si, como certo, justo e contratado, na melhor forma de Direito, o quanto segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA – O(A)(S) primeiro(a)(s) contratante(s), na qualidade de LOCADOR(A)(ES) (A)(S) e proprietário(a)(s) do(s) imóvel(eis) objeto do presente instrumento, a título de LOCAÇÃO, loca(m) ao(à)(s) segundo(a)(s) CONTRATANTE(S), ora LOCATÁRIO(A)(S), **PARA FINS EXCLUSIVAMENTE COMERCIAIS (DESCRIÇÃO: CASA DE SHOW, ESPETÁCULOS, EVENTOS, BAR E RESTAURANTE)**, o(s) imóvel(eis) descrito(s) no Campo II do Quadro Resumo.

PARÁGRAFO ÚNICO – Declara(m) expressamente o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) haver verificada toda a documentação do imóvel que o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) possui e que foi previamente apresentada para o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), como cópia da matrícula imobiliária – matrícula em área maior do terreno dependente de regularização, cópia do IPTU e planta do terreno, tendo o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) noticiado não possuir outros documentos além dos documentos ora descritos. Após verificação da documentação apresentada, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) declara(m) para todos os fins que procederam às devidas consultas junto aos órgãos públicos para fins de verificar as



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

3

CLÁUSULA SEGUNDA – O presente contrato vigorará pelo prazo descrito no Campo IV do Quadro Resumo, sendo que na data prevista para o término, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) a restituir(em) o(s) imóvel(eis) completamente desocupado(s), livre de coisas e pessoas, em bom estado de conservação, limpo e devidamente pintado, bem como, a restituir(em) todo o mobiliário que recebeu(ram) no início da locação, independentemente de qualquer notificação ou interpelação quer judicial ou extrajudicial. Declara ainda o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) ter(em) recebido as chaves do imóvel locado nesta data.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Caso o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) não restitua(m) o(s) imóvel(eis) findado o prazo contratual, pagará(ão) enquanto estiver(em) na posse do(s) mesmo(s), o aluguel vigente que será reajustado nos termos da CLÁUSULA TERCEIRA E SEUS PARÁGRAFOS até a efetiva desocupação do(s) imóvel(eis) objeto deste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – O aluguel mensal é de R\$ 28.000,00 (VINTE E OITO MIL REAIS) e terá seu vencimento todo dia 20 de cada mês, e deverá ser pago até o dia 20, e assim sucessivamente mês a mês até o término do presente instrumento, sendo



YANU

4

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O aluguel mensal estabelecido na CLÁUSULA TERCEIRA, será reajustado **ANUALMENTE** conforme a lei vigente na data de assinatura do presente instrumento, aplicando-se o índice IGPM/FGV acumulado no ano, ou em sua falta outro índice fixado pelo Governo Federal, ou inexistindo também esta forma e não sendo possível a efetivação do cálculo, será o aluguel reajustado por qualquer índice de preços, oficiais ou não, que reflita a variação dos preços no período do reajuste.

PARÁGRAFO SEGUNDO – No caso de desestabilização econômica ou alteração da lei vigente, que venha autorizar outra forma de reajuste, ou seja, em período inferior ao estabelecido anteriormente, o valor do aluguel passará a ser reajustado no menor prazo autorizado por lei pelos mesmos índices estabelecidos, o qual fica desde já autorizado e pactuado pelas partes contratantes.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Em caso de mora do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) quanto ao pagamento do aluguel e encargos locatícios, qualquer que seja o atraso, o débito será acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, além de juros de mora de 4% (quatro por cento) ao mês e correção monetária calculada pelos

São Paulo, 22 JUN. 2017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/08/2018 às 14:41, sob o número 18.0.0000000-0. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.0000 e o código 909090.

PARÁGRAFO QUINTO – O recebimento de qualquer valor da locação, em outro local, ou outra forma de pagamento, ou ainda, sem a cobrança de penalidades, constituirá mera tolerância do(a)s LOCADOR(A)(ES), não sendo, jamais, considerada novação contratual.

PARÁGRAFO SEXTO - Fica desde logo concedido em favor do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) o desconto de 50% do valor total do aluguel nos seis primeiros meses da locação, para fins do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) realizar todas as obras, reformas, benfeitorias (úteis, necessárias ou voluptuárias), adequações para atendimento as normas municipais, estaduais e federais, além de todos os demais eventuais reparos no imóvel para o destino da locação, sem qualquer direito ao(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) de retenção ou indenização, em relação ao imóvel locado ou outros abatimentos, descontos ou devoluções de valores. No caso de eventual atraso de pagamento, qualquer que seja o motivo, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) perderá(ão) o desconto ora concedido (independentemente das obras, reformas, benfeitorias (úteis, necessárias ou voluptuárias), adequações, manutenções e outros que foram introduzidas no imóvel conforme acima), quando então deverá promover o pagamento integral do valor do aluguel, com todos os acréscimos decorrentes da mora.

CLÁUSULA QUARTA - O imóvel objeto do presente instrumento particular será utilizado pelo(a)s **LOCATÁRIO(a)s** **ÚNICA E EXCLUSIVAMENTE PARA FINS COMERCIAIS DESCRITA(S) ABAIXO: CASA DE SHOW, ESPETÁCULOS, EVENTOS, BAR E**

6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2018 às 14:22:32. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00211871-41.2018.8.26.0100 e o código 939393.

CLÁUSULA SEXTA – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) não poderá(ão), sem prévia e expressa autorização do(a)(s) LOCADOR(A)(ES) fazer construções, modificações, acréscimos, demolições ou quaisquer benfeitorias no imóvel ora locado, sendo que todas as benfeitorias realizadas no imóvel, benfeitorias essas necessárias, úteis ou voluptuárias, ficarão desde logo incorporadas ao imóvel, sem qualquer direito ao(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) de retenção ou indenização, ainda que autorizadas pelo(a)(s) LOCADOR(A)(ES), comprometendo-se ainda o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a satisfazer(em) todas as exigências perante os Poderes Públicos, inclusive com a devida aprovação e expedição de alvarás, elaboração de plantas e tudo o mais que se



7476

além de responder por eventuais perdas e danos causados ao LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Se o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) desrespeitar(em) o consentimento prévio e expresso do(a)s LOCADOR(A)(ES) como estabelecido acima, além de sujeitar-se às sanções previstas neste contrato, inclusive com a penalidade prevista na CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA, será(ão) responsável(eis) pelas despesas necessárias à reposição do imóvel nas condições anteriores ao procedimento infrator, bem como, responderá(ão) perante o Poder Público por infração alusiva à matéria. Ao término da locação e a critério único e exclusivo do(a)s LOCADOR(A)(ES) poderá ser exigido do(a)s LOCATÁRIO(A)(S) o desfazimento de qualquer obra/benfeitoria eventualmente introduzida no imóvel, sem qualquer direito de reembolso em favor do(a)s LOCATÁRIO(A)(S), correndo por conta do(a)s LOCATÁRIO(A)(S) o valor do último aluguel vigente até o término do desfazimento da obra, ficando ainda o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) também responsáveis para a regularização que se fizer necessária perante os órgãos públicos.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) obriga(m)-se a manter o imóvel objeto deste contrato nas mesmas condições em que o recebeu, correndo exclusivamente por sua conta, todos os reparos, objetivando a conservação do dito imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, inclusive os consertos que se fizerem necessários na rede d'água e esgoto, rede elétrica, telhados e coberturas, bem como as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer Leis, Decretos e Regulamentos. Os reparos/consertos ora descritos não estão sujeitos a qualquer desconto/abatimento ou reembolso, o que desde já fica expressamente

reembolsado pelo LOCATÁRIO(A)(S).



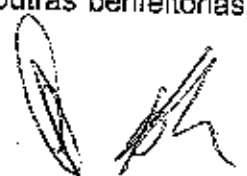
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2018 às 14:05:33, sob o número EJ02018-8. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

Este documento é cópia do original, a
Para conferir o original, acesse o s

Este documento é cópia do original, a
Para conferir o original, acesse o s

Este documento é cópia do original, a
Para conferir o original, acesse o s

Este documento é cópia do original, a
Para conferir o original, acesse o s



contudo, seja assistido em favor do(a)s LOCATÁRIO(A)(S) qualquer retenção ou indenização pelas benfeitorias e/ou reformas introduzidas no imóvel, as quais ficarão incorporadas no imóvel para todos os fins.

CLÁUSULA SÉTIMA – Fica facultado ao(a)s LOCADOR(A)(ES), ou pessoa por este indicada, a examinar(em) ou vistoriar(em) o(s) imóvel(eis) locado(s), quando entender(em) conveniente, o que desde já fica autorizado pelo(a)s LOCATÁRIO(A)(S).

CLÁUSULA OITAVA – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) declara(m) ter vistoriado o(s) imóvel(eis), encontrando-se o imóvel em bom estado de conservação e funcionamento, obrigando-se a devolvê-lo(s) ao final da locação, completamente desocupado(s), livre de coisas e pessoas, em bom estado de conservação, limpo(s) e devidamente pintado(s), caso assim não proceda(am), os danos causados serão repassados pelo(a)s LOCADOR(A)(ES), ficando sujeito(a)s o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) a restituir(em) as importâncias despendidas, acrescidas de juros e correção monetária na forma da Lei, bem como a responder pelos lucros cessantes correspondente ao valor dos aluguéis até a o cumprimento da presente obrigação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Por ocasião da rescisão e entrega das chaves, se forem constatados quaisquer defeitos ou danos, poderá o(a)s LOCADOR(A)(ES) recusar(em)-se a receber as chaves até que o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) restabeleça o imóvel nas condições em que o recebeu, correndo o aluguel e demais encargos por sua conta até que sejam plenamente satisfeitas as exigências deste contrato.



de todas as despesas, ou rescindir o presente contrato, com aplicação da multa e demais cominações contratuais, ficando o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) responsáveis ainda pelo pagamento de lucros cessantes correspondente ao pagamento de aluguel mensal até o término das obras.

CLÁUSULA NONA – Em caso de incêndio ou qualquer outro acidente de natureza grave, que obrigue a reconstrução, ainda que parcial do(s) imóvel(eis), rescindir-se-á a locação, sem prejuízo da responsabilidade do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), mesmo que este(a)(s) reponha(m) o(s) imóvel(eis) nas condições primitivas, não assistindo assim, qualquer direito ao(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) de indenização ou retenção.

CLÁUSULA DÉCIMA – A locação será também rescindida, no caso de desapropriação pelos Poderes Públicos, no todo ou em parte do(s) imóvel(eis) locado(s), caso em que o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) ficará(ão) exonerado(a)(s) de toda e qualquer responsabilidade decorrente deste contrato, ressalvados os direitos do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) em haver do poder desapropriante a indenização que por ventura lhe(s) assistir(em).

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) abandonar(em) o(s) imóvel(eis) ou requerer(em) a rescisão contratual, salvo procedendo vistoria judicial que apure a ameaça ao(s) imóvel(eis) locado(s).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Fica assegurado ao (à)(s) LOCADOR (A)(S) todos os direitos e vantagens previstos pelas leis em vigor ou que sejam promulgadas na vigência da locação inclusive durante o pacto locativo.



[Handwritten signature]

PÁTRICIA

11

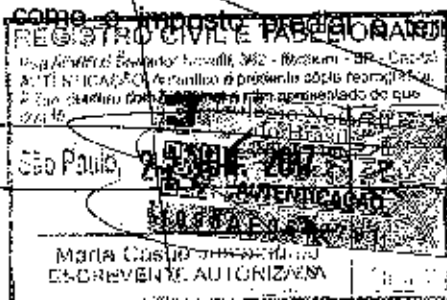
da multa contratual estabelecida na CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA, sem prejuízo de eventuais débitos a serem regularmente apurados.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Caso findado o período contratual estabelecido na CLÁUSULA SEGUNDA do presente instrumento, e não demonstrado o interesse de qualquer das partes em rescisão do mesmo, prorrogar-se-á a locação por prazo indeterminado, permanecendo ambos responsáveis pelo cumprimento de todas as cláusulas contratuais até a efetiva entrega das chaves, o que desde já, LOCATÁRIO(A)(S), CAUCIONATE(S) e LOCADOR(A)(ES) concordam expressamente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Na hipótese de ocorrer a prorrogação desta locação, o aluguel será reajustado de acordo com os índices estabelecidos na CLÁUSULA TERCEIRA E SEUS PARÁGRAFOS, inclusive no tocante às penalidades em caso de mora ou intervenção judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Todos os impostos e taxas que recaírem sobre o(s) imóvel(eis) locado(s), bem como qualquer aumento dos mesmos, ou novos que venham a ser criados pelo Poder Público, a partir da assinatura do presente instrumento, serão de inteira responsabilidade do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) que se obriga(m) a pagá-los em seus respectivos vencimentos.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – São ainda de responsabilidade do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) todas as taxas de uso de luz e força, água, gás, esgoto, taxas de lixo e iluminação, quaisquer taxas ou impostos municipais, estaduais e federais, bem como o imposto predial territorial urbano referente ao imóvel locado, ou ainda,



12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2018 às 14:00:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.00000000 e o código 00000000000000000000000000000000.

pagamento das penalidades em decorrência do inadimplemento, nos exatos termos do presente instrumento particular.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) será(ão) responsável(eis) pelas despesas e multas decorrentes de eventuais retenções dos avisos de impostos, taxas e outros a que der causa, tudo a partir da assinatura do presente instrumento e enquanto durar a locação.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – Se o (a)(s) LOCADOR(A)(ES) admitir(em) em benefício do (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas oriundas da locação, ou ainda, no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, constituirá tal atitude em ato de mera liberalidade do (a)(s) LOCADOR(A)(ES), não importando tal fato em novação, renovação ou alteração das cláusulas contratuais estabelecidas no presente instrumento, não eximindo portanto o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) de seus deveres, obrigações e penalidades contratuais.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – O (a)(s) LOCADOR(A)(ES) fica(m) eximido (a)(s) de toda e qualquer responsabilidade, inclusive de pagamento de indenização em relação a prejuízos pessoais ou materiais que o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) eventualmente venha(m) a sofrer, quaisquer que sejam as causas, devido ao estado do imóvel e seus pertences, ou ainda, devido a caso fortuito ou de força maior, mesmo porque, ao receber as chaves do imóvel, declara(m) o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) haver vistoriado o imóvel, declarando inclusive que o imóvel encontra-se em bom estado de conservação para o uso que se destina a locação.



CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) deverá(ão) sempre observar rigorosamente no uso do imóvel ora locado as normas referente aos bons costumes e ao direito de vizinhança, no que se refere inclusive ao sossego e direito dos vizinhos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m), ao término da locação, a efetuar(em) a devolução das chaves do imóvel, somente à(ao)(s) LOCADOR(A)(ES) ou representante por esta indicado, contra recibo, não implicando a aceitação das chaves em quitação das obrigações assumidas pelo (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) quanto aos aluguéis, encargos e despesas por danos causados ao imóvel.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – Nos exatos termos do artigo 37, inciso I c.c. artigo 38, ambos da Lei 8245/91, a(s) pessoa(s) descrita(s) e qualificada(s) no **CAMPO VII DO QUADRO DE RESUMO denominado(s) de CAUCIONANTE(S) DÃO EM CAUÇÃO os imóveis de sua(s) propriedade(s) também descrito(s) e caracterizado(s) em respectivo CAMPO VII DO QUADRO DE RESUMO, o(s) qual(is) ficará(ão) vinculado(s) até a efetiva entrega de chaves ao(à)(s) LOCADOR(A)(ES) com a respectiva quitação das obrigações do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S).**

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Nos termos do artigo 38, § 1º da Lei 8245/91, o(a)(s) CAUCIONANTE(S) autoriza(m) desde já o Registro de Imóveis competente a proceder todas as averbações necessárias com a finalidade de averbar a presente caução do(s) **benfeitor imóvel(is) descrito(s) e caracterizado(s) no CAMPO VII DO QUADRO DE**



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

14

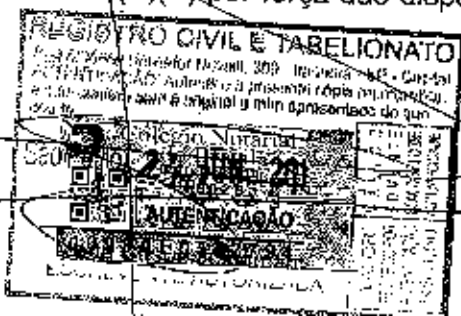
locação, ou seja o pagamento dos aluguéis e encargos locatícios, e suas majorações, eventuais danos causados ao imóvel locado e todas as demais obrigações do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) assumidas por este instrumento, tudo até a efetiva entrega das chaves

PARÁGRAFO TERCEIRO – Ao final locação, encontrando-se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) com todas as obrigações cumpridas, será fornecido pelo(a)(s) LOCADOR(A)(ES) a autorização para o cancelamento da caução junto ao(s) Serviço(s) de Registro(s) de Imóvel(eis), cuja baixa será providenciada pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) ou CAUCIONANTE(S), e as despesas destes.

PARAGRAFO QUARTO – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) assume(m) a responsabilidade civil e criminal pela legitimidade da assinatura do(s) CAUCIONANTE(S), uma vez que foi(ram) a(s) mesma(s) por ele(a)(s) recolhida(s).

PARÁGRAFO QUINTO – O(s) CAUCIONANTE(S) renuncia(m) desde já a qualquer possibilidade de exoneração das obrigações assumidas através da caução do(s) imóvel(eis) de sua(s) propriedade(s), reconhecendo neste ato que por efetiva restituição do imóvel se entende a real entrega das chaves do mesmo ao (à)(s) LOCADOR(A)(ES), mesmo que o prazo contratual esteja prorrogado por falta de denúncia do contrato ou por força de lei.

PARÁGRAFO SEXTO – O(s) CAUCIONANTE(S) declara(m) que, na hipótese de ocorrer qualquer forma de sub-rogação das obrigações assumidas pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) por força das disposições previstas na Lei nº 8245/91 e no Código



efetiva devolução das chaves, e desde que, todos os valores de responsabilidade do(a)s LOCATÁRIO(A)(S) estejam satisfeitos junto ao LOCADOR(A)(ES).

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - Fica convencionado que a responsabilidade do(a)s LOCATÁRIO (A)(S) estende-se às majorações de aluguel e encargos, bem como, todas as demais obrigações, até a efetiva entrega das chaves.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato de locação constituirá automaticamente em mora a parte infratora, sem necessidade de prévio aviso, interpelação, protesto, notificação judicial ou extrajudicial, rescindindo-se o contrato de pleno direito, salvo se assim não desejar a parte inocente, que poderá exigir o seu cumprimento até o final, sem que isto venha a significar inovação contratual, sem embargo ainda da cobrança das penalidades estabelecidas no presente pacto.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - Findo o prazo da locação, o (a)s LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) a restituir o imóvel à(ao)(s) LOCADOR(A)(ES) nos termos das CLÁUSULAS SEGUNDA e OITAVA do presente instrumento, sob pena de não o fazendo, infringir(em) as obrigações contratuais e legais, ficando autorizado à(ao)(s) LOCADOR(A)(ES) a adotar(em) as medidas judiciais cabíveis para a desocupação se for o caso, bem como, para obtenção do ressarcimento das perdas e danos que o (a)s LOCATÁRIO(A)(S) acarretar(em).

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - Os aluguéis somente serão recebidos mediante a exibição, pelo(a)s LOCATÁRIO(A)(S) dos comprovantes de pagamento, realizados

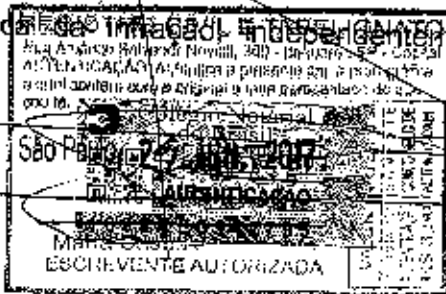


de pagamentos, bem como, a proceder(em) a entrega de todos os recibos de pagamentos na época da entrega efetiva das chaves, quando haverá acerto final entre as partes contratantes, com exceção dos comprovantes já entregues no decorrer da locação.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA – Ao término da locação, com a entrega efetiva das chaves, deverá(ão) o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) apresentar(em) e entregar(em) à(ao)(s) LOCADOR(A)(ES), devidamente quitadas todas as contas de luz, água, gás, carnes de IPTU, taxas de lixo e iluminação, e quaisquer outros impostos, taxas ou contribuições de melhoria relativamente ao período em que o imóvel permanecera locado, isentando da apresentação e entrega dos encargos que efetivamente já tiverem sido exigidos no vencimento do aluguel, nos termos pactuados no presente instrumento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA – No caso do imóvel ser colocado à venda, o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) a permitir a visita de possíveis pretendentes a compra do imóvel, desde que realizadas tais visitas no horário das 9:00 horas às 18:00 horas, de segunda-feira à sexta-feira, ou, mediante comunicação prévia e expressa do (a)(s) LOCADOR(A)(ES) em horário e dia da semana diverso ao ora estabelecido, sendo considerado infração contratual qualquer ato do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) que vise a impedir ou dificultar o acesso ou a visita ao imóvel locado e colocado à venda.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA – O (a)(s) LOCADOR(A)(ES) e LOCATÁRIO(A)(S) obrigam-se por todas as cláusulas estabelecidas no presente instrumento, na forma em que se acham redigidas, incorrendo a(s) parte(s) que infringir(em) quaisquer das cláusulas, em multa de 03 (três) vezes o aluguel vigente a época da infração, independentemente de qualquer prévio aviso, notificação ou



judicialmente.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA - Declara(m) expressamente o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) haver(em) procedido prévia vistoria do imóvel, verificada a documentação que o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) possuem do imóvel, bem como, realizado diligências junto a Prefeitura do Município de São Paulo e demais órgãos públicos, declarando ainda haverem constatado acerca da possibilidade do exercício da atividade comercial para qual o imóvel é locado, inclusive no que tange a lei de zoneamento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA - O (A)(S) LOCADOR(A)(ES), nos termos da Lei, obriga(m)-se a comunicar o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) de eventual intenção de venda do imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O(A)(S) LOCADOR(A)(ES) poderá(ão) a qualquer tempo, inclusive durante o prazo de vigência deste contrato, alienar o imóvel ora locado, e por conseguinte, ceder ou transferir este contrato e os direitos decorrentes, independentemente da anuência do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S).

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA - O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) não terá(ão) direito a reter o pagamento do aluguel, ou qualquer outra quantia devida nos termos do presente contrato, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA - Não poderá(ão) o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) escusar(em)-se do pagamento de quaisquer diferenças de aluguéis, impostos, taxas,



CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA – Na hipótese de abandono do imóvel locado, fica o(a)s LOCADOR(A)(ES), desde já, autorizado(a)(s) a ocupá-lo, independentemente de qualquer medida judicial ou formalidade, sem prejuízo da aplicação ao(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) das penalidades estabelecidas ou disposições legais pertinentes.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NONA – Qualquer alteração deste instrumento somente produzirá efeito se efetuada por escrito, através de documento assinado por ambas as partes contratantes.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA– A eventual tolerância das partes contratantes pelo descumprimento de qualquer cláusula ou condição não implicará em novação ou renúncia aos direitos assegurados, sendo considerada mera liberalidade.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA– O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) no prazo máximo e improrrogável de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do presente instrumento particular, de proceder seguro contra incêndio, desabamento e demais riscos que importem em dano no imóvel do(a) (s) LOCADOR(A)(ES), inclusive seguro contra danos causados à terceiros, em seguradora idônea, sendo que a apólice de seguro deverá abranger o valor de 200 (duzentas) vezes o aluguel vigente, constando como beneficiário o LOCADOR(A)(ES), cujos valores deverão ser reajustados anualmente, na mesma proporção do aluguel, obrigando-se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a fornecer(em) para o (a)(s) LOCADOR(A)(ES) ou ao seu representante a correspondente apólice de seguro, sob pena de ser contratado o seguro pelo(a)s LOCADOR(A)(ES) em companhia de seguros de sua preferência e às expensas do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S).



atentamente a leitura de todas as cláusulas e condições do presente instrumento particular, estando assim de pleno acordo em todos os seus termos.

E por assim estarem certas, justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em três vias de igual teor e conteúdo, contendo 20 laudas, para os devidos fins de Direito.

São Paulo, 20 de junho de 2016.

LOCADOR(A)(ES):

Patricia Yuri Koh

JAMBO MIX LIMITADA

(Patricia Yuri Koh) (Carolina Aery Ko)

LOCATÁRIO(A):

Fabio Cotta Dutra

FABIO COTTA DUTRA

CAUCIONANTE(S):

Fabio Cotta Dutra

FABIO COTTA DUTRA

Testemunhas:

1.-

Celeste Penteado *Guilherme*

2.-

André Luiz de Oliveira



PROPRIETÁRIO:

Nome: **J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA**
CNPJ: 03.042.802/0001-52
Endereço: Rua Agrimensor Sugaya, nº 141 – sala 01 – Itaquera – São Paulo – SP.

Representante Legal:

1. Nome: Patrícia Yuri Koh
Nacionalidade brasileira
Estado civil: casada
Profissão: empresária
R.G. nº: 28.159.363-2
CPF/MF nº: 182.676.648-07

CAMPO II:

IMÓVEL (EIS): 1) UM PRÉDIO COMERCIAL, situado nesta Capital do Estado de São Paulo, na Rua Agrimensor Sugaya, nº 141 – Itaquera – São Paulo – SP, com todas as suas instalações e mobiliário.

CAMPO III:

TIPO DA LOCAÇÃO: COMERCIAL

CAMPO IV:

PRAZO 60 (sessenta) meses
INÍCIO 20/06/2016
TÉRMINO 19/06/2021

CAMPO V:**LOCATÁRIO(A)(S)**

Nome: **FABIO COTTA DUTRA**

IT KATUQA

lu

07043-000;

CAMPO VI:

VALOR DO ALUGUEL R\$ 28.000,00 (vinte oito mil reais);

CAMPO VII:

GARANTIA DA LOCAÇÃO: CAUÇÃO IMOBILIÁRIA

CAUCIONANTE(S):

Nome: **FABIO COTTA DUTRA**
Nacionalidade: brasileiro
Estado civil: solteiro
Profissão: administrador
R.G. nº: 008.499.179-3
CPF/MF nº: 832.750.457-68
Endereço: Rua Endres, nº 774 – aptº 143 – Guarulhos – SP – CEP
07043-000;

CAUÇÃO:

IMÓVEL:

IMÓVEL constituído pela unidade designada pelo NÚMERO 92 (NOVENTA E DOIS), DO CONDOMÍNIO 'BEM-TE-TIV', a ser construída na área de terreno, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito de Cabo Frio, RJ, Freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, e, bem assim da fração ideal de 1/263 avos de área de terreno, designada como 'AREA B', com área privativa e exclusiva de 462,00m2, inscrita na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob nº 130337-9, devidamente descrito e caracterizado e confrontado na matrícula nº 37.945 do Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio – de

7 PATRIMÔNIO

ato 074, datada de 29/07/2010 e devidamente registrada na matrícula nº 37945, sob nº R.8-37.945 do Registro de Imóveis 1º e 4º Distrito – Cabo Frio/RJ.

Pelo presente instrumento particular de "**PRIMEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS EXCLUSIVAMENTE COMERCIAIS**" firmado entre as partes em 20 de junho de 2016, têm entre si por certo, justo e contratado, na melhor forma de Direito, o aditamento ao contrato das cláusulas que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA – Em 20/06/2016 as partes ora contratantes, firmaram entre si "Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Exclusivamente Comerciais" tendo como objeto a locação do imóvel mencionado no 'CAMPO II' do quadro de resumo.

CLÁUSULA SEGUNDA – Apesar da expressa a obrigação do LOCATÁRIO em promover o pagamento dos aluguéis e encargos da locação conforme CLÁUSULA TERCEIRA e seguintes do pacto locativo, reconhece expressamente o LOCATÁRIO encontrar-se em débito com a sua obrigação, cujo débito para esta data é de R\$ 61.908,00 (sessenta e um mil, novecentos e oito reais), conforme abaixo:

VENCIMENTO	VALOR	MULTA	JUROS	VALOR TOTAL
20/02/2017	R\$ 28.000,00	R\$ 2.800,00	R\$ 308,00	R\$ 31.108,00
20/03/2017	R\$ 28.000,00	R\$ 2.800,00	-	R\$ 30.800,00
TOTAL				R\$ 61.908,00

18/11/19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado e Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

cumprimento da obrigação estatuída na CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA do pacto locativo, em especial, o cumprimento da obrigação quanto a AVERBAÇÃO DA CAUÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL;

CLÁUSULA QUINTA (ADITIVO) – Deixou o LOCATÁRIO de dar cumprimento a obrigação estatuída na CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA do pacto locativo, no tocante a apresentação de APÓLICE DE SEGURO nos moldes ajustados pelas partes;

CLÁUSULA SEXTA (ADITIVO) – Diante do inadimplemento do LOCATÁRIO, resolvem as partes o quanto segue:

CLÁUSULA SÉTIMA (ADITIVO) – Nos termos da CLÁUSULA TERCEIRA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, o LOCADOR ratifica a nomeação de administrador para fins de ADMINISTRAÇÃO DOS ALUGUÉIS A SEGUINTE EMPRESA: COLONNE IMÓVEIS S/C LTDA, com endereço nesta Capital do Estado de São Paulo, na Rua José Bonifácio, nº 24 – cj. 141 (sala 01), no Bairro da Sé, a qual emitirá os boletos de cobrança dos locativos mensais os quais serão encaminhados para o endereço do imóvel locado. A administradora promoverá ainda a emissão dos boletos de pagamentos relativos aos valores em atraso, cujos valores e respectivas datas de vencimento ficaram ajustados nas cláusulas do presente aditivo contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO (ADITIVO) – Fica ajustado entre as partes, que eventuais atraso(s) e/ou não pagamento(s), sujeitará o LOCATÁRIO nas penalidades contratualmente previstas;

PARÁGRAFO SEGUNDO (ADITIVO) - Não será(ão) admitido(s) pagamento(s) dos aluguéis e demais encargos da locação via depósito bancário, quer em nome

7 PATRICKA

CLÁUSULA OITAVA (ADITIVO) - No tocante aos valores dos locativos em aberto até a presente data que totalizam a importância de R\$ 61.908,00 (sessenta e um mil, novecentos e oito reais) fica ajustado:

- a) Por ato de mera liberalidade, o LOCADOR concede em favor do LOCATÁRIO o desconto da importância de R\$ 5.908,00, sendo que o valor de R\$ 56.000,00, deverá ser pago pelo LOCATÁRIO em duas parcelas iguais de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), sendo a primeira com vencimento em 27/03/2017, e a segunda com vencimento em 17/04/2017;
- b) No caso de inadimplemento, tornar-se-á sem efeito o desconto concedido em favor do LOCATÁRIO, sujeitando-se ao vencimento antecipado da obrigação para todos os fins de Direito, cuja cobrança se dará pelo valor do saldo devedor em aberto, constituído do valor total descrito no caput da presente cláusula, abatendo-se eventual valor pago, além do acréscimo de juros e correção monetária nos termos do pacto locativo, podendo ainda o LOCADOR promover o regular ajuizamento da competente ação de despejo na forma da Lei;

CLÁUSULA NONA (ADITIVO) - No tocante as parcelas de IPTU/2016 e IPTU/2017 de responsabilidade do LOCATÁRIO, fica ajustado:

PARÁGRAFO PRIMEIRO - No prazo máximo e improrrogável de 60 dias a contar da assinatura do presente instrumento, o LOCATÁRIO deverá entregar diretamente na administradora, os comprovantes das parcelas de IPTU do ano de 2016, devidamente adimplidas;

Patricia

pagamento nos moldes ajustados nos parágrafos anteriores, ficará desde logo o LOCATÁRIO constituído em mora para todos os fins de Direito, sujeitando-se ao vencimento antecipado da obrigação para todos os fins de Direito, cuja cobrança se dará pelo valor do saldo devedor em aberto, que deverá ser acrescido de multa, juros e correção monetária nos termos do pacto locativo, podendo ainda o LOCADOR promover o regular ajuizamento da competente ação de despejo na forma da Lei;

CLÁUSULA DÉCIMA (ADITIVO)– O LOCATÁRIO deverá comprovar o cumprimento da obrigação estatuída na CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA e seus parágrafos no prazo máximo e improrrogável de 15 (quinze) dias a contar da assinatura do presente instrumento, devendo apresentar junto a administradora da locação a AVERBAÇÃO DA CAUÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL, fornecendo para tanto a matrícula atualizada do imóvel, sob pena de constituir em infração grave, para todos os fins e direito;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA (ADITIVO) – No prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da assinatura do presente instrumento, o LOCATÁRIO comprovará o cumprimento a obrigação estatuída na CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA do pacto locativo, no tocante a apresentação de APÓLICE DE SEGURO nos moldes ajustados pelas partes, sob pena de constituir em infração grave, para todos os fins e direito;

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA (ADITIVO) – No tocante ao locativo mensal a vencer no próximo dia 20 de abril de 2017 (período de 20.03.2017 a 19.04.2017), excepcionalmente terá seu vencimento prorrogado para o dia 24 de abril de 2014, sendo que, no caso de inadimplemento, o LOCATÁRIO ficará sujeito as penalidades contratuais;

7 PATRÍCIA

E por assim estarem certos, justos e contratados, as partes firmam o presente instrumento em duas vias de igual teor* e conteúdo, para os devidos fins de Direito.

São Paulo, 27 de março de 2017.

LOCADOR

J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

(Patrícia Yuri Koh)

LOCATÁRIO

FABIO COTTA DUTRA

CAUCIONANTE:

FABIO COTTA DUTRA

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELÃO DE NOTAS DISTRITO DE ITAQUERA
Rua Américo Salvador Novelli, 389 - CEP: 05210-090 - Distrito de Itaquera - SP. Fone: (0xx11) 2044-9692
Francisco Márcio Lessa - Oficial / Tabelão

Reconheço, por semelhança, a firma de: (2) FABIO COTTA DUTRA no documento com
valor econômico, do qual,

São Paulo, 31 de março de 2017.
Em testemunho da verdade,

STEFANIE PAINEZ PORTUGUESA DE MOURA

1949068214455600752750-001121



TABELÃO DE NOTAS
DISTRITO DE ITAQUERA

Segue abaixo o resumo do(s) crédito(s) público(s) ora em execução, descrito(s) na(s) Certidão(ões) de Dívida Ativa anexa(s), dando à causa o valor total do débito atualizado:

IDENTIFICAÇÃO DA(S) DÍVIDA(S)

São Paulo, 25/05/2017

SERGIO EDUARDO TOMAZ
Procurador do Município de São Paulo
OAB-SP 352504

Departamento Fiscal – Rua: Maria Paula, nº 136, Bela Vista, CEP: 01319-000

Assunto: IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano
Exeqüente: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
Executado: Augusto Hong Il Koh, CPF 25285688868
Valor do débito: R\$ 55.881,37
Honorários advocatícios: 10% (dez por cento) sobre o valor do débito

Augusto Hong Il Koh
R Agrimensor Sugaya, 00141
São Paulo-SP
08260-030

VISTOS.

1. CITE-SE o(a) executado(a) para que, no prazo de **05 (cinco) dias**, **pague** o débito, cujo valor deverá ser corrigido monetariamente até a data do efetivo pagamento, acrescido de multa, juros, honorários advocatícios - ora fixados em 10% (dez por cento) -, custas e despesas processuais, ou, em igual prazo, **ofereça** bens à penhora, sob pena de serem penhorados tantos bens quantos bastem para a garantia da execução, ficando, ainda, **CIENTE** de que o prazo para oposição de embargos é de **30 (trinta) dias**, contados da intimação da constrição (art. 16, da Lei 6830/80), valendo a citação para todos os demais termos e atos processuais, até final liquidação.

Se negativa a citação, dê-se vista dos autos à Fazenda.

Se positiva, aguarde-se, pelo prazo de cinco (5) dias, o pagamento ou a nomeação de bens; nada sendo providenciado pelo(a) executado(a), dê-se vista dos autos à exequente.

2. Se se tratar de pessoa jurídica de direito público, **CITE-SE** na forma do art. 910 do Novo Código de Processo Civil.

Nesse caso, se, efetivada a citação, não houver embargos, a solicitação de ofício requisitório deverá ser realizada por peticionamento eletrônico (Comunicado SPI nº 64/2015 (Processo CPA nº 2013/186913).

3. Intime-se.

São Paulo, 29 de maio de 2017.

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

Pela presente, comunico que perante este Juízo tramita a ação em epígrafe, da qual fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** de todo o conteúdo da petição inicial e da decisão que determinou a citação, para que, no **prazo de 05 (cinco) dias**, efetue o pagamento do valor indicado acima, a ser corrigido monetariamente, acrescido de multa, juros e honorários advocatícios fixados na decisão, além das custas judiciais e processuais, ou, em igual prazo, garanta a execução, sob pena de penhora de tantos bens quantos bastem para a satisfação do débito, ficando CIENTE de que o prazo para oposição de embargos é de 30 (trinta) dias, contados da intimação da constrição (art. 16, da Lei 6830/80), valendo a citação para todos os termos e atos legais do processo, até final liquidação.

Para obter o documento para pagamento ou verificar a possibilidade de parcelamento há 2 (duas) possibilidades: 1) Acesse o link <http://www.dividaativa.pgm.sp.gov.br> e siga as instruções da tela; 2) Compareça à Rua Maria Paula, nº 136, Centro – São Paulo – SP, das 8h30 às 17h00.

OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente. A visualização da petição inicial, dos documentos e da decisão que determina a citação (art. 250, II e V, do CPC) poderá ocorrer mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Fernando de Arruda Silveira, Juiz de Direito. São Paulo, 29 de maio de 2017.

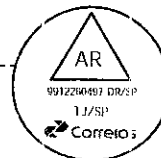
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DE ARRUDA SILVEIRA, Juiz de Direito do TJ/SP, em 29/05/2017 às 14:00:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 08233827-61.2018.8.2.8.1.



AVISO DE
RECEBIMENTO

Digital

01/06/2017
LOTE: 25136



DESTINATÁRIO

Augusto Hong Il Koh

R Agrimensor Sugaya, 00141, -, Colonia (Zona
São Paulo, SP

08260-030

AR675814331JF



TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª ____/____/____ : ____ h

2ª ____/____/____ : ____ h

3ª ____/____/____ : ____ h

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

☐ Mudou-se

☐ Endereço insuficiente

☐ Não existe o número

☐ Desconhecido

☐ Outros _____

☐ Recusado

☐ Não procurado

☐ Ausente

☐ Falecido

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

DATA DE ENTREGA

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

- 1 - a autorização e a cobrança valerão para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE		
			IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 332.340.080.002.117.000.000.090.0		
BANCO		AGÊNCIA Nº		CONTA CORRENTE Nº	
NOME					
CPF/CNPJ		DATA		ASSINATURA	
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.					

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2017.

Av. 1 - 37.945 Data: 09/06/1994. INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO. A instituição de servidão do Condomínio dos Pássaros, encontra-se registrada sob o n.º R. 1, à margem da matrícula n.º 31.892, [Cabo Frio, 09/06 de junho de 1990. Eu *Maria Madalena Maciel Vieira* (donor) *Martina Corrêa* (beneficiária) *juramentada datilografei* x O *Oficial* Maria Madalena Maciel Vieira), Emp. Juramentada datilografei. O Oficial:

Av. 2 - 37.945 Data: 09/06/94, CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. A Convenção de Condomínio do Condomínio dos Pássaros, foi registrada, na íntegra, no Registro Auxiliar, sob o n.º 516, em 13/08/90.

continua no verso



Av-5.37.945. Data: 11/08/2003. **ERRO EVIDENTE**. Nos termos do Art. 213, § 1º da Lei 6015/73, tendo sido verificado o **ERRO EVIDENTE**, quando da abertura da presente matrícula, ficando retificada a Área de ocupação exclusiva do referido terreno sendo a seguinte: frente de 22.00m em linhas quebradas, uma das quais em curva: fundos de 15.00m: lado direito 25.00m: lado esquerdo 26.00m. Área privativa exclusiva de 452.00m², e não como constou na abertura da mesma por equívoco. Cabo Frio, 11 de Agosto de 2003. (Sem Custas). Eu [assinatura] (José de Arimathea da Rocha Guimarães), Escrevente, conferi e digitei. Oficial.

REGISTRAL
Nº RDN93612Vide Protocolo nº 145.422 13/04/10 Remição de ForoFSC
www.fsc.org

MISTO

FSC promove a gestão responsável
do nosso planeta.

FSC® C110234

DUTRA, brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador da carteira de identidade nº008.499.179-3, expedida DETRAN/DIC/RJ, em 29/03/2000, e inscrito no CPF/ME sob o nº 832.750.457-68, residente e domiciliado na Av. Lucio Costa, nº3360/1401, Bloco 2, Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro neste Estado. Transmittente: ELIZABETH MARCOS DA MOTTA, já qualificada nesta matrícula. VALOR: R\$20.000,00 integralmente recebidos. ITBI: Foi pago o valor de R\$721,00, através do DAM nº003142009, em 19/02/2009. FORMA DO TITULO: Tudo conforme os termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 6º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, neste Estado, no livro nº6692, fls.135, ato nº085, datada de 29/07/2010. (Custas 2010/10-R\$323,68). Eu, Nilton (Nilton Fernandes), Escrevente, conferi e digitei. Oficial



Vide Protocolo Nº

192.572 24/07/2017-Caução



EM DEBRANCO

No mais, nos termos do art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91, incluído pela Lei nº 12.112/09, seria possível a concessão de liminar de despejo por falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, desde que prestada caução equivalente a três meses de aluguel e o contrato esteja desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, da mesma lei.

Todavia, tal situação é questionável nos autos. O fato reputado para inservibilidade da garantia oferecida é certamente questão que deve ser analisada após o contraditório e a parte deveria, como visto acima, prestar caução (fls. 19).

Assim, indefiro a liminar.

Intimem-se.

Processo nº 1025421-61.2017.8.26.0007 - p. 2

Termos em que,

Pede deferimento.

De Poá para São Paulo em 08 de maio de 2018.

ERENALDO SANTOS SALUSTIANO

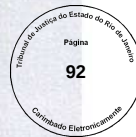
ADVOGADO - OAB/SP 205.868

Avenida Antônio Massa, 151 - conjunto 04 – centro - Poá – São Paulo - CEP 08550-350.

(011) 4634-2124 /4639-3544 - WWW.SALUSTIANO.ADV.BR

FABIO COTTA DUTRA

Avenida Antônio Massa, 151 - conjunto 04 - centro - Poá - São Paulo - CEP 08550-350.
(011) 4634-2124 /4639-3544 - WWW.SALUSTIANO.ADV.BR



abandonar o local.

Sobreveio réplica.

É o relatório.

Com razão a parte autora.

Da análise dos elementos dos autos, verifica-se que foi celebrado pelas partes contrato de locação em Junho/2016 pelo prazo de 60 meses e, em Maio/2017 a parte ré deixou de cumprir com o pagamento, tornando-se inadimplente, o que é incontroverso diante de sua confissão em contestação.

1025421-61.2017.8.26.0007 - lauda 1



1025421-61.2017.8.26.0007 - lauda 2

Int.

São Paulo, 27 de setembro de 2018.



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

504358

Grau de instrução: Não informado pelo peticionante

Nome do pai: Não informado pelo peticionante

Nome da mãe: Não informado pelo peticionante

Nome do responsável: Não informado pelo peticionante

CEP: 08260030

Município: São Paulo

Número: 141

Logradouro: Rua Agrimensor Sugaya

Complemento: Não informado pelo peticionante

Bairro: Colonia (zona Leste)

Declaro para os devidos fins de direito, que a complementação de cadastro acima foi realizada sob minha responsabilidade, sendo transmitidos nesta



Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 01 de outubro de 2018.

Marco Aurélio Gerace

Advogado OAB/SP 122.584

Grau de instrução: Não informado pelo peticionante

Nome do pai: Não informado pelo peticionante

Nome da mãe: Não informado pelo peticionante

Nome do responsável: Não informado pelo peticionante

CEP: 08260030

Município: São Paulo

Número: 141

Logradouro: Rua Agrimensor Sugaya

Complemento: Não informado pelo peticionante

Bairro: Colonia (zona Leste)

Declaro para os devidos fins de direito, que a complementação de cadastro acima foi realizada sob minha responsabilidade, sendo transmitidos nesta

requerer o quanto segue:



1.- Conforme se depreende dos presentes autos, foi determinada a *correção do cadastro processual para inclusão do executado no polo passivo, no prazo de 15 dias, sob pena de arquivamento.*

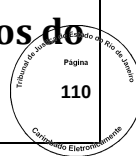
2.- A determinação judicial foi cumprida em 01/10/2018, tudo conforme fls. 93/94 e informações prestadas pela Exequirente às fls. 95/97.

15 dias pague a quantia de R\$ 573.811,41 (quinhentos e setenta e três mil, oitocentos e onze reais e quarenta e um centavos) – valor que encontra-se atualizado até 26/09/2018, cujo valor deverá ser atualizado monetariamente e acrescido de juros de mora até a data do efetivo pagamento;

- c) não efetivado o pagamento voluntário no prazo fixado em Lei, seja fixado desde logo a multa de 10%, bem como, honorários advocatícios de 10%, nos exatos termos do artigo 523, § 1º do Código de Processo Civil, devendo desde logo, ser promovido o**



**de Janeiro, o qual foi inclusive DADO EM CAUÇÃO nos termos do
pacto locatício.**



Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 31 de outubro de 2018.

Marco Aurélio Gerace

Advogado OAB/SP 122.584

Rua José Bonifácio, 24 – cj. 141 – Sé – São Paulo – SP – CEP 01003-000 – tel.: +55 11 3106-8425

2) Decorrido o prazo sem a realização do pagamento voluntário, manifeste-se o exequente, independentemente de nova intimação, apresentando cálculo atualizado, agora com a referida multa e honorários, indicando o que lhe convier para fins de penhora, tudo nos termos do artigo 523, § 3º, do Código de Processo Civil.

3) O devedor executado poderá apresentar Impugnação, no prazo de 15 dias, a contar do decurso de prazo para o pagamento voluntário da obrigação, independentemente de penhora ou nova intimação (art. 525, do C.P.C.).

4) Na inércia, arquivem-se os autos, com baixa na planilha, sem prejuízo do desarquivamento posterior, mediante pedido da parte.

Processo nº 0021871-41.2018.8.26.0007 - p. 2

São Paulo, 24 de janeiro de 2019.



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

~~ABRE Cópia Digital~~, por seus advogados, minha assinatura, vem
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, dizer para ao **final**
requerer o quanto segue:



1.- Conforme se depreende da decisão de
fls. 103/104, foi o Executado regularmente intimado (na pessoa de seu
advogado) para que no prazo de 15 dias efetuasse o pagamento da quantia
de R\$ 573.811,41 (quinhentos e setenta e três mil oitocentos e onze reais e
quarenta e um centavos), sob pena de incidência de multa de 10%, além de
honorários advocatícios, nos termos do artigo 523, §1º do CPC.

Rua José Bonifácio, 24 – cj. 141 – Sé – São Paulo – SP – CEP 01003-000 – tel.: +55 11 3106-8425

matriculada de imóvel de propriedade do Executado (matriculada nº 37.1513 do cartório do 2º ofício de Cabo Frio), localizado na cidade de Cabo Frio, no Estado do Rio de Janeiro, sobre o qual deverá recair penhora que fica desde já requerida.



6.- Ressalta-se que referido imóvel foi caucionado pelo Executado como garantia real do contrato de locação que havia sido firmado com a Exequente, conforme documento juntado a estes autos nesta oportunidade.

10.- Isto posto, é a presente **para**
respeitosamente REQUERER à Vossa Excelência, digne-se em
ORDENAR a expedição de carta precatória para a Comarca de Cabo
Frio/RJ, para realização da penhora, avaliação e alienação do
seguinte bem imóvel de propriedade do Executado:

IMÓVEL CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo NUMERO
92 (NOVENTA E DOIS), DO CONDOMÍNIO 'BEM-TE-VIS', a ser
construída na referida área de terreno, situado na Estrada do

Rua José Bonifácio, 24 – cj. 141 – Sé – São Paulo – SP – CEP 01003-000 – tel.: +55 11 3106-8425



A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Réu: FABIO COTTA DUTRA
Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 31/01/2019

Emitido em: 24/01/2019 16:45



Página 1 de 8

Resumo do Cálculo

Verba	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora	Juros Rem.	Juros Comp.	Valor Multa	Valor Total
ALUGUEIS	331.333,33	343.562,70	46.707,04	0,00	0,00	34.356,27	424.626,01
CUSTAS PROCESSUAIS	3.456,73	3.456,73	0,00	0,00	0,00	0,00	3.456,73
PARCELA IPTU 2016	21.229,15	21.229,15	5.944,16	0,00	0,00	2.122,92	29.296,23
PARCELA IPTU 2017	51.115,90	51.115,90	9.456,44	0,00	0,00	5.111,59	65.683,93
PARCELA IPTU 2018	15.469,56	15.469,56	1.546,96	0,00	0,00	1.546,96	18.563,47
Artigo 523 10% multa + 10% honorários	119.088,70	119.088,70	0,00	0,00	0,00	0,00	119.088,70
Honorários	53.816,96	53.816,96	0,00	0,00	0,00	0,00	53.816,96
Total:		607.739,70	63.654,60	0,00	0,00	43.137,73	714.532,03

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Réu: FABIO COTTA DUTRA

Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 31/01/2019

Emitido em: 24/01/2019 16:45

Página 2 de 8



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2019 às 18:50, sob o número JMTJ19000000000379. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0007 e código 8AAD111.

Demonstrativo Analítico do Cálculo

Verba: ALUGUEIS

Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora			Juros Rem./Comp.			Valor Multa	Valor Total
					Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros		
20/06/2017		VENCIMENTO 20/06/2017	28.000,00	29.144,02	590	19,00	5.537,36				2.914,40	37.595,78
20/07/2017		VENCIMENTO 20/07/2017	28.000,00	29.231,71	560	18,00	5.261,71				2.923,17	37.416,59
20/08/2017		VENCIMENTO 20/08/2017	28.000,00	29.182,10	529	17,00	4.960,96				2.918,21	37.061,27
20/09/2017		VENCIMENTO 20/09/2017	28.000,00	29.190,86	498	16,00	4.670,54				2.919,09	36.780,48
20/10/2017		VENCIMENTO 20/10/2017	28.000,00	29.196,70	468	15,00	4.379,51				2.919,67	36.495,88
20/11/2017		VENCIMENTO 20/11/2017	28.000,00	29.089,07	437	14,00	4.072,47				2.908,91	36.070,45
20/12/2017		VENCIMENTO 20/12/2017	28.000,00	29.036,80	407	13,00	3.774,78				2.903,68	35.715,27
20/01/2018		VENCIMENTO 20/01/2018	28.000,00	28.961,51	376	12,00	3.475,38				2.896,15	35.333,04
20/02/2018		VENCIMENTO 20/02/2018	28.000,00	28.895,05	345	11,00	3.178,46				2.889,50	34.963,01
20/03/2018		VENCIMENTO 20/03/2018	28.000,00	28.843,13	317	10,00	2.884,31				2.884,31	34.611,76
20/04/2018		VENCIMENTO 20/04/2018	28.000,00	28.822,95	286	9,00	2.594,07				2.882,30	34.299,31
20/05/2018		VENCIMENTO 20/05/2018	23.333,33	23.968,79	256	8,00	1.917,50				2.396,88	28.283,17
Total			343.562,70				46.707,04				34.356,27	424.626,01

Verba: PARCELA IPTU 2016

Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora			Juros Rem./Comp.			Valor Multa	Valor Total
					Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros		
09/07/2016		PARCELA 06/10	4.245,83	4.245,83	936	30,00	1.273,75				424,58	5.944,16
09/08/2016		PARCELA 07/10	4.245,83	4.245,83	905	29,00	1.231,29				424,58	5.901,70
09/09/2016		PARCELA 08/10	4.245,83	4.245,83	874	28,00	1.188,83				424,58	5.859,25
09/10/2016		PARCELA 09/10	4.245,83	4.245,83	844	27,00	1.146,37				424,58	5.816,79
09/11/2016		PARCELA 10/10	4.245,83	4.245,83	813	26,00	1.103,92				424,58	5.774,33
Total			21.229,15				5.944,16				2.122,92	29.296,23

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Réu: FABIO COTTA DUTRA

Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 31/01/2019

Emitido em: 24/01/2019 16:45

Página 3 de 8



Verba: PARCELA IPTU 2017

Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora			Juros Rem./Comp.			Valor Multa	Valor Total
					Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros		
09/02/2017		PARCELA 01/10	5.111,59	5.111,59	721	23,00	1.175,67				511,16	6.798,41
09/03/2017		PARCELA 02/10	5.111,59	5.111,59	693	22,00	1.124,55				511,16	6.747,30
09/04/2017		PARCELA 03/10	5.111,59	5.111,59	662	21,00	1.073,43				511,16	6.696,18
09/05/2017		PARCELA 04/10	5.111,59	5.111,59	632	20,00	1.022,32				511,16	6.645,07
09/06/2017		PARCELA 05/10	5.111,59	5.111,59	601	19,00	971,20				511,16	6.593,95
09/07/2017		PARCELA 06/10	5.111,59	5.111,59	571	18,00	920,09				511,16	6.542,84
09/08/2017		PARCELA 07/10	5.111,59	5.111,59	540	17,00	868,97				511,16	6.491,72
09/09/2017		PARCELA 08/10	5.111,59	5.111,59	509	16,00	817,85				511,16	6.440,60
09/10/2017		PARCELA 09/10	5.111,59	5.111,59	479	15,00	766,74				511,16	6.389,49
09/11/2017		PARCELA 10/10	5.111,59	5.111,59	448	14,00	715,62				511,16	6.338,37
Total			51.115,90				9.456,44				5.111,59	65.683,93

Verba: CUSTAS PROCESSUAIS

Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora			Juros Rem./Comp.			Valor Multa	Valor Total
					Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros		
24/11/2017		DARE - INICIAIS	3.360,00	3.360,00							0	3.360,00
24/11/2017		DARE - PROCURAÇÃO	21,52	21,52							0	21,52
24/11/2017		GRD - OFICIAL DE JUST	75,21	75,21							0	75,21
Total			3.456,73								0,00	3.456,73

Verba: PARCELA IPTU 2018

Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora			Juros Rem./Comp.			Valor Multa	Valor Total
					Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros		
09/02/2018		PARCELA 01/10	5.156,52	5.156,52	356	11,00	567,22				515,65	6.239,39
09/03/2018		PARCELA 02/10	5.156,52	5.156,52	328	10,00	515,65				515,65	6.187,82
09/04/2018		PARCELA 03/10	5.156,52	5.156,52	297	9,00	464,09				515,65	6.136,26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2019 às 18:50, sob o número JMTJ19000000000379. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0007 e código 8AAD111.

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Réu: FABIO COTTA DUTRA

Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 31/01/2019

Emitido em: 24/01/2019 16:45



Página 4 de 8

Total	15.469,56		1.546,96			1.546,96	18.563,47
-------	-----------	--	----------	--	--	----------	-----------

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Réu: FABIO COTTA DUTRA

Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 31/01/2019

Emitido em: 24/01/2019 16:45

Página 5 de 8



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2019 às 18:50, sob o número JMTJ11970000000000000379. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0007 e código 8AAD111.

Comentários do Cálculo

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Réu: FABIO COTTA DUTRA
Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 31/01/2019

Emitido em: 24/01/2019 16:45



Página 6 de 8

Correção Monetária

MÊS/ANO	VARIAÇÃO	ÍNDICE
07/2016	65,263985	TJSP
08/2016	65,681674	TJSP
09/2016	65,885287	TJSP
10/2016	65,937995	TJSP
11/2016	66,050089	TJSP
12/2016	66,096324	TJSP
01/2017	66,188858	TJSP
02/2017	66,466851	TJSP
03/2017	66,626371	TJSP
04/2017	66,839575	TJSP
05/2017	66,893046	TJSP
06/2017	67,133860	TJSP
07/2017	66,932458	TJSP
08/2017	67,046243	TJSP
09/2017	67,026129	TJSP
10/2017	67,012723	TJSP
11/2017	67,260670	TJSP
12/2017	67,381739	TJSP
01/2018	67,556931	TJSP
02/2018	67,712311	TJSP
03/2018	67,834193	TJSP
04/2018	67,881676	TJSP
05/2018	68,024227	TJSP
06/2018	68,316731	TJSP

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Réu: FABIO COTTA DUTRA

Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 31/01/2019

Emitido em: 24/01/2019 16:45

Página 7 de 8

07/2018	69,293660	TJSP
08/2018	69,466894	TJSP
09/2018	69,466894	TJSP
10/2018	69,675294	TJSP
11/2018	69,953995	TJSP
12/2018	69,779110	TJSP
01/2019	69,876800	TJSP



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2019 às 18:50, sob o número MJTJ11970000000000000379. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0007 e código 8AAD111.

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Réu: FABIO COTTA DUTRA

Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 31/01/2019

Emitido em: 24/01/2019 16:45



Página 8 de 8

Características Aplicadas ao Cálculo

Incidências Aplicadas

Incidências

Art. 523

Apuração: Sobre o resultado

Correção Monetária

Tabela: Sistema / Índice: TJSP

Aplicação: Mensal

Juros de Mora

Aplicação: Mensal por mudança de mês

Forma de Cálculo: Simples

Multa

Percentuais e Períodos

Percentual: 10,00% De: 01/01/1900 Até: 31/12/2078

Honorários

Base de Cálculo: 10,00 % sobre o total apurado

Incidências por Verba

ALUGUEIS

Correção Monetária

Período: Da data do lançamento até a data de atualização

Juros de Mora

Contagem: A partir da data de lançamento

Taxa: Aplicar 1,00 % para todo o período

PARCELA IPTU 2016

Juros de Mora

Contagem: A partir da data de lançamento

Taxa: Aplicar 1,00 % para todo o período

PARCELA IPTU 2017

Juros de Mora

Contagem: A partir da data de lançamento

Taxa: Aplicar 1,00 % para todo o período

CUSTAS PROCESSUAIS

PARCELA IPTU 2018

Juros de Mora

Contagem: A partir da data de lançamento

Taxa: Aplicar 1,00 % para todo o período

Endereço: Rua Agrimensor Sugaya, nº 141 – sala 01 – Itaquera – São Paulo – SP.

Representantes Legais:

1. Nome: Carolina Aery Koh
Nacionalidade: brasileira
Estado civil: solteira
Profissão: empresária
R.G. nº: 28.159.338-X
CPF/MF nº: 176.811.528-14

2. Nome: Patrícia Yuri Koh
Nacionalidade: brasileira
Estado civil: solteira
Profissão: empresária
R.G. nº: 28.159.363-2
CPF/MF nº: 182.676.648-07



CAMPO II:

IMÓVEL (EIS): 1) UM PRÉDIO COMERCIAL, situado nesta Capital do Estado de São Paulo, na Rua Agrimensor Sugaya, nº 141 – Itaquera – São Paulo – SP, com todas as suas instalações e mobiliário.

CAMPO III:

TIPO DA LOCAÇÃO: COMERCIAL

CAMPO IV:

PRAZO 60 (SESSENTA) meses
INÍCIO 20/06/2016

Handwritten signatures and initials at the bottom of the document.

CPF/MF nº: 832.750.457-68
Endereço: RUA ENDRES, Nº 774 – APTº 143 – GUARULHOS – SP – CEP 07043-000

CAMPO VI:

VALOR DO ALUGUEL R\$ 28.000,00 (VINTE E OITO MIL REAIS)

CAMPO VII:

GARANTIA DA LOCAÇÃO: CAUÇÃO IMOBILIÁRIA

CAUCIONANTE(S):

Nome: **FABIO COTTA DUTRA**

Nacionalidade: **BRASILEIRO**

Estado Civil: **SOLTEIRO**

Profissão: **ADMINISTRADOR**

R.G. nº: 008.499.179-3

CPF/MF nº: 832.750.457-68

Endereço: RUA ENDRES, Nº 774 – APTº 143 – GUARULHOS – SP – CEP 07043-000

CAUÇÃO:

IMÓVEL:

IMÓVEL CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo NUMERO 92 (NOVENTA E DOIS), DO CONDOMÍNIO 'BEM-TE-VIS', a ser construída na referida área de terreno, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito de Cabo Frio, RJ, Freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, e, bem assim da fração ideal de 1/263 avos da área de terreno, designada como 'AREA B', com área privativa e exclusiva de 462,00m2, inscrita na Prefeitura



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 16:09:27.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0000.



PARÁGRAFO ÚNICO – Declara(m) expressamente o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) haver verificada toda a documentação do imóvel que o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) possui e que foi previamente apresentada para o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), como cópia da matrícula imobiliária – matrícula em área maior do terreno dependente de regularização, cópia do IPTU e planta do terreno, tendo o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) noticiado não possuir outros documentos além dos documentos ora descritos. Após verificação da documentação apresentada, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) declara(m) para todos os fins que procederam as devidas consultas junto aos órgãos públicos para fins de verificar as



10/10/2019

CLÁUSULA SEGUNDA – O presente contrato vigorará pelo prazo descrito no Campo IV do Quadro Resumo, sendo que na data prevista para o término, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) a restituir(em) o(s) imóvel(eis) completamente desocupado(s), livre de coisas e pessoas, em bom estado de conservação, limpo e devidamente pintado, bem como, a restituir(em) todo o mobiliário que recebeu(ram) no início da locação, independentemente de qualquer notificação ou interpelação quer judicial ou extrajudicial. Declara ainda o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) ter(em) recebido as chaves do imóvel locado nesta data.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Caso o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) não restitua(m) o(s) imóvel(eis) findado o prazo contratual, pagará(ão) enquanto estiver(em) na posse do(s) mesmo(s), o aluguel vigente que será reajustado nos termos da CLÁUSULA TERCEIRA E SEUS PARÁGRAFOS até a efetiva desocupação do(s) imóvel(eis) objeto deste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – O aluguel mensal é de R\$ 28.000,00 (VINTE E OITO MIL REAIS) e terá seu vencimento todo dia 20 de cada mês, e deverá ser pago até o dia 20, e assim sucessivamente mês a mês até o término do presente instrumento, sendo



YANUARY

4

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O aluguel mensal estabelecido na CLÁUSULA TERCEIRA, será reajustado **ANUALMENTE** conforme a lei vigente na data de assinatura do presente instrumento, aplicando-se o índice IGPM/FGV acumulado no ano, ou em sua falta outro índice fixado pelo Governo Federal, ou inexistindo também esta forma e não sendo possível a efetivação do cálculo, será o aluguel reajustado por qualquer índice de preços, oficiais ou não, que reflita a variação dos preços no período do reajuste.

PARÁGRAFO SEGUNDO – No caso de desestabilização econômica ou alteração da lei vigente, que venha autorizar outra forma de reajuste, ou seja, em período inferior ao estabelecido anteriormente, o valor do aluguel passará a ser reajustado no menor prazo autorizado por lei pelos mesmos índices estabelecidos, o qual fica desde já autorizado e pactuado pelas partes contratantes.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Em caso de mora do(a)s LOCATÁRIO(A)(S) quanto ao pagamento do aluguel e encargos locatícios, qualquer que seja o atraso, o débito será acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária calculada pelos

São Paulo, 22 JUN. 2017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/07/2018 às 16:05, sob o número SPJ.02373.2018.0.26.0000-0. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0000-0 e código 10000000.

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/05/2018 às 15:25:42. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0000.

Este documento é cópia do original, a
Para conferir o original, acesse o s

Este documento é cópia do original, a
Para conferir o original, acesse o s

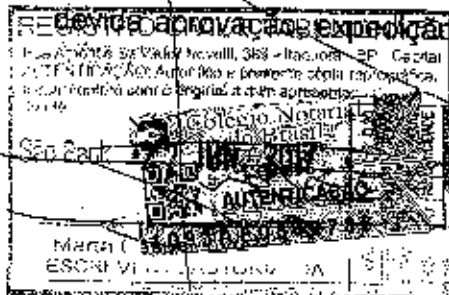
Este documento é cópia do original, a
Para conferir o original, acesse o s

Este documento é cópia do original, a
Para conferir o original, acesse o s

O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) obriga(m)-se a respeitar durante o pacto locativo todas as leis municipais, estaduais e federais, ficando responsável exclusivamente pelo pagamento de eventuais, multas, infrações e/ou penalidades, ainda que lançadas em nome de terceiros ou do(a)(s) LOCADOR(A)(ES). Outrossim, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) deverão comunicar imediatamente o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) eventual multa, infração e/ou penalidade havida no curso da locação e isto no prazo máximo e improrrogável de 48 horas a contar do recebimento da notificação/intimação de qualquer órgão público, respondendo pelos danos decorrentes do não cumprimento da obrigação, sem prejuízo das demais penalidades previstas no pacto locativo.

CLÁUSULA QUINTA – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) não poderá(ão) sublocar, emprestar, transferir ou ceder no todo ou em parte o imóvel locado sem autorização prévia e expressa do(a)(s) LOCADOR(A)(ES). Se autorizada a sublocação, ou qualquer outra forma descrita na presente, continuará(ão) o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) responsável(eis) diretamente pelo implemento de todas as cláusulas e condições deste contrato.

CLÁUSULA SEXTA – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) não poderá(ão), sem prévia e expressa autorização do(a)(s) LOCADOR(A)(ES) fazer construções, modificações, acréscimos, demolições ou quaisquer benfeitorias no imóvel ora locado, sendo que todas as benfeitorias realizadas no imóvel, benfeitorias essas necessárias, úteis ou voluptuárias, ficarão desde logo incorporadas ao imóvel, sem qualquer direito ao(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) de retenção ou indenização, ainda que autorizadas pelo(a)(s) LOCADOR(A)(ES), comprometendo-se ainda o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a satisfazer(em) todas as exigências perante os Poderes Públicos, inclusive com a emissão de alvarás, elaboração de plantas e tudo o mais que se



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2017 às 14:08:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.3532 e o código 00000000000000000000000000000000.

além de responder por eventuais perdas e danos causados ao LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Se o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) desrespeitar(em) o consentimento prévio e expresso do(a)s LOCADOR(A)(ES) como estabelecido acima, além de sujeitar-se às sanções previstas neste contrato, inclusive com a penalidade prevista na CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA, será(ão) responsável(eis) pelas despesas necessárias à reposição do imóvel nas condições anteriores ao procedimento infrator, bem como, responderá(ão) perante o Poder Público por infração alusiva à matéria. Ao término da locação e a critério único e exclusivo do(a)s LOCADOR(A)(ES) poderá ser exigido do(a)s LOCATÁRIO(A)(S) o desfazimento de qualquer obra/benfeitoria eventualmente introduzida no imóvel, sem qualquer direito de reembolso em favor do(a)s LOCATÁRIO(A)(S), correndo por conta do(a)s LOCATÁRIO(A)(S) o valor do último aluguel vigente até o término do desfazimento da obra, ficando ainda o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) também responsáveis para a regularização que se fizer necessária perante os órgãos públicos.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) obriga(m)-se a manter o imóvel objeto deste contrato nas mesmas condições em que o recebeu, correndo exclusivamente por sua conta, todos os reparos, objetivando a conservação do dito imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, inclusive os consertos que se fizerem necessários na rede d'água e esgoto, rede elétrica, telhados e coberturas, bem como as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer Leis, Decretos e Regulamentos. Os reparos/consertos ora descritos não estão sujeitos a qualquer desconto/abatimento ou reembolso, o que desde já fica expressamente

rejeitado pelo LOCATÁRIO(A)(S).



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

8

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/08/2018 às 14:11:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0000 e o código de verificação 00000000000000000000000000000000.

responsabilizando-se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a obtenção das devidas autorizações perante os órgãos públicos.

PARÁGRAFO QUINTO – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) deverá(ão) comunicar imediatamente e por escrito ao(a)(s) LOCADOR(A)(ES) qualquer intimação de autoridades públicas relativas ao imóvel, bem como a ocorrência de turbacão de terceiros ou qualquer anormalidade que porventura surja no imóvel locado, no tocante à solidez de sua construção ou do uso de suas partes componentes, sob pena de rescisão contratual e a aplicação das correspondentes penalidades.

PARÁGRAFO SEXTO – Ao término da locação compromete-se (o)(a) LOCATÁRIO(A)(S) a restituir o imóvel livre de coisas e pessoas, sem qualquer danos e devidamente repintado, sob pena de assim não procedendo, ser-lhe imposto judicialmente o pagamento de tais serviços e materiais gastos, que serão providenciado(s) pelo(a)(s) LOCADOR(A)(ES) e a seu critério, sem prejuízo de eventuais perdas e danos, inclusive lucros cessantes representados pelos aluguéis, nos mesmos moldes deste contrato, durante o período necessário para tais serviços.

PARÁGRAFO SÉTIMO – Quaisquer exigências dos órgãos competentes que decorram da atividade específica do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) ou de condições específicas da sua habitação serão por ele(a)(s) satisfeitas, ainda que tratem da segurança do imóvel, de requisitos dos órgãos de higiene e de requisitos exigidos pelos demais órgãos que regulem a atividade desempenhada pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S).

PARÁGRAFO OITAVO – É defeso a(o)(s) LOCATÁRIO(A)(S) efetuar(em) qualquer tipo de reforma para adaptação de imóvel ou outras benfeitorias, sejam necessárias, úteis



contudo, seja assistido em favor do(a)s LOCATÁRIO(A)(S) qualquer retenção ou indenização pelas benfeitorias e/ou reformas introduzidas no imóvel, as quais ficarão incorporadas no imóvel para todos os fins.

CLÁUSULA SÉTIMA – Fica facultado ao(a)s LOCADOR(A)(ES), ou pessoa por este indicada, a examinar(em) ou vistoriar(em) o(s) imóvel(eis) locado(s), quando entender(em) conveniente, o que desde já fica autorizado pelo(a)s LOCATÁRIO(A)(S).

CLÁUSULA OITAVA – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) declara(m) ter vistoriado o(s) imóvel(eis), encontrando-se o imóvel em bom estado de conservação e funcionamento, obrigando-se a devolvê-lo(s) ao final da locação, completamente desocupado(s), livre de coisas e pessoas, em bom estado de conservação, limpo(s) e devidamente pintado(s), caso assim não proceda(am), os danos causados serão repassados pelo(a)s LOCADOR(A)(ES), ficando sujeito(a)s o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) a restituir(em) as importâncias despendidas, acrescidas de juros e correção monetária na forma da Lei, bem como a responder pelos lucros cessantes correspondente ao valor dos aluguéis até a o cumprimento da presente obrigação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Por ocasião da rescisão e entrega das chaves, se forem constatados quaisquer defeitos ou danos, poderá o(a)s LOCADOR(A)(ES) recusar(em)-se a receber as chaves até que o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) restabeleça o imóvel nas condições em que o recebeu, correndo o aluguel e demais encargos por sua conta até que sejam plenamente satisfeitas as exigências deste contrato.



de todas as despesas, ou rescindir o presente contrato, com aplicação da multa e demais cominações contratuais, ficando o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) responsáveis ainda pelo pagamento de lucros cessantes correspondente ao pagamento de aluguel mensal até o término das obras.

CLÁUSULA NONA – Em caso de incêndio ou qualquer outro acidente de natureza grave, que obrigue a reconstrução, ainda que parcial do(s) imóvel(eis), rescindir-se-á a locação, sem prejuízo da responsabilidade do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), mesmo que este(a)(s) reponha(m) o(s) imóvel(eis) nas condições primitivas, não assistindo assim, qualquer direito ao(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) de indenização ou retenção.

CLÁUSULA DÉCIMA – A locação será também rescindida, no caso de desapropriação pelos Poderes Públicos, no todo ou em parte do(s) imóvel(eis) locado(s), caso em que o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) ficará(ão) exonerado(a)(s) de toda e qualquer responsabilidade decorrente deste contrato, ressalvados os direitos do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) em haver do poder desapropriante a indenização que por ventura lhe(s) assistir(em).

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) abandonar(em) o(s) imóvel(eis) ou requerer(em) a rescisão contratual, salvo procedendo vistoria judicial que apure a ameaça ao(s) imóvel(eis) locado(s).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Fica assegurado ao (à)(s) LOCADOR (A)(S) todos os direitos e vantagens previstos nas leis em vigor ou que sejam promulgadas na vigência da locação inclusive durante o pacto locativo.



A handwritten signature in black ink.

11

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Caso findado o período contratual estabelecido na **CLÁUSULA SEGUNDA** do presente instrumento, e não demonstrado o interesse de qualquer das partes em rescisão do mesmo, prorrogar-se-á a locação por prazo indeterminado, permanecendo ambos responsáveis pelo cumprimento de todas as cláusulas contratuais até a efetiva entrega das chaves, o que desde já, **LOCATÁRIO(A)(S)**, **CAUCIONATE(S)** e **LOCADOR(A)(S)** concordam expressamente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Na hipótese de ocorrer a prorrogação desta locação, o aluguel será reajustado de acordo com os índices estabelecidos na CLÁUSULA TERCEIRA E SEUS PARÁGRAFOS, inclusive no tocante às penalidades em caso de mora ou intervenção judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Todos os impostos e taxas que recaírem sobre o(s) imóvel(eis) locado(s), bem como qualquer aumento dos mesmos, ou novos que venham a ser criados pelo Poder Público, a partir da assinatura do presente instrumento, serão de inteira responsabilidade do(a)s LOCATÁRIO(A)(S) que se obriga(m) a pagá-los em seus respectivos vencimentos.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - São ainda de responsabilidade do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) todas as taxas de uso de luz e força, água, gás, esgoto, taxas de lixo e iluminação, quaisquer taxas ou impostos municipais, estaduais e federais, bem como o imposto predial e territorial urbano referente ao imóvel locado, ou ainda, o registro civil e tabelião (art. 1.566 - CC).

come o imposto predial

REGISTRO CIVIL E TABELIONATO

Usa: 1944/1945, 1946/1947, 1948/1949, 1950/1951, 1952/1953, 1954/1955, 1956/1957, 1958/1959, 1960/1961, 1962/1963, 1964/1965, 1966/1967, 1968/1969, 1970/1971, 1972/1973, 1974/1975, 1976/1977, 1978/1979, 1980/1981, 1982/1983, 1984/1985, 1986/1987, 1988/1989, 1990/1991, 1992/1993, 1994/1995, 1996/1997, 1998/1999, 2000/2001, 2002/2003, 2004/2005, 2006/2007, 2008/2009, 2010/2011, 2012/2013, 2014/2015, 2016/2017, 2018/2019, 2020/2021, 2022/2023, 2024/2025, 2026/2027, 2028/2029, 2030/2031, 2032/2033, 2034/2035, 2036/2037, 2038/2039, 2040/2041, 2042/2043, 2044/2045, 2046/2047, 2048/2049, 2050/2051, 2052/2053, 2054/2055, 2056/2057, 2058/2059, 2060/2061, 2062/2063, 2064/2065, 2066/2067, 2068/2069, 2070/2071, 2072/2073, 2074/2075, 2076/2077, 2078/2079, 2080/2081, 2082/2083, 2084/2085, 2086/2087, 2088/2089, 2090/2091, 2092/2093, 2094/2095, 2096/2097, 2098/2099, 2100/2101, 2102/2103, 2104/2105, 2106/2107, 2108/2109, 2110/2111, 2112/2113, 2114/2115, 2116/2117, 2118/2119, 2120/2121, 2122/2123, 2124/2125, 2126/2127, 2128/2129, 2130/2131, 2132/2133, 2134/2135, 2136/2137, 2138/2139, 2140/2141, 2142/2143, 2144/2145, 2146/2147, 2148/2149, 2150/2151, 2152/2153, 2154/2155, 2156/2157, 2158/2159, 2160/2161, 2162/2163, 2164/2165, 2166/2167, 2168/2169, 2170/2171, 2172/2173, 2174/2175, 2176/2177, 2178/2179, 2180/2181, 2182/2183, 2184/2185, 2186/2187, 2188/2189, 2190/2191, 2192/2193, 2194/2195, 2196/2197, 2198/2199, 2200/2201, 2202/2203, 2204/2205, 2206/2207, 2208/2209, 2210/2211, 2212/2213, 2214/2215, 2216/2217, 2218/2219, 2220/2221, 2222/2223, 2224/2225, 2226/2227, 2228/2229, 2230/2231, 2232/2233, 2234/2235, 2236/2237, 2238/2239, 2240/2241, 2242/2243, 2244/2245, 2246/2247, 2248/2249, 2250/2251, 2252/2253, 2254/2255, 2256/2257, 2258/2259, 2260/2261, 2262/2263, 2264/2265, 2266/2267, 2268/2269, 2270/2271, 2272/2273, 2274/2275, 2276/2277, 2278/2279, 2280/2281, 2282/2283, 2284/2285, 2286/2287, 2288/2289, 2290/2291, 2292/2293, 2294/2295, 2296/2297, 2298/2299, 2300/2301, 2302/2303, 2304/2305, 2306/2307, 2308/2309, 2310/2311, 2312/2313, 2314/2315, 2316/2317, 2318/2319, 2320/2321, 2322/2323, 2324/2325, 2326/2327, 2328/2329, 2330/2331, 2332/2333, 2334/2335, 2336/2337, 2338/2339, 2340/2341, 2342/2343, 2344/2345, 2346/2347, 2348/2349, 2350/2351, 2352/2353, 2354/2355, 2356/2357, 2358/2359, 2360/2361, 2362/2363, 2364/2365, 2366/2367, 2368/2369, 2370/2371, 2372/2373, 2374/2375, 2376/2377, 2378/2379, 2380/2381, 2382/2383, 2384/2385, 2386/2387, 2388/2389, 2390/2391, 2392/2393, 2394/2395, 2396/2397, 2398/2399, 2400/2401, 2402/2403, 2404/2405, 2406/2407, 2408/2409, 2410/2411, 2412/2413, 2414/2415, 2416/2417, 2418/2419, 2420/2421, 2422/2423, 2424/2425, 2426/2427, 2428/2429, 2430/2431, 2432/2433, 2434/2435, 2436/2437, 2438/2439, 2440/2441, 2442/2443, 2444/2445, 2446/2447, 2448/2449, 2450/2451, 2452/2453, 2454/2455, 2456/2457, 2458/2459, 2460/2461, 2462/2463, 2464/2465, 2466/2467, 2468/2469, 2470/2471, 2472/2473, 2474/2475, 2476/2477, 2478/2479, 2480/2481, 2482/2483, 2484/2485, 2486/2487, 2488/2489, 2490/2491, 2492/2493, 2494/2495, 2496/2497, 2498/2499, 2500/2501, 2502/2503, 2504/2505, 2506/2507, 2508/2509, 2510/2511, 2512/2513, 2514/2515, 2516/2517, 2518/2519, 2520/2521, 2522/2523, 2524/2525, 2526/2527, 2528/2529, 2530/2531, 2532/2533, 2534/2535, 2536/2537, 2538/2539, 2540/2541, 2542/2543, 2544/2545, 2546/2547, 2548/2549, 2550/2551, 2552/2553, 2554/2555, 2556/2557, 2558/2559, 2560/2561, 2562/2563, 2564/2565, 2566/2567, 2568/2569, 2570/2571, 2572/2573, 2574/2575, 2576/2577, 2578/2579, 2580/2581, 2582/2583, 2584/2585, 2586/2587, 2588/2589, 2590/2591, 2592/2593, 2594/2595, 2596/2597, 2598/2599, 2600/2601, 2602/2603, 2604/2605, 2606/2607, 2608/2609, 2610/2611, 2612/2613, 2614/2615, 2616/2617, 2618/2619, 2620/2621, 2622/2623, 2624/2625, 2626/2627, 2628/2629, 2630/2631, 2632/2633, 2634/2635, 2636/2637, 2638/2639, 2640/2641, 2642/2643, 2644/2645, 2646/2647, 2648/2649, 2650/2651, 2652/2653, 2654/2655, 2656/2657, 2658/2659, 2660/2661, 2662/2663, 2664/2665, 2666/2667, 2668/2669, 2670/2671, 2672/2673, 2674/2675, 2676/2677, 2678/2679, 2680/2681, 26

12

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/05/2018 às 14:05:11, sob o número E-2018-00000000-0. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.JSP.

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/04/2018 às 14:21:26. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.JSP.

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2018 às 14:05:11, sob o número E-2018-07000000-0. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.JSP.

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/05/2018 às 14:05:10, sob o número E-2018-00000000-0. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.JSP.



W. A. R. 1977

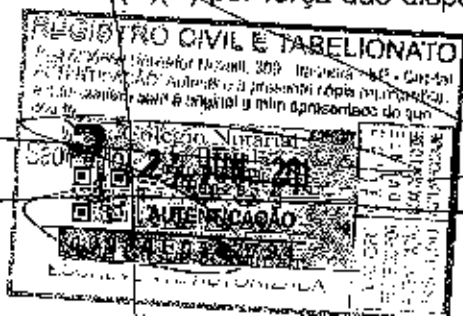
locação, ou seja o pagamento dos aluguéis e encargos locatícios, e suas majorações, eventuais danos causados ao imóvel locado e todas as demais obrigações do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) assumidas por este instrumento, tudo até a efetiva entrega das chaves

PARÁGRAFO TERCEIRO – Ao final locação, encontrando-se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) com todas as obrigações cumpridas, será fornecido pelo(a)(s) LOCADOR(A)(ES) a autorização para o cancelamento da caução junto ao(s) Serviço(s) de Registro(s) de Imóvel(eis), cuja baixa será providenciada pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) ou CAUCIONANTE(S), e as despesas destes.

PARAGRAFO QUARTO – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) assume(m) a responsabilidade civil e criminal pela legitimidade da assinatura do(s) CAUCIONANTE(S), uma vez que foi(ram) a(s) mesma(s) por ele(a)(s) recolhida(s).

PARÁGRAFO QUINTO – O(s) CAUCIONANTE(S) renuncia(m) desde já a qualquer possibilidade de exoneração das obrigações assumidas através da caução do(s) imóvel(eis) de sua(s) propriedade(s), reconhecendo neste ato que por efetiva restituição do imóvel se entende a real entrega das chaves do mesmo ao (à)(s) LOCADOR(A)(ES), mesmo que o prazo contratual esteja prorrogado por falta de denúncia do contrato ou por força de lei.

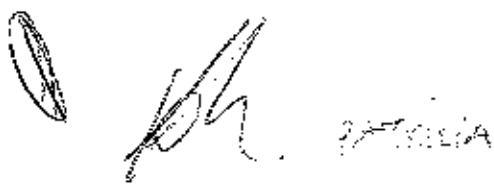
PARÁGRAFO SEXTO – O(s) CAUCIONANTE(S) declara(m) que, na hipótese de ocorrer qualquer forma de sub-rogação das obrigações assumidas pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) por força das disposições previstas na Lei nº 8245/91 e no Código



CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato de locação constituirá automaticamente em mora a parte infratora, sem necessidade de prévio aviso, interpelação, protesto, notificação judicial ou extrajudicial, rescindindo-se o contrato de pleno direito, salvo se assim não desejar a parte inocente, que poderá exigir o seu cumprimento até o final, sem que isto venha a significar inovação contratual, sem embargo ainda da cobrança das penalidades estabelecidas no presente pacto.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA – Findo o prazo da locação, o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) a restituir o imóvel à(ao)(s) LOCADOR(A)(ES) nos termos das CLÁUSULAS SEGUNDA e OITAVA do presente instrumento, sob pena de não o fazendo, infringir(em) as obrigações contratuais e legais, ficando autorizado à(ao)(s) LOCADOR(A)(ES) a adotar(em) as medidas judiciais cabíveis para a desocupação se for o caso, bem como, para obtenção do ressarcimento das perdas e danos que o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) acarretar(em).

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA – Os aluguéis somente serão recebidos mediante a exibição, pelo(a) LOCATÁRIO(A)(s) dos comprovantes de pagamento, realizados



de pagamentos, bem como, a proceder(em) a entrega de todos os recibos de pagamentos na época da entrega efetiva das chaves, quando haverá acerto final entre as partes contratantes, com exceção dos comprovantes já entregues no decorrer da locação.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA – Ao término da locação, com a entrega efetiva das chaves, deverá(ão) o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) apresentar(em) e entregar(em) à(ao)(s) LOCADOR(A)(ES), devidamente quitadas todas as contas de luz, água, gás, carnes de IPTU, taxas de lixo e iluminação, e quaisquer outros impostos, taxas ou contribuições de melhoria relativamente ao período em que o imóvel permanecera locado, isentando da apresentação e entrega dos encargos que efetivamente já tiverem sido exigidos no vencimento do aluguel, nos termos pactuados no presente instrumento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA – No caso do imóvel ser colocado à venda, o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) a permitir a visita de possíveis pretendentes a compra do imóvel, desde que realizadas tais visitas no horário das 9:00 horas às 18:00 horas, de segunda-feira à sexta-feira, ou, mediante comunicação prévia e expressa do (a)(s) LOCADOR(A)(ES) em horário e dia da semana diverso ao ora estabelecido, sendo considerado infração contratual qualquer ato do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) que vise a impedir ou dificultar o acesso ou a visita ao imóvel locado e colocado à venda.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA – O (a)(s) LOCADOR(A)(ES) e LOCATÁRIO(A)(S) obrigam-se por todas as cláusulas estabelecidas no presente instrumento, na forma em que se acham redigidas, incorrendo a(s) parte(s) que infringir(em) quaisquer das cláusulas, em multa de 03 (três) vezes o aluguel vigente a época da infração, independentemente de qualquer prévio aviso, notificação ou



judicialmente.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA - Declara(m) expressamente o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) haver(em) procedido prévia vistoria do imóvel, verificada a documentação que o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) possuem do imóvel, bem como, realizado diligências junto a Prefeitura do Município de São Paulo e demais órgãos públicos, declarando ainda haverem constatado acerca da possibilidade do exercício da atividade comercial para qual o imóvel é locado, inclusive no que tange a lei de zoneamento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA - O (A)(S) LOCADOR(A)(ES), nos termos da Lei, obriga(m)-se a comunicar o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) de eventual intenção de venda do imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O(A)(S) LOCADOR(A)(ES) poderá(ão) a qualquer tempo, inclusive durante o prazo de vigência deste contrato, alienar o imóvel ora locado, e por conseguinte, ceder ou transferir este contrato e os direitos decorrentes, independentemente da anuência do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S).

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA - O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) não terá(ão) direito a reter o pagamento do aluguel, ou qualquer outra quantia devida nos termos do presente contrato, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA - Não poderá(ão) o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) escusar(em)-se do pagamento de quaisquer diferenças de aluguéis, impostos, taxas,



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2018 às 14:18:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.0001.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA— O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) no prazo máximo e improrrogável de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do presente instrumento particular, de proceder seguro contra incêndio, desabamento e demais riscos que importem em dano no imóvel do(a) (s) LOCADOR(A)(ES), inclusive seguro contra danos causados à terceiros, em seguradora idônea, sendo que a apólice de seguro deverá abranger o valor de 200 (duzentas) vezes o aluguel vigente, constando como beneficiário o LOCADOR(A)(ES), cujos valores deverão ser reajustados anualmente, na mesma proporção do aluguel, obrigando-se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a fornecer(em) para o (a)(s) LOCADOR(A)(ES) ou ao seu representante a correspondente apólice de seguro, sob pena de ser contratado o seguro pelo(a)(s) LOCADOR(A)(ES) em companhia de seguros de sua preferência e às expensas do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S).



Min. Lia.

atentamente a leitura de todas as cláusulas e condições do presente instrumento particular, estando assim de pleno acordo em todos os seus termos.

E por assim estarem certas, justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em três vias de igual teor e conteúdo, contendo 20 laudas, para os devidos fins de Direito.

São Paulo, 20 de junho de 2016.

LOCADOR(A)(ES):

Patricia Yuri Koh

JAMBO MIX LIMITADA

(Patricia Yuri Koh) (Carolina Aery Ko)

LOCATÁRIO(A):

Fabio Cotta Dutra

FABIO COTTA DUTRA

CAUCIONANTE(S):

Fabio Cotta Dutra

FABIO COTTA DUTRA

Testemunhas:

1.-

Celeste Penteado *Guilherme*

2.-

André Luiz de Oliveira



R.3-37.945. Data: 09/06/1994. COMPRA E VENDA. Adquirente: ELIZA BETH MARCOS DA MOTTA, brasileira, solteira, bancária, identidade do IEP nºB3.525.715-3, emitida em 09/11/1984, e CIE nº384491377/72 residente e domiciliado na Rua Fernandes Gusmão, n)440/B, ap.201 - Irajá, Rio de Janeiro. Transmissor: XANDELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., qualificada na presente matrícula. A transmitente vendeu ao adquirente o imóvel desta matrícula, pelo preço de CR\$35.000,00, nos termos da escritura de compra e venda lavrada no Cartório do 14º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, no livro - SI-326, fls.16/29, em 29/10/93, prenotada sob nº75.831, fls.12, em 28/04/94, distribuída sob nº21.488, fls.14, em 28/04/94. Cabo Frio, 09 de junho de 1994. Eu [assinatura] (Maria Madalena na Maciel Vieira), Emp. Juramentada datilógrafa, O Oficial:

Custas/94-Cr\$139.134,36(4)

Av.4-37.945. Data: 14/05/2003. NOVA DENOMINAÇÃO DO FOREIRO. Conforme se infere da Sexta Alteração Contratual datada de 15/10/2002, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob o nº00001282411, em 14/11/2002, foi alterada a denominação social da detentora do foro do imóvel desta matrícula ALEXANDRE, MICHELLE E DANIELLE ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA., para PONTAL DE NOVA IGUAÇU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Av. Presidente Vargas, nº534, 8º andar, Centro, Rio de Janeiro, neste Estado, inscrita no CNPJ sob o nº38.149.433/0001-50. Dita alteração foi prenotada nesta serventia sob o nº109080, em 14/04/2003. Cabo Frio, 14/05/2003. (Custas 2003/04-R\$20,92). Eu [assinatura] (JOSE DE ARIMATHA DA ROCHA GUIMARÃES), Escrevente, conferi e digitei. O Oficial:

REGISTRAR
Nº ACX92362

Av.5-37.945. Data: 11/08/2003. ERRO EVIDENTE. Nos termos do Art. 213, § 1º da Lei 6015/73, tendo sido verificado o ERRO EVIDENTE, quando da abertura da presente matrícula, ficando retificada a Área de ocupação exclusiva do referido terreno sendo a seguinte: frente de 22,00m em linhas quebradas, uma das quais em curva; fundos de 15,00m; lado direito/25,00m; lado esquerdo 26,00m. Área privativa exclusiva de 462,00m², e não como constou na abertura da mesma por equívoco. Cabo Frio, 11 de Agosto de 2003. (Sem Custas). Eu [assinatura] (José de Arimathá da Rocha Guimarães), Escrevente, conferi e digitei. Oficial:

REGISTRAR
Nº RDN93612

Vide Protocolo nº 145.422 13/04/10 Remição de Foro

(R) I ate
RPI 30440 HMI

Av. 7-37.945. Data: 24/11/2010. INSCRIÇÃO. (Protocolo nº 148.470, datado de 20/10/2010). Pelo mesmo título do R-8, o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se atualmente inscrito na PMCF sob o nº 130.337-9. (Custas 2010/10-R\$21,39). Eu Nilton Fernandes, Escrevente, conferi e digitei. O Oficial

(R). 1-ato
R000175 MEM

R.8-37.945. Data:24/11/2010. COMPRA E VENDA. (Protocolo nº148.470, datado de 20/10/2010). Adquirente: FABIO COTTA DUTRA, brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador da carteira de identidade nº008.499.179-3, expedida pelo DETRAN/DIC/RJ, em 29/03/2000, e inscrito no CPF/MF sob o nº 832.750.457-68, residente e domiciliado na Av. Lucio Costa, nº3360/1401, Bloco 2, Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro, neste Estado. Transmittante: ELIZABETH MARCOS DA MOTTA, já qualificada nesta matrícula. VALOR: R\$20.000,00 integralmente recebidos. ITBI: Foi pago o valor de R\$721,00, através do DAM nº003142009, em 19/02/2009. FORMA DO TITULO: Tudo conforme os termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 6º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, neste Estado, no livro nº6692, fls.135, ato nº085, datada de 29/07/2010. (Custas 2010/10-R\$323,68). Eu, Nilton Fernandes (Nilton Fernandes), Escrevente, conferi e digitei. Oficial

URGENT
 100 176 ZED

Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art.º 19, § 1º da Lei 6.015/73, dela constando todos os eventuais **ONUS QUERECIAM** sobre o imóvel. Cabo Frio, 16 de Junho de 2016. Eu, Carolina de Azevedo Panisset, escrevente, procedi as buscas. E eu, Marco Antonio Nazareth, Oficial, subscrevo e assino.

Marco Antonio Nazareth
Substituto
Matrícula 04/901

FUNPEC	R\$ 3,34
FUNARPEN	R\$ 2,67
ISS	R\$ 2,01
TOTAL	R\$ 92,97

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
EBNN 05731 KAH
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrr.jus.br/sitepublico>

EM BRANCO

EM BRANCO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/06/2016 às 14:05:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.0001 e o código 00000000000000000000000000000000.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Celso Maziteli Neto**

Vistos.

Fls. 109/112: O exequente deve trazer aos autos cópia atualizada da matrícula do imóvel cuja penhora requer.

Prazo: 20 dias.

No silêncio, arquivem-se os autos, com baixa na planilha, sem prejuízo do desarquivamento posterior, mediante pedido da parte.

Intime-se.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2019.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO MAZITELI NETO, liberado nos autos em 18/02/2019 às 17:24 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.



Teor do ato: "Fls. 109/112: O exequente deve trazer aos autos cópia atualizada da matrícula do imóvel cuja penhora requer. Prazo: 20 dias. No silêncio, arquivem-se os autos, com baixa na planilha, sem prejuízo do desarquivamento posterior, mediante pedido da parte."

SÃO PAULO, 20 de fevereiro de 2019.

Aline da Silva Pinto
Coordenador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE DA SILVA PINTO, liberado nos autos em 20/02/2019 às 11:15 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

I. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA

LTDA, já qualificada nos presentes autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** em autos de **Ação de Despejo por Falta de Pagamento c.c Cobrança de Alugueis e Encargos da Locação**, que move em face de **FABIO COTTA DUTRA**, por seus advogados infra-assinados, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em cumprimento à determinação do R. Despacho de fls. 145, requerer a juntada da matrícula atualizada do imóvel de propriedade do Executado, sobre o qual deverá recair penhora para satisfação do crédito da Exequente.

1.- A Exequente havia juntado cópia da matrícula do imóvel de propriedade do Executado (matrícula nº 37.945 do cartório do 2º ofício de Cabo Frio), localizado na cidade de Cabo Frio, no Estado do Rio de Janeiro e havia requerido que fosse expedida carta

Executado como garantia real do contrato de locação que havia sido firmado com a Exequente, conforme comprovado pelo contrato juntado..

3.- Diante do fato de que o imóvel que será objeto de penhora estar localizado na comarca de Cabo Frio/RJ, **fica desde já requerida a expedição de carta precatória para realização da penhora, nos termos do artigo 260 c.c. 845, § 2º, ambos do Código de Processo Civil.**

4.- Conforme cálculos de atualização constantes nos autos, o crédito da Exequente atingiu o valor de R\$ 714.532,03 (setecentos e quatorze mil quinhentos e trinta e dois reais e três centavos), aplicadas as penalidades do parágrafo primeiro do artigo 523 do CPC, quais sejam, multa de 10% e honorários advocatícios de 10%, além de correção monetária e juros moratórios.

5.- Assim, diante do inadimplemento do Executado e da falta de impugnação ao presente cumprimento de sentença, fica requerida a penhora dos bens do Executado para satisfação do crédito da Exequente, especialmente o imóvel supra mencionado, por meio de expedição de carta precatória para cumprimento da penhora.

IMÓVEL CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo NÚMERO 92 (NOVENTA E DOIS), DO CONDOMÍNIO 'BEM-TE-VIS', a ser construída na referida área de terreno, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito de Cabo Frio, RJ, Freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, e, bem assim da fração ideal de 1/263 avos da área de terreno, designada como 'ÁREA B', com área privativa e exclusiva de 462,00m², inscrita na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob nº 130337-9, devidamente descrito, caracterizado e confrontado na matrícula nº 37.945 do Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio - de Registro de Imóveis - 1º e 4º Distrito - Cabo Frio - Estado do Rio de Janeiro, o qual foi inclusive DADO EM CAUÇÃO nos termos do pacto locatício juntado nesta oportunidade.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 25 de março de 2019

Marco Aurélio Gerace

Advogado OAB/SP 122.584

frontações seguintes: 149,50m de frente para a Estrada do Guriri, antigo leito da Estrada do Guriri; 168,00m nos fundos que divide com sucessores de Bartholomeu Francisconi; 716,50m do lado direito, formado por uma linha quebrada de três segmentos retos, que partindo da frente do terreno em direção aos fundos do mesmo, medem o primeiro segmento 263,50m, o segundo segmento 81,00m, dividindo estes dois segmentos com a Área C a ser doada a Prefeitura Municipal de Cabo Frio e o terceiro segmento 372,00m que divide com a Área remanescente da Fazenda Mato Grosso; e 649,00m do lado esquerdo formado por uma linha quebrada de três segmentos retos, que partindo da frente do terreno em direção aos fundos do mesmo, medem o primeiro segmento 330,00m que dividem com a Área A, formando a Área total de 99.432,00m². A fração ideal acima referida corresponde a Unidade n.º 92 do CONDOMÍNIO BEM-TE-VIS a ser construída na referida área de terreno, cuja área de ocupação exclusiva é a seguinte: 12,00m de frente e 12,00m de fundos; 25,00m em ambos os lados, totalizando a área privativa e exclusiva de 30,00m². - -

[illegible]

Proprietária: XANDELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, n.º 1226, Grupo 401, no Rio de Janeiro, neste Estado, inscrita no CGC sob o n.º 32.120.685/0001-04. Registro Anterior: Matrícula n.º 31.892. Cabo Frio, 09 de junho de 1990. Eu, ~~[assinatura]~~ [assinatura] Maria Madalena Maciel (Vieira), Emp. Juramentada datilógrafa x O x Oficial x

Av. 1-37.945 Data: 09/06/1994. INSTITUIÇÃO DE SERVIÇÃO. A instituição de
serviço do Condomínio dos Pássaros, encontra-se registrada sob o n.º R. 5, à margem da
matrícula n.º 31.892, Cabo Frio, 09/06 de junho de 1990. Eu, *[assinatura]*
~~delegado~~ *[assinatura]* ~~delegado~~ Técnico Indígena Juramentado datilografar. O Oficial: Maria Ma-
dalena Maciel Vieira), Emp. Juramentada datilografar. O Oficial:

Av. 2 37.945 Data: 09/06/94 , CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. A Convenção de Condomínio do Condomínio dos Pássaros, foi registrada, na íntegra, no Registro Auxiliar, sob o n.º 516, em 13/08/90.

continua no verso

residente e domiciliado na Rua Fernandes Gusmão, nº 440/8, ap. 201 - Irajá, Rio de Janeiro. Transmitedor: XANDELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., qualificada na presente matrícula. A transmitente vendeu ao adquirente o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$35.000,00, nos termos da escritura de compra e venda lavrada no Cartório do 14º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, no livro - SI-326, fls. 16/29, em 29/10/93, prenotada sob o nº 75.831, fls. 12, em 28/04/94, distribuída sob o nº 221.988, fls. 14, em 28/04/94. Cabo Frio, 09 de junho de 1994. Eu [assinatura] (Maria Madaleia na Maciel Vieira), Emp. Juramentada datilografei. O Oficial:

Custas/94-Cr\$139.134,36(4)

Av. 4-37.945. Data: 14/05/2003. NOVA DENOMINAÇÃO DO FOREIRO. Conforme se infere da Sexta Alteração Contratual datada de 15/10/2002, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 00001282411, em 14/11/2002, foi alterada a denominação social da detentora do foro do imóvel desta matrícula ALEXANDRE, MICHELLE E DANIELLE ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA., para PONTAL DE NOVA IGUAÇU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Av. Presidente Vargas, nº 534, 8º andar, Centro, Rio de Janeiro, neste Estado, inscrita no CNPJ sob o nº 36.149.433/0001-50. Dita alteração foi prenotada nesta serventia sob o nº 109080, em 14/04/2003. Cabo Frio, 14/05/2003. (Custas 2003/04-R\$20,92). Eu [assinatura] (JOSE DE ARIMATHEA DA ROCHA GUIMARÃES), Escrevente, conferi e digitei. O Oficial:

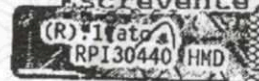
REGISTRAR
Nº RCX92362

Av. 5-37.945. Data: 11/08/2003. ERRO EVIDENTE. Nos termos do Art. 213, § 1º da Lei 6015/73, tendo sido verificado o ERRO EVIDENTE, quando da abertura da presente matrícula, ficando retificada a Área de ocupação exclusiva do referido terreno sendo a seguinte: frente de 22.00m em linhas quebradas, uma das quais em curva: fundos de 15.00m: lado direito 25.00m: lado esquerdo 26.00m. Área privativa exclusiva de 462.00m², e não como constou na abertura da mesma por equívoco. Cabo Frio, 11 de Agosto de 2003. (Sem Custas). Eu [assinatura] (José de Arimathea da Rocha Guimarães), Escrevente, conferi e digitei. Oficial:

REGISTRAR
Nº RDN93612

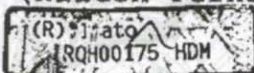
Vide Protocolo nº 145.422 13/04/10 Remição de Foro

qualificada nesta matrícula. **VALOR:** R\$1,00 integralmente recebidos. **FORMA DO TÍTULO:** Tudo conforme os termos da Escritura Pública de Remição de Aforamento, lavrada no Cartório do 4º Tabelionato de Notas da cidade do Rio de Janeiro, neste Estado, no livro nº2592, fls.010, ato nº004, datada de 14/04/2003. **ITBI:** Foi pago no valor de R\$64,30, conforme DAM nº006162009, em 27/03/2009. (**Custas 2010/04-R\$240,25**). Eu, (Nilton Fernandes), Escrevente, conferi e digitei. Oficial.

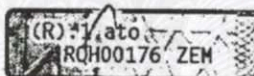


Vide Protocolo nº 148.470 20/10/10 Compra e Venda

Av.7-37.945. Data:24/11/2010. **INSCRIÇÃO.** (Protocolo nº148.470, datado de 20/10/2010). Pelo mesmo título do R-8, o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se atualmente inscrito na PMCF sob o nº130.337-9. (**Custas 2010/10-R\$21,39**). Eu (Nilton Fernandes), Escrevente, conferi e digitei. O Oficial.



R.8-37.945. Data:24/11/2010. **COMPRA E VENDA.** (Protocolo nº148.470, datado de 20/10/2010). **Adquirente:** **FABIO COTTA DUTRA**, brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador da carteira de identidade nº008.499.179-3, expedida pelo DETRAN/DIC/RJ, em 29/03/2000, e inscrito no CPF/MF sob o nº 832.750.457-68, residente e domiciliado na Av. Lucio Costa, nº3360/1401, Bloco 2, Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro, neste Estado. **Transmitente:** **ELIZABETH MARCOS DA MOTTA**, já qualificada nesta matrícula. **VALOR:** R\$20.000,00 integralmente recebidos. **ITBI:** Foi pago o valor de R\$721,00, através do DAM nº003142009, em 19/02/2009. **FORMA DO TÍTULO:** Tudo conforme os termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 6º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, neste Estado, no livro nº6692, fls.135, ato nº085, datada de 29/07/2010. (**Custas 2010/10-R\$323,68**). Eu, (Nilton Fernandes), Escrevente, conferi e digitei. Oficial.



Vide Protocolo Nº 192.572 24/07/2017-Caução CANCELADO

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Celso Maziteli Neto**

Vistos.

Expeça-se carta precatória para penhora, avaliação e alienação do bem objeto da matrícula de fls. 150/153.

Intime-se.

São Paulo, 05 de abril de 2019.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO MAZITELI NETO, liberado nos autos em 05/04/2019 às 15:05 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

Teor do ato: "Vistos. Expeça-se carta precatória para penhora, avaliação e alienação do bem objeto da matrícula de fls. 150/153. Intime-se."

SÃO PAULO, 9 de abril de 2019.

Aline da Silva Pinto
Coordenador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE DA SILVA PINTO, liberado nos autos em 09/04/2019 às 12:03 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

CONSULTA

Consulto Vossa Excelência sobre o cumprimento da decisão de fls. 154, pois consta às fls. 153 a indisponibilidade do imóvel por ordem do Juiz da 8ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Torno os autos para que Vossa Excelência determine o que de direito. Nada Mais. São Paulo, 09 de abril de 2019. Eu, ___, Maria Cristina Herrera Teixeira, Escrevente Técnico Judiciário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CRISTINA HERRERA TEIXEIRA, liberado nos autos em 09/04/2019 às 14:03:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.09.00 e o código 00000000000000000000000000000000.

digitei.

Processo nº: **0021871-41.2018.8.26.0007 - Cumprimento de Sentença**
Exequente: **J. Mix Imóveis e Agropecuária Ltda.**
Executado: **Fabio Cotta Dutra**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Celso Maziteli Neto**

Vistos.

Suspendo por ora, ante à certidão do cartório de fls. 156 e do que consta da Av. 9-37.945 constante da matrícula de fls. 151/153, a determinação de fls. 154.

Explique, no mais, em cinco dias, o exequente, ante ao que consta destes itens, seu pedido de fls. 147/149.

Int.

São Paulo, 09 de abril de 2019.

Celso Maziteli Neto

Juiz(a) de Direito

Teor do ato: "Vistos. Suspendo por ora, ante à certidão do cartório de fls. 156 e do que consta da Av. 9-37.945 constante da matrícula de fls. 151/153, a determinação de fls. 154. Explique, no mais, em cinco dias, o exequente, ante ao que consta destes itens, seu pedido de fls. 147/149. Int."

SÃO PAULO, 11 de abril de 2019.

Aline da Silva Pinto
Coordenador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE DA SILVA PINTO, liberado nos autos em 11/04/2019 às 11:56 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

I. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA

LTDA, já qualificada nos presentes autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** em autos de **Ação de Despejo por Falta de Pagamento c.c Cobrança de Alugueis e Encargos da Locação**, que move em face de **FABIO COTTA DUTRA**, por seus advogados infra-assinados, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em cumprimento à determinação do R. Despacho de fls. 157, esclarecer o quanto segue.

1.- A Exequente havia juntado cópia da matrícula atualizada do imóvel de propriedade do Executado (matrícula nº 37.945 do cartório do 2º ofício de Cabo Frio), localizado na cidade de Cabo Frio, no Estado do Rio de Janeiro e havia requerido que fosse expedida carta precatória para aquela comarca, para que se proceda com a devida avaliação, penhora e alienação do bem do Executado

3.- Pois bem, inicialmente explica-se que foi realizado o pedido de penhora mesmo diante da informação de indisponibilidade de bens do Executado pois a posição do Superior Tribunal de Justiça é mansa e pacífica no sentido de que essa indisponibilidade de bens não impede a penhora e a adjudicação do bem, já que a medida apenas impede que o proprietário se desfaça de seu patrimônio no intuito de fraudar eventual execução.

4.- A Excelentíssima Ministra Nancy Andri ghi discorre de forma louvável sobre esta possibilidade em seu voto proferido no REsp n. 1.493.067 - RJ, que é juntado nesta oportunidade:

“Por se tratar de atuação coativa do Estado, a adjudicação não pode ser impedida pela cautelar atípica de indisponibilidade de bens, a qual atua sobre o poder do devedor de dispor sobre todo seu patrimônio de com sua vontade.

Ademais, não havendo um direito de preferência especial de um outro credor sobre um bem determinado do devedor, a adjudicação não pode ser obstruída pela indisponibilidade, que não impõe a um bem específico a situação de inalienabilidade ou impenhorabilidade, afastando sua sujeição à execução.”

DE PENHORA INCIDENTE SOBRE IMÓVEL, UMA VEZ QUE ANOTADO COM REGISTRO DE INDISPONIBILIDADE – ALEGAÇÃO DE INCORREÇÃO – PEDIDO DE REFORMA, COM A CONSEQUENTE MANUTENÇÃO DA PENHORA DO BEM INDICADO – DESACERTO DA R. DECISÃO – POSSIBILIDADE DE PENHORA DE BENS DECLARADOS INDISPONÍVEIS – INDISPONIBILIDADE QUE IMPEDE APENAS O PROPRIETÁRIO DE ALIENAR VOLUNTARIAMENTE O BEM - RECURSO PROVIDO.

(TJ-SP 20220470720188260000 SP 2022047-07.2018.8.26.0000, Relator: Simões de Vergueiro, Data de Julgamento: 13/04/2018, 16ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/04/2018)

Agravo de instrumento. Débito condominial. Penhora de imóvel. Possibilidade. A indisponibilidade do bem executado não impede a penhora e a adjudicação, já que a medida apenas obsta que o proprietário se desfaça de seu patrimônio. Recurso provido.

(TJ-SP 20215551520188260000 SP 2021555-15.2018.8.26.0000, Relator: Nestor Duarte, Data de Julgamento: 11/04/2018, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/04/2018)

expedição de carta precatória para a comarca de Cabo Frio/RJ, para realização da penhora, nos termos do artigo 260 c.c. 845, § 2º, ambos do Código de Processo Civil, conforme havia sido determinado anteriormente por este R. Juízo.

8.- Isto posto, é a presente para respeitosamente REQUERER à Vossa Excelência, digne-se em ORDENAR o cumprimento da decisão de fls. 154, com a expedição de carta precatória para a Comarca de Cabo Frio/RJ, para realização da penhora, avaliação e alienação do seguinte bem imóvel de propriedade do Executado:

IMÓVEL CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo NUMERO 92 (NOVENTA E DOIS), DO CONDOMÍNIO 'BEM-TE-VIS', a ser construída na referida área de terreno, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito de Cabo Frio, RJ, Freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, e, bem assim da fração ideal de 1/263 avos da área de terreno, designada como 'AREA B', com área privativa e exclusiva de 462,00m2, inscrita na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob nº 130337-9, devidamente descrito, caracterizado e confrontado na matrícula nº 37.945 do Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio - de

P. Deferimento.

São Paulo, 11 de abril de 2019.

Marco Aurélio Gerace
Advogado OAB/SP 122.584



RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

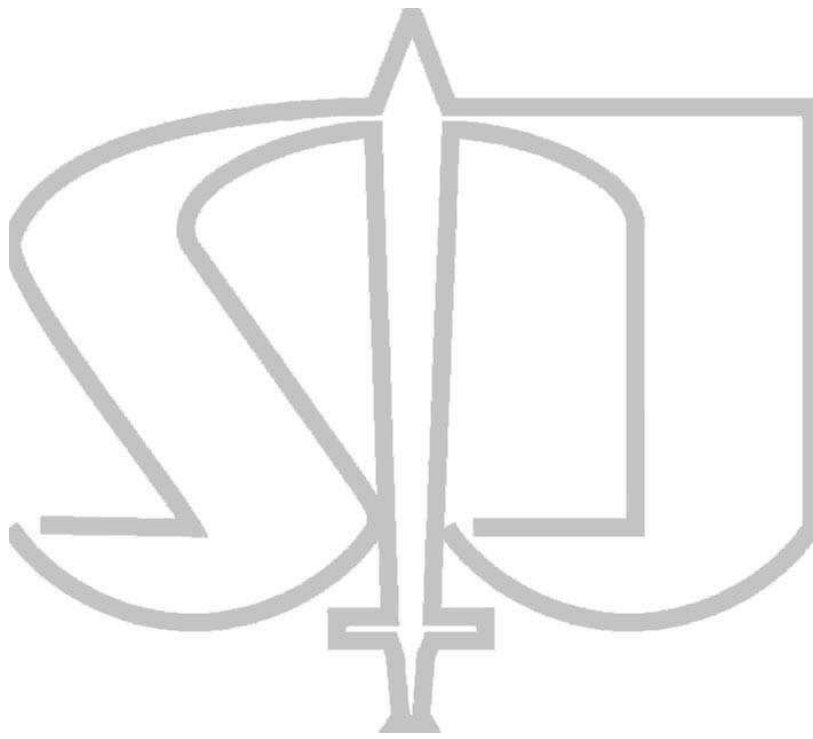
Cuida-se de recurso especial interposto por VALÉRIA CORRÊA DA SILVA, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ação: de responsabilidade civil, compreendidas a indenização de danos materiais e a compensação de danos morais, relativa à acidente de trabalho, em fase de execução, ajuizada pela recorrente, em face de SERSAN - SOCIEDADE DE TERRAPLANAGEM CONSTRUÇÃO CIVIL E AGROPECUÁRIA LTDA, MATERSAN MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA e de SÉRGIO AUGUSTO NAYA – ESPÓLIO.

Decisão interlocutória: indeferiu o pedido de assinatura de carta de adjudicação, formulado pela recorrente, em razão da indisponibilidade de todos os bens do executado, incluindo o imóvel adjudicado, decretada em ação civil pública ajuizada pelas vítimas do desabamento do edifício Palace II.

Acórdão: manteve a decisão unipessoal do Relator que negou provimento ao agravo de instrumento interposto pelo recorrente.

Recurso especial: alega violação dos arts. 471, 486, 647, I, 685-A, 685-B e 708 do CPC/73, bem como dissídio jurisprudencial. Assevera que a indisponibilidade dos bens do executado não impede a penhora e a adjudicação por ela realizada, já que somente impossibilita ao proprietário a livre disposição



VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):

Cinge-se a controvérsia a determinar se: *a)* a indisponibilidade de bens do executado, deferida em ação civil pública, impede a adjudicação de um determinado bem ao credor que executa o devedor comum com substrato em título executivo judicial; e *b)* é possível ao juiz negar-se assinar a carta de adjudicação sob esse fundamento, mesmo já tendo extinto a execução com substrato no art. 794, II, do CPC/73.

Julgamento: CPC/73

I – Da responsabilidade do devedor por suas dívidas

Consoante o art. 591 do CPC/73, o devedor responde, para o cumprimento de suas obrigações, com seu patrimônio, equivalente ao conjunto de todos os seus bens, presentes ou futuros, excetuadas apenas as restrições previstas em lei.

Se o devedor não adimplir espontaneamente com as prestações a que se sujeitou, a atuação do Estado é necessária para compeli-lo a satisfazer o direito de crédito de um determinado credor previsto em um título executivo.

Nessa hipótese, a fim de evitar que essa atividade estatal seja

das medidas que atuam sobre seu poder de livremente dispor de uma dívida.

II - Da indisponibilidade

A indisponibilidade é uma dessas medidas destinadas a assegurar o pagamento de uma dívida.

Trata-se de cautelar inominada, deferida com substrato abstrato, a critério do juiz, por meio da qual é resguardado o resultado da prestação do devedor, mediante restrição ao direito do devedor de dispor sobre a integridade do patrimônio, sem, contudo, privá-lo definitivamente do domínio.

Esse é o entendimento dessa 3ª Turma, que com

II - Da indisponibilidade

A indisponibilidade é uma dessas medidas destinadas à garantia da satisfação de uma dívida.

Trata-se de cautelar inominada, deferida com substrato no poder geral de cautela do juiz, por meio da qual é resguardado o resultado prático de uma ação pela restrição ao direito do devedor de dispor sobre a integralidade do seu patrimônio, sem, contudo, privá-lo definitivamente do domínio.

Esse é o entendimento dessa 3ª Turma, que consignou que “a indisponibilidade de bens é instituto que não suprime o direito de propriedade, limitando-se a impor restrições ao exercício de uma das faculdades daí decorrentes, ou seja, permanecem os direitos de usar e fruir do bem, estando prejudicado tão-somente o direito de dispor” (REsp 518.678/RJ, Terceira Turma, DJ 29/10/2007).

Por se tratar de cautelar atípica, os requisitos para seu deferimento são genéricos, consistentes na plausibilidade jurídica do direito em jogo no processo principal (*fumus boni iuris*) e no fundado receio de dano grave e de difícil reparação que possa ocorrer antes da solução definitiva da lide (*periculum in mora*).

Outra medida disponível é o arresto.

Diferentemente da indisponibilidade, o arresto é medida cautelar típica, disciplinada nos arts. 813 e ss do CPC/73.

O arresto, por ser típico, depende de prova literal da dívida líquida e certa (art. 814, I, do CPC/73), o que consubstancia o *fumus boni iuris* e tem cabimento nas hipóteses dos incisos I a IV do art. 813 do CPC/73, que identificam as situações de *periculum in mora*.

A indisponibilidade e a cautelar de arresto são institutos distintos, com funções diversas. Apesar de ambas as medidas subtraírem o poder de disposição do proprietário, o arresto o faz com relação a um bem específico, o qual fica vinculado diretamente à sorte da execução.

De fato, segundo a doutrina, “*com o arresto, surge uma nova situação jurídica para o bem apreendido, que fica materialmente sujeito à guarda judicial e, juridicamente, vinculado à atuação da prestação jurisdicional objeto do processo principal*” (THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil, Vol. II**, 49ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2014, pág. 609).

No arresto, a perda do poder de disposição incide sobre um determinado ou determinados bens porque já se sabe quantos deles serão necessários à satisfação da dívida, o que é justificado pelo fato de que sua decretação depende da existência de prova literal da dívida líquida e certa.

Além disso, o arresto, diferentemente da indisponibilidade, “*apenas*

IV – Da inalienabilidade e da impenhorabilidade

A princípio, todos os bens do devedor podem ser atingidos pelos atos da execução, que nada mais faz do que atuar sobre o patrimônio que o Direito Material sujeitou como garantia ao pagamento da dívida ou ao cumprimento da prestação.

Certos bens, no entanto, escapam da atuação estatal coativa expropriatória. De fato, não estão sujeitos à execução os bens que a lei considere impenhoráveis ou inalienáveis (art. 648 do CPC/73) ou os que sejam assim declarados, por ato voluntário (art. 649, I, do CPC/73).

A inalienabilidade e impenhorabilidade, tanto na primeira quanto na segunda hipótese, é restrita a bens específicos em situações particulares (como, por exemplo, nas hipóteses dos arts. 65 e 67 do CC/02; 649, II a XI, do CPC/73; bem de família legal; bens vinculados a cédulas de crédito rural, etc.).

Diferentemente da indisponibilidade cautelar, portanto, a inalienabilidade e impenhorabilidade legal e a voluntária incidem somente sobre bens determinados, não sobre a integralidade do patrimônio do devedor.

V – Da possibilidade de a indisponibilidade impedir a expropriação estatal

A expropriação é o ato final da execução por quantia certa,

certa.

Apesar de ter características similares à dação em pagamento, a adjudicação dela distingue-se por nada ter de “*contratual, pois participa da mesma natureza da arrematação, como ato executivo de transferência forçada de bens*” (THEODORO JÚNIOR, Humberto. Op. cit., pág. 360).

Os requisitos para a realização da adjudicação são: *a)* o requerimento do interessado, pois não lhe pode ser imposto o recebimento em pagamento de coisa diversa da devida; e *b)* que a mencionada oferta seja pela aquisição do bem por preço não inferior ao de avaliação.

Presentes esses requisitos, consoante o art. 685-B do CPC/73, o juiz, solucionando o pedido, deverá determinar a lavratura do auto de adjudicação, com o que se considerará perfeita e acabada.

Por se tratar de atuação coativa do Estado, a adjudicação não pode ser impedida pela cautelar atípica de indisponibilidade de bens, a qual atua sobre o poder do devedor de dispor sobre todo seu patrimônio de com sua vontade.

Ademais, não havendo um direito de preferência especial de um outro credor sobre um bem determinado do devedor, a adjudicação não pode ser obstruída pela indisponibilidade, que não impõe a um bem específico a situação de inalienabilidade ou impenhorabilidade, afastando sua sujeição à execução.

Caso contrário, se a indisponibilidade impedisse a penhora ou a expropriação do bem do patrimônio do devedor, conforme asseverou o i. Min.

Na situação em exame, o juízo competente para a apreciação da ação civil pública ajuizada pelos ex-moradores do edifício Palace II determinou a indisponibilidade dos bens dos requeridos, tanto pessoas físicas quando jurídicas (e-STJ, fl. 113).

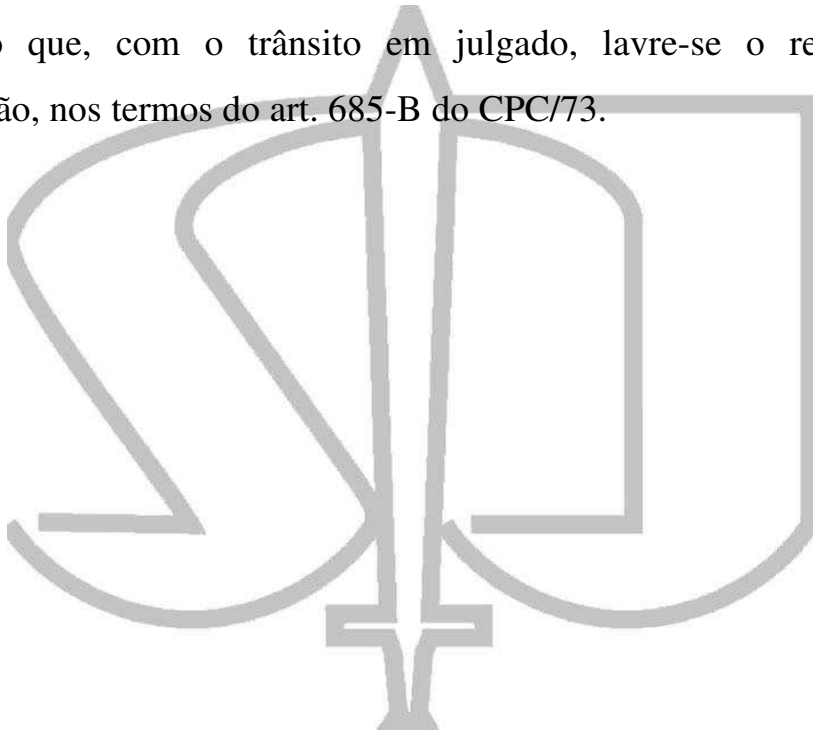
Não consta dos autos que se tenha decretado o arresto ou a penhora de bem determinado, tendo sido apenas declarada a nulidade da alienação efetuada pelo devedor comum a seu sobrinho da Fazenda Teófilo, no Município de Laranjal/MG (e-STJ, fl. 117), em razão de referido imóvel constar na lista de indisponibilidade, estando, portanto, suspensos os poderes do citado devedor de dispor livremente de seus bens.

Desse modo, em vista da ausência de direito dos representados pelo autor da ação civil pública a bens determinados dos devedores comuns – pois a indisponibilidade de bens não cria direito de preferência em relação aos demais credores – e também porque a indisponibilidade somente é óbice à disposição patrimônio pela vontade do devedor – não podendo, assim, impedir a atividade coativa do Estado da expropriação –, o acórdão recorrido merece reforma, haja vista que apontou óbice que não é suficiente para obstruir adjudicação do bem à recorrente.

VII – Da violação à coisa julgada

Em vista do provimento do recurso pelo primeiro fundamento, fica

determino que, com o trânsito em julgado, lavre-se o respectivo auto de adjudicação, nos termos do art. 685-B do CPC/73.



LEVANTAMENTO DE PENHORA INCIDENTE SOBRE IMÓVEL, UMA VEZ QUE ANOTADO COM REGISTRO DE INDISPONIBILIDADE – ALEGAÇÃO DE INCORREÇÃO – PEDIDO DE REFORMA, COM A CONSEQUENTE MANUTENÇÃO DA PENHORA DO BEM INDICADO – DESACERTO DA R. DECISÃO – POSSIBILIDADE DE PENHORA DE BENS DECLARADOS INDISPONÍVEIS – INDISPONIBILIDADE QUE IMPEDE APENAS O PROPRIETÁRIO DE ALIENAR VOLUNTARIAMENTE O BEM - RECURSO PROVIDO.

Tratam os autos de Agravo de Instrumento interposto por **COCRED – COOPERATIVA DE CRÉDITOS DOS PLANTADORES DE CANA DE SERTÃOZINHO**, tirado contra R. Decisão que vem copiada a fls. 21, complementada pela R. Decisão copiada a fls. 22, proferida em Ação de Execução promovida contra **OREB STEFFEN, E OUTROS**, pela qual foi determinando o cancelamento de hasta pública, bem como o levantamento de penhora do imóvel em questão, uma vez que consta de sua matrícula atualizada averbação de indisponibilidade, o que se deu em virtude de determinação da Justiça Trabalhista.

Dizendo da incorreção dos termos da R. Decisão como proferida, sustenta a agravante que a indisponibilidade prevista na Lei 8.212/91, apenas impede a alienação voluntária dos bens por seus proprietários, não impedindo a incidência de nova penhora, sendo certo, ainda que a constrição judicial levada a cabo nos autos se deu em momento anterior à própria anotação de indisponibilidade do bem, motivo pelo qual pediu para que fosse acolhido seu inconformismo, com a decorrente reforma da R. Decisão proferida, de sorte a possibilitar a efetiva incidência da pretendida constrição sobre o imóvel indicado,

É o relatório.

O recurso como interposto está a merecer acolhimento por parte desta Turma Julgadora.

Nessa toada, imperativo destacar que a indisponibilidade prevista por força da lei 8.212/91, apenas impede que os proprietários dos bens os alienem voluntariamente, inexistindo qualquer tipo de restrição quanto a incidência de penhora, uma vez destinada a garantia de terceiros que ostentem crédito, o que poderá se registrar, desde que respeitada, após a alienação, a ordem de pagamento de credores.

Nesse sentido:

“PENHORA Embargos à execução julgados improcedentes Início dos atos para recebimento do crédito Pretensão de averbação das penhoras nos registros dos imóveis Informação cartorária quanto à impossibilidade do registro diante da indisponibilidade dos bens Penhora anterior formalizada em favor da Fazenda Nacional Decisão agravada que suspendeu a penhora, aplicando o que dispõe o art. 53, §1º da Lei n. 8.212/91 Agravo de instrumento que pretende a manutenção da penhora, e sua consequente averbação nas matrículas dos imóveis Distinção entre indisponibilidade e impenhorabilidade Indisponibilidade não autoriza suspensão de execuções promovidas por

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. COBRANÇA DE CONDOMÍNIO. DECISÃO QUE INDEFERIU A PENHORA SOBRE BEM IMÓVEL, EM RAZÃO DE ANTERIOR PENHORA EM AÇÃO DE EXECUÇÃO FISCAL, COM INDISPONIBILIDADE LEGAL DO BEM [§ 1º DO ART. 53, DA LEI 8212/91]. DISPOSITIVO LEGAL QUE SOMENTE VEDA QUE O PROPRIETÁRIO EXERÇA O DIREITO DE ALIENAR VOLUNTARIAMENTE O BEM INDISPONÍVEL, MAS NÃO IMPEDE QUE O BEM TAMBÉM SEJA PENHORADO POR OUTROS CREDORES. PRECEDENTES DO STJ. PENHORA DEFERIDA. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2033549-74.2017.8.26.0000; Relator (a): Edgard Rosa; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 23ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/05/2017; Data de Registro: 12/05/2017)”

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO DE INDISPONIBILIDADE DOS BENS IMÓVEIS PERTENCENTES AO COEXECUTADO. PEDIDO DE PENHORA INDEFERIDO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO PARA ADMITIR A CONSTRIÇÃO JUDICIAL. A indisponibilidade refere-se à inviabilidade da alienação espontânea, pelo executado, do bem indicado a penhora, o que não impede recaia penhora sobre o mesmo em decorrência de execução. No caso em julgamento, a penhora prevista nos arts. 831, art. 844 c.c. arts. 845, "caput", e §1º, todos do CPC/2015, não encontra óbice na existência de anotação prévia de restrição judicial pendente sobre o imóvel, como nos casos de penhora anterior ou indisponibilidade judicial. A indisponibilidade que trata o art. 53, §1º, da Lei nº 8.212/1991, também impede a constrição judicial. A

Este documento é propriedade digital da ASSOCIAÇÃO DIGITAL para o WAIOSÉ NUAIRA. SIGERSCHE e VEGUEIRO. Liberação: Fica autorizada. São Paulo, 20 de maio de 2018.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022877-47.2018.8.2.2

Pelo exposto, dá-se provimento ao recurso, nos exatos termos do Voto.

Agravo de Instrumento nº 2022047-07.2018.8.26.0000 -Voto nº

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente sem voto), CRISTINA ZUCCHI E SOARES LEVADA.

São Paulo, 11 de abril de 2018.

Nestor Duarte
Relator
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NESTOR DUARTE, Relator, e publicado no Diário da Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/04/2018 às 15:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00218331-43.2018.8.2.2001 e a palavra-chave: ACORDAM.

Penhora de imóvel. Possibilidade. A indisponibilidade do bem executado não impede a penhora e a adjudicação, já que a medida apenas obsta que o proprietário se desfaça de seu patrimônio. Recurso provido.

Visto.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 89, que indeferiu a penhora de imóvel, considerando as averbações de indisponibilidade e sequestro do bem.

Sustenta o agravante, em síntese, que é penhorável o bem. Aduz que se trata de obrigação *propter rem*. Assevera que a indisponibilidade do bem diz respeito à inviabilidade de alienação pelo devedor executado, o que não impede a realização de nova penhora. Requer, à vista disso, seja concedida a penhora da unidade geradora da dívida exequenda.

O efeito suspensivo foi deferido (fls. 95).

É o relatório.

Conheço do recurso.

Versa a discussão a respeito da penhorabilidade de bem imóvel em decorrência de despesas condominiais.

Anota-se, desde logo, que a indisponibilidade do bem executado não impede a penhora e a adjudicação, já que a medida apenas obsta

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniella Carla Russo Greco de Lemos**

Vistos.

Fls. 159/163: com razão o exequente.

Cumpra-se, pois, a decisão de fl. 154.

Intime-se.

São Paulo, 30 de abril de 2019.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELLA CARLA RUSSO GRECO DE LEMOS, liberado nos autos em 30/04/2019.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

Teor do ato: "Vistos. Fls. 159/163: com razão o exequente. Cumpra-se, pois, a decisão de fl. 154. Intime-se."

SÃO PAULO, 3 de maio de 2019.

Aline da Silva Pinto
Coordenador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE DA SILVA PINTO, liberado nos autos em 03/05/2019 às 12:29 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

Expedir carta

Nada Mais. São Paulo, 03 de maio de 2019. Eu, ____, Kamila Aparecida Magalhães Pereira, Escrevente Técnico Judiciário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KAMILA APARECIDA MAGALHAES PEREIRA, liberado nos autos em 03/05/2019 às 14:00:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.09.00 e o código 00000000000000000000000000000000.

DEPRECANTE: JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VII - ITAQUERA DA DE SÃO PAULO

DEPRECADO: JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CABO FRIO – ESTADO DO RIO DE JANEIRO

O(A) Exmo(a) Sr(a). Dr(a). Celso Mazitelli Neto, MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional VII - Itaquera, Estado de São Paulo, na forma da lei,

FAZ SABER ao(à) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Comarca deprecada à qual esta for distribuída que, perante este Juízo e respectivo Cartório, se processam os termos da ação em epígrafe.

FINALIDADE: PENHORA, AVALIAÇÃO E ALIENAÇÃO dos bens do(a) executado(a), **Fabio Cotta Dutra**, de acordo com a decisão abaixo descrita: "Vistos. Expeça-se carta precatória para penhora, avaliação e alienação do bem objeto da matrícula de fls. 150/153. Intimem-se."

IMÓVEL: IMÓVEL CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo NUMERO 92 (NOVENTA E DOIS, DO CONDOMÍNIO "BEM-TE-VIS") , a ser construída na referida área de terreno, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito de Cabo Frio, RJ, Freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, e, bem assim da fração ideal de 1/263 avos da área de terreno, designada como 'ÁREA B', com área privativa e exclusiva de 462,00m², inscrita na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob nº 130337-9, devidamente descrito, caracterizado e confrontado na matrícula nº 37.945 Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio de Registro de Imóveis – 1º e 4º Distrito – Cabo Frio – Estado do Rio de Janeiro.

Valor atualizado da dívida: R\$ 714.532,03.

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) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha **[szkfbj]** ou senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

PESSOA(S) QUE DEVERÁ(ÃO) SER INTIMADA(S): FABIO COTTA DUTRA, Brasileiro,

Assim, pelo que dos autos consta, expedir-se a presente, pela qual deprecia a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável CUMPRA-SE, se digne determinar as diligências para seu integral cumprimento, com o que estará prestando relevantes serviços à Justiça. São Paulo, 03 de maio de 2019. Aline da Silva Pinto, Coordenador.

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

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.

0021871-41.2018.8.26.0007

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE DA SILVA PINTO e CELSO MAZITEL NETO, liberado nos autos em 15/05/2020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0007 e o código 00000000000000000000000000000000.



CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Providencie o(a) autor(a) a distribuição da carta precatória, através de peticionamento eletrônico diretamente na Comarca deprecada, conforme determinado pelo Comunicado CG nº 1951/2017 da Egrégia Corregedoria do Tribunal de Justiça de São Paulo, comprovando nos autos, no prazo de dez dias.

Nada Mais. São Paulo, 15 de maio de 2019. Eu, ____, Kamila Aparecida Magalhães Pereira, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO - Remessa ao DJE

Certifico e dou fé que remeti ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) ato(s) ordinatório(s) acima em ____/____/____.

Eu, ____, Kamila Aparecida Magalhães Pereira, Escrevente Técnico Judiciário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KAMILA APARECIDA MAGALHAES PEREIRA, liberado nos autos em 15/05/2019 às 14:22:18.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.09.00 e o código 00000000000000000000000000000000.



Teor do ato: "Providencie o(a) autor(a) a distribuição da carta precatória, através de peticionamento eletrônico diretamente na Comarca deprecada, conforme determinado pelo Comunicado CG nº 1951/2017 da Egrégia Corregedoria do Tribunal de Justiça de São Paulo, comprovando nos autos, no prazo de dez dias."

SÃO PAULO, 17 de maio de 2019.

Aline da Silva Pinto
Coordenador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE DA SILVA PINTO, liberado nos autos em 17/05/2019 às 12:03 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Apensação

Processo Principal	0013520-28.2019.8.19.0011
---------------------------	----------------------------------

Data da Apensação	25/01/2021
--------------------------	-------------------



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em 25/01/2021

Data 25/01/2021

Descrição Certifico que compulsando os autos verifiquei que a GRERJ 50131191138-82 das custas pagas da avaliação desta carta precatória encontra-se vinculada nos autos 13520-28.2019.8.19.0011.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em	26/01/2021
Juiz	Sheila Draxler Pereira de Souza
Data da Conclusão	25/01/2021
Data da Devolução	26/01/2021
Data do Despacho	26/01/2021
Tipo do Despacho	Proferido despacho de mero expediente
Publicado no DO	Não



Fls.

Processo: 0000407-36.2021.8.19.0011

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Carta Precatória - CPC - Construção, Penhora, Avaliação e Indisponibilidade de Bens

Exequente: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Executado: FABIO COTTA DUTRA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Sheila Draxler Pereira de Souza

Em 25/01/2021

Despacho

Cumpra-se o determinado nos autos em apenso.

Após, voltem estes conclusos, devidamente certificados.

Cabo Frio, 26/01/2021.

Sheila Draxler Pereira de Souza - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Sheila Draxler Pereira de Souza

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **47B3.BPUI.TF7Y.44V2**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Juntada

Atualizado em	11/02/2021
Data da Juntada	11/02/2021
Tipo de Documento	Extrato da GRERJ
Texto	





Extrato de GRERJ ELETRÔNICA

GRERJ: 5013119113882

Processo:

CPF/CNPJ: 03.042.802/0001-52

Autenticação: 00114118877

Pagamento: 03/06/2019

Nome de quem faz o recolhimento: J. MIX IMOVEIS E
AGROPECUARIA LTDA.

Uso:

Informação complementar:

Itens

Receita/Conta	Descrição	Valor
1102-3	Atos dos Escrivães	75,22
1107-2	Atos dos Oficiais de Justiça Avaliadores	34,17
1108-0	Atos dos Avaliadores Judiciais	294,16
2001-6	CAARJ / IAB	40,35
2102-2	Atos Extrajudiciais dos Distribuidores	111,00
6246-0088009-4	ARRECADAÇÃO 20% - LEI 3217/99	22,20
2101-4	Taxa Judiciária	83,29
6898-0000215-1	OUTROS FUNDOS	25,72
6898-0000208-9	OUTROS FUNDOS	25,72
2701-1	Emolumentos- Lei 6370/2012	2,22
2212-9	Diversos	41,97
Total:		756,02

Rio de Janeiro, 11 de fevereiro de 2021

ELIANE APARECIDA DE SOUZA ALVES

32122

Observação: Cálculo do FUNDPERJ e do FUNPERJ -: 5% dos valores atinentes às custas judiciais e aos emolumentos de registro/baixa.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Juntada

Atualizado em	11/02/2021
Data da Juntada	11/02/2021
Tipo de Documento	Extrato da GRERJ
Texto	





Extrato de GRERJ ELETRÔNICA

GRERJ: 5013119113882

Processo: 0000407-36.2021.8.19.0011

CPF/CNPJ: 03.042.802/0001-52

Autenticação: 00114118877

Pagamento: 03/06/2019

Nome de quem faz o recolhimento: J. MIX IMOVEIS E
AGROPECUARIA LTDA.

Uso: GRERJ conferida correta

Informação complementar:

Itens

Receita/Conta	Descrição	Valor
1102-3	Atos dos Escrivães	75,22
1107-2	Atos dos Oficiais de Justiça Avaliadores	34,17
1108-0	Atos dos Avaliadores Judiciais	294,16
2001-6	CAARJ / IAB	40,35
2102-2	Atos Extrajudiciais dos Distribuidores	111,00
6246-0088009-4	ARRECADAÇÃO 20% - LEI 3217/99	22,20
2101-4	Taxa Judiciária	83,29
6898-0000215-1	OUTROS FUNDOS	25,72
6898-0000208-9	OUTROS FUNDOS	25,72
2701-1	Emolumentos- Lei 6370/2012	2,22
2212-9	Diversos	41,97
Total:		756,02

Rio de Janeiro, 11 de fevereiro de 2021

ELIANE APARECIDA DE SOUZA ALVES

32122

Observação: Cálculo do FUNDPERJ e do FUNPERJ -: 5% dos valores atinentes às custas judiciais e aos emolumentos de registro/baixa.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em 11/02/2021

Data 11/02/2021

Descrição Certifico e dou fé que dei cumprimento ao determinado nos autos em apenso, e vinculei a GRERJ ao presente feito.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em 18/02/2021

Juiz Sheila Draxler Pereira de Souza

Data da Conclusão 11/02/2021



Fls.

Processo: 0000407-36.2021.8.19.0011

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Carta Precatória - CPC - Construção, Penhora, Avaliação e Indisponibilidade de Bens

Exequente: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Executado: FABIO COTTA DUTRA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Sheila Draxler Pereira de Souza

Em 11/02/2021

Despacho

Cumpra-se.

Cabo Frio, 11/02/2021.

Sheila Draxler Pereira de Souza - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Sheila Draxler Pereira de Souza

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **45DH.KB85.IJ9T.RKV2**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data

20/04/2021



1022/2021/MND

MANDADO DE CUMPRIMENTO DE CARTA PRECATÓRIA

Nº do Processo no Juízo Deprecante: 0021871-41.2018.8.26.0007 da 3ª Vara Cível - Foro Regional VII - Itaquera da comarca de(a) SÃO PAULO/SP

Processo nº: **0000407-36.2021.8.19.0011** Distribuído em: 25/01/2021
Classe/Assunto: Carta Precatória - CPC - Construção, Penhora, Avaliação e Indisponibilidade de Bens
Exequente: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Executado: FABIO COTTA DUTRA
Oficial de Justiça:
Processo de origem:

Finalidade: CUMPRIR A CARTA PRECATÓRIA DE PENHORA, AVALIAÇÃO E ALIENAÇÃO QUE SEGUE ANEXA.

Nome do Personagem: FABIO COTTA DUTRA

Local da Diligência: Rua do Guriri, nº 92 Cond. Bem-te-vis - CEP: 28922-370 - Però - Cabo Frio - RJ

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). **Anna Karina Guimarães Francisconi MANDA** ao Oficial de Justiça designado que, em cumprimento ao presente, extraído dos autos do processo acima mencionado, dirija-se ao local indicado, ou onde lhe for apontado, e proceda à diligência ora ordenada, nos termos e de acordo com a(s) peça(s) fielmente transcrita(s) em folha(s) devidamente autenticada(s), que fica(m) fazendo parte integrante deste mandado. Eu, _____ Veronica Barbosa Nicacio - Subst. do Resp. pelo Expediente - Matr. 01/32969, digitei e eu, _____ Luciana Aparecida dos Santos - Chefe de Serventia - Matr. 01/24512, o subscrevo.

Cabo Frio, 20 de abril de 2021.

Luciana Aparecida dos Santos Chefe de Serventia - Matr. 01/24512
Assino por ordem do MM. Juiz de Direito

Código de Autenticação: **43LS.BTVC.SQQ1.WSX2**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Resultado do mandado:

() POSITIVO () NEGATIVO DEFINITIVO () PARCIALMENTE CUMPRIDO
() NEGATIVO () DEVOLVIDO IRREGULAR () NEGATIVO INÉRCIA DA PARTE
() CANCELADO () CUMPRIDO COM RESSALVA () NEGATIVO PERICULOSIDADE



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 81920216566285

Nome original: cp 13520-28 PDFsam_merge.pdf

Data: 25/01/2021 15:17:33

Remetente:

Solange de Sant Anna Vianna Carvalho

CABO FRIO DISTRIBUIDOR CONTADOR PARTIDOR

TJRJ

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: EM ATENÇÃO AOS TERMOS DO VOSSO OFÍCIO: 19 2021 OF, INFORMO QUE A REFERIDA C
PRECATÓRIA FOI DISTRIBUÍDA POR SORTEIO SOB O Nº 0000407-36.2021.8.19.0011, CABO
RIO DA 2ª VARA CÍVEL - COMARCA DE CABO FRIO. (01 ARQUIVO).

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca de Cabo Frio
Cartório da 2ª Vara Cível
Rua Ministro Gama Filho, s/n CEP: 28908-090 - Braga - Cabo Frio - RJ Tel.: 22-2646-2684 e-mail:
cfr02vciv@tjrj.jus.br

Processo Eletrônico

Nº do Ofício: 19/2021/OF

Cabo Frio, 21 de janeiro de 2021.

Processo Nº: **0013520-28.2019.8.19.0011** Distribuído em: 04/06/2019
Classe/Assunto: Petição - Cível - Construção, Penhora, Avaliação e Indisponibilidade de Bens
Requerente: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Requerido: FABIO COTTA DUTRA

Prezado Senhor,

Solicito a V.Exa a distribuição da Carta Precatória em epígrafe, nos termos do artigo 35, § 2º da Consolidação Normativa.

Seguem, anexas, cópias de fls. 3/4.

Atenciosamente,

Sheila Draxler Pereira de Souza
Juiz de Direito

Ao Exmo. Sr. Juiz de Direito
CARTÓRIO DISTRIBUIDOR DA COMARCA DE CABO FRIO
N E S T A

Código para consulta do documento/texto no portal do TJERJ: **41QZ.CXVS.BAEN.9YU2**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VII - ITAQUERA

3ª VARA CÍVEL

Avenida Pires do Rio, 3915, Sala 15, Itaquera - CEP 08240-005, Fone: (11) 2051-8680, São Paulo-SP - E-mail: itaquera3cv@tjsp.jus.br

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



CARTA PRECATÓRIA – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **0021871-41.2018.8.26.0007**
Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel**
Exequente: **J. Mix Imóveis e Agropecuária Ltda.**
Executado: **Fabio Cotta Dutra**
Prazo para Cumprimento: **PRAZO LEGAL**
Valor da Causa: **Valor da Ação << Informação indisponível >>**

PRINCIPAIS PEÇAS DO PROCESSO: FOLHAS 147/153 e 154

DEPRECANTE: JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VII - ITAQUERA DA DE SÃO PAULO

DEPRECADO: JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CABO FRIO – ESTADO DO RIO DE JANEIRO

O(A) Exmo(a) Sr(a). Dr(a). Celso Maziteli Neto, MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional VII - Itaquera, Estado de São Paulo, na forma da lei,

FAZ SABER ao(à) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Comarca deprecada à qual esta for distribuída que, perante este Juízo e respectivo Cartório, se processam os termos da ação em epígrafe.

FINALIDADE: PENHORA, AVALIAÇÃO E ALIENAÇÃO dos bens do(a) executado(a), **Fabio Cotta Dutra**, de acordo com a decisão abaixo descrita: "Vistos. Expeça-se carta precatória para penhora, avaliação e alienação do bem objeto da matrícula de fls. 150/153. Intimem-se. "

IMÓVEL: IMÓVEL CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo NUMERO 92 (NOVENTA E DOIS, DO CONDOMÍNIO "BEM-TE-VIS") , a ser construída na referida área de terreno, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito de Cabo Frio, RJ, Freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, e, bem assim da fração ideal de 1/263 avos da área de terreno, designada como 'ÁREA B', com área privativa e exclusiva de 462,00m², inscrita na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob nº 130337-9, devidamente descrito, caracterizado e confrontado na matrícula nº 37.945 Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio de Registro de Imóveis – 1º e 4º Distrito – Cabo Frio – Estado do Rio de Janeiro.

Valor atualizado da dívida: R\$ 714.532,03.

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) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha [szkfjb] ou senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

PESSOA(S) QUE DEVERÁ(ÃO) SER INTIMADA(S): FABIO COTTA DUTRA, Brasileiro,

0021871-41.2018.8.26.0007



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VII - ITAQUERA

3ª VARA CÍVEL

Avenida Pires do Rio, 3915, Sala 15, Itaquera - CEP 08240-005, Fone:
(11) 2051-8680, São Paulo-SP - E-mail: itaquera3cv@tjsp.jus.br

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



Solteiro, Empresário, CPF 832.750.457-68, com endereço à Rua do Guriri, 92, Però, CEP 28922-370, Cabo Frio - RJ

PROCURADOR(ES): Dr(a). Marco Aurelio Gerace, OAB nº 122584/SP.

TERMO DE ENCERRAMENTO

Assim, pelo que dos autos consta, expediu-se a presente, pela qual deprecia a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável CUMPRA-SE, se digne determinar as diligências para seu integral cumprimento, com o que estará prestando relevantes serviços à Justiça. São Paulo, 03 de maio de 2019. Aline da Silva Pinto, Coordenador.

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

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.

0021871-41.2018.8.26.0007

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE DA SILVA PINTO e CELSO MAZITELI NETO, liberado nos autos em 15/05/2019 às 12:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0007 e código 932B7FE.

Fls.

Processo: 0000407-36.2021.8.19.0011

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Carta Precatória - CPC - Construção, Penhora, Avaliação e Indisponibilidade de Bens

Exequente: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Executado: FABIO COTTA DUTRA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Sheila Draxler Pereira de Souza

Em 11/02/2021

Despacho

Cumpra-se.

Cabo Frio, 11/02/2021.

Sheila Draxler Pereira de Souza - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Sheila Draxler Pereira de Souza

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **45DH.KB85.IJ9T.RKV2**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

GRERJ Eletrônica - Judicial



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
GUIA DE RECOLHIMENTO DE RECEITA JUDICIÁRIA-GRERJ

NÚMERO DA GUIA

50131191138-82

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA

NOME DE QUEM FAZ O RECOLHIMENTO:			J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA.		
CNPJ OU CPF DE QUEM FAZ O RECOLHIMENTO:			03.042.802/0001-52		
JUIZO / CARTÓRIO:					
NATUREZA DA CAUSA OU DO RECURSO:			C.PREC(ORDEM)-OUTRA FIN-DE OUTROEST		
COMARCA:			Comarca de Cabo Frio		
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES: GRERJ INICIAL					
TIPO DE RECEITA	RECEITA/CONTA	VALOR-R\$	TIPO DE RECEITA	RECEITA/CONTA	VALOR-R\$
ATOS ESCRIV.	1102-3	75,22	DISTRIBUIDORES-REG/B	2102-2	111,00
A. O. J. A.	1107-2	34,17	20% (FETJ)	6246-0088009-4	22,20
ATOS AVAL. JUD.	1108-0	294,16	TAXA JUDICIÁRIA	2101-4	83,29
			FUNDPERJ	6898-0000215-1	25,72
			FUNPERJ	6898-0000208-9	25,72
			2%(DISTRIB)L6370/12	2701-1	2,22
			DIVERSOS	2212-9	41,97
SUBTOTAL		403,55			
CAARJ / IAB (10%)	2001- 6	40,35	TOTAL		756,02

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA

VALIDADE PARA PAGAMENTO: 15/06/2019

PAGÁVEL SOMENTE NAS AGÊNCIAS DO BANCO BRADESCO

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA

86860000007 9

56022853873 0

42019061550 8

13119113882 3



BRADESCO

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TRIBUTOS

DATA DO PAGAMENTO: 03/06/2019 HORA: 15:15:03
 AGÊNCIA: 00114
 AUTENTICAÇÃO: 877 TERMINAL: 118 SEQ: 01250
 COD TRANS: 0801
 EMPRESA/ORGÃO:
 CODIGO DE BARRAS: 56022853873-0
 86860000007-9 13119113882-3
 CODIGO DO TRIBUTO: 00000
 VALOR PRINCIPAL: 756,02
 VALOR DA MULTA: 0,00
 VALOR DOS JUROS: 0,00
 VALOR DOS DESCONTOS: 0,00
 VALOR DO PAGAMENTO: 756,02
 BBD0114 118 877 030619C 756,02R CB01
 A transação acima foi realizada por meio do
 Canal Terminal Financeiro
 Este comprovante de pagamento deverá ser
 guardado para apresentação ao Órgão
 competente, quando requisitado
 Aio Bradesco
 SAC - Serviço de Apoio ao Cliente
 Cancelamentos, Reclamações e Informações
 0800 704 8383
 Deficiente Auditivo ou de Fala - 0800 722 0099
 Atendimento 24 horas, 7 dias por semana
 Ouvidoria - 0800 727 9933
 Atendimento de segunda a sexta-feira
 das 8h às 18h, exceto feriados

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DE ITAQUERA – SP.

Processo nº 1025421-61.2017.8.26.0007

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

I. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA

LTDA, já qualificada nos presentes autos de **Ação de Despejo por Falta de Pagamento c.c Cobrança de Aluguéis e Encargos da Locação**, que move em face **de FABIO COTTA DUTRA**, por seus advogados infra-assinados, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer o **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, nos termos dos artigos 523 e seguintes do Código de Processo Civil, e o faz pelas razões de fato e de direito que passa a expor, para ao final requerer o quanto segue:

1.- Por R. Sentença de fls. 187/188 proferida nos autos de AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA, foi a ação JULGADA PROCEDENTE, tendo sido o contrato de locação rescindido e o ora Executado condenado ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação atrasados até a data da desocupação definitiva do imóvel, acrescidos de correção monetária pela

tabela do TJSP e juros de mora de 1% ao mês, tudo a partir dos respectivos vencimentos, bem como das custas processuais e dos honorários advocatícios ao patrono do autor, ora Exequente que restaram fixados em 10% do valor do débito atualizado. Neste particular, transcreve a R. Sentença:

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a ação, com fundamento no artigo 487, inciso I, do CPC, para declarar rescindido o contrato de locação firmado entre as partes. E, ainda, CONDENO o réu ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios atrasados até a data da desocupação definitiva do imóvel, acrescidos de correção monetária pela tabela do TJSP e juros de mora de 1% ao mês, tudo a partir dos respectivos vencimentos, bem como das custas processuais e dos honorários advocatícios ao patrono do autor que fixo em 10% do valor do débito atualizado.

2.- Foi a R. Sentença disponibilizada no Dje em 30/08/2018, portanto, publicada em 31/08/2018, operando-se o trânsito em julgado em 24/09/2018.

3.- Desta forma, nos exatos termos do artigo 523 e seguintes do Código de Processo Civil, o Exequente propõe a presente execução, visando o recebimento do valor total devido pelo Executado nos exatos termos da R. Sentença, que conforme planilha de cálculo em anexo, atinge o valor de R\$ 573.811,41 (quinhentos e setenta e três mil, oitocentos e onze reais e quarenta e um centavos), importância esta que encontra-se atualizada até 26/09/2018, conforme cálculos em anexo, que ficam fazendo parte integrante da presente para todos os fins de direito.

4.- Isto posto, é a presente para
respeitosamente REQUERER à Vossa Excelência, digne-se em:

- a) determinar o início da fase de cumprimento de sentença;
- b) determinar a intimação do EXECUTADO, na pessoa de seu procurador – ERENALDO SANTOS SALUSTIANO, inscrito na OAB/SP sob nº 205.868, para que no prazo improrrogável de 15 dias pague a quantia de R\$ 573.811,41 (quinhentos e setenta e três mil, oitocentos e onze reais e quarenta e um centavos) – valor que encontra-se atualizado até 26/09/2018, cujo valor deverá ser atualizado monetariamente e acrescido de juros de mora até a data do efetivo pagamento;
- c) não efetivado o pagamento voluntário no prazo fixado em Lei, seja fixado desde logo a multa de 10%, bem como, honorários advocatícios de 10%, nos exatos termos do artigo 523, § 1º do Código de Processo Civil, devendo desde logo, ser promovido o BLOQUEIO *ON LINE* DO VALOR TOTAL DEVIDO, através do sistema *BacenJud*, cujo valor deverá abranger o valor total do débito, devidamente atualizado monetariamente, acrescido de juros de mora, multa de 10%, honorários advocatícios de 10%;
- d) no caso de não pagamento, desde já o Exequente indica para fins de PENHORA, o seguinte bem:

IMÓVEL CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo NUMERO 92 (NOVENTA E DOIS), DO CONDOMÍNIO 'BEM-TE-VIS', a ser

construída na referida área de terreno, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito de Cabo Frio, RJ, Freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, e, bem assim da fração ideal de 1/263 avos da área de terreno, designada como 'AREA B', com área privativa e exclusiva de 462,00m2, inscrita na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob nº 130337-9, devidamente descrito, caracterizado e confrontado na matrícula nº 37.945 do Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio - de Registro de Imóveis - 1º e 4º Distrito - Cabo Frio - Estado do Rio de Janeiro, o qual foi inclusive DADO EM CAUÇÃO nos termos do pacto locatício.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 26 de setembro de 2018.

Marco Aurélio Gerace

Advogado OAB/SP 122.584

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Réu: FABIO COTTA DUTRA
Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 26/09/2018

Emitido em: 26/09/2018 19:16



Página 1 de 6

Resumo do Cálculo

Verba	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora	Juros Rem.	Juros Comp.	Valor Multa	Valor Total
ALUGUEIS	331.333,33	341.547,31	32.771,16	0,00	0,00	34.154,73	408.473,21
CUSTAS PROCESSUAIS	3.456,73	3.456,73	0,00	0,00	0,00	0,00	3.456,73
PARCELA IPTU 2016	21.229,15	21.229,15	5.095,00	0,00	0,00	2.122,92	28.447,06
PARCELA IPTU 2017	51.115,90	51.115,90	7.411,81	0,00	0,00	5.111,59	63.639,30
PARCELA IPTU 2018	15.469,56	15.469,56	928,17	0,00	0,00	1.546,96	17.944,69
Honorários	51.850,43	51.850,43	0,00	0,00	0,00	0,00	51.850,43
Total:		484.669,08	46.206,14	0,00	0,00	42.936,19	573.811,41

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Réu: FABIO COTTA DUTRA

Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 26/09/2018

Emitido em: 26/09/2018 14:16

Página 2 de 6



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2018 às 19:54, sob o número MJT-18707009182. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0007 e código 6A29C25.

Demonstrativo Analítico do Cálculo

Verba: ALUGUEIS

Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora			Juros Rem./Comp.			Valor Multa	Valor Total
					Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros		
20/06/2017		VENCIMENTO 20/06/2017	28.000,00	28.973,06	463	15,00	4.345,96				2.897,31	36.216,32
20/07/2017		VENCIMENTO 20/07/2017	28.000,00	29.060,24	433	14,00	4.068,43				2.906,02	36.034,69
20/08/2017		VENCIMENTO 20/08/2017	28.000,00	29.010,92	402	13,00	3.771,42				2.901,09	35.683,43
20/09/2017		VENCIMENTO 20/09/2017	28.000,00	29.019,62	371	12,00	3.482,35				2.901,96	35.403,94
20/10/2017		VENCIMENTO 20/10/2017	28.000,00	29.025,43	341	11,00	3.192,80				2.902,54	35.120,77
20/11/2017		VENCIMENTO 20/11/2017	28.000,00	28.918,43	310	10,00	2.891,84				2.891,84	34.702,12
20/12/2017		VENCIMENTO 20/12/2017	28.000,00	28.866,47	280	9,00	2.597,98				2.886,65	34.351,10
20/01/2018		VENCIMENTO 20/01/2018	28.000,00	28.791,61	249	8,00	2.303,33				2.879,16	33.974,10
20/02/2018		VENCIMENTO 20/02/2018	28.000,00	28.725,54	218	7,00	2.010,79				2.872,55	33.608,89
20/03/2018		VENCIMENTO 20/03/2018	28.000,00	28.673,93	190	6,00	1.720,44				2.867,39	33.261,76
20/04/2018		VENCIMENTO 20/04/2018	28.000,00	28.653,87	159	5,00	1.432,69				2.865,39	32.951,96
20/05/2018		VENCIMENTO 20/05/2018	23.333,33	23.828,19	129	4,00	953,13				2.382,82	27.164,13
Total				341.547,31			32.771,16				34.154,73	408.473,21

Verba: PARCELA IPTU 2016

Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora			Juros Rem./Comp.			Valor Multa	Valor Total
					Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros		
09/07/2016		PARCELA 06/10	4.245,83	4.245,83	809	26,00	1.103,92				424,58	5.774,33
09/08/2016		PARCELA 07/10	4.245,83	4.245,83	778	25,00	1.061,46				424,58	5.731,87
09/09/2016		PARCELA 08/10	4.245,83	4.245,83	747	24,00	1.019,00				424,58	5.689,41
09/10/2016		PARCELA 09/10	4.245,83	4.245,83	717	23,00	976,54				424,58	5.646,95
09/11/2016		PARCELA 10/10	4.245,83	4.245,83	686	22,00	934,08				424,58	5.604,50
Total				21.229,15			5.095,00				2.122,92	28.447,06

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Réu: FABIO COTTA DUTRA
Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 26/09/2018

Página 3 de 6

Verba: PARCELA IPTU 2017

					Juros de Mora			Juros Rem./Comp.				
Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros	Valor Multa	Valor Total
09/02/2017		PARCELA 01/10	5.111,59	5.111,59	594	19,00	971,20				511,16	6.593,95
09/03/2017		PARCELA 02/10	5.111,59	5.111,59	566	18,00	920,09				511,16	6.542,84
09/04/2017		PARCELA 03/10	5.111,59	5.111,59	535	17,00	868,97				511,16	6.491,72
09/05/2017		PARCELA 04/10	5.111,59	5.111,59	505	16,00	817,85				511,16	6.440,60
09/06/2017		PARCELA 05/10	5.111,59	5.111,59	474	15,00	766,74				511,16	6.389,49
09/07/2017		PARCELA 06/10	5.111,59	5.111,59	444	14,00	715,62				511,16	6.338,37
09/08/2017		PARCELA 07/10	5.111,59	5.111,59	413	13,00	664,51				511,16	6.287,26
09/09/2017		PARCELA 08/10	5.111,59	5.111,59	382	12,00	613,39				511,16	6.236,14
09/10/2017		PARCELA 09/10	5.111,59	5.111,59	352	11,00	562,27				511,16	6.185,02
09/11/2017		PARCELA 10/10	5.111,59	5.111,59	321	10,00	511,16				511,16	6.133,91
Total				51.115,90			7.411,81				5.111,59	63.639,30

Verba: CUSTAS PROCESSUAIS

					Juros de Mora			Juros Rem./Comp.				
Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros	Valor Multa	Valor Total
24/11/2017		DARE - INICIAIS	3.360,00	3.360,00							0	3.360,00
24/11/2017		DARE - PROCURAÇÃO	21,52	21,52							0	21,52
24/11/2017		GRD - OFICIAL DE JUSTIÇA	75,21	75,21							0	75,21
Total				3.456,73							0,00	3.456,73

Verba: PARCELA IPTU 2018

					Juros de Mora			Juros Rem./Comp.				
Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros	Valor Multa	Valor Total
09/02/2018		PARCELA 01/10	5.156,52	5.156,52	229	7,00	360,96				515,65	6.033,13
09/03/2018		PARCELA 02/10	5.156,52	5.156,52	201	6,00	309,39				515,65	5.981,56
09/04/2018		PARCELA 03/10	5.156,52	5.156,52	170	5,00	257,83				515,65	5.930,00

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Réu: FABIO COTTA DUTRA
Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 26/09/2018

Emitido em: 26/09/2018 16:16



Página 4 de 6

Total	15.469,56	928,17	1.546,96	17.944,69
-------	-----------	--------	----------	-----------

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2018 às 19:54, sob o número WJTA18709009182. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0007 e código 6A29C25.

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Réu: FABIO COTTA DUTRA
Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 26/09/2018

Emitido em: 26/09/2018 19:16



Página 5 de 6

Correção Monetária

MÊS/ANO	VARIAÇÃO	ÍNDICE
07/2016	65,263985	TJSP
08/2016	65,681674	TJSP
09/2016	65,885287	TJSP
10/2016	65,937995	TJSP
11/2016	66,050089	TJSP
12/2016	66,096324	TJSP
01/2017	66,188858	TJSP
02/2017	66,466851	TJSP
03/2017	66,626371	TJSP
04/2017	66,839575	TJSP
05/2017	66,893046	TJSP
06/2017	67,133860	TJSP
07/2017	66,932458	TJSP
08/2017	67,046243	TJSP
09/2017	67,026129	TJSP
10/2017	67,012723	TJSP
11/2017	67,260670	TJSP
12/2017	67,381739	TJSP
01/2018	67,556931	TJSP
02/2018	67,712311	TJSP
03/2018	67,834193	TJSP
04/2018	67,881676	TJSP
05/2018	68,024227	TJSP
06/2018	68,316731	TJSP

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Réu: FABIO COTTA DUTRA
Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 26/09/2018

Emitido em: 26/09/2018 18:16



Página 6 de 6

07/2018	69,293660	TJSP
08/2018	69,466894	TJSP
09/2018	69,466894	TJSP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2018 às 19:54, sob o número MJT-187070009182. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0007 e código 6A29C25.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAPRCCO-AUPRE-100-GFPA-GF-e-Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme o processo 0025871-61.2018.8.26. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025871-61.2018.8.26.

LTDA, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.042.802/0001-52, com sede na Rua Professor Cesare Lombroso, nº 161, loja 58 A, Bom Retiro, São Paulo/SP – CEP 01122-021, com endereço eletrônico jmix@uol.com.br, representada na forma de seu estatuto social, por seu advogado e bastante procurador infra-assinado, vem à presença de Vossa Excelência propor a presente

Rua José Bonifácio, 24 – cj. 141 – Sé – São Paulo – SP – CEP 01003-000 – tel.: +55 11 3106-8425

quanto segue:

A.- DOS FATOS

1.- A Autora é proprietária de um imóvel localizado à Rua Agrimensor Sugaya, nº 141, no bairro de Itaquera, cidade de São Paulo.

2.- Referido imóvel foi objeto do contrato de locação celebrado em data de 20 de junho de 2016, pelo prazo de 60 meses, o qual a Autora locou em favor do Réu o imóvel para fins comerciais, mais especificamente para shows, espetáculos, eventos, bar e restaurante, conforme a cláusula primeira do contrato de locação ora juntado. Atualmente, o valor do aluguel é de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais).

3.- Ficará ainda estabelecido entre as partes, que juntamente com o valor dos aluguéis, seriam pagos os valores relativos aos encargos da locação, dentre estes o pagamento dos valores de IPTU, ou ainda, qualquer outros tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza que eventualmente recaiam ou vierem a recaírem sobre o imóvel, durante o prazo contratual, conforme CLAUSULA DÉCIMA SÉTIMA DO CONTRATO.

8.- Além dos aluguéis vencidos e não pagos, também deixou o Réu de dar cumprimento a obrigação ajustada em relação as parcelas de IPTU, visto que, em consulta perante a Municipalidade de São Paulo, constatou que ainda encontram-se em aberto as parcelas 06/10; 07/10; 08/10; 09/10 e 10/10 de IPTU do ano de 2016; e parcelas 01/10; 02/10; 03/10; 04/10; 05/10; 06/10; 07/10; 08/10; 09/10 e 10/10 de IPTU do ano de 2017, todas de responsabilidade do Réu!!!!!!

9.- Inúmeros são os prejuízos que o Réu vem ocasionando à Autora, pois além de não cumprir com o pagamento dos valores dos locativos mensais, também deixou de dar cumprimento em relação aos encargos da locação. Por pior ainda, ao promover a consulta no *site* da PMSP comprovou que os IPTUS mencionados realmente não foram quitados e mais, após consulta junto ao *site* deste E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, pode constatar a existência de execução fiscal para cobrança dos IPTU's do ano de 2016! Fato relevante é que, a citação de mencionada execução fiscal restou encaminhada para o endereço do imóvel locado, porém, o Réu omitiu referida informação à Autora!!!!

10.- Em razão da mora, o Réu deverá arcar com o pagamento da multa de 10%, além de juros de mora de 1% ao mês e

e deverá ser pago até o dia 20, e assim sucessivamente mês a mês até o término do presente instrumento, sendo que todos os pagamentos deverão ser efetivados diretamente ao LOCADOR (A) (ES) mediante depósito/crédito bancário

...

PARÁGRAFO TERCEIRO – Em caso de mora do (a)(s) LOCATÁRIO (A)(S) quanto ao pagamento do aluguel e encargos locatícios, qualquer que seja o atraso, o débito será acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, além de juros de 1% (hum por cento) ao mês e correção monetária calculada pelos mesmos índices previstos no PARÁGRAFO PRIMEIRO acima, bem como, custas dispendidas para tal cobrança e honorários advocatícios à 10% sobre o valor do débito, se administrativa a cobrança.

PARÁGRAFO QUARTO – Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte processo executivo, será cobrando em ação competente, ficando a cargo do devedor do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), além do principal, multa, juros e correção monetária nos termos do PARÁGRAFO TERCEIRO, arcará ainda a parte inadimplente com o pagamento das custas e despesas judiciais e extrajudiciais, bem como

14.- Nos exatos termos do *aditivo contratual*, o Réu também se obrigou A APRESENTAR NO PRAZO DE 15 DIAS a contar da assinatura do respectivo *aditivo contratual* a matrícula atualizada do imóvel dado em garantia (CAUÇÃO IMOBILIÁRIA). Entretanto, a Autora em setembro/2017 obteve a certidão atualizada do imóvel de propriedade do Réu e que teria *dado como garantia* as obrigações locatícias e constatou que não houve a AVERBAÇÃO na matrícula imobiliária, tudo conforme matrícula nº 37.945 expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Cabo Frio – RJ.

15.- Como se vê, embora previsto o prazo para que fosse *averbada* a caução imobiliária no registro de imóveis quando do contrato de locação e, posteriormente, quando do *aditivo contratual* foi oportunizada ao Réu novo prazo para cumprimento desta obrigação, temos que comprovadamente, o locatário permaneceu inerte! **Logo, não encontra-se a locação devidamente *garantida* nos termos da Lei 8.245/91.**

C – DO DIREITO:

16.- O inadimplemento da obrigação legal e contratual de pagar aluguéis e acessórios, constituem-se em justos motivos

174
Assim sendo, como julgador, a Autora necessita da decretação judicial de despejo do Réu, bem como, a cobrança dos aluguéis atrasados e demais acessórios da locação, em virtude dos motivos explicitados na presente exordial, cuja pretensão encontra total amparo legal, jurisprudencial e doutrinário, sendo legítima e necessária, sob pena de maiores prejuízos, merecendo pois, a proteção da tutela jurisdicional do Estado.

D.- DO PEDIDO DE LIMINAR – ART. 59, § 1º, INC. TUTELA DE URGÊNCIA

18.- Como esclarecido na presente, o Réu encontra-se inadimplente com os pagamentos dos aluguéis e encargos da locação, sendo que, embora firmado *aditivo contratual*, **deixou o Réu de dar o efetivo cumprimento de suas obrigações em relação ao pagamento das parcelas de IPTU do ano de 2016 e do ano de 2017, além do pagamento dos aluguéis vencidos desde 20/06/2017! Como se não bastasse, embora estabelecida a garantia da locação no CAMPO VII do pacto locativo, até a presente data, o locatário, ora Réu não prestou referida caução de forma efetiva e comprovada, encontrando-se a locação SEM NENHUMA GARANTIA!**

20.- Vale dispor que a averbação da caução, ou seja, o seu respectivo ato registral preconizado no artigo 167, inciso II, 8 da Lei de Registros Públicos, tem por escopo tão somente a publicidade, de modo a impedir a alienação daquele bem. No entanto, a ausência de *averbação* da caução acaba por sujeitar em inúmeros riscos à Autora, já que evidente a ausência de impedimento para alienação do bem!

21.- MM. Dr. Juiz, está demonstrado que a Autora encontra-se em uma situação extremamente delicada, considerando todo o prejuízo que o Réu vem ocasionando em virtude do constante inadimplemento em relação ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação, sendo que há evidente riscos dos danos suportados pela Autora vir a se potencializar dia após dia com a permanência do Réu no imóvel, diga-se de passagem, SEM NADA PAGAR, e claramente a contragosto da Autora, que além de não receber pela locação, não existe qualquer garantia locatícia e o que é pior, sujeitando-se aos riscos da *execução fiscal* promovida pela Municipalidade de São Paulo!

22.- No caso em tela, resta evidente que o Réu vem se beneficiando com a utilização do imóvel de propriedade da

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

...,...

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

24.- Conforme amplamente demonstrado, imprescindível se faz a CONCESSÃO DA MEDIDA LIMINAR PLEITEADA, que aliás, encontra-se plenamente amoldada nas hipóteses previstas no artigo 59, § 1º, inciso IX da Lei 8.2415/91, já que a locação encontra-se desprovida de quaisquer das garantias previstas no artigo 37 de mencionada norma legal.

30.- Certo ainda, que conforme documentos em anexo, no próximo dia 02/12/2017, será realizado mais um grande evento no imóvel locado pela empresa do Réu, ou seja, será realizado o SHOW DA FAMOSA DUPLA SERTANEJA **MAIARA & MARAISA**, com ingressos que estão sendo vendidos pela empresa 'TICKETSPAY.COM **COMPREINGRESSOS.COM** AGENCIA DE VENDAS DE INGRESSOS LTDA' através do site: www.compreingressos.com.br. Constata-se ainda que os ingressos estão sendo vendidos nos valores de R\$ 40,00 a R\$ 800,00 por pessoa! Importante esclarecer ainda que na divulgação da *casa de shows*, consta a menção de 'lotação' para 6.000 pessoas!

31.- Nobre Julgador... o Réu vem lucrando com sua empresa dia após dia, entretanto, sem ao menos pagar OS ALUGUÉIS E OS VALORES DE IPTU! Enquanto isso, a Autora além de não receber qualquer valor e, por pior ainda, constatou até a existência de EXECUÇÃO FISCAL PROMOVIDA PELA MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO diante dos valores de IPTU do ano de 2016 (parcelas de IPTU/2016 não pagas pelo Réu), COM RISCOS DE ATÉ MESMO DE VER SEU IMÓVEL PENHORADO!

data não pretende promover nenhum pagamento em favor da Autora, que acabará restando com inúmeros prejuízos pelo inadimplemento constante do pagamento dos aluguéis e dos encargos da locação. Por outro lado, está também evidenciado que o Réu acabará dando um enorme *calote* financeiro, onde os prejuízos que serão suportados pela Autora serão incalculáveis, além de irreparáveis!

34.- Está comprovado que o Réu é proprietário de 90% das cotas sociais da empresa 'VEGAS MUSIC SHOW E ENTRETENIMENTO LTDA' e que possui sua sede social no imóvel locado e mais, está também comprovado que de longa data o Réu (através de sua empresa e mediante o uso do imóvel locado) vem angariando lucros com os shows e eventos que constantemente vem promovendo e tudo isso, sem nada pagar pela locação do imóvel e o que é pior, nem mesmo as parcelas de IPTU!

35.- **É inegável que deverá ser garantida a efetiva prestação jurisdicional e, tratando-se de despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança de aluguéis e encargos da locação,**

que deverão ser repassados pela empresa 'TICKETSPAY.COM **COMPREINGRESSOS.COM** AGENCIA DE VENDAS DE INGRESSOS LTDA' em favor da empresa 'VEGAS MUSIC SHOW E ENTRETENIMENTO LTDA' (de propriedade do Réu), oficiando desde logo a empresa que realiza o gerenciando a *venda* dos ingressos de referido show, para que promova o depósito judicial de 30% de todo o valor arrecadado com a venda dos ingressos do show mencionado (ou outros promovidos pela Autor), até o limite do valor de R\$ 299.356,47, devendo referido valor permanecer depositado em juízo até final decisão da lide, tudo a fim de garantir a efetiva prestação jurisdicional, mormente considerando a ausência de garantia da locação e os prejuízos decorrentes do inadimplemento por parte do Réu.

36.- Para fins de cumprimento da determinação judicial, a Autora fornece desde logo o endereço da empresa 'TICKETSPAY.COM **COMPREINGRESSOS.COM** AGENCIA DE VENDAS DE INGRESSOS LTDA' a saber: Rua General Jardim, nº 633 – Bairro Vila Buarque – conj. 83 – São Paulo – SP – CEP 01223-011, comprometendo-se a Autora a comprovar o protocolo do ofício nestes autos no prazo legal.

cinquenta e seis reais e quarenta e sete centavos), atualizado até a presente data, acrescido dos aluguéis e encargos da locação que vencerem até a data em que for efetivada a purga da mora, bem como, correção monetária, juros de mora, multa contratual, custas processuais e honorários advocatícios a serem fixados conforme o prudente critério de Vossa Excelência;

c) ao final, seja a presente demanda **JULGADA PROCEDENTE**:

c.1) para fins de tornar definitiva a liminar concedida *initio litis*, declarando a rescisão do contrato com a consequente decretação do despejo do imóvel locado, devendo ainda, ser expedido o competente mandado de desocupação do imóvel, a ser cumprido pelo Sr. Oficial de Justiça, intimando, inclusive e se o caso, intimando eventuais ocupantes no imóvel;

c.2) no caso de não ocorrido a purga da mora, deverá ser o Réu **CONDENADO** ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação vencidos, bem como, os que se vencerem no curso da ação até a efetiva desocupação do imóvel locado;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALUPPI LOO GHEFA CE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por meio da plataforma eletrônica do PJe, no processo 0025821-61.2018.8.26.0000.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALUPPI LOOGUEIRA e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo autenticidade não é garantida.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025821-61.2013.8.2.0336 e código 979297.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALUPPI LOOGHFAQCE e Tribunal de Estado de São Paulo, cujo conteúdo não altera o original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025821-61.2018.8.2.73.3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALPHEI LOGGHEA e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por meio da plataforma eletrônica do PJe, no processo 0025821-61.2018.8.26.0000.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALPHEI LOGGHEA e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por meio da plataforma eletrônica do PJe, no processo 0025821-61.2018.8.26.0000.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALUPPI LOO GHEFA CE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por meio da plataforma eletrônica do PJe, no processo 0025821-61.2018.8.26.0000.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALUPPI LOO GHEFA CE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por meio da plataforma eletrônica do PJe, no processo 0025821-61.2018.8.26.0000.

endereço na Rua Agrimensor Sugaya, nº 141, no Bairro de Itaquera, CEP 08260-030, na cidade de São Paulo/SP, representada pela sócia Patrícia Yuri Koh, portadora do RG nº 28.159.363-2 e inscrita no CPF/MF sob nº 182.676.648-07;

Pelo presente instrumento de procuração, nomeia e constitui como seus bastantes procuradores:

OUTORGADOS: MARCO AURÉLIO GERACE, brasileiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 122.584, **GUSTAVO ANTONIO SILVA**, brasileiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 366.486 e **CAROLINA PENTEADO GERACE**, brasileira, estagiária, inscrita na OAB/SP sob o nº 215.263-E, todos com escritório na Capital do Estado de São Paulo, na Rua José Bonifácio, nº 24 - cj. 141 - Sé e integrantes da sociedade de advogados "**GAMA E GERACE - ADVOGADOS ASSOCIADOS**", registrada na OAB/SP nº 9458, CEP 01003-000;

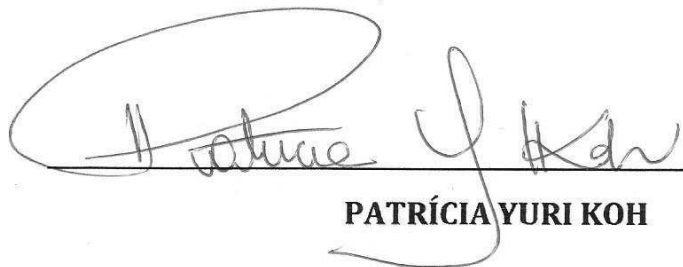
A quem confere os mais amplos poderes, inerentes ao bom e fiel cumprimento deste mandato, bem como para o foro em geral, com cláusula *ad judícia*, para representação do outorgante em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, propor contra quem de direito as ações competentes e defender o outorgante nas contrárias, seguindo uma e outras, até final decisão, usando dos recursos legais e acompanhando-os e, os especiais de confessar, desistir, transigir, proceder conciliações em qualquer processo

J. Patrícia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2017 às 14:00:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1025421-61.2017.8.26.0000 e o código 00000000000000000000000000000000.

indireta, renunciar, recorrer a quaisquer instancias e tribunais, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda, substabelecer esta em ordem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso e, especialmente para promover as medidas judiciais cabíveis em face de FABIO COTTA DUTRA.

São Paulo, 10 de novembro de 2017.



PATRÍCIA YURI KOH

J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2017 às 14:00:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1025421-61.2017.8.26.0000 e o código 00000000000000000000000000000000.

03-VALORES GRAFADOS EM REAIS, ATUALIZADOS ATE A DATA,
 PODENDO HAVER PRESTACOES JA PAGAS EM FASE DE PROCESSAMENTO.
 >>>>>> ESTA INFORMACAO NAO INCLUI DEBITOS DE CONTRIBUINTES
 ANTERIORES <<<<<

IPTU Débitos Exercícios Anteriores

EXER.	NOTIF.	VALOR	----- PRESTAÇÕES -----	MENSAGEM
16	01		1 2 3 4 5 6 7 - 9 10	DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
15	01		- 2 3 4 5 6 7 - - --	DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1

OBS1 - CONSULTAR EM <http://www3.prefeitura.sp.gov.br/dividaativaweb/menu.htm>

***** ESTA INFORMACAO NAO INCLUI DEBITOS DE CONTRIBUINTES ANTERIORES

Nova Pesquisa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/08/2018 às 16:49:43, sob o número RJID-2018-00000000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.0000.

LIBELIO C



PATR

assinado di

original, a

...ia do on

to é cóp

Estado de São Paulo para Rua Professor Cesare Lombroso, 161, Loja 58 A,
bairro de Bom Retiro, Estado de São Paulo(SP), CEP 01122-021.

CLÁUSULA QUARTA:

Em decorrência do disposto na cláusula terceira, fica alterada a redação da cláusula segunda do contrato social, a qual passa a ter a seguinte redação:

CLÁUSULA SEGUNDA: A sociedade tem sua sede social nesta capital na rua Professor Cesare Lombroso, 161, loja 58 A, bairro de Bom Retiro, Estado de São Paulo(SP), CEP 01122-021, e seu prazo de duração será por tempo indeterminado, podendo, mediante deliberação dos sócios, representando a maioria do capital social, abrir, manter e encerrar filiais e escritórios em qualquer localidade do país.

CLÁUSULA QUINTA:

Fica alterada a redação da cláusula terceira do contrato social, a qual passa a ter a seguinte redação:

CLÁUSULA TERCEIRA: A sociedade girará sob a denominação social de:

J. MIX IMÓVEIS LTDA. é alterada uma sociedade empresária limitada que será regida pelo presente e pela legislação aplicável a espécie.

CLÁUSULA SEXTA:

Em decorrência do disposto na cláusula primeira, fica alterada a redação da cláusula quarta do contrato social a qual passa a ter a seguinte redação:

CLÁUSULA QUARTA: O capital social é de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), dividido em 350.000 (trezentos e cinquenta mil)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado e Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

A sociedade girará sob a denominação social de:

CLÁUSULA QUARTA:

O capital social é de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), dividido em 350.000 (trezentas e cinquenta mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizada neste ato da seguinte forma:

- A sócia PATRÍCIA YURI KOH integraliza 350.000 (trezentas e cinquenta mil) quotas, no valor total de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), em moeda corrente nacional.

QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO DE QUOTAS SOCIAIS

SÓCIOS	Nº QUOTAS	VALOR NOMINAL R\$	TOTAL EM R\$	%
PATRÍCIA YURI KOH	350.000	1,00	350.000,00	100,00
TOTALIZANDO	350.000	1,00	350.000,00	100,00

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social. (art. 1.052, CC/2002)

A administração da sociedade será exercida pela Sra. Patrícia Yuri Koh com os poderes e atribuições de sócia administradora, que obrigando-se pela assinatura isolada terá o mais amplo poder necessário à direção dos negócios sociais, inclusive de representar a sociedade ativa e passivamente, judicial e extra judicialmente, perante a terceiros e praticar todos e quaisquer atos necessários à consecução dos objetivos ou à defesa dos interesses e direitos da sociedade.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Na aquisição, alienação ou oneração de bens móveis e imóveis, deve o uso da denominação social conter a assinatura da referida sócia. A movimentação bancária será exercida em isolado pela assinatura da referida sócia, ou administrador se for o caso.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Pode ainda a sociedade constituir procuradores e eleger administradores através de reunião dos sócios, representando a maioria do capital social.

Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, os sócios deliberarão sobre o balanço patrimonial, as contas e designarão administradores quando for o caso. (arts. 1.071 e 1.072, § 2 e art. 1.078, CC/2002)

PARÁGRAFO TERCEIRO: A sociedade poderá constituir procuradores com poderes especiais, devendo estes poderes terem prazo de validade determinado e específico, exceto os relativos às procurações "ad judícia".





PATRICIA

O exercício social terá início em 1 de janeiro e terminará em 31 de dezembro. Ao fim de cada exercício, será levantado o balanço patrimonial correspondente ao mesmo período, bem como, preparadas as demais demonstrações financeiras exigidas por lei. A sociedade poderá levantar balanços intermediários ou intercalares e distribuir os lucros evidenciados nos mesmos. O lucro que se apurar, após feitas as deduções regulamentares e legais, será distribuído entre os cotistas no todo ou em parte, conforme deliberação dos sócios. Na hipótese de prejuízo, o mesmo será suportado pelos sócios de acordo com a participação no capital social de cada um.

Os administradores são investidos de todos os poderes necessários para prática dos atos de gestão, ficando vedados os avais, fianças ou outras garantias de favor, bem como o uso ou emprego da denominação social em negócios ou transações estranhas aos objetivos sociais.

Em caso de liquidação ou dissolução da sociedade, será o liquidante escolhido pelos sócios, representando a maioria do capital social. Nessa hipótese, os haveres da sociedade serão empregados na liquidação das obrigações e o remanescente, se houver, será rateado entre os sócios em proporção ao número de quotas que cada um possuir.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O não exercício, por parte do outro sócio, quanto ao direito de preferência no prazo fixado no parágrafo primeiro, permitirá que o sócio alienante efetue a transferência das quotas oferecidas.

A sociedade não se dissolverá em decorrência do falecimento de um dos sócios, mas continuará seus negócios com o sócio remanescente e com os herdeiros do falecido, na forma que, na ocasião, será pactuada entre as partes. Em sendo decidida a não continuação dos negócios com os herdeiros do falecido, caberá ao sócio remanescente efetuar o levantamento do Balanço Patrimonial, apurando a parte correspondente do falecido nos lucros líquidos até a data do falecimento, bem como suas quotas de capital social, sendo pagos aos herdeiros todos os haveres apurados, em 12 prestações mensais e consecutivas, corrigidas monetariamente pelo IGP-M. Caso convenha ao sócio remanescente, o resgate dessas parcelas poderá ser antecipado, desde que o suporte o caixa da sociedade.

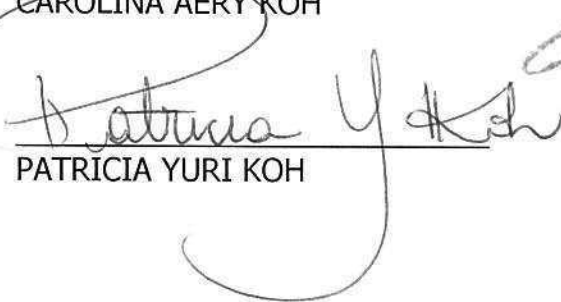
Parágrafo único – O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação a seu sócio. (art. 1.028 e art. 1.031, CC/2002)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado e Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

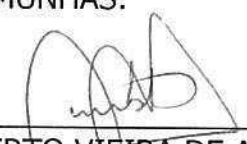
devolvidas às partes interessadas.

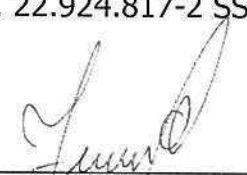
São Paulo, 01 de junho de 2.016.


CAROLINA AERY KOH


PATRICIA YURI KOH

TESTEMUNHAS:


HUMBERTO VIEIRA DE AGUIAR
CPF/MF 187.084.548-09
R.G. 22.924.817-2 SSP-SP


EDNILSON FERNANDES
CPF/MF 088.384.638-16
R.G. 17.424.104-5 SSP-SP

15º CARTÓRIO BOM RETIRO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
Priscila Alves Parahyba
R. Parahyba, 100 - Jd. do Paraíso - São Paulo - SP - CEP: 01122-000 - Fone: (11) 3275-1000
Reconheço por semelhança as firmas de: CAROLINA AERY KOH e PATRICIA YURI KOH
em documento com conteúdo econômico. Dou fé.
Em testemunho da verdade. Cod. [20220439094138000131181]
9 - - - (Qtd 2: Total R\$ 16,30) São Paulo, 23 de junho de 2016
VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICAÇÃO
QUALQUER EMENDA OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO
111245
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 2
1054AA0011188


Marcio Vicente
OAB/SP nº 155.641



CPF/MF nº: 832.750.457-68
Endereço: RUA ENDRES, Nº 774 – APTº 143 – GUARULHOS – SP – CEP 07043-000

CAMPO VI:

VALOR DO ALUGUEL R\$ 28.000,00 (VINTE E OITO MIL REAIS)

CAMPO VII:

GARANTIA DA LOCAÇÃO: CAUÇÃO IMOBILIÁRIA

CAUCIONANTE(S):

Nome: **FABIO COTTA DUTRA**

Nacionalidade: **BRASILEIRO**

Estado Civil: **SOLTEIRO**

Profissão: **ADMINISTRADOR**

R.G. nº: 008.499.179-3

CPF/MF nº: 832.750.457-68

Endereço: RUA ENDRES, Nº 774 – APTº 143 – GUARULHOS – SP – CEP 07043-000

CAUÇÃO:

IMÓVEL:

IMÓVEL CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo NUMERO 92 (NOVENTA E DOIS), DO CONDOMÍNIO 'BEM-TE-VIS', a ser construída na referida área de terreno, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito de Cabo Frio, RJ, Freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, e, bem assim da fração ideal de 1/263 avos da área de terreno, designada como 'AREA B', com área privativa e exclusiva de 462,00m2, inscrita na Prefeitura



datada de 29/07/2010 e devidamente registrada na matrícula de nº 37945, sob nº R.8-37.945 do Registro de Imóveis 1ª e 4º Distrito – Cabo Frio/RJ.

Pelo presente instrumento particular de "**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS EXCLUSIVAMENTE COMERCIAIS**", as partes acima qualificadas, têm entre si, como certo, justo e contratado, na melhor forma de Direito, o quanto segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA – O(A)(S) primeiro(a)(s) contratante(s), na qualidade de LOCADOR(A)(ES) (A)(S) e proprietário(a)(s) do(s) imóvel(eis) objeto do presente instrumento, a título de LOCAÇÃO, loca(m) ao(à)(s) segundo(a)(s) CONTRATANTE(S), ora LOCATÁRIO(A)(S), **PARA FINS EXCLUSIVAMENTE COMERCIAIS (DESCRIÇÃO: CASA DE SHOW, ESPETÁCULOS, EVENTOS, BAR E RESTAURANTE)**, o(s) imóvel(eis) descrito(s) no Campo II do Quadro Resumo.

PARÁGRAFO ÚNICO – Declara(m) expressamente o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) haver verificada toda a documentação do imóvel que o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) possui e que foi previamente apresentada para o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), como cópia da matrícula imobiliária – matrícula em área maior do terreno dependente de regularização, cópia do IPTU e planta do terreno, tendo o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) noticiado não possuir outros documentos além dos documentos ora descritos. Após verificação da documentação apresentada, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) declara(m) para todos os fins que procederam às devidas consultas junto aos órgãos públicos para fins de verificar as



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

3

abatimento do valor dos aluguéis, tampouco poderá ser causa de rescisão da locação qualquer fato ou ato representado pela ausência ou irregularidade da documentação do imóvel, visto que, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) teve(tiveram) plena e prévia ciência da documentação imobiliária mencionada anteriormente e declarou(declararam) que os documentos apresentados eram suficientes para as atividades comerciais para qual o imóvel é locado nesta oportunidade.

CLÁUSULA SEGUNDA – O presente contrato vigorará pelo prazo descrito no Campo IV do Quadro Resumo, sendo que na data prevista para o término, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) a restituir(em) o(s) imóvel(eis) completamente desocupado(s), livre de coisas e pessoas, em bom estado de conservação, limpo e devidamente pintado, bem como, a restituir(em) todo o mobiliário que recebeu(ram) no início da locação, independentemente de qualquer notificação ou interpelação quer judicial ou extrajudicial. Declara ainda o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) ter(em) recebido as chaves do imóvel locado nesta data.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Caso o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) não restitua(m) o(s) imóvel(eis) findado o prazo contratual, pagará(ão) enquanto estiver(em) na posse do(s) mesmo(s), o aluguel vigente que será reajustado nos termos da CLÁUSULA TERCEIRA E SEUS PARÁGRAFOS até a efetiva desocupação do(s) imóvel(eis) objeto deste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – O aluguel mensal é de R\$ 28.000,00 (VINTE E OITO MIL REAIS) e terá seu vencimento todo dia 20 de cada mês, e deverá ser pago até o dia 20, e assim sucessivamente mês a mês até o término do presente instrumento, sendo



[Handwritten signature]

YATIANA

4

NAO SE ADMITIRÃO DEPÓSITOS PARCIAIS OU OUTRA FORMA DE PAGAMENTO, devendo o LOCATÁRIO enviar mensalmente para o LOCADOR os comprovantes de depósitos.

Poderá ainda o (a)(s) LOCADOR(A)(ES) promover(em) a nomeação de administrador do imóvel local, a qual ficará obrigada ao recebimento dos alugueis e encargos da locação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O aluguel mensal estabelecido na CLÁUSULA TERCEIRA, será reajustado **ANUALMENTE** conforme a lei vigente na data de assinatura do presente instrumento, aplicando-se o índice IGPM/FGV acumulado no ano, ou em sua falta outro índice fixado pelo Governo Federal, ou inexistindo também esta forma e não sendo possível a efetivação do cálculo, será o aluguel reajustado por qualquer índice de preços, oficiais ou não, que reflita a variação dos preços no período do reajuste.

PARÁGRAFO SEGUNDO – No caso de desestabilização econômica ou alteração da lei vigente, que venha autorizar outra forma de reajuste, ou seja, em período inferior ao estabelecido anteriormente, o valor do aluguel passará a ser reajustado no menor prazo autorizado por lei pelos mesmos índices estabelecidos, o qual fica desde já autorizado e pactuado pelas partes contratantes.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Em caso de mora do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) quanto ao pagamento do aluguel e encargos locatícios, qualquer que seja o atraso, o débito será acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária calculada pelos



com o pagamento das custas e despesas judiciais e extrajudiciais, bem como honorários advocatícios à razão de 20% (vinte por cento) na hipótese de intervenção judicial.

PARÁGRAFO QUINTO – O recebimento de qualquer valor da locação, em outro local, ou outra forma de pagamento, ou ainda, sem a cobrança de penalidades, constituirá mera tolerância do(a)s LOCADOR(A)(ES), não sendo, jamais, considerada novação contratual.

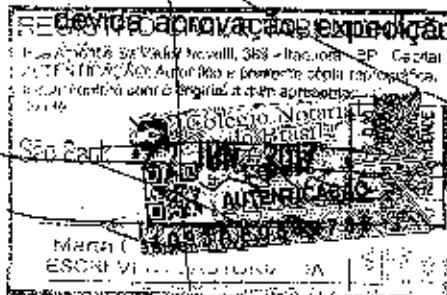
PARÁGRAFO SEXTO - Fica desde logo concedido em favor do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) o desconto de 50% do valor total do aluguel nos seis primeiros meses da locação, para fins do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) realizar todas as obras, reformas, benfeitorias (úteis, necessárias ou voluptuárias), adequações para atendimento as normas municipais, estaduais e federais, além de todos os demais eventuais reparos no imóvel para o destino da locação, sem qualquer direito ao(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) de retenção ou indenização, em relação ao imóvel locado ou outros abatimentos, descontos ou devoluções de valores. No caso de eventual atraso de pagamento, qualquer que seja o motivo, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) perderá(ão) o desconto ora concedido (independentemente das obras, reformas, benfeitorias (úteis, necessárias ou voluptuárias), adequações, manutenções e outros que foram introduzidas no imóvel conforme acima), quando então deverá promover o pagamento integral do valor do aluguel, com todos os acréscimos decorrentes da mora.

CLÁUSULA QUARTA - O imóvel objeto do presente instrumento particular será utilizado pelo(a)s LOCATÁRIO(a)s **ÚNICA E EXCLUSIVAMENTE PARA FINS COMERCIAIS DESCRICAO CASA DE SHOW, ESPETÁCULOS, EVENTOS, BAR E**

O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) obriga(m)-se a respeitar durante o pacto locativo todas as leis municipais, estaduais e federais, ficando responsável exclusivamente pelo pagamento de eventuais, multas, infrações e/ou penalidades, ainda que lançadas em nome de terceiros ou do(a)(s) LOCADOR(A)(ES). Outrossim, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) deverão comunicar imediatamente o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) eventual multa, infração e/ou penalidade havida no curso da locação e isto no prazo máximo e improrrogável de 48 horas a contar do recebimento da notificação/intimação de qualquer órgão público, respondendo pelos danos decorrentes do não cumprimento da obrigação, sem prejuízo das demais penalidades previstas no pacto locativo.

CLÁUSULA QUINTA – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) não poderá(ão) sublocar, emprestar, transferir ou ceder no todo ou em parte o imóvel locado sem autorização prévia e expressa do(a)(s) LOCADOR(A)(ES). Se autorizada a sublocação, ou qualquer outra forma descrita na presente, continuará(ão) o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) responsável(eis) diretamente pelo implemento de todas as cláusulas e condições deste contrato.

CLÁUSULA SEXTA – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) não poderá(ão), sem prévia e expressa autorização do(a)(s) LOCADOR(A)(ES) fazer construções, modificações, acréscimos, demolições ou quaisquer benfeitorias no imóvel ora locado, sendo que todas as benfeitorias realizadas no imóvel, benfeitorias essas necessárias, úteis ou voluptuárias, ficarão desde logo incorporadas ao imóvel, sem qualquer direito ao(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) de retenção ou indenização, ainda que autorizadas pelo(a)(s) LOCADOR(A)(ES), comprometendo-se ainda o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a satisfazer(em) todas as exigências perante os Poderes Públicos, inclusive com a obtenção de aprovações, expedição de alvarás, elaboração de plantas e tudo o mais que se



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

7

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 2018.8.2. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

Página
58

[illegible]

3

responsabilizando-se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a obtenção das devidas autorizações perante os órgãos públicos.

PARÁGRAFO QUINTO – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) deverá(ão) comunicar imediatamente e por escrito ao(a)(s) LOCADOR(A)(ES) qualquer intimação de autoridades públicas relativas ao imóvel, bem como a ocorrência de turbacão de terceiros ou qualquer anormalidade que porventura surja no imóvel locado, no tocante à solidez de sua construção ou do uso de suas partes componentes, sob pena de rescisão contratual e a aplicação das correspondentes penalidades.

PARÁGRAFO SEXTO – Ao término da locação compromete-se (o)(a) LOCATÁRIO(A)(S) a restituir o imóvel livre de coisas e pessoas, sem qualquer danos e devidamente repintado, sob pena de assim não procedendo, ser-lhe imposto judicialmente o pagamento de tais serviços e materiais gastos, que serão providenciado(s) pelo(a)(s) LOCADOR(A)(ES) e a seu critério, sem prejuízo de eventuais perdas e danos, inclusive lucros cessantes representados pelos aluguéis, nos mesmos moldes deste contrato, durante o período necessário para tais serviços.

PARÁGRAFO SÉTIMO – Quaisquer exigências dos órgãos competentes que decorram da atividade específica do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) ou de condições específicas da sua habitação serão por ele(a)(s) satisfeitas, ainda que tratem da segurança do imóvel, de requisitos dos órgãos de higiene e de requisitos exigidos pelos demais órgãos que regulem a atividade desempenhada pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S).

PARÁGRAFO OITAVO – É defeso a(o)(s) LOCATÁRIO(A)(S) efetuar(em) qualquer tipo de reforma para adaptação de imóvel ou outras benfeitorias, sejam necessárias, úteis



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2017 às 14:00:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0000 e o código 00000000000000000000000000000000.

contudo, seja assistido em favor do(a)s LOCATÁRIO(A)(S) qualquer retenção ou indenização pelas benfeitorias e/ou reformas introduzidas no imóvel, as quais ficarão incorporadas no imóvel para todos os fins.

CLÁUSULA SÉTIMA – Fica facultado ao(a)s LOCADOR(A)(ES), ou pessoa por este indicada, a examinar(em) ou vistoriar(em) o(s) imóvel(eis) locado(s), quando entender(em) conveniente, o que desde já fica autorizado pelo(a)s LOCATÁRIO(A)(S).

CLÁUSULA OITAVA – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) declara(m) ter vistoriado o(s) imóvel(eis), encontrando-se o imóvel em bom estado de conservação e funcionamento, obrigando-se a devolvê-lo(s) ao final da locação, completamente desocupado(s), livre de coisas e pessoas, em bom estado de conservação, limpo(s) e devidamente pintado(s), caso assim não proceda(am), os danos causados serão repassados pelo(a)s LOCADOR(A)(ES), ficando sujeito(a)s o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) a restituir(em) as importâncias despendidas, acrescidas de juros e correção monetária na forma da Lei, bem como a responder pelos lucros cessantes correspondente ao valor dos aluguéis até a o cumprimento da presente obrigação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Por ocasião da rescisão e entrega das chaves, se forem constatados quaisquer defeitos ou danos, poderá o(a)s LOCADOR(A)(ES) recusar(em)-se a receber as chaves até que o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) restabeleça o imóvel nas condições em que o recebeu, correndo o aluguel e demais encargos por sua conta até que sejam plenamente satisfeitas as exigências deste contrato.



de todas as despesas, ou rescindir o presente contrato, com aplicação da multa e demais cominações contratuais, ficando o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) responsáveis ainda pelo pagamento de lucros cessantes correspondente ao pagamento de aluguel mensal até o término das obras.

CLÁUSULA NONA – Em caso de incêndio ou qualquer outro acidente de natureza grave, que obrigue a reconstrução, ainda que parcial do(s) imóvel(eis), rescindir-se-á a locação, sem prejuízo da responsabilidade do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), mesmo que este(a)(s) reponha(m) o(s) imóvel(eis) nas condições primitivas, não assistindo assim, qualquer direito ao(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) de indenização ou retenção.

CLÁUSULA DÉCIMA – A locação será também rescindida, no caso de desapropriação pelos Poderes Públicos, no todo ou em parte do(s) imóvel(eis) locado(s), caso em que o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) ficará(ão) exonerado(a)(s) de toda e qualquer responsabilidade decorrente deste contrato, ressalvados os direitos do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) em haver do poder desapropriante a indenização que por ventura lhe(s) assistir(em).

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) abandonar(em) o(s) imóvel(eis) ou requerer(em) a rescisão contratual, salvo procedendo vistoria judicial que apure a ameaça ao(s) imóvel(eis) locado(s).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Fica assegurado ao (à)(s) LOCADOR (A)(S) todos os direitos e vantagens previstos pelas leis em vigor ou que sejam promulgadas na vigência da locação inclusive durante o pacto locativo.



A handwritten signature in black ink.

11

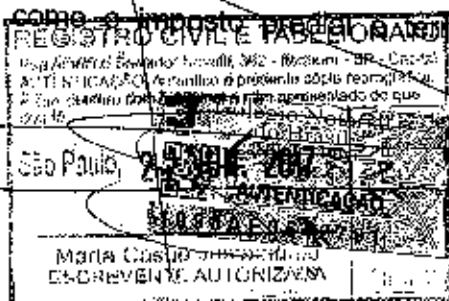
da multa contratual estabelecida na CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA, sem prejuízo de eventuais débitos a serem regularmente apurados.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Caso findado o período contratual estabelecido na CLÁUSULA SEGUNDA do presente instrumento, e não demonstrado o interesse de qualquer das partes em rescisão do mesmo, prorrogar-se-á a locação por prazo indeterminado, permanecendo ambos responsáveis pelo cumprimento de todas as cláusulas contratuais até a efetiva entrega das chaves, o que desde já, LOCATÁRIO(A)(S), CAUCIONATE(S) e LOCADOR(A)(ES) concordam expressamente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Na hipótese de ocorrer a prorrogação desta locação, o aluguel será reajustado de acordo com os índices estabelecidos na CLÁUSULA TERCEIRA E SEUS PARÁGRAFOS, inclusive no tocante às penalidades em caso de mora ou intervenção judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Todos os impostos e taxas que recaírem sobre o(s) imóvel(eis) locado(s), bem como qualquer aumento dos mesmos, ou novos que venham a ser criados pelo Poder Público, a partir da assinatura do presente instrumento, serão de inteira responsabilidade do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) que se obriga(m) a pagá-los em seus respectivos vencimentos.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – São ainda de responsabilidade do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) todas as taxas de uso de luz e força, água, gás, esgoto, taxas de lixo e iluminação, quaisquer taxas ou impostos municipais, estaduais e federais, bem como o imposto predial e territorial urbano referente ao imóvel locado, ou ainda,



12

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2018 às 14:05:36. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.JSP.

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2018 às 14:05:36. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.JSP.

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2018 às 14:05:36. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.JSP.

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2018 às 14:05:11. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.JSP.



W. A. R. 1977

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) deverá(ão) sempre observar rigorosamente no uso do imóvel ora locado as normas referente aos bons costumes e ao direito de vizinhança, no que se refere inclusive ao sossego e direito dos vizinhos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m), ao término da locação, a efetuar(em) a devolução das chaves do imóvel, somente à(ao)(s) LOCADOR(A)(ES) ou representante por esta indicado, contra recibo, não implicando a aceitação das chaves em quitação das obrigações assumidas pelo (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) quanto aos aluguéis, encargos e despesas por danos causados ao imóvel.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – Nos exatos termos do artigo 37, inciso I c.c. artigo 38, ambos da Lei 8245/91, a(s) pessoa(s) descrita(s) e qualificada(s) no **CAMPO VII DO QUADRO DE RESUMO denominado(s) de CAUCIONANTE(S) DÃO EM CAUÇÃO os imóveis de sua(s) propriedade(s) também descrito(s) e caracterizado(s) em respectivo CAMPO VII DO QUADRO DE RESUMO, o(s) qual(is) ficará(ão) vinculado(s) até a efetiva entrega de chaves ao(à)(s) LOCADOR(A)(ES) com a respectiva quitação das obrigações do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S).**

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Nos termos do artigo 38, § 1º da Lei 8245/91, o(a)(s) CAUCIONANTE(S) autoriza(m) desde já o Registro de Imóveis competente a proceder todas as averbações necessárias com a finalidade de averbar a presente caução do(s) bem(ns) imóvel(is) descrito(s) e caracterizado(s) no CAMPO VII DO QUADRO DE



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

14

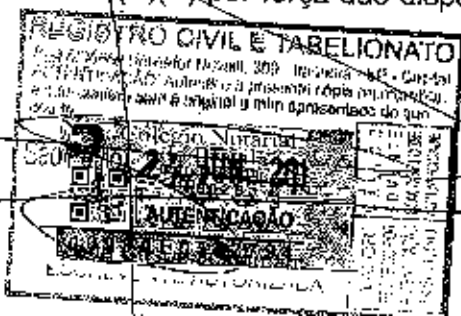
locação, ou seja o pagamento dos aluguéis e encargos locatícios, e suas majorações, eventuais danos causados ao imóvel locado e todas as demais obrigações do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) assumidas por este instrumento, tudo até a efetiva entrega das chaves

PARÁGRAFO TERCEIRO – Ao final locação, encontrando-se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) com todas as obrigações cumpridas, será fornecido pelo(a)(s) LOCADOR(A)(ES) a autorização para o cancelamento da caução junto ao(s) Serviço(s) de Registro(s) de Imóvel(eis), cuja baixa será providenciada pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) ou CAUCIONANTE(S), e as despesas destes.

PARAGRAFO QUARTO – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) assume(m) a responsabilidade civil e criminal pela legitimidade da assinatura do(s) CAUCIONANTE(S), uma vez que foi(ram) a(s) mesma(s) por ele(a)(s) recolhida(s).

PARÁGRAFO QUINTO – O(s) CAUCIONANTE(S) renuncia(m) desde já a qualquer possibilidade de exoneração das obrigações assumidas através da caução do(s) imóvel(eis) de sua(s) propriedade(s), reconhecendo neste ato que por efetiva restituição do imóvel se entende a real entrega das chaves do mesmo ao (à)(s) LOCADOR(A)(ES), mesmo que o prazo contratual esteja prorrogado por falta de denúncia do contrato ou por força de lei.

PARÁGRAFO SEXTO – O(s) CAUCIONANTE(S) declara(m) que, na hipótese de ocorrer qualquer forma de sub-rogação das obrigações assumidas pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) por força das disposições previstas na Lei nº 8245/91 e no Código



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2018 às 16:07:39, com número de registro 0021871-41.2018.8.26.JSP.

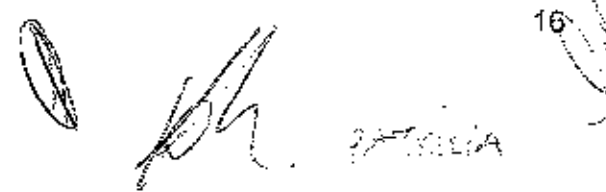
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.JSP. E-mail: stj@tjsp.jus.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **JOÃO CARLOS DE SOUZA**. Para conferir o original, acesse o site <http://pje.trf4.jus.br/pep/daconvoca/autenticacaodocumentos.asp>, onde terá acesso ao documento digital, assinado eletronicamente.

Este documento é cópia
Para conferir o original

Este documento
Para continuar

Este
Para

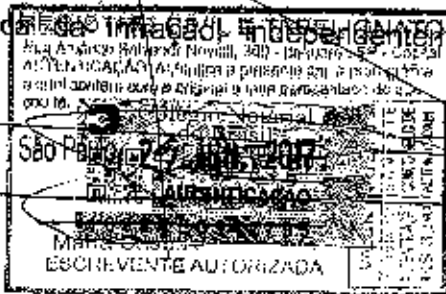


de pagamentos, bem como, a proceder(em) a entrega de todos os recibos de pagamentos na época da entrega efetiva das chaves, quando haverá acerto final entre as partes contratantes, com exceção dos comprovantes já entregues no decorrer da locação.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA – Ao término da locação, com a entrega efetiva das chaves, deverá(ão) o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) apresentar(em) e entregar(em) à(ao)(s) LOCADOR(A)(ES), devidamente quitadas todas as contas de luz, água, gás, carnes de IPTU, taxas de lixo e iluminação, e quaisquer outros impostos, taxas ou contribuições de melhoria relativamente ao período em que o imóvel permanecera locado, isentando da apresentação e entrega dos encargos que efetivamente já tiverem sido exigidos no vencimento do aluguel, nos termos pactuados no presente instrumento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA – No caso do imóvel ser colocado à venda, o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) a permitir a visita de possíveis pretendentes a compra do imóvel, desde que realizadas tais visitas no horário das 9:00 horas às 18:00 horas, de segunda-feira à sexta-feira, ou, mediante comunicação prévia e expressa do (a)(s) LOCADOR(A)(ES) em horário e dia da semana diverso ao ora estabelecido, sendo considerado infração contratual qualquer ato do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) que vise a impedir ou dificultar o acesso ou a visita ao imóvel locado e colocado à venda.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA – O (a)(s) LOCADOR(A)(ES) e LOCATÁRIO(A)(S) obrigam-se por todas as cláusulas estabelecidas no presente instrumento, na forma em que se acham redigidas, incorrendo a(s) parte(s) que infringir(em) quaisquer das cláusulas, em multa de 03 (três) vezes o aluguel vigente a época da infração, independentemente de qualquer prévio aviso, notificação ou



judicialmente.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA - Declara(m) expressamente o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) haver(em) procedido prévia vistoria do imóvel, verificada a documentação que o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) possuem do imóvel, bem como, realizado diligências junto a Prefeitura do Município de São Paulo e demais órgãos públicos, declarando ainda haverem constatado acerca da possibilidade do exercício da atividade comercial para qual o imóvel é locado, inclusive no que tange a lei de zoneamento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA - O (A)(S) LOCADOR(A)(ES), nos termos da Lei, obriga(m)-se a comunicar o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) de eventual intenção de venda do imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O(A)(S) LOCADOR(A)(ES) poderá(ão) a qualquer tempo, inclusive durante o prazo de vigência deste contrato, alienar o imóvel ora locado, e por conseguinte, ceder ou transferir este contrato e os direitos decorrentes, independentemente da anuência do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S).

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA - O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) não terá(ão) direito a reter o pagamento do aluguel, ou qualquer outra quantia devida nos termos do presente contrato, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA - Não poderá(ão) o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) escusar(em)-se do pagamento de quaisquer diferenças de aluguéis, impostos, taxas,



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2018. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA – Na hipótese de abandono do imóvel locado, fica o(a)s LOCADOR(A)(ES), desde já, autorizado(a)(s) a ocupá-lo, independentemente de qualquer medida judicial ou formalidade, sem prejuízo da aplicação ao(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) das penalidades estabelecidas ou disposições legais pertinentes.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NONA – Qualquer alteração deste instrumento somente produzirá efeito se efetuada por escrito, através de documento assinado por ambas as partes contratantes.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA– A eventual tolerância das partes contratantes pelo descumprimento de qualquer cláusula ou condição não implicará em novação ou renúncia aos direitos assegurados, sendo considerada mera liberalidade.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA– O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) no prazo máximo e improrrogável de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do presente instrumento particular, de proceder seguro contra incêndio, desabamento e demais riscos que importem em dano no imóvel do(a) (s) LOCADOR(A)(ES), inclusive seguro contra danos causados à terceiros, em seguradora idônea, sendo que a apólice de seguro deverá abranger o valor de 200 (duzentas) vezes o aluguel vigente, constando como beneficiário o LOCADOR(A)(ES), cujos valores deverão ser reajustados anualmente, na mesma proporção do aluguel, obrigando-se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a fornecer(em) para o (a)(s) LOCADOR(A)(ES) ou ao seu representante a correspondente apólice de seguro, sob pena de ser contratado o seguro pelo(a)s LOCADOR(A)(ES) em companhia de seguros de sua preferência e às expensas do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S).



atentamente a leitura de todas as cláusulas e condições do presente instrumento particular, estando assim de pleno acordo em todos os seus termos.

E por assim estarem certas, justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em três vias de igual teor e conteúdo, contendo 20 laudas, para os devidos fins de Direito.

São Paulo, 20 de junho de 2016.

LOCADOR(A)(ES):

Patricia Yuri Koh

JAMBO MIX LIMITADA

(Patricia Yuri Koh) (Carolina Aery Ko)

LOCATÁRIO(A):

Fabio Cotta Dutra

FABIO COTTA DUTRA

CAUCIONANTE(S):

Fabio Cotta Dutra

FABIO COTTA DUTRA

Testemunhas:

1.-

Celeste Penteado

2.-

André Luiz de Oliveira



20

PROPRIETÁRIO:

Nome: **J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA**
CNPJ: 03.042.802/0001-52
Endereço: Rua Agrimensor Sugaya, nº 141 – sala 01 – Itaquera – São Paulo – SP.

Representante Legal:

1. Nome: Patrícia Yuri Koh
Nacionalidade brasileira
Estado civil: casada
Profissão: empresária
R.G. nº: 28.159.363-2
CPF/MF nº: 182.676.648-07

CAMPO II:

IMÓVEL (EIS): 1) UM PRÉDIO COMERCIAL, situado nesta Capital do Estado de São Paulo, na Rua Agrimensor Sugaya, nº 141 – Itaquera – São Paulo – SP, com todas as suas instalações e mobiliário.

CAMPO III:

TIPO DA LOCAÇÃO: COMERCIAL

CAMPO IV:

PRAZO 60 (sessenta) meses
INÍCIO 20/06/2016
TÉRMINO 19/06/2021

CAMPO V:**LOCATÁRIO(A)(S)**

Nome: **FABIO COTTA DUTRA**

IT KATUQA

lu

07043-000;

CAMPO VI:

VALOR DO ALUGUEL R\$ 28.000,00 (vinte oito mil reais);

CAMPO VII:

GARANTIA DA LOCAÇÃO: CAUÇÃO IMOBILIÁRIA

CAUCIONANTE(S):

Nome: **FABIO COTTA DUTRA**
Nacionalidade: brasileiro
Estado civil: solteiro
Profissão: administrador
R.G. nº: 008.499.179-3
CPF/MF nº: 832.750.457-68
Endereço: Rua Endres, nº 774 – aptº 143 – Guarulhos – SP – CEP
07043-000;

CAUÇÃO:

IMÓVEL:

IMÓVEL constituído pela unidade designada pelo NÚMERO 92 (NOVENTA E DOIS), DO CONDOMÍNIO 'BEM-TE-TIV', a ser construída na área de terreno, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito de Cabo Frio, RJ, Freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, e, bem assim da fração ideal de 1/263 avos de área de terreno, designada como 'AREA B', com área privativa e exclusiva de 462,00m2, inscrita na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob nº 130337-9, devidamente descrito e caracterizado e confrontado na matrícula nº 37.945 do Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio – de

7 PATRIMÔNIO

ato 074, datada de 29/07/2010 e devidamente registrada na matrícula nº 37945, sob nº R.8-37.945 do Registro de Imóveis 1º e 4º Distrito – Cabo Frio/RJ.

Pelo presente instrumento particular de **"PRIMEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS EXCLUSIVAMENTE COMERCIAIS"** firmado entre as partes em 20 de junho de 2016, têm entre si por certo, justo e contratado, na melhor forma de Direito, o aditamento ao contrato das cláusulas que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA – Em 20/06/2016 as partes ora contratantes, firmaram entre si "Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Exclusivamente Comerciais" tendo como objeto a locação do imóvel mencionado no 'CAMPO II' do quadro de resumo.

CLÁUSULA SEGUNDA – Apesar da expressa a obrigação do LOCATÁRIO em promover o pagamento dos aluguéis e encargos da locação conforme CLÁUSULA TERCEIRA e seguintes do pacto locativo, reconhece expressamente o LOCATÁRIO encontrar-se em débito com a sua obrigação, cujo débito para esta data é de R\$ 61.908,00 (sessenta e um mil, novecentos e oito reais), conforme abaixo:

VENCIMENTO	VALOR	MULTA	JUROS	VALOR TOTAL
20/02/2017	R\$ 28.000,00	R\$ 2.800,00	R\$ 308,00	R\$ 31.108,00
20/03/2017	R\$ 28.000,00	R\$ 2.800,00	-	R\$ 30.800,00
TOTAL				R\$ 61.908,00

18/11/19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado e Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

cumprimento da obrigação estatuída na CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA do pacto locativo, em especial, o cumprimento da obrigação quanto a AVERBAÇÃO DA CAUÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL;

CLÁUSULA QUINTA (ADITIVO) – Deixou o LOCATÁRIO de dar cumprimento a obrigação estatuída na CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA do pacto locativo, no tocante a apresentação de APÓLICE DE SEGURO nos moldes ajustados pelas partes;

CLÁUSULA SEXTA (ADITIVO) – Diante do inadimplemento do LOCATÁRIO, resolvem as partes o quanto segue:

CLÁUSULA SÉTIMA (ADITIVO) – Nos termos da CLÁUSULA TERCEIRA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, o LOCADOR ratifica a nomeação de administrador para fins de ADMINISTRAÇÃO DOS ALUGUÉIS A SEGUINTE EMPRESA: COLONNE IMÓVEIS S/C LTDA, com endereço nesta Capital do Estado de São Paulo, na Rua José Bonifácio, nº 24 – cj. 141 (sala 01), no Bairro da Sé, a qual emitirá os boletos de cobrança dos locativos mensais os quais serão encaminhados para o endereço do imóvel locado. A administradora promoverá ainda a emissão dos boletos de pagamentos relativos aos valores em atraso, cujos valores e respectivas datas de vencimento ficaram ajustados nas cláusulas do presente aditivo contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO (ADITIVO) – Fica ajustado entre as partes, que eventuais atraso(s) e/ou não pagamento(s), sujeitará o LOCATÁRIO nas penalidades contratualmente previstas;

PARÁGRAFO SEGUNDO (ADITIVO) - Não será(ão) admitido(s) pagamento(s) dos aluguéis e demais encargos da locação via depósito bancário, quer em nome

7 PATRICKA

CLÁUSULA OITAVA (ADITIVO) - No tocante aos valores dos locativos em aberto até a presente data que totalizam a importância de R\$ 61.908,00 (sessenta e um mil, novecentos e oito reais) fica ajustado:

- a) Por ato de mera liberalidade, o LOCADOR concede em favor do LOCATÁRIO o desconto da importância de R\$ 5.908,00, sendo que o valor de R\$ 56.000,00, deverá ser pago pelo LOCATÁRIO em duas parcelas iguais de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), sendo a primeira com vencimento em 27/03/2017, e a segunda com vencimento em 17/04/2017;
- b) No caso de inadimplemento, tornar-se-á sem efeito o desconto concedido em favor do LOCATÁRIO, sujeitando-se ao vencimento antecipado da obrigação para todos os fins de Direito, cuja cobrança se dará pelo valor do saldo devedor em aberto, constituído do valor total descrito no caput da presente cláusula, abatendo-se eventual valor pago, além do acréscimo de juros e correção monetária nos termos do pacto locativo, podendo ainda o LOCADOR promover o regular ajuizamento da competente ação de despejo na forma da Lei;

CLÁUSULA NONA (ADITIVO) - No tocante as parcelas de IPTU/2016 e IPTU/2017 de responsabilidade do LOCATÁRIO, fica ajustado:

PARÁGRAFO PRIMEIRO - No prazo máximo e improrrogável de 60 dias a contar da assinatura do presente instrumento, o LOCATÁRIO deverá entregar diretamente na administradora, os comprovantes das parcelas de IPTU do ano de 2016, devidamente adimplidas;

Patricia

pagamento nos moldes ajustados nos parágrafos anteriores, ficará desde logo o LOCATÁRIO constituído em mora para todos os fins de Direito, sujeitando-se ao vencimento antecipado da obrigação para todos os fins de Direito, cuja cobrança se dará pelo valor do saldo devedor em aberto, que deverá ser acrescido de multa, juros e correção monetária nos termos do pacto locativo, podendo ainda o LOCADOR promover o regular ajuizamento da competente ação de despejo na forma da Lei;

CLÁUSULA DÉCIMA (ADITIVO)– O LOCATÁRIO deverá comprovar o cumprimento da obrigação estatuída na CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA e seus parágrafos no prazo máximo e improrrogável de 15 (quinze) dias a contar da assinatura do presente instrumento, devendo apresentar junto a administradora da locação a AVERBAÇÃO DA CAUÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL, fornecendo para tanto a matrícula atualizada do imóvel, sob pena de constituir em infração grave, para todos os fins e direito;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA (ADITIVO) – No prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da assinatura do presente instrumento, o LOCATÁRIO comprovará o cumprimento a obrigação estatuída na CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA do pacto locativo, no tocante a apresentação de APÓLICE DE SEGURO nos moldes ajustados pelas partes, sob pena de constituir em infração grave, para todos os fins e direito;

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA (ADITIVO) – No tocante ao locativo mensal a vencer no próximo dia 20 de abril de 2017 (período de 20.03.2017 a 19.04.2017), excepcionalmente terá seu vencimento prorrogado para o dia 24 de abril de 2014, sendo que, no caso de inadimplemento, o LOCATÁRIO ficará sujeito as penalidades contratuais;

7 PATRÍCIA



E por assim estarem certos, justos e contratados, as partes firmam o presente instrumento em duas vias de igual teor* e conteúdo, para os devidos fins de Direito.

São Paulo, 27 de março de 2017.

LOCADOR

J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

(Patrícia Yuri Koh)

LOCATÁRIO

FABIO COTTA DUTRA

CAUCIONANTE:

FABIO COTTA DUTRA

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELÃO DE NOTAS DISTRITO DE ITAQUERA
Rua Américo Salvador Novelli, 389 - CEP: 06210-090 - Distrito de Itaquera - SP. Fone: (0xx11) 2044-9692
Francisco Márcio Lessa - Oficial / Tabelão

Reconheço, por semelhança, a firma de: (2) FABIO COTTA DUTRA no documento com
valor econômico, do qual,

São Paulo, 31 de março de 2017.

Em testemunho da verdade,

STEFANIE PAINEZ PORTUGUESA DE MOURA

1949068214455600752750-001121



TABELÃO DE NOTAS
DISTRITO DE ITAQUERA

Segue abaixo o resumo do(s) crédito(s) público(s) ora em execução, descrito(s) na(s) Certidão(ões) de Dívida Ativa anexa(s), dando à causa o valor total do débito atualizado:

IDENTIFICAÇÃO DA(S) DÍVIDA(S)

SERGIO EDUARDO TOMAZ
Procurador do Município de São Paulo
OAB-SP 352504

PETFMV01

OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente. A visualização da petição inicial, dos documentos e da decisão que determina a citação (art. 250, II e V, do CPC) poderá ocorrer mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Fernando de Arruda Silveira, Juiz de Direito. São Paulo, 29 de maio de 2017.

Este documento é o original da assinatura eletrônica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00243827-61.2013.8.2.1. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00243827-61.2013.8.2.1.



AVISO DE
RECEBIMENTO

Digital

01/06/2017
LOTE: 25136



DESTINATÁRIO

Augusto Hong Il Koh

R Agrimensor Sugaya, 00141, -, Colonia (Zona
São Paulo, SP

08260-030

AR675814331JF



TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª ____/____/____ : ____ h

2ª ____/____/____ : ____ h

3ª ____/____/____ : ____ h

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

☐ 1 Mudou-se

☐ 2 Endereço insuficiente

☐ 3 Não existe o número

☐ 4 Desconhecido

☐ 9 Outros _____

☐ 5 Recusado

☐ 6 Não procurado

☐ 7 Ausente

☐ 8 Falecido

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

JOSE APARECIDO M. VIANA

DATA DE ENTREGA

05/06/2017

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

22489225

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

JOSE APARECIDO M. VIANA
22489225

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE		
			IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 332.340.080.002.117.000.000.090.0		
BANCO		AGÊNCIA Nº		CONTA CORRENTE Nº	
NOME					
CPF/CNPJ		DATA		ASSINATURA	
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.					

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2017.

Av. 1 - 37.945 Data: 09/06/1994. INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO. A instituição de servidão do Condomínio dos Pássaros, encontra-se registrada sob o n.º R. 1, à margem da matrícula n.º 31.892, [Cabo Frio, 09/06 de junho de 1990. Eu *Maria Madalana Maciel Vieira* (donor) *Martina Corrêa* (Bens do Juízo) *Instrumentado datilografado* (O Oficial: Maria Madalana Maciel Vieira), Emp. Juramentada datilografei. O Oficial:

Av. 2 - 37.945 Data: 09/06/94, CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. A Convenção de Condomínio do Condomínio dos Pássaros, foi registrada, na íntegra, no Registro Auxiliar, sob o n.º 516, em 13/08/90.

continua no verso



Av-5.37.945. Data: 11/08/2003. **ERRO EVIDENTE**. Nos termos do Art. 213, § 1º da Lei 6015/73, tendo sido verificado o **ERRO EVIDENTE**, quando da abertura da presente matrícula, ficando retificada a **Área de ocupação exclusiva** do referido terreno sendo a seguinte: frente de 22.00m em linhas quebradas, uma das quais em curva: fundos de 15.00m: lado direito 25.00m: lado esquerdo 26.00m. Área privativa exclusiva de 452.00m², e não como constou na abertura da mesma por equívoco. Cabo Frio, 11 de Agosto de 2003. (Sem Custas). Eu [assinatura] (José de Arimathea da Rocha Guimarães), Escrevente, conferi e digitei. Oficial.

REGISTRAL
Nº RDN93612Vide Protocolo nº 145.422 13/04/10 Remição de Foro

FSC

MISTO

Projetos florestais
e outros de
uso sustentável

FSC® C1108234

DUTRA, brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador da carteira de identidade nº008.499.179-3, expedida DETRAN/DIC/RJ, em 29/03/2000, e inscrito no CPF/ME sob o nº 832.750.457-68, residente e domiciliado na Av. Lucio Costa, nº3360/1401, Bloco 2, Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro neste Estado. Transmittente: ELIZABETH MARCOS DA MOTTA, já qualificada nesta matrícula. VALOR: R\$20.000,00 integralmente recebidos. ITBI: Foi pago o valor de R\$721,00, através do DAM nº003142009, em 19/02/2009. FORMA DO TITULO: Tudo conforme os termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 6º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, neste Estado, no livro nº6692, fls.135, ato nº085, datada de 29/07/2010. (Custas 2010/10-R\$323,68). Eu, Nilton (Nilton Fernandes), Escrevente, conferi e digitei. Oficial



Vide Protocolo Nº

192.572 24/07/2017-Caução



EM DEBRANCO

No mais, nos termos do art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91, incluído pela Lei nº 12.112/09, seria possível a concessão de liminar de despejo por falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, desde que prestada caução equivalente a três meses de aluguel e o contrato esteja desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, da mesma lei.

Todavia, tal situação é questionável nos autos. O fato reputado para inservibilidade da garantia oferecida é certamente questão que deve ser analisada após o contraditório e a parte deveria, como visto acima, prestar caução (fls. 19).

Assim, indefiro a liminar.

Intimem-se.

Termos em que,

Pede deferimento.

De Poá para São Paulo em 08 de maio de 2018.

ERENALDO SANTOS SALUSTIANO

ADVOGADO - OAB/SP 205.868



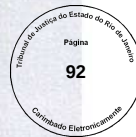
Avenida Antônio Massa, 151 - conjunto 04 – centro - Poá – São Paulo - CEP 08550-350.

(011) 4634-2124 /4639-3544 - WWW.SALUSTIANO.ADV.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERENALDO SANTOS SALUSTIANO e enviado para o sistema de processamento da justiça. O original está armazenado no sistema de processamento da justiça.

FABIO COTTA DUTRA

Avenida Antônio Massa, 151 - conjunto 04 - centro - Poá - São Paulo - CEP 08550-350.
(011) 4634-2124 /4639-3544 - WWW.SALUSTIANO.ADV.BR



abandonar o local.

Sobreveio réplica.

É o relatório.

Com razão a parte autora.

Da análise dos elementos dos autos, verifica-se que foi celebrado pelas partes contrato de locação em Junho/2016 pelo prazo de 60 meses e, em Maio/2017 a parte ré deixou de cumprir com o pagamento, tornando-se inadimplente, o que é incontroverso diante de sua confissão em contestação.

1025421-61.2017.8.26.0007 - lauda 1



1025421-61.2017.8.26.0007 - lauda 2

Int.

São Paulo, 27 de setembro de 2018.



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

504358

Grau de instrução: Não informado pelo peticionante

Nome do pai: Não informado pelo peticionante

Nome da mãe: Não informado pelo peticionante

Nome do responsável: Não informado pelo peticionante

CEP: 08260030

Município: São Paulo

Número: 141

Logradouro: Rua Agrimensor Sugaya

Complemento: Não informado pelo peticionante

Bairro: Colonia (zona Leste)

Declaro para os devidos fins de direito, que a complementação de cadastro acima foi realizada sob minha responsabilidade, sendo transmitidos nesta



Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 01 de outubro de 2018.

Marco Aurélio Gerace

Advogado OAB/SP 122.584

Grau de instrução: Não informado pelo peticionante

Nome do pai: Não informado pelo peticionante

Nome da mãe: Não informado pelo peticionante

Nome do responsável: Não informado pelo peticionante

CEP: 08260030

Município: São Paulo

Número: 141

Logradouro: Rua Agrimensor Sugaya

Complemento: Não informado pelo peticionante

Bairro: Colonia (zona Leste)

Declaro para os devidos fins de direito, que a complementação de cadastro acima foi realizada sob minha responsabilidade, sendo transmitidos nesta



requerer o quanto segue:



1.- Conforme se depreende dos presentes autos, foi determinada a *correção do cadastro processual para inclusão do executado no polo passivo, no prazo de 15 dias, sob pena de arquivamento.*

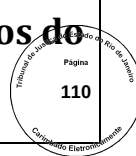
2.- A determinação judicial foi cumprida em 01/10/2018, tudo conforme fls. 93/94 e informações prestadas pela Exequente às fls. 95/97.

15 dias pague a quantia de R\$ 573.811,41 (quinhentos e setenta e três mil, oitocentos e onze reais e quarenta e um centavos) – valor que encontra-se atualizado até 26/09/2018, cujo valor deverá ser atualizado monetariamente e acrescido de juros de mora até a data do efetivo pagamento;

- c) não efetivado o pagamento voluntário no prazo fixado em Lei, seja fixado desde logo a multa de 10%, bem como, honorários advocatícios de 10%, nos exatos termos do artigo 523, § 1º do Código de Processo Civil, devendo desde logo, ser promovido o**



**de Janeiro, o qual foi inclusive DADO EM CAUÇÃO nos termos do
pacto locatício.**



Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 31 de outubro de 2018.

Marco Aurélio Gerace

Advogado OAB/SP 122.584

Rua José Bonifácio, 24 – cj. 141 – Sé – São Paulo – SP – CEP 01003-000 – tel.: +55 11 3106-8425

2) Decorrido o prazo sem a realização do pagamento voluntário, manifeste-se o exequente, independentemente de nova intimação, apresentando cálculo atualizado, agora com a referida multa e honorários, indicando o que lhe convier para fins de penhora, tudo nos termos do artigo 523, § 3º, do Código de Processo Civil.

3) O devedor executado poderá apresentar Impugnação, no prazo de 15 dias, a contar do decurso de prazo para o pagamento voluntário da obrigação, independentemente de penhora ou nova intimação (art. 525, do C.P.C.).

4) Na inércia, arquivem-se os autos, com baixa na planilha, sem prejuízo do desarquivamento posterior, mediante pedido da parte.

Processo nº 0021871-41.2018.8.26.0007 - p. 2

São Paulo, 24 de janeiro de 2019.



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

~~ABRE Cópia Digital~~, por seus advogados, minha assinatura, vem
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, dizer para ao final
requerer o quanto segue:



1.- Conforme se depreende da decisão de
fls. 103/104, foi o Executado regularmente intimado (na pessoa de seu
advogado) para que no prazo de 15 dias efetuasse o pagamento da quantia
de R\$ 573.811,41 (quinhentos e setenta e três mil oitocentos e onze reais e
quarenta e um centavos), sob pena de incidência de multa de 10%, além de
honorários advocatícios, nos termos do artigo 523, §1º do CPC.

Rua José Bonifácio, 24 – cj. 141 – Sé – São Paulo – SP – CEP 01003-000 – tel.: +55 11 3106-8425

matriculada de imóvel de propriedade do Executado (matricula nº 37.1515 do cartório do 2º ofício de Cabo Frio), localizado na cidade de Cabo Frio, no Estado do Rio de Janeiro, sobre o qual deverá recair penhora que fica desde já requerida.



6.- Ressalta-se que referido imóvel foi caucionado pelo Executado como garantia real do contrato de locação que havia sido firmado com a Exequente, conforme documento juntado a estes autos nesta oportunidade.

10.- Isto posto, é a presente **para**  **em** **respeitosamente REQUERER** à Vossa Excelência, **digne-se** **ORDENAR** a expedição de carta precatória para a **Comarca de Cabo Frio/RJ**, para realização da penhora, avaliação e alienação do seguinte bem imóvel de propriedade do Executado:

IMÓVEL CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo **NUMERO 92 (NOVENTA E DOIS), DO CONDOMÍNIO 'BEM-TE-VIS', a ser construída na referida área de terreno, situado na Estrada do**

Rua José Bonifácio, 24 – cj. 141 – Sé – São Paulo – SP – CEP 01003-000 – tel.: +55 11 3106-8425

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Réu: FABIO COTTA DUTRA
Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 31/01/2019

Emitido em: 24/01/2019 16:45



Página 1 de 8

Resumo do Cálculo

Verba	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora	Juros Rem.	Juros Comp.	Valor Multa	Valor Total
ALUGUEIS	331.333,33	343.562,70	46.707,04	0,00	0,00	34.356,27	424.626,01
CUSTAS PROCESSUAIS	3.456,73	3.456,73	0,00	0,00	0,00	0,00	3.456,73
PARCELA IPTU 2016	21.229,15	21.229,15	5.944,16	0,00	0,00	2.122,92	29.296,23
PARCELA IPTU 2017	51.115,90	51.115,90	9.456,44	0,00	0,00	5.111,59	65.683,93
PARCELA IPTU 2018	15.469,56	15.469,56	1.546,96	0,00	0,00	1.546,96	18.563,47
Artigo 523 10% multa + 10% honorários	119.088,70	119.088,70	0,00	0,00	0,00	0,00	119.088,70
Honorários	53.816,96	53.816,96	0,00	0,00	0,00	0,00	53.816,96
Total:		607.739,70	63.654,60	0,00	0,00	43.137,73	714.532,03

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Réu: FABIO COTTA DUTRA

Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 31/01/2019

Emitido em: 24/01/2019 16:45

Página 2 de 8



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2019 às 18:50, sob o número JMTJ19000000000379. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0007 e código 8AAD111.

Demonstrativo Analítico do Cálculo

Verba: ALUGUEIS

Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora			Juros Rem./Comp.			Valor Multa	Valor Total
					Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros		
20/06/2017		VENCIMENTO 20/06/2017	28.000,00	29.144,02	590	19,00	5.537,36				2.914,40	37.595,78
20/07/2017		VENCIMENTO 20/07/2017	28.000,00	29.231,71	560	18,00	5.261,71				2.923,17	37.416,59
20/08/2017		VENCIMENTO 20/08/2017	28.000,00	29.182,10	529	17,00	4.960,96				2.918,21	37.061,27
20/09/2017		VENCIMENTO 20/09/2017	28.000,00	29.190,86	498	16,00	4.670,54				2.919,09	36.780,48
20/10/2017		VENCIMENTO 20/10/2017	28.000,00	29.196,70	468	15,00	4.379,51				2.919,67	36.495,88
20/11/2017		VENCIMENTO 20/11/2017	28.000,00	29.089,07	437	14,00	4.072,47				2.908,91	36.070,45
20/12/2017		VENCIMENTO 20/12/2017	28.000,00	29.036,80	407	13,00	3.774,78				2.903,68	35.715,27
20/01/2018		VENCIMENTO 20/01/2018	28.000,00	28.961,51	376	12,00	3.475,38				2.896,15	35.333,04
20/02/2018		VENCIMENTO 20/02/2018	28.000,00	28.895,05	345	11,00	3.178,46				2.889,50	34.963,01
20/03/2018		VENCIMENTO 20/03/2018	28.000,00	28.843,13	317	10,00	2.884,31				2.884,31	34.611,76
20/04/2018		VENCIMENTO 20/04/2018	28.000,00	28.822,95	286	9,00	2.594,07				2.882,30	34.299,31
20/05/2018		VENCIMENTO 20/05/2018	23.333,33	23.968,79	256	8,00	1.917,50				2.396,88	28.283,17
Total			343.562,70				46.707,04				34.356,27	424.626,01

Verba: PARCELA IPTU 2016

Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora			Juros Rem./Comp.			Valor Multa	Valor Total
					Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros		
09/07/2016		PARCELA 06/10	4.245,83	4.245,83	936	30,00	1.273,75				424,58	5.944,16
09/08/2016		PARCELA 07/10	4.245,83	4.245,83	905	29,00	1.231,29				424,58	5.901,70
09/09/2016		PARCELA 08/10	4.245,83	4.245,83	874	28,00	1.188,83				424,58	5.859,25
09/10/2016		PARCELA 09/10	4.245,83	4.245,83	844	27,00	1.146,37				424,58	5.816,79
09/11/2016		PARCELA 10/10	4.245,83	4.245,83	813	26,00	1.103,92				424,58	5.774,33
Total			21.229,15				5.944,16				2.122,92	29.296,23

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Réu: FABIO COTTA DUTRA

Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 31/01/2019

Emitido em: 24/01/2019 16:45

Página 3 de 8



Verba: PARCELA IPTU 2017

Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora			Juros Rem./Comp.			Valor Multa	Valor Total
					Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros		
09/02/2017		PARCELA 01/10	5.111,59	5.111,59	721	23,00	1.175,67				511,16	6.798,41
09/03/2017		PARCELA 02/10	5.111,59	5.111,59	693	22,00	1.124,55				511,16	6.747,30
09/04/2017		PARCELA 03/10	5.111,59	5.111,59	662	21,00	1.073,43				511,16	6.696,18
09/05/2017		PARCELA 04/10	5.111,59	5.111,59	632	20,00	1.022,32				511,16	6.645,07
09/06/2017		PARCELA 05/10	5.111,59	5.111,59	601	19,00	971,20				511,16	6.593,95
09/07/2017		PARCELA 06/10	5.111,59	5.111,59	571	18,00	920,09				511,16	6.542,84
09/08/2017		PARCELA 07/10	5.111,59	5.111,59	540	17,00	868,97				511,16	6.491,72
09/09/2017		PARCELA 08/10	5.111,59	5.111,59	509	16,00	817,85				511,16	6.440,60
09/10/2017		PARCELA 09/10	5.111,59	5.111,59	479	15,00	766,74				511,16	6.389,49
09/11/2017		PARCELA 10/10	5.111,59	5.111,59	448	14,00	715,62				511,16	6.338,37
Total			51.115,90				9.456,44				5.111,59	65.683,93

Verba: CUSTAS PROCESSUAIS

Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora			Juros Rem./Comp.			Valor Multa	Valor Total
					Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros		
24/11/2017		DARE - INICIAIS	3.360,00	3.360,00							0	3.360,00
24/11/2017		DARE - PROCURAÇÃO	21,52	21,52							0	21,52
24/11/2017		GRD - OFICIAL DE JUST	75,21	75,21							0	75,21
Total			3.456,73								0,00	3.456,73

Verba: PARCELA IPTU 2018

Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora			Juros Rem./Comp.			Valor Multa	Valor Total
					Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros		
09/02/2018		PARCELA 01/10	5.156,52	5.156,52	356	11,00	567,22				515,65	6.239,39
09/03/2018		PARCELA 02/10	5.156,52	5.156,52	328	10,00	515,65				515,65	6.187,82
09/04/2018		PARCELA 03/10	5.156,52	5.156,52	297	9,00	464,09				515,65	6.136,26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2019 às 18:50, sob o número JMTJ19000000000379. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0007 e código 8AAD111.

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Réu: FABIO COTTA DUTRA
Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 31/01/2019

Emitido em: 24/01/2019 16:45

Página 4 de 8

Total	15.469,56		1.546,96			1.546,96	18.563,47
-------	-----------	--	----------	--	--	----------	-----------



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2019 às 18:50, sob o número MJT19000000000379. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0007 e código 8AAD111.

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Réu: FABIO COTTA DUTRA

Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 31/01/2019

Emitido em: 24/01/2019 16:45

Página 5 de 8



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2019 às 18:50, sob o número MJT-19700000000000000379. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0007 e código 8AAD111.

Comentários do Cálculo

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Réu: FABIO COTTA DUTRA
Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 31/01/2019

Emitido em: 24/01/2019 16:45



Página 6 de 8

Correção Monetária

MÊS/ANO	VARIAÇÃO	ÍNDICE
07/2016	65,263985	TJSP
08/2016	65,681674	TJSP
09/2016	65,885287	TJSP
10/2016	65,937995	TJSP
11/2016	66,050089	TJSP
12/2016	66,096324	TJSP
01/2017	66,188858	TJSP
02/2017	66,466851	TJSP
03/2017	66,626371	TJSP
04/2017	66,839575	TJSP
05/2017	66,893046	TJSP
06/2017	67,133860	TJSP
07/2017	66,932458	TJSP
08/2017	67,046243	TJSP
09/2017	67,026129	TJSP
10/2017	67,012723	TJSP
11/2017	67,260670	TJSP
12/2017	67,381739	TJSP
01/2018	67,556931	TJSP
02/2018	67,712311	TJSP
03/2018	67,834193	TJSP
04/2018	67,881676	TJSP
05/2018	68,024227	TJSP
06/2018	68,316731	TJSP

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Réu: FABIO COTTA DUTRA

Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 31/01/2019

Emitido em: 24/01/2019 16:45

Página 7 de 8

07/2018	69,293660	TJSP
08/2018	69,466894	TJSP
09/2018	69,466894	TJSP
10/2018	69,675294	TJSP
11/2018	69,953995	TJSP
12/2018	69,779110	TJSP
01/2019	69,876800	TJSP



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2019 às 18:50, sob o número MJT-19700000000000000379. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0007 e código 8AAD111.

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Réu: FABIO COTTA DUTRA

Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 31/01/2019

Emitido em: 24/01/2019 16:45



Página 8 de 8

Características Aplicadas ao Cálculo

Incidências Aplicadas

Incidências

Art. 523

Apuração: Sobre o resultado

Correção Monetária

Tabela: Sistema / Índice: TJSP

Aplicação: Mensal

Juros de Mora

Aplicação: Mensal por mudança de mês

Forma de Cálculo: Simples

Multa

Percentuais e Períodos

Percentual: 10,00% De: 01/01/1900 Até: 31/12/2078

Honorários

Base de Cálculo: 10,00 % sobre o total apurado

Incidências por Verba

ALUGUEIS

Correção Monetária

Período: Da data do lançamento até a data de atualização

Juros de Mora

Contagem: A partir da data de lançamento

Taxa: Aplicar 1,00 % para todo o período

PARCELA IPTU 2016

Juros de Mora

Contagem: A partir da data de lançamento

Taxa: Aplicar 1,00 % para todo o período

PARCELA IPTU 2017

Juros de Mora

Contagem: A partir da data de lançamento

Taxa: Aplicar 1,00 % para todo o período

CUSTAS PROCESSUAIS

PARCELA IPTU 2018

Juros de Mora

Contagem: A partir da data de lançamento

Taxa: Aplicar 1,00 % para todo o período

CPF/MF nº: 832.750.457-68
Endereço: RUA ENDRES, Nº 774 – APTº 143 – GUARULHOS – SP – CEP 07043-000

CAMPO VI:

VALOR DO ALUGUEL R\$ 28.000,00 (VINTE E OITO MIL REAIS)

CAMPO VII:

GARANTIA DA LOCAÇÃO: CAUÇÃO IMOBILIÁRIA

CAUCIONANTE(S):

Nome: **FABIO COTTA DUTRA**

Nacionalidade: **BRASILEIRO**

Estado Civil: **SOLTEIRO**

Profissão: **ADMINISTRADOR**

R.G. nº: 008.499.179-3

CPF/MF nº: 832.750.457-68

Endereço: RUA ENDRES, Nº 774 – APTº 143 – GUARULHOS – SP – CEP 07043-000

CAUÇÃO:

IMÓVEL:

IMÓVEL CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo NUMERO 92 (NOVENTA E DOIS), DO CONDOMÍNIO 'BEM-TE-VIS', a ser construída na referida área de terreno, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito de Cabo Frio, RJ, Freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, e, bem assim da fração ideal de 1/263 avos da área de terreno, designada como 'AREA B', com área privativa e exclusiva de 462,00m2, inscrita na Prefeitura



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2018 às 16:07:39, sob o número E-2018-00000000-0.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.JSP. Documento publicado em 13/08/2018 às 16:07:39.



PARÁGRAFO ÚNICO – Declara(m) expressamente o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) haver verificada toda a documentação do imóvel que o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) possui e que foi previamente apresentada para o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), como cópia da matrícula imobiliária – matrícula em área maior do terreno dependente de regularização, cópia do IPTU e planta do terreno, tendo o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) noticiado não possuir outros documentos além dos documentos ora descritos. Após verificação da documentação apresentada, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) declara(m) para todos os fins que procederam as devidas consultas junto aos órgãos públicos para fins de verificar as



10/10/2019

abatimento do valor dos aluguéis, tampouco poderá ser causa de rescisão da locação qualquer fato ou ato representado pela ausência ou irregularidade da documentação do imóvel, visto que, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) teve(tiveram) plena e prévia ciência da documentação imobiliária mencionada anteriormente e declarou(declararam) que os documentos apresentados eram suficientes para as atividades comerciais para qual o imóvel é locado nesta oportunidade.

CLÁUSULA SEGUNDA – O presente contrato vigorará pelo prazo descrito no Campo IV do Quadro Resumo, sendo que na data prevista para o término, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) a restituir(em) o(s) imóvel(eis) completamente desocupado(s), livre de coisas e pessoas, em bom estado de conservação, limpo e devidamente pintado, bem como, a restituir(em) todo o mobiliário que recebeu(ram) no início da locação, independentemente de qualquer notificação ou interpelação quer judicial ou extrajudicial. Declara ainda o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) ter(em) recebido as chaves do imóvel locado nesta data.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Caso o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) não restitua(m) o(s) imóvel(eis) findado o prazo contratual, pagará(ão) enquanto estiver(em) na posse do(s) mesmo(s), o aluguel vigente que será reajustado nos termos da CLÁUSULA TERCEIRA E SEUS PARÁGRAFOS até a efetiva desocupação do(s) imóvel(eis) objeto deste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – O aluguel mensal é de R\$ 28.000,00 (VINTE E OITO MIL REAIS) e terá seu vencimento todo dia 20 de cada mês, e deverá ser pago até o dia 20, e assim sucessivamente mês a mês até o término do presente instrumento, sendo



[Handwritten signature]

YATIANA

4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2018 às 14:12:18. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.0001 e o código de verificação 00000000000000000000000000000000.

NAO SE ADMITIRÃO DEPÓSITOS PARCIAIS OU OUTRA FORMA DE PAGAMENTO, devendo o LOCATÁRIO enviar mensalmente para o LOCADOR os comprovantes de depósitos.

Poderá ainda o (a)(s) LOCADOR(A)(ES) promover(em) a nomeação de administrador do imóvel local, a qual ficará obrigada ao recebimento dos alugueis e encargos da locação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O aluguel mensal estabelecido na CLÁUSULA TERCEIRA, será reajustado **ANUALMENTE** conforme a lei vigente na data de assinatura do presente instrumento, aplicando-se o índice IGPM/FGV acumulado no ano, ou em sua falta outro índice fixado pelo Governo Federal, ou inexistindo também esta forma e não sendo possível a efetivação do cálculo, será o aluguel reajustado por qualquer índice de preços, oficiais ou não, que reflita a variação dos preços no período do reajuste.

PARÁGRAFO SEGUNDO – No caso de desestabilização econômica ou alteração da lei vigente, que venha autorizar outra forma de reajuste, ou seja, em período inferior ao estabelecido anteriormente, o valor do aluguel passará a ser reajustado no menor prazo autorizado por lei pelos mesmos índices estabelecidos, o qual fica desde já autorizado e pactuado pelas partes contratantes.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Em caso de mora do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) quanto ao pagamento do aluguel e encargos locatícios, qualquer que seja o atraso, o débito será acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária calculada pelos



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

5

com o pagamento das custas e despesas judiciais e extrajudiciais, bem como honorários advocatícios à razão de 20% (vinte por cento) na hipótese de intervenção judicial.

PARÁGRAFO QUINTO – O recebimento de qualquer valor da locação, em outro local, ou outra forma de pagamento, ou ainda, sem a cobrança de penalidades, constituirá mera tolerância do(a)s LOCADOR(A)(ES), não sendo, jamais, considerada novação contratual.

PARÁGRAFO SEXTO – Fica desde logo concedido em favor do(a)s LOCATÁRIO(A)(S) o desconto de 50% do valor total do aluguel nos seis primeiros meses da locação, para fins do(a)s LOCATÁRIO(A)(S) realizar todas as obras, reformas, benfeitorias (úteis, necessárias ou voluptuárias), adequações para atendimento as normas municipais, estaduais e federais, além de todos os demais eventuais reparos no imóvel para o destino da locação, sem qualquer direito ao(a)s LOCATÁRIO(A)(S) de retenção ou indenização, em relação ao imóvel locado ou outros abatimentos, descontos ou devoluções de valores. No caso de eventual atraso de pagamento, qualquer que seja o motivo, o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) perderá(ão) o desconto ora concedido (independentemente das obras, reformas, benfeitorias (úteis, necessárias ou voluptuárias), adequações, manutenções e outros que foram introduzidas no imóvel conforme acima), quando então deverá promover o pagamento integral do valor do aluguel, com todos os acréscimos decorrentes da mora.

CLÁUSULA QUARTA – O imóvel objeto do presente instrumento particular será utilizado pelo(a)s LOCATÁRIO(a)s ÚNICA E EXCLUSIVAMENTE PARA FINS COMERCIAIS (DESCRIÇÃO: CASA DE SHOW, ESPETÁCULOS, EVENTOS, BAR E

ATA DE AUTENTICAÇÃO
O(A) Notário(a) Público(a) do Estado de São Paulo, no ato de autenticar este instrumento particular, declara que o mesmo foi lido e aprovado por todos os signatários, e que os mesmos são capazes e capazes de entender o conteúdo e as consequências jurídicas do mesmo.

6
ATA DE AUTENTICAÇÃO
O(A) Notário(a) Público(a) do Estado de São Paulo, no ato de autenticar este instrumento particular, declara que o mesmo foi lido e aprovado por todos os signatários, e que os mesmos são capazes e capazes de entender o conteúdo e as consequências jurídicas do mesmo.

CLÁUSULA SEXTA – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) não poderá(ão), sem prévia e expressa autorização do(a)(s) LOCADOR(A)(ES) fazer construções, modificações, acréscimos, demolições ou quaisquer benfeitorias no imóvel ora locado, sendo que todas as benfeitorias realizadas no imóvel, benfeitorias essas necessárias, úteis ou voluptuárias, ficarão desde logo incorporadas ao imóvel, sem qualquer direito ao(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) de retenção ou indenização, ainda que autorizadas pelo(a)(s) LOCADOR(A)(ES), comprometendo-se ainda o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a satisfazer(em) todas as exigências perante os Poderes Públicos, inclusive com a devida aprovação e expedição de alvarás, elaboração de plantas e tudo o mais que se



2020

além de responder por eventuais perdas e danos causados ao LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Se o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) desrespeitar(em) o consentimento prévio e expresso do(a)s LOCADOR(A)(ES) como estabelecido acima, além de sujeitar-se às sanções previstas neste contrato, inclusive com a penalidade prevista na CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA, será(ão) responsável(eis) pelas despesas necessárias à reposição do imóvel nas condições anteriores ao procedimento infrator, bem como, responderá(ão) perante o Poder Público por infração alusiva à matéria. Ao término da locação e a critério único e exclusivo do(a)s LOCADOR(A)(ES) poderá ser exigido do(a)s LOCATÁRIO(A)(S) o desfazimento de qualquer obra/benfeitoria eventualmente introduzida no imóvel, sem qualquer direito de reembolso em favor do(a)s LOCATÁRIO(A)(S), correndo por conta do(a)s LOCATÁRIO(A)(S) o valor do último aluguel vigente até o término do desfazimento da obra, ficando ainda o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) também responsáveis para a regularização que se fizer necessária perante os órgãos públicos.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) obriga(m)-se a manter o imóvel objeto deste contrato nas mesmas condições em que o recebeu, correndo exclusivamente por sua conta, todos os reparos, objetivando a conservação do dito imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, inclusive os consertos que se fizerem necessários na rede d'água e esgoto, rede elétrica, telhados e coberturas, bem como as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer Leis, Decretos e Regulamentos. Os reparos/consertos ora descritos não estão sujeitos a qualquer desconto/abatimento ou reembolso, o que desde já fica expressamente

rejeitado pelo LOCATÁRIO(A)(S).



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

8

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/08/2018 às 14:18:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0000 e o código 00000000000000000000000000000000.

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/05/2018 às 14:05:36, sob o número E-2018-00000000-0. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.0000.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/08/2018 às 16:37:37.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2018 às 14:55:47.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.SP.

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 1...
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/08/2018 às 14:05:33, sob o número E-2018-02100000-0. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.0000.



contudo, seja assistido em favor do(a)s LOCATÁRIO(A)(S) qualquer retenção ou indenização pelas benfeitorias e/ou reformas introduzidas no imóvel, as quais ficarão incorporadas no imóvel para todos os fins.

CLÁUSULA SÉTIMA – Fica facultado ao(a)s LOCADOR(A)(ES), ou pessoa por este indicada, a examinar(em) ou vistoriar(em) o(s) imóvel(eis) locado(s), quando entender(em) conveniente, o que desde já fica autorizado pelo(a)s LOCATÁRIO(A)(S).

CLÁUSULA OITAVA – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) declara(m) ter vistoriado o(s) imóvel(eis), encontrando-se o imóvel em bom estado de conservação e funcionamento, obrigando-se a devolvê-lo(s) ao final da locação, completamente desocupado(s), livre de coisas e pessoas, em bom estado de conservação, limpo(s) e devidamente pintado(s), caso assim não proceda(am), os danos causados serão repassados pelo(a)s LOCADOR(A)(ES), ficando sujeito(a)s o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) a restituir(em) as importâncias despendidas, acrescidas de juros e correção monetária na forma da Lei, bem como a responder pelos lucros cessantes correspondente ao valor dos aluguéis até a o cumprimento da presente obrigação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Por ocasião da rescisão e entrega das chaves, se forem constatados quaisquer defeitos ou danos, poderá o(a)s LOCADOR(A)(ES) recusar(em)-se a receber as chaves até que o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) restabeleça o imóvel nas condições em que o recebeu, correndo o aluguel e demais encargos por sua conta até que sejam plenamente satisfeitas as exigências deste contrato.



de todas as despesas, ou rescindir o presente contrato, com aplicação da multa e demais cominações contratuais, ficando o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) responsáveis ainda pelo pagamento de lucros cessantes correspondente ao pagamento de aluguel mensal até o término das obras.

CLÁUSULA NONA – Em caso de incêndio ou qualquer outro acidente de natureza grave, que obrigue a reconstrução, ainda que parcial do(s) imóvel(eis), rescindir-se-á a locação, sem prejuízo da responsabilidade do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), mesmo que este(a)(s) reponha(m) o(s) imóvel(eis) nas condições primitivas, não assistindo assim, qualquer direito ao(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) de indenização ou retenção.

CLÁUSULA DÉCIMA – A locação será também rescindida, no caso de desapropriação pelos Poderes Públicos, no todo ou em parte do(s) imóvel(eis) locado(s), caso em que o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) ficará(ão) exonerado(a)(s) de toda e qualquer responsabilidade decorrente deste contrato, ressalvados os direitos do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) em haver do poder desapropriante a indenização que por ventura lhe(s) assistir(em).

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) abandonar(em) o(s) imóvel(eis) ou requerer(em) a rescisão contratual, salvo procedendo vistoria judicial que apure a ameaça ao(s) imóvel(eis) locado(s).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Fica assegurado ao (à)(s) LOCADOR (A)(S) todos os direitos e vantagens previstos nas leis em vigor ou que sejam promulgadas na vigência da locação inclusive durante o pacto locativo.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/07/2012 às 14:00:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.0000 e o código de verificação 00000000000000000000000000000000.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Caso findado o período contratual estabelecido na **CLÁUSULA SEGUNDA** do presente instrumento, e não demonstrado o interesse de qualquer das partes em rescisão do mesmo, prorrogar-se-á a locação por prazo indeterminado, permanecendo ambos responsáveis pelo cumprimento de todas as cláusulas contratuais até a efetiva entrega das chaves, o que desde já, **LOCATÁRIO(A)(S)**, **CAUCIONATE(S)** e **LOCADOR(A)(S)** concordam expressamente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Na hipótese de ocorrer a prorrogação desta locação, o aluguel será reajustado de acordo com os índices estabelecidos na CLÁUSULA TERCEIRA E SEUS PARÁGRAFOS, inclusive no tocante às penalidades em caso de mora ou intervenção judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Todos os impostos e taxas que recaírem sobre o(s) imóvel(eis) locado(s), bem como qualquer aumento dos mesmos, ou novos que venham a ser criados pelo Poder Público, a partir da assinatura do presente instrumento, serão de inteira responsabilidade do(a)s LOCATÁRIO(A)(S) que se obriga(m) a pagá-los em seus respectivos vencimentos.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - São ainda de responsabilidade do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) todas as taxas de uso de luz e força, água, gás, esgoto, taxas de lixo e iluminação, quaisquer taxas ou impostos municipais, estaduais e federais, bem como o imposto predial e territorial urbano referente ao imóvel locado, ou ainda, o registro civil e tabelião (art. 1.566 - CC).

[illegible]

12

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/04/2018 às 16:41:54.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.JSP.

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/01/2018 às 16:25:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0100 e código 00000000000000000000000000000000.

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/09/2018 às 10:32:03.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.JSP.

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/05/2018 às 14:41:06. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.JSP.



W. A. R. 17

PARAGRAFO QUARTO – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) assume(m) a responsabilidade civil e criminal pela legitimidade da assinatura do(s) CAUCIONANTE(S), uma vez que foi(ram) a(s) mesma(s) por ele(a)(s) recolhida(s).

PARÁGRAFO QUINTO – O(s) CAUCIONANTE(S) renuncia(m) desde já a qualquer possibilidade de exoneração das obrigações assumidas através da caução do(s) imóvel(eis) de sua(s) propriedade(s), reconhecendo neste ato que por efetiva restituição do imóvel se entende a real entrega das chaves do mesmo ao (à)(s) LOCADOR(A)(ES), mesmo que o prazo contratual esteja prorrogado por falta de denúncia do contrato ou por força de lei.

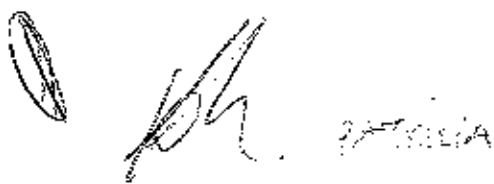
PARÁGRAFO SEXTO - O(s) CAUCIONANTE(S) declara(m) que, na hipótese de ocorrer qualquer forma de sub-rogação das obrigações assumidas pelo(a)s LOCATÁRIO(A)(S) por força das disposições previstas na Lei nº 8245/91 e no Código



CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato de locação constituirá automaticamente em mora a parte infratora, sem necessidade de prévio aviso, interpelação, protesto, notificação judicial ou extrajudicial, rescindindo-se o contrato de pleno direito, salvo se assim não desejar a parte inocente, que poderá exigir o seu cumprimento até o final, sem que isto venha a significar inovação contratual, sem embargo ainda da cobrança das penalidades estabelecidas no presente pacto.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA – Findo o prazo da locação, o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) a restituir o imóvel à(ao)(s) LOCADOR(A)(ES) nos termos das CLÁUSULAS SEGUNDA e OITAVA do presente instrumento, sob pena de não o fazendo, infringir(em) as obrigações contratuais e legais, ficando autorizado à(ao)(s) LOCADOR(A)(ES) a adotar(em) as medidas judiciais cabíveis para a desocupação se for o caso, bem como, para obtenção do ressarcimento das perdas e danos que o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) acarretar(em).

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA – Os aluguéis somente serão recebidos mediante a exibição, pelo(a) LOCATÁRIO(A)(s) dos comprovantes de pagamento, realizados

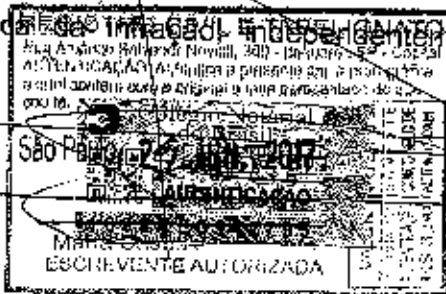


de pagamentos, bem como, a proceder(em) a entrega de todos os recibos de pagamentos na época da entrega efetiva das chaves, quando haverá acerto final entre as partes contratantes, com exceção dos comprovantes já entregues no decorrer da locação.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA – Ao término da locação, com a entrega efetiva das chaves, deverá(ão) o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) apresentar(em) e entregar(em) à(ao)(s) LOCADOR(A)(ES), devidamente quitadas todas as contas de luz, água, gás, carnes de IPTU, taxas de lixo e iluminação, e quaisquer outros impostos, taxas ou contribuições de melhoria relativamente ao período em que o imóvel permanecera locado, isentando da apresentação e entrega dos encargos que efetivamente já tiverem sido exigidos no vencimento do aluguel, nos termos pactuados no presente instrumento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA – No caso do imóvel ser colocado à venda, o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) a permitir a visita de possíveis pretendentes a compra do imóvel, desde que realizadas tais visitas no horário das 9:00 horas às 18:00 horas, de segunda-feira à sexta-feira, ou, mediante comunicação prévia e expressa do (a)(s) LOCADOR(A)(ES) em horário e dia da semana diverso ao ora estabelecido, sendo considerado infração contratual qualquer ato do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) que vise a impedir ou dificultar o acesso ou a visita ao imóvel locado e colocado à venda.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA – O (a)(s) LOCADOR(A)(ES) e LOCATÁRIO(A)(S) obrigam-se por todas as cláusulas estabelecidas no presente instrumento, na forma em que se acham redigidas, incorrendo a(s) parte(s) que infringir(em) quaisquer das cláusulas, em multa de 03 (três) vezes o aluguel vigente a época da infração, independentemente de qualquer prévio aviso, notificação ou



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

17

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/06/2017 às 14:00:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.7083 e o código 00000000000000000000000000000000.

judicialmente.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA - Declara(m) expressamente o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) haver(em) procedido prévia vistoria do imóvel, verificada a documentação que o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) possuem do imóvel, bem como, realizado diligências junto a Prefeitura do Município de São Paulo e demais órgãos públicos, declarando ainda haverem constatado acerca da possibilidade do exercício da atividade comercial para qual o imóvel é locado, inclusive no que tange a lei de zoneamento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA - O (A)(S) LOCADOR(A)(ES), nos termos da Lei, obriga(m)-se a comunicar o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) de eventual intenção de venda do imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O(A)(S) LOCADOR(A)(ES) poderá(ão) a qualquer tempo, inclusive durante o prazo de vigência deste contrato, alienar o imóvel ora locado, e por conseguinte, ceder ou transferir este contrato e os direitos decorrentes, independentemente da anuência do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S).

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA - O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) não terá(ão) direito a reter o pagamento do aluguel, ou qualquer outra quantia devida nos termos do presente contrato, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA - Não poderá(ão) o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) escusar(em)-se do pagamento de quaisquer diferenças de aluguéis, impostos, taxas,



CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA – Na hipótese de abandono do imóvel locado, fica o(a)s LOCADOR(A)(ES), desde já, autorizado(a)(s) a ocupá-lo, independentemente de qualquer medida judicial ou formalidade, sem prejuízo da aplicação ao(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) das penalidades estabelecidas ou disposições legais pertinentes.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NONA – Qualquer alteração deste instrumento somente produzirá efeito se efetuada por escrito, através de documento assinado por ambas as partes contratantes.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA– A eventual tolerância das partes contratantes pelo descumprimento de qualquer cláusula ou condição não implicará em novação ou renúncia aos direitos assegurados, sendo considerada mera liberalidade.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA– O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) no prazo máximo e improrrogável de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do presente instrumento particular, de proceder seguro contra incêndio, desabamento e demais riscos que importem em dano no imóvel do(a) (s) LOCADOR(A)(ES), inclusive seguro contra danos causados à terceiros, em seguradora idônea, sendo que a apólice de seguro deverá abranger o valor de 200 (duzentas) vezes o aluguel vigente, constando como beneficiário o LOCADOR(A)(ES), cujos valores deverão ser reajustados anualmente, na mesma proporção do aluguel, obrigando-se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a fornecer(em) para o (a)(s) LOCADOR(A)(ES) ou ao seu representante a correspondente apólice de seguro, sob pena de ser contratado o seguro pelo(a)s LOCADOR(A)(ES) em companhia de seguros de sua preferência e às expensas do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S).



atentamente a leitura de todas as cláusulas e condições do presente instrumento particular, estando assim de pleno acordo em todos os seus termos.

E por assim estarem certas, justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em três vias de igual teor e conteúdo, contendo 20 laudas, para os devidos fins de Direito.

São Paulo, 20 de junho de 2016.

LOCADOR(A)(ES):

Patricia Yuri Koh

JAMBO MIX LIMITADA

(Patricia Yuri Koh) (Carolina Aery Ko)

LOCATÁRIO(A):

Fabio Cotta Dutra

FABIO COTTA DUTRA

CAUCIONANTE(S):

Fabio Cotta Dutra

FABIO COTTA DUTRA

Testemunhas:

1.-

Celeste Penteado *Guilherme*

2.-

André Luiz de Oliveira



R.3-37.945. Data: 09/06/1994. COMPRA E VENDA. Adquirente: ELIZA BETH MARCOS DA MOTTA, brasileira, solteira, bancária, identidade do IEP nºB3.525.715-3, emitida em 09/11/1984, e CIE nº384491377/72 residente e domiciliado na Rua Fernandes Gusmão, n)440/B, ap.201 - Irajá, Rio de Janeiro. Transmissor: XANDELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., qualificada na presente matrícula. A transmitente vendeu ao adquirente o imóvel desta matrícula, pelo preço de CR\$35.000,00, nos termos da escritura de compra e venda lavrada no Cartório do 14º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, no livro - SI-326, fls.16/29, em 29/10/93, prenotada sob o nº75.831, fls.12, em 28/04/94, distribuída sob o nº21.488, fls.14, em 28/04/94. Cabo Frio, 09 de junho de 1994. Eu [assinatura] (Maria Madalena na Maciel Vieira), Emp. Juramentada datilógrafa, O Oficial:

Custas/94-Cr\$139.134,36(4)

Av.4-37.945. Data: 14/05/2003. NOVA DENOMINAÇÃO DO FOREIRO. Conforme se infere da Sexta Alteração Contratual datada de 15/10/2002, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob o nº00001282411, em 14/11/2002, foi alterada a denominação social da detentora do foro do imóvel desta matrícula ALEXANDRE, MICHELLE E DANIELLE ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA., para PONTAL DE NOVA IGUAÇU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Av. Presidente Vargas, nº534, 8º andar, Centro, Rio de Janeiro, neste Estado, inscrita no CNPJ sob o nº38.149.433/0001-50. Dita alteração foi prenotada nesta serventia sob o nº109080, em 14/04/2003. Cabo Frio, 14/05/2003. (Custas 2003/04-R\$20,92). Eu [assinatura] (JOSE DE ARIMATEIA DA ROCHA GUIMARÃES), Escrevente, conferi e digitei. O Oficial:

REGISTRAR
Nº ACX92362

Av.5-37.945. Data: 11/08/2003. ERRO EVIDENTE. Nos termos do Art. 213, § 1º da Lei 6015/73, tendo sido verificado o ERRO EVIDENTE, quando da abertura da presente matrícula, ficando retificada a Área de ocupação exclusiva do referido terreno sendo a seguinte: frente de 22,00m em linhas quebradas, uma das quais em curva; fundos de 15,00m; lado direito/25,00m; lado esquerdo 26,00m. Área privativa exclusiva de 462,00m², e não como constou na abertura da mesma por equívoco. Cabo Frio, 11 de Agosto de 2003. (Sem Custas). Eu [assinatura] (José de Arimateia da Rocha Guimarães), Escrevente, conferi e digitei. Oficial:

REGISTRAR
Nº RDN93612

Vide Protocolo nº 145.422 13/04/10 Remição de Foro

(R) I ate
RPI 30440 HMI

Av. 7-37.945. Data: 24/11/2010. INSCRIÇÃO. (Protocolo nº 148.470, datado de 20/10/2010). Pelo mesmo título do R-8, o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se atualmente inscrito na PMCF sob o nº 130.337-9. (Custas 2010/10-R\$21,39). Eu Nilton Fernandes, Escrevente, conferi e digitei. O Oficial

(R) 1-20
R0000175 MEM

R.8-37.945. Data:24/11/2010. COMPRA E VENDA. (Protocolo nº148.470, datado de 20/10/2010). Adquirente: FABIO COTTA DUTRA, brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador da carteira de identidade nº008.499.179-3, expedida pelo DETRAN/DIC/RJ, em 29/03/2000, e inscrito no CPF/MF sob o nº 832.750.457-68, residente e domiciliado na Av. Lucio Costa, nº3360/1401, Bloco 2, Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro, neste Estado. Transmittante: ELIZABETH MARCOS DA MOTTA, já qualificada nesta matrícula. VALOR: R\$20.000,00 integralmente recebidos. ITBI: Foi pago o valor de R\$721,00, através do DAM nº003142009, em 19/02/2009. FORMA DO TITULO: Tudo conforme os termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 6º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, neste Estado, no livro nº6692, fls.135, ato nº085, datada de 29/07/2010. (Custas 2010/10-R\$323,68). Eu, Nilton Fernandes (Nilton Fernandes), Escrevente, conferi e digitei. Oficial

URG. 300
R0400176 ZED

Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art.º 19, § 1º da Lei 6.015/73, dela constando todos os eventuais ÔNUS QUERECIAM sobre o imóvel. Cabo Frio, 16 de Junho de 2016. Eu, Carolina de Azevedo Panisset, escrevente, procedi as buscas. E eu, [Assinatura] Oficial, subscrevo e assino.

Poder Judiciário - TJRJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EBNN 05731 KAH
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

EM BRANCO

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Celso Maziteli Neto**

Vistos.

Fls. 109/112: O exequente deve trazer aos autos cópia atualizada da matrícula do imóvel cuja penhora requer.

Prazo: 20 dias.

No silêncio, arquivem-se os autos, com baixa na planilha, sem prejuízo do desarquivamento posterior, mediante pedido da parte.

Intime-se.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2019.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO MAZITELI NETO, liberado nos autos em 18/02/2019 às 17:24 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.



Teor do ato: "Fls. 109/112: O exequente deve trazer aos autos cópia atualizada da matrícula do imóvel cuja penhora requer. Prazo: 20 dias. No silêncio, arquivem-se os autos, com baixa na planilha, sem prejuízo do desarquivamento posterior, mediante pedido da parte."

SÃO PAULO, 20 de fevereiro de 2019.

Aline da Silva Pinto
Coordenador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE DA SILVA PINTO, liberado nos autos em 20/02/2019 às 11:15 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

Processo n° 0021871-41.2018.8.26.0007

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA

LTDA, já qualificada nos presentes autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** em autos de **Ação de Despejo por Falta de Pagamento c.c Cobrança de Aluguéis e Encargos da Locação**, que move em face de **FABIO COTTA DUTRA**, por seus advogados infra-assinados, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em cumprimento à determinação do R. Despacho de fls. 145, requerer a juntada da matrícula atualizada do imóvel de propriedade do Executado, sobre o qual deverá recair penhora para satisfação do crédito da Exequente.

1.- A Exequente havia juntado cópia da matrícula do imóvel de propriedade do Executado (matrícula nº 37.945 do cartório do 2º ofício de Cabo Frio), localizado na cidade de Cabo Frio, no Estado do Rio de Janeiro e havia requerido que fosse expedida carta

Executado como garantia real do contrato de locação que havia sido firmado com a Exequente, conforme comprovado pelo contrato juntado..

3.- Diante do fato de que o imóvel que será objeto de penhora estar localizado na comarca de Cabo Frio/RJ, **fica desde já requerida a expedição de carta precatória para realização da penhora, nos termos do artigo 260 c.c. 845, § 2º, ambos do Código de Processo Civil.**

4.- Conforme cálculos de atualização constantes nos autos, o crédito da Exequente atingiu o valor de R\$ 714.532,03 (setecentos e quatorze mil quinhentos e trinta e dois reais e três centavos), aplicadas as penalidades do parágrafo primeiro do artigo 523 do CPC, quais sejam, multa de 10% e honorários advocatícios de 10%, além de correção monetária e juros moratórios.

5.- Assim, diante do inadimplemento do Executado e da falta de impugnação ao presente cumprimento de sentença, fica requerida a penhora dos bens do Executado para satisfação do crédito da Exequente, especialmente o imóvel supra mencionado, por meio de expedição de carta precatória para cumprimento da penhora.

IMÓVEL CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo NÚMERO 92 (NOVENTA E DOIS), DO CONDOMÍNIO 'BEM-TE-VIS', a ser construída na referida área de terreno, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito de Cabo Frio, RJ, Freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, e, bem assim da fração ideal de 1/263 avos da área de terreno, designada como 'ÁREA B', com área privativa e exclusiva de 462,00m², inscrita na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob nº 130337-9, devidamente descrito, caracterizado e confrontado na matrícula nº 37.945 do Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio - de Registro de Imóveis - 1º e 4º Distrito - Cabo Frio - Estado do Rio de Janeiro, o qual foi inclusive DADO EM CAUÇÃO nos termos do pacto locatício juntado nesta oportunidade.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 25 de março de 2019

Marco Aurélio Gerace

Advogado OAB/SP 122.584

frontações seguintes: 149,50m de frente para a Estrada do Guriri, antigo leito da Estrada do Guriri; 168,00m nos fundos que divide com sucessores de Bartholomeu Francisconi; 716,50m do lado direito, formado por uma linha quebrada de três segmentos retos, que partindo da frente do terreno em direção aos fundos do mesmo, medem o primeiro segmento 263,50m, o segundo segmento 81,00m, dividindo estes dois segmentos com a Área C a ser doada a Prefeitura Municipal de Cabo Frio e o terceiro segmento 372,00m que divide com a Área remanescente da Fazenda Mato Grosso; e 649,00m do lado esquerdo formado por uma linha quebrada de três segmentos retos, que partindo da frente do terreno em direção aos fundos do mesmo, medem o primeiro segmento 330,00m que dividem com a Área A, formando a Área total de 99.432,00m². A fração ideal acima referida corresponde a Unidade n.º 92 do CONDOMÍNIO BEM-TE-VIS a ser construída na referida área de terreno, cuja área de ocupação exclusiva é a seguinte: 12,00m de frente e 12,00m de fundos; 25,00m em ambos os lados, totalizando a área privativa e exclusiva de 30,00m². - -

[illegible]

Proprietária: XANDELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, n.º 1226, Grupo 401, no Rio de Janeiro, neste Estado, inscrita no CGC sob o n.º 32.120.685/0001-04. Registro Anterior: Matrícula n.º 31.892. Cabo Frio, 09 de junho de 1990. Eu, [assinatura] ~~Isadora Maria Cordeiro~~ ~~Maria Madalena Maciel~~ ~~Julia de Jesus~~ ~~Juramentado~~ ~~dattilografe~~ ~~x~~ ~~o~~ ~~x~~ ~~Oficial~~ ~~(Vieira)~~, Emp. Juramentada dattilografe. O Oficial [assinatura]

Av. 1-37.945 Data:09/06/1994 . INSTITUIÇÃO DE SERVIÇO. A instituição de
serviço do Condomínio dos Pássaros, encontra-se registrada sob o n.º R. 5, à margem da
matrícula nº 31892,Cabo Frio, 09/06de junho de 1990. Eu _____
~~doutor Alcantara Gomes~~, Técnico Indiciário e Instrumentado datilografeci o Oficial Maria Ma-
dalena Maciel Vieira), Emp. Juramentada datilografei. O Oficial:

Av. 2-37.945 Data: 09/06/94 , CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. A Convenção de Condomínio do Condomínio dos Pássaros, foi registrada, na íntegra, no Registro Auxiliar, sob o n.º 516, em 13/08/90.

continua no verso

residente e domiciliado na Rua Fernandes Gusmão, nº 440/8, ap. 201 - Irajá, Rio de Janeiro. Transmitedor: XANDELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., qualificada na presente matrícula. A transmitente vendeu ao adquirente o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$35.000,00, nos termos da escritura de compra e venda lavrada no Cartório do 14º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, no livro - SI-326, fls. 16/29, em 29/10/93, prenotada sob o nº 75.831, fls. 12, em 28/04/94, distribuída sob o nº 221.988, fls. 14, em 28/04/94. Cabo Frio, 09 de junho de 1994. Eu [assinatura] (Maria Madaleia na Maciel Vieira), Emp. Juramentada datilografeei. O Oficial:

Custas/94-Cr\$139.134,36(4)

Av. 4-37.945. Data: 14/05/2003. NOVA DENOMINAÇÃO DO FOREIRO. Conforme se infere da Sexta Alteração Contratual datada de 15/10/2002, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 00001282411, em 14/11/2002, foi alterada a denominação social da detentora do foro do imóvel desta matrícula ALEXANDRE, MICHELLE E DANIELLE ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA., para PONTAL DE NOVA IGUAÇU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Av. Presidente Vargas, nº 534, 8º andar, Centro, Rio de Janeiro, neste Estado, inscrita no CNPJ sob o nº 36.149.433/0001-50. Dita alteração foi prenotada nesta serventia sob o nº 109080, em 14/04/2003. Cabo Frio, 14/05/2003. (Custas 2003/04-R\$20,92). Eu [assinatura] JOSE DE ARIMATHEA DA ROCHA GUIMARÃES), Escrevente, conferi e digitei. O Oficial:

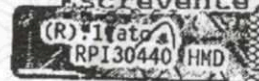
REGISTRAR
Nº RCX92362

Av. 5-37.945. Data: 11/08/2003. ERRO EVIDENTE. Nos termos do Art. 213, § 1º da Lei 6015/73, tendo sido verificado o ERRO EVIDENTE, quando da abertura da presente matrícula, ficando retificada a Área de ocupação exclusiva do referido terreno sendo a seguinte: frente de 22.00m em linhas quebradas, uma das quais em curva: fundos de 15.00m: lado direito 25.00m: lado esquerdo 26.00m. Área privativa exclusiva de 462.00m², e não como constou na abertura da mesma por equívoco. Cabo Frio, 11 de Agosto de 2003. (Sem Custas). Eu [assinatura] (José de Arimathea da Rocha Guimarães), Escrevente, conferi e digitei. Oficial:

REGISTRAR
Nº RDN93612

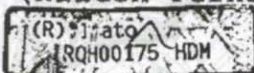
Vide Protocolo nº 145.422 13/04/10 Remição de Foro

qualificada nesta matrícula. **VALOR:** R\$1,00 integralmente recebidos. **FORMA DO TÍTULO:** Tudo conforme os termos da Escritura Pública de Remição de Aforamento, lavrada no Cartório do 4º Tabelionato de Notas da cidade do Rio de Janeiro, neste Estado, no livro nº2592, fls.010, ato nº004, datada de 14/04/2003. **ITBI:** Foi pago no valor de R\$64,30, conforme DAM nº006162009, em 27/03/2009. (**Custas 2010/04-R\$240,25**). Eu, (Nilton Fernandes), Escrevente, conferi e digitei. Oficial.

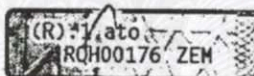


Vide Protocolo nº 148.470 20/10/10 Compra e Venda

Av.7-37.945. Data:24/11/2010. **INSCRIÇÃO.** (Protocolo nº148.470, datado de 20/10/2010). Pelo mesmo título do R-8, o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se atualmente inscrito na PMCF sob o nº130.337-9. (**Custas 2010/10-R\$21,39**). Eu (Nilton Fernandes), Escrevente, conferi e digitei. O Oficial.



R.8-37.945. Data:24/11/2010. **COMPRA E VENDA.** (Protocolo nº148.470, datado de 20/10/2010). **Adquirente:** **FABIO COTTA DUTRA**, brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador da carteira de identidade nº008.499.179-3, expedida pelo DETRAN/DIC/RJ, em 29/03/2000, e inscrito no CPF/MF sob o nº 832.750.457-68, residente e domiciliado na Av. Lucio Costa, nº3360/1401, Bloco 2, Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro, neste Estado. **Transmitente:** **ELIZABETH MARCOS DA MOTTA**, já qualificada nesta matrícula. **VALOR:** R\$20.000,00 integralmente recebidos. **ITBI:** Foi pago o valor de R\$721,00, através do DAM nº003142009, em 19/02/2009. **FORMA DO TÍTULO:** Tudo conforme os termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 6º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, neste Estado, no livro nº6692, fls.135, ato nº085, datada de 29/07/2010. (**Custas 2010/10-R\$323,68**). Eu, (Nilton Fernandes), Escrevente, conferi e digitei. Oficial.



Vide Protocolo Nº 192.572 24/07/2017-Caução **CANCELADO**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Celso Maziteli Neto**

Vistos.

Expeça-se carta precatória para penhora, avaliação e alienação do bem objeto da matrícula de fls. 150/153.

Intime-se.

São Paulo, 05 de abril de 2019.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO MAZITELI NETO, liberado nos autos em 05/04/2019 às 15:05 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

Teor do ato: "Vistos. Expeça-se carta precatória para penhora, avaliação e alienação do bem objeto da matrícula de fls. 150/153. Intime-se."

SÃO PAULO, 9 de abril de 2019.

Aline da Silva Pinto
Coordenador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE DA SILVA PINTO, liberado nos autos em 09/04/2019 às 12:03 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

CONSULTA

Consulto Vossa Excelência sobre o cumprimento da decisão de fls. 154, pois consta às fls. 153 a indisponibilidade do imóvel por ordem do Juiz da 8ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Torno os autos para que Vossa Excelência determine o que de direito. Nada Mais. São Paulo, 09 de abril de 2019. Eu, ___, Maria Cristina Herrera Teixeira, Escrevente Técnico Judiciário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CRISTINA HERRERA TEIXEIRA, liberado nos autos em 09/04/2019 às 14:03:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.09.00 e o código 00000000000000000000000000000000.

digitei.

Processo nº: **0021871-41.2018.8.26.0007 - Cumprimento de Sentença**
Exequente: **J. Mix Imóveis e Agropecuária Ltda.**
Executado: **Fabio Cotta Dutra**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Celso Maziteli Neto**

Vistos.

Suspendo por ora, ante à certidão do cartório de fls. 156 e do que consta da Av. 9-37.945 constante da matrícula de fls. 151/153, a determinação de fls. 154.

Explique, no mais, em cinco dias, o exequente, ante ao que consta destes itens, seu pedido de fls. 147/149.

Int.

São Paulo, 09 de abril de 2019.

Celso Maziteli Neto

Juiz(a) de Direito

Teor do ato: "Vistos. Suspendo por ora, ante à certidão do cartório de fls. 156 e do que consta da Av. 9-37.945 constante da matrícula de fls. 151/153, a determinação de fls. 154. Explique, no mais, em cinco dias, o exequente, ante ao que consta destes itens, seu pedido de fls. 147/149. Int."

SÃO PAULO, 11 de abril de 2019.

Aline da Silva Pinto
Coordenador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE DA SILVA PINTO, liberado nos autos em 11/04/2019 às 11:56 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

I. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA

LTDA, já qualificada nos presentes autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** em autos de **Ação de Despejo por Falta de Pagamento c.c Cobrança de Alugueis e Encargos da Locação**, que move em face de **FABIO COTTA DUTRA**, por seus advogados infra-assinados, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em cumprimento à determinação do R. Despacho de fls. 157, esclarecer o quanto segue.

1.- A Exequente havia juntado cópia da matrícula atualizada do imóvel de propriedade do Executado (matrícula nº 37.945 do cartório do 2º ofício de Cabo Frio), localizado na cidade de Cabo Frio, no Estado do Rio de Janeiro e havia requerido que fosse expedida carta precatória para aquela comarca, para que se proceda com a devida avaliação, penhora e alienação do bem do Executado

3.- Pois bem, inicialmente explica-se que foi realizado o pedido de penhora mesmo diante da informação de indisponibilidade de bens do Executado pois a posição do Superior Tribunal de Justiça é mansa e pacífica no sentido de que essa indisponibilidade de bens não impede a penhora e a adjudicação do bem, já que a medida apenas impede que o proprietário se desfaça de seu patrimônio no intuito de fraudar eventual execução.

4.- A Excelentíssima Ministra Nancy Andri ghi discorre de forma louvável sobre esta possibilidade em seu voto proferido no REsp n. 1.493.067 - RJ, que é juntado nesta oportunidade:

“Por se tratar de atuação coativa do Estado, a adjudicação não pode ser impedida pela cautelar atípica de indisponibilidade de bens, a qual atua sobre o poder do devedor de dispor sobre todo seu patrimônio de com sua vontade.

Ademais, não havendo um direito de preferência especial de um outro credor sobre um bem determinado do devedor, a adjudicação não pode ser obstruída pela indisponibilidade, que não impõe a um bem específico a situação de inalienabilidade ou impenhorabilidade, afastando sua sujeição à execução.”

DE PENHORA INCIDENTE SOBRE IMÓVEL, UMA VEZ QUE ANOTADO COM REGISTRO DE INDISPONIBILIDADE – ALEGAÇÃO DE INCORREÇÃO – PEDIDO DE REFORMA, COM A CONSEQUENTE MANUTENÇÃO DA PENHORA DO BEM INDICADO – DESACERTO DA R. DECISÃO – POSSIBILIDADE DE PENHORA DE BENS DECLARADOS INDISPONÍVEIS – INDISPONIBILIDADE QUE IMPEDE APENAS O PROPRIETÁRIO DE ALIENAR VOLUNTARIAMENTE O BEM - RECURSO PROVIDO.

(TJ-SP 20220470720188260000 SP 2022047-07.2018.8.26.0000, Relator: Simões de Vergueiro, Data de Julgamento: 13/04/2018, 16ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/04/2018)

Agravo de instrumento. Débito condominial. Penhora de imóvel. Possibilidade. A indisponibilidade do bem executado não impede a penhora e a adjudicação, já que a medida apenas obsta que o proprietário se desfaça de seu patrimônio. Recurso provido.

(TJ-SP 20215551520188260000 SP 2021555-15.2018.8.26.0000, Relator: Nestor Duarte, Data de Julgamento: 11/04/2018, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/04/2018)

expedição de carta precatória para a comarca de Cabo Frio/RJ, para realização da penhora, nos termos do artigo 260 c.c. 845, § 2º, ambos do Código de Processo Civil, conforme havia sido determinado anteriormente por este R. Juízo.

8.- Isto posto, é a presente para respeitosamente REQUERER à Vossa Excelência, digne-se em ORDENAR o cumprimento da decisão de fls. 154, com a expedição de carta precatória para a Comarca de Cabo Frio/RJ, para realização da penhora, avaliação e alienação do seguinte bem imóvel de propriedade do Executado:

IMÓVEL CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo NUMERO 92 (NOVENTA E DOIS), DO CONDOMÍNIO 'BEM-TE-VIS', a ser construída na referida área de terreno, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito de Cabo Frio, RJ, Freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, e, bem assim da fração ideal de 1/263 avos da área de terreno, designada como 'AREA B', com área privativa e exclusiva de 462,00m2, inscrita na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob nº 130337-9, devidamente descrito, caracterizado e confrontado na matrícula nº 37.945 do Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio - de

P. Deferimento.

São Paulo, 11 de abril de 2019.

Marco Aurélio Gerace
Advogado OAB/SP 122.584



RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Cuida-se de recurso especial interposto por VALÉRIA CORRÊA DA SILVA, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ação: de responsabilidade civil, compreendidas a indenização de danos materiais e a compensação de danos morais, relativa à acidente de trabalho, em fase de execução, ajuizada pela recorrente, em face de SERSAN - SOCIEDADE DE TERRAPLANAGEM CONSTRUÇÃO CIVIL E AGROPECUÁRIA LTDA, MATERSAN MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA e de SÉRGIO AUGUSTO NAYA – ESPÓLIO.

Decisão interlocutória: indeferiu o pedido de assinatura de carta de adjudicação, formulado pela recorrente, em razão da indisponibilidade de todos os bens do executado, incluindo o imóvel adjudicado, decretada em ação civil pública ajuizada pelas vítimas do desabamento do edifício Palace II.

Acórdão: manteve a decisão unipessoal do Relator que negou provimento ao agravo de instrumento interposto pelo recorrente.

Recurso especial: alega violação dos arts. 471, 486, 647, I, 685-A, 685-B e 708 do CPC/73, bem como dissídio jurisprudencial. Assevera que a indisponibilidade dos bens do executado não impede a penhora e a adjudicação por ela realizada, já que somente impossibilita ao proprietário a livre disposição



VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):

Cinge-se a controvérsia a determinar se: *a)* a indisponibilidade de bens do executado, deferida em ação civil pública, impede a adjudicação de um determinado bem ao credor que executa o devedor comum com substrato em título executivo judicial; e *b)* é possível ao juiz negar-se assinar a carta de adjudicação sob esse fundamento, mesmo já tendo extinto a execução com substrato no art. 794, II, do CPC/73.

Julgamento: CPC/73

I – Da responsabilidade do devedor por suas dívidas

Consoante o art. 591 do CPC/73, o devedor responde, para o cumprimento de suas obrigações, com seu patrimônio, equivalente ao conjunto de todos os seus bens, presentes ou futuros, excetuadas apenas as restrições previstas em lei.

Se o devedor não adimplir espontaneamente com as prestações a que se sujeitou, a atuação do Estado é necessária para compeli-lo a satisfazer o direito de crédito de um determinado credor previsto em um título executivo.

Nessa hipótese, a fim de evitar que essa atividade estatal seja

das medidas que atuam sobre seu poder de livremente dispor de uma dívida.

II - Da indisponibilidade

A indisponibilidade é uma dessas medidas destinadas a assegurar o pagamento de uma dívida.

Trata-se de cautelar inominada, deferida com substrato fidejussório, a critério do juiz, por meio da qual é resguardado o resultado da prestação de uma obrigação, mediante restrição ao direito do devedor de dispor sobre a integridade do patrimônio, sem, contudo, privá-lo definitivamente do domínio.

Esse é o entendimento dessa 3ª Turma, que com

II - Da indisponibilidade

A indisponibilidade é uma dessas medidas destinadas à garantia da satisfação de uma dívida.

Trata-se de cautelar inominada, deferida com substrato no poder geral de cautela do juiz, por meio da qual é resguardado o resultado prático de uma ação pela restrição ao direito do devedor de dispor sobre a integralidade do seu patrimônio, sem, contudo, privá-lo definitivamente do domínio.

Esse é o entendimento dessa 3ª Turma, que consignou que “a indisponibilidade de bens é instituto que não suprime o direito de propriedade, limitando-se a impor restrições ao exercício de uma das faculdades daí decorrentes, ou seja, permanecem os direitos de usar e fruir do bem, estando prejudicado tão-somente o direito de dispor” (REsp 518.678/RJ, Terceira Turma, DJ 29/10/2007).

Por se tratar de cautelar atípica, os requisitos para seu deferimento são genéricos, consistentes na plausibilidade jurídica do direito em jogo no processo principal (*fumus boni iuris*) e no fundado receio de dano grave e de difícil reparação que possa ocorrer antes da solução definitiva da lide (*periculum in mora*).

Outra medida disponível é o arresto.

Diferentemente da indisponibilidade, o arresto é medida cautelar típica, disciplinada nos arts. 813 e ss do CPC/73.

O arresto, por ser típico, depende de prova literal da dívida líquida e certa (art. 814, I, do CPC/73), o que consubstancia o *fumus boni iuris* e tem cabimento nas hipóteses dos incisos I a IV do art. 813 do CPC/73, que identificam as situações de *periculum in mora*.

A indisponibilidade e a cautelar de arresto são institutos distintos, com funções diversas. Apesar de ambas as medidas subtraírem o poder de disposição do proprietário, o arresto o faz com relação a um bem específico, o qual fica vinculado diretamente à sorte da execução.

De fato, segundo a doutrina, “*com o arresto, surge uma nova situação jurídica para o bem apreendido, que fica materialmente sujeito à guarda judicial e, juridicamente, vinculado à atuação da prestação jurisdicional objeto do processo principal*” (THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil, Vol. II**, 49ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2014, pág. 609).

No arresto, a perda do poder de disposição incide sobre um determinado ou determinados bens porque já se sabe quantos deles serão necessários à satisfação da dívida, o que é justificado pelo fato de que sua decretação depende da existência de prova literal da dívida líquida e certa.

Além disso, o arresto, diferentemente da indisponibilidade, “*apenas*

IV – Da inalienabilidade e da impenhorabilidade

A princípio, todos os bens do devedor podem ser atingidos pelos atos da execução, que nada mais faz do que atuar sobre o patrimônio que o Direito Material sujeitou como garantia ao pagamento da dívida ou ao cumprimento da prestação.

Certos bens, no entanto, escapam da atuação estatal coativa expropriatória. De fato, não estão sujeitos à execução os bens que a lei considere impenhoráveis ou inalienáveis (art. 648 do CPC/73) ou os que sejam assim declarados, por ato voluntário (art. 649, I, do CPC/73).

A inalienabilidade e impenhorabilidade, tanto na primeira quanto na segunda hipótese, é restrita a bens específicos em situações particulares (como, por exemplo, nas hipóteses dos arts. 65 e 67 do CC/02; 649, II a XI, do CPC/73; bem de família legal; bens vinculados a cédulas de crédito rural, etc.).

Diferentemente da indisponibilidade cautelar, portanto, a inalienabilidade e impenhorabilidade legal e a voluntária incidem somente sobre bens determinados, não sobre a integralidade do patrimônio do devedor.

V – Da possibilidade de a indisponibilidade impedir a expropriação estatal

A expropriação é o ato final da execução por quantia certa,

certa.

Apesar de ter características similares à dação em pagamento, a adjudicação dela distingue-se por nada ter de “*contratual, pois participa da mesma natureza da arrematação, como ato executivo de transferência forçada de bens*” (THEODORO JÚNIOR, Humberto. Op. cit., pág. 360).

Os requisitos para a realização da adjudicação são: *a)* o requerimento do interessado, pois não lhe pode ser imposto o recebimento em pagamento de coisa diversa da devida; e *b)* que a mencionada oferta seja pela aquisição do bem por preço não inferior ao de avaliação.

Presentes esses requisitos, consoante o art. 685-B do CPC/73, o juiz, solucionando o pedido, deverá determinar a lavratura do auto de adjudicação, com o que se considerará perfeita e acabada.

Por se tratar de atuação coativa do Estado, a adjudicação não pode ser impedida pela cautelar atípica de indisponibilidade de bens, a qual atua sobre o poder do devedor de dispor sobre todo seu patrimônio de com sua vontade.

Ademais, não havendo um direito de preferência especial de um outro credor sobre um bem determinado do devedor, a adjudicação não pode ser obstruída pela indisponibilidade, que não impõe a um bem específico a situação de inalienabilidade ou impenhorabilidade, afastando sua sujeição à execução.

Caso contrário, se a indisponibilidade impedisse a penhora ou a expropriação do bem do patrimônio do devedor, conforme asseverou o i. Min.

Na situação em exame, o juízo competente para a apreciação da ação civil pública ajuizada pelos ex-moradores do edifício Palace II determinou a indisponibilidade dos bens dos requeridos, tanto pessoas físicas quando jurídicas (e-STJ, fl. 113).

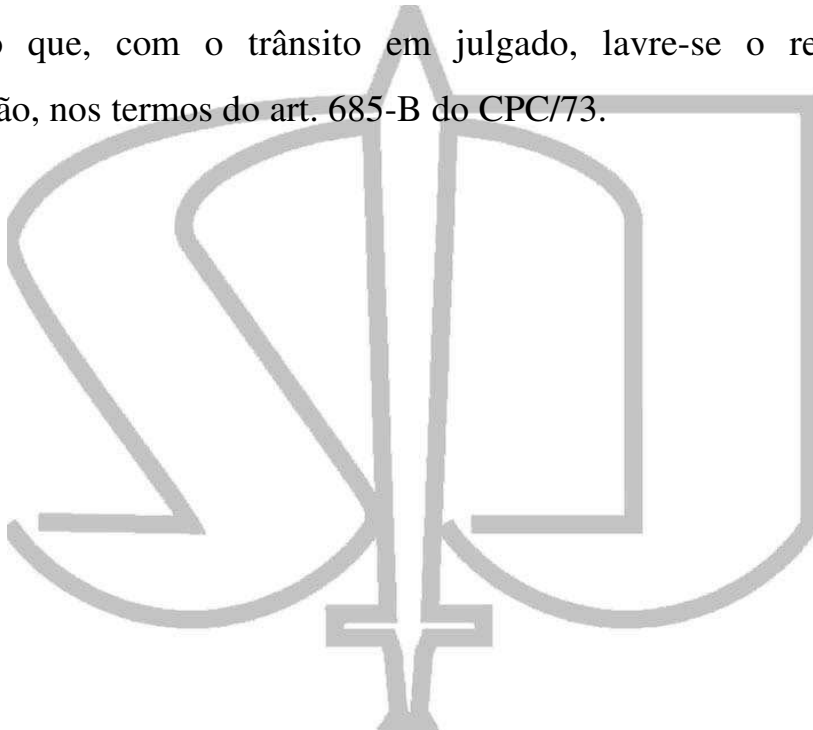
Não consta dos autos que se tenha decretado o arresto ou a penhora de bem determinado, tendo sido apenas declarada a nulidade da alienação efetuada pelo devedor comum a seu sobrinho da Fazenda Teófilo, no Município de Laranjal/MG (e-STJ, fl. 117), em razão de referido imóvel constar na lista de indisponibilidade, estando, portanto, suspensos os poderes do citado devedor de dispor livremente de seus bens.

Desse modo, em vista da ausência de direito dos representados pelo autor da ação civil pública a bens determinados dos devedores comuns – pois a indisponibilidade de bens não cria direito de preferência em relação aos demais credores – e também porque a indisponibilidade somente é óbice à disposição patrimônio pela vontade do devedor – não podendo, assim, impedir a atividade coativa do Estado da expropriação –, o acórdão recorrido merece reforma, haja vista que apontou óbice que não é suficiente para obstruir adjudicação do bem à recorrente.

VII – Da violação à coisa julgada

Em vista do provimento do recurso pelo primeiro fundamento, fica

determino que, com o trânsito em julgado, lavre-se o respectivo auto de adjudicação, nos termos do art. 685-B do CPC/73.



LEVANTAMENTO DE PENHORA INCIDENTE SOBRE IMÓVEL, UMA VEZ QUE ANOTADO COM REGISTRO DE INDISPONIBILIDADE – ALEGAÇÃO DE INCORREÇÃO – PEDIDO DE REFORMA, COM A CONSEQUENTE MANUTENÇÃO DA PENHORA DO BEM INDICADO – DESACERTO DA R. DECISÃO – POSSIBILIDADE DE PENHORA DE BENS DECLARADOS INDISPONÍVEIS – INDISPONIBILIDADE QUE IMPEDE APENAS O PROPRIETÁRIO DE ALIENAR VOLUNTARIAMENTE O BEM - RECURSO PROVIDO.

Tratam os autos de Agravo de Instrumento interposto por **COCRED – COOPERATIVA DE CRÉDITOS DOS PLANTADORES DE CANA DE SERTÃOZINHO**, tirado contra R. Decisão que vem copiada a fls. 21, complementada pela R. Decisão copiada a fls. 22, proferida em Ação de Execução promovida contra **OREB STEFFEN, E OUTROS**, pela qual foi determinando o cancelamento de hasta pública, bem como o levantamento de penhora do imóvel em questão, uma vez que consta de sua matrícula atualizada averbação de indisponibilidade, o que se deu em virtude de determinação da Justiça Trabalhista.

Dizendo da incorreção dos termos da R. Decisão como proferida, sustenta a agravante que a indisponibilidade prevista na Lei 8.212/91, apenas impede a alienação voluntária dos bens por seus proprietários, não impedindo a incidência de nova penhora, sendo certo, ainda que a constrição judicial levada a cabo nos autos se deu em momento anterior à própria anotação de indisponibilidade do bem, motivo pelo qual pediu para que fosse acolhido seu inconformismo, com a decorrente reforma da R. Decisão proferida, de sorte a possibilitar a efetiva incidência da pretendida constrição sobre o imóvel indicado,

Este documento é propriedade digital da ASSOCIAÇÃO DIGITAL para o DWALDES NUNES DE OLIVEIRA. SINGERS OF E-LEARNING. Esta obra é de propriedade intelectual da ASSOCIAÇÃO DIGITAL para o DWALDES NUNES DE OLIVEIRA. SINGERS OF E-LEARNING. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022877-47.2018.8.2.2

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Página

183

Carimbado Eletronicamente

Nesse sentido:

Agravo de Instrumento nº 2022047-07.2018.8.26.0000 -Voto nº

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. COBRANÇA DE CONDOMÍNIO. DECISÃO QUE INDEFERIU A PENHORA SOBRE BEM IMÓVEL, EM RAZÃO DE ANTERIOR PENHORA EM AÇÃO DE EXECUÇÃO FISCAL, COM INDISPONIBILIDADE LEGAL DO BEM [§ 1º DO ART. 53, DA LEI 8212/91]. DISPOSITIVO LEGAL QUE SOMENTE VEDA QUE O PROPRIETÁRIO EXERÇA O DIREITO DE ALIENAR VOLUNTARIAMENTE O BEM INDISPONÍVEL, MAS NÃO IMPEDE QUE O BEM TAMBÉM SEJA PENHORADO POR OUTROS CREDORES. PRECEDENTES DO STJ. PENHORA DEFERIDA. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2033549-74.2017.8.26.0000; Relator (a): Edgard Rosa; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 23ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/05/2017; Data de Registro: 12/05/2017)”

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO DE INDISPONIBILIDADE DOS BENS IMÓVEIS PERTENCENTES AO COEXECUTADO. PEDIDO DE PENHORA INDEFERIDO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO PARA ADMITIR A CONSTRIÇÃO JUDICIAL. A indisponibilidade refere-se à inviabilidade da alienação espontânea, pelo executado, do bem indicado a penhora, o que não impede recaia penhora sobre o mesmo em decorrência de execução. No caso em julgamento, a penhora prevista nos arts. 831, art. 844 c.c. arts. 845, "caput", e §1º, todos do CPC/2015, não encontra óbice na existência de anotação prévia de restrição judicial pendente sobre o imóvel, como nos casos de penhora anterior ou indisponibilidade judicial. A indisponibilidade que trata o art. 53, §1º, da Lei nº 8.212/1991, também impede a constrição judicial. A

Este documento é propriedade digital da ASSOCIAÇÃO DIGITAL para o WAIOSÉ NUNHEA. SIGERSCHE e VEGUEIRO. Liberação: 2020/06/20 08:08:18. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022877-47.2018.8.2.2

Pelo exposto, dá-se provimento ao recurso, nos exatos termos do Voto.

Agravo de Instrumento nº 2022047-07.2018.8.26.0000 -Voto nº

Este documento é o original assinado digitalmente por WARESON CARRELAGUE, RUA VILHOTO TIRIBUATOS nº5340, Paulo, protocolado em 2021.08.21. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2021.08.21.0000000-0 e o código 2021.08.21.0000000-0.

Este documento é o original assinado digitalmente por WARESON CARRELAGUE, RUA VILHOTO TIRIBUATOS nº5340, Paulo, protocolado em 2021.08.21. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2021.08.21.0000000-0 e o código 2021.08.21.0000000-0.

Este documento é o original assinado digitalmente por WARESON CARRELAGUE, RUA VILHOTO TIRIBUATOS nº5340, Paulo, protocolado em 2021.08.21. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2021.08.21.0000000-0 e o código 2021.08.21.0000000-0.

Este documento é o original assinado digitalmente por WARESON CARRELAGUE, RUA VILHOTO TIRIBUATOS nº5340, Paulo, protocolado em 2021.08.21. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2021.08.21.0000000-0 e o código 2021.08.21.0000000-0.

Penhora de imóvel. Possibilidade. A indisponibilidade do bem executado não impede a penhora e a adjudicação, já que a medida apenas obsta que o proprietário se desfaça de seu patrimônio. Recurso provido.

Visto.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 89, que indeferiu a penhora de imóvel, considerando as averbações de indisponibilidade e sequestro do bem.

Sustenta o agravante, em síntese, que é penhorável o bem. Aduz que se trata de obrigação *propter rem*. Assevera que a indisponibilidade do bem diz respeito à inviabilidade de alienação pelo devedor executado, o que não impede a realização de nova penhora. Requer, à vista disso, seja concedida a penhora da unidade geradora da dívida exequenda.

O efeito suspensivo foi deferido (fls. 95).

É o relatório.

Conheço do recurso.

Versa a discussão a respeito da penhorabilidade de bem imóvel em decorrência de despesas condominiais.

Anota-se, desde logo, que a indisponibilidade do bem executado não impede a penhora e a adjudicação, já que a medida apenas obsta

recurso.

Nestor Duarte – Relator

Isto posto, pelo meu voto, dou provimento ao

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NESTOR DUARTE, Relator da Instância de 1ª Instância do TJRJ, protocolado em 14/04/2021 às 15:34h. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2021555-15.2018.8.26.0000 e o código 00000000000000000000000000000000.



Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniella Carla Russo Greco de Lemos**

Vistos.

Fls. 159/163: com razão o exequente.

Cumpra-se, pois, a decisão de fl. 154.

Intime-se.

São Paulo, 30 de abril de 2019.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELLA CARLA RUSSO GRECO DE LEMOS, liberado nos autos em 30/04/2019.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.



Teor do ato: "Vistos. Fls. 159/163: com razão o exequente. Cumpra-se, pois, a decisão de fl. 154. Intime-se."

SÃO PAULO, 3 de maio de 2019.

Aline da Silva Pinto
Coordenador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE DA SILVA PINTO, liberado nos autos em 03/05/2019 às 12:29 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

Expedir carta

Nada Mais. São Paulo, 03 de maio de 2019. Eu, ____, Kamila Aparecida Magalhães Pereira, Escrevente Técnico Judiciário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KAMILA APARECIDA MAGALHAES PEREIRA, liberado nos autos em 03/05/2019 às 14:00:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.09.00 e o código 00000000000000000000000000000000.

DEPRECANTE: JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VII - ITAQUERA DA DE SÃO PAULO

DEPRECADO: JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CABO FRIO – ESTADO DO RIO DE JANEIRO

O(A) Exmo(a) Sr(a). Dr(a). Celso Mazitelli Neto, MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional VII - Itaquera, Estado de São Paulo, na forma da lei,

FAZ SABER ao(à) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Comarca deprecada à qual esta for distribuída que, perante este Juízo e respectivo Cartório, se processam os termos da ação em epígrafe.

FINALIDADE: PENHORA, AVALIAÇÃO E ALIENAÇÃO dos bens do(a) executado(a), **Fabio Cotta Dutra**, de acordo com a decisão abaixo descrita: "Vistos. Expeça-se carta precatória para penhora, avaliação e alienação do bem objeto da matrícula de fls. 150/153. Intimem-se."

IMÓVEL: IMÓVEL CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo NUMERO 92 (NOVENTA E DOIS, DO CONDOMÍNIO "BEM-TE-VIS") , a ser construída na referida área de terreno, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito de Cabo Frio, RJ, Freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, e, bem assim da fração ideal de 1/263 avos da área de terreno, designada como 'ÁREA B', com área privativa e exclusiva de 462,00m², inscrita na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob nº 130337-9, devidamente descrito, caracterizado e confrontado na matrícula nº 37.945 Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio de Registro de Imóveis – 1º e 4º Distrito – Cabo Frio – Estado do Rio de Janeiro.

Valor atualizado da dívida: R\$ 714.532,03.

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) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha **[szkfbj]** ou senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

PESSOA(S) QUE DEVERÁ(ÃO) SER INTIMADA(S): FABIO COTTA DUTRA, Brasileiro,

Assim, pelo que dos autos consta, expedir-se a presente, pela qual deprecia a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável CUMPRA-SE, se digne determinar as diligências para seu integral cumprimento, com o que estará prestando relevantes serviços à Justiça. São Paulo, 03 de maio de 2019. Aline da Silva Pinto, Coordenador.

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

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.

0021871-41.2018.8.26.0007

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE DA SILVA PINTO e CELSO MAZITEL NETO, liberado nos autos em 15/05/2020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0007 e o código 00000000000000000000000000000000.



CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Providencie o(a) autor(a) a distribuição da carta precatória, através de peticionamento eletrônico diretamente na Comarca deprecada, conforme determinado pelo Comunicado CG nº 1951/2017 da Egrégia Corregedoria do Tribunal de Justiça de São Paulo, comprovando nos autos, no prazo de dez dias.

Nada Mais. São Paulo, 15 de maio de 2019. Eu, ____, Kamila Aparecida Magalhães Pereira, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO - Remessa ao DJE

Certifico e dou fé que remeti ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) ato(s) ordinatório(s) acima em ____/____/____.

Eu, ____, Kamila Aparecida Magalhães Pereira, Escrevente Técnico Judiciário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KAMILA APARECIDA MAGALHAES PEREIRA, liberado nos autos em 15/05/2019 às 15:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.0001.



Teor do ato: "Providencie o(a) autor(a) a distribuição da carta precatória, através de peticionamento eletrônico diretamente na Comarca deprecada, conforme determinado pelo Comunicado CG nº 1951/2017 da Egrégia Corregedoria do Tribunal de Justiça de São Paulo, comprovando nos autos, no prazo de dez dias."

SÃO PAULO, 17 de maio de 2019.

Aline da Silva Pinto
Coordenador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE DA SILVA PINTO, liberado nos autos em 17/05/2019 às 12:03 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em 22/10/2021

Data 22/10/2021

Descrição Verifico que a diligência de fls.209 não retornou até a presente data, razão pela qual encaminho os autos à digitação para que a mesma seja renovada.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data	22/10/2021
-------------	-------------------



2262/2021/MND

**MANDADO DE CUMPRIMENTO DE CARTA PRECATÓRIA
(ART.192, I, CNCGJ)**

Nº do Processo no Juízo Deprecante: 0021871-41.2018.8.26.0007 da 3ª Vara Cível - Foro Regional VII - Itaquera da comarca de(a) SÃO PAULO/SP

Processo nº: **0000407-36.2021.8.19.0011** Distribuído em: 25/01/2021
Classe/Assunto: Carta Precatória - CPC - Construção, Penhora, Avaliação e Indisponibilidade de Bens
Exequente: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Executado: FABIO COTTA DUTRA
Oficial de Justiça:
Processo de origem:

Finalidade: CUMPRIR A CARTA PRECATÓRIA DE PENHORA, AVALIAÇÃO E ALIENAÇÃO, QUE SEGUE ANEXA.

Nome do Personagem: FABIO COTTA DUTRA

Local da Diligência: Rua do Guriri, nº 92 Cond. Bem-te-vis - CEP: 28922-370 - Però - Cabo Frio - RJ

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(a). **Janaina Pereira Pomposelli** **MANDA** ao Oficial de Justiça designado que, em cumprimento ao presente, extraído dos autos do processo acima mencionado, dirija-se ao local indicado, ou onde lhe for apontado, e proceda à diligência ora ordenada, nos termos e de acordo com a(s) peça(s) fielmente transcrita(s) em folha(s) devidamente autenticada(s), que fica(m) fazendo parte integrante deste mandado. Eu, _____ Rodrigo Campelo de Azevedo - Analista Judiciário - Matr. 01/25645, digitei e eu, _____ Luciana Aparecida dos Santos - Chefe de Serventia - Matr. 01/24512, o subscrevo.

Cabo Frio, 22 de outubro de 2021.

Janaina Pereira Pomposelli
Juiz de Direito

Código de Autenticação: **4K3Q.XBZF.5C9G.JJ63**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Resultado do mandado:

() POSITIVO	() NEGATIVO DEFINITIVO	() PARCIALMENTE CUMPRIDO
() NEGATIVO	() DEVOLVIDO IRREGULAR	() NEGATIVO INÉRCIA DA PARTE
() CANCELADO	() CUMPRIDO COM RESSALVA	() NEGATIVO PERICULOSIDADE

Mandado: 2021019411 Receb.: 22/10/2021 Limite: 24/11/2021 Oficial: Tatiana De Almeida De Mello Marques De Araujo



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 81920216566285

Nome original: cp 13520-28 PDFsam_merge.pdf

Data: 25/01/2021 15:17:33

Remetente:

Solange de Sant Anna Vianna Carvalho

CABO FRIO DISTRIBUIDOR CONTADOR PARTIDOR

TJRJ

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: EM ATENÇÃO AOS TERMOS DO VOSSO OFÍCIO: 19 2021 OF, INFORMO QUE A REFERIDA C
PRECATÓRIA FOI DISTRIBUÍDA POR SORTEIO SOB O Nº 0000407-36.2021.8.19.0011, CABO
RIO DA 2ª VARA CÍVEL - COMARCA DE CABO FRIO. (01 ARQUIVO).

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca de Cabo Frio
Cartório da 2ª Vara Cível
Rua Ministro Gama Filho, s/n CEP: 28908-090 - Braga - Cabo Frio - RJ Tel.: 22-2646-2684 e-mail:
cfr02vciv@tjrj.jus.br

Processo Eletrônico

Nº do Ofício: 19/2021/OF

Cabo Frio, 21 de janeiro de 2021.

Processo Nº: **0013520-28.2019.8.19.0011** Distribuído em: 04/06/2019
Classe/Assunto: Petição - Cível - Construção, Penhora, Avaliação e Indisponibilidade de Bens
Requerente: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Requerido: FABIO COTTA DUTRA

Prezado Senhor,

Solicito a V.Exa a distribuição da Carta Precatória em epígrafe, nos termos do artigo 35, § 2º da Consolidação Normativa.

Seguem, anexas, cópias de fls. 3/4.

Atenciosamente,

Sheila Draxler Pereira de Souza
Juiz de Direito

Ao Exmo. Sr. Juiz de Direito
CARTÓRIO DISTRIBUIDOR DA COMARCA DE CABO FRIO
N E S T A

Código para consulta do documento/texto no portal do TJERJ: **41QZ.CXVS.BAEN.9YU2**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VII - ITAQUERA

3ª VARA CÍVEL

Avenida Pires do Rio, 3915, Sala 15, Itaquera - CEP 08240-005, Fone: (11) 2051-8680, São Paulo-SP - E-mail: itaquera3cv@tjsp.jus.br

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



CARTA PRECATÓRIA – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **0021871-41.2018.8.26.0007**
Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel**
Exequente: **J. Mix Imóveis e Agropecuária Ltda.**
Executado: **Fabio Cotta Dutra**
Prazo para Cumprimento: **PRAZO LEGAL**
Valor da Causa: **Valor da Ação << Informação indisponível >>**

PRINCIPAIS PEÇAS DO PROCESSO: FOLHAS 147/153 e 154

DEPRECANTE: JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VII - ITAQUERA DA DE SÃO PAULO

DEPRECADO: JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CABO FRIO – ESTADO DO RIO DE JANEIRO

O(A) Exmo(a) Sr(a). Dr(a). Celso Maziteli Neto, MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional VII - Itaquera, Estado de São Paulo, na forma da lei,

FAZ SABER ao(à) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Comarca deprecada à qual esta for distribuída que, perante este Juízo e respectivo Cartório, se processam os termos da ação em epígrafe.

FINALIDADE: PENHORA, AVALIAÇÃO E ALIENAÇÃO dos bens do(a) executado(a), **Fabio Cotta Dutra**, de acordo com a decisão abaixo descrita: "Vistos. Expeça-se carta precatória para penhora, avaliação e alienação do bem objeto da matrícula de fls. 150/153. Intimem-se. "

IMÓVEL: IMÓVEL CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo NUMERO 92 (NOVENTA E DOIS, DO CONDOMÍNIO "BEM-TE-VIS") , a ser construída na referida área de terreno, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito de Cabo Frio, RJ, Freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, e, bem assim da fração ideal de 1/263 avos da área de terreno, designada como 'ÁREA B', com área privativa e exclusiva de 462,00m², inscrita na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob nº 130337-9, devidamente descrito, caracterizado e confrontado na matrícula nº 37.945 Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio de Registro de Imóveis – 1º e 4º Distrito – Cabo Frio – Estado do Rio de Janeiro.

Valor atualizado da dívida: R\$ 714.532,03.

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) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha [szkfjb] ou senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

PESSOA(S) QUE DEVERÁ(ÃO) SER INTIMADA(S): FABIO COTTA DUTRA, Brasileiro,

0021871-41.2018.8.26.0007



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VII - ITAQUERA

3ª VARA CÍVEL

Avenida Pires do Rio, 3915, Sala 15, Itaquera - CEP 08240-005, Fone:
(11) 2051-8680, São Paulo-SP - E-mail: itaquera3cv@tjsp.jus.br

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



Solteiro, Empresário, CPF 832.750.457-68, com endereço à Rua do Guriri, 92, Però, CEP 28922-370, Cabo Frio - RJ

PROCURADOR(ES): Dr(a). Marco Aurelio Gerace, OAB nº 122584/SP.

TERMO DE ENCERRAMENTO

Assim, pelo que dos autos consta, expediu-se a presente, pela qual deprecia a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável CUMPRA-SE, se digne determinar as diligências para seu integral cumprimento, com o que estará prestando relevantes serviços à Justiça. São Paulo, 03 de maio de 2019. Aline da Silva Pinto, Coordenador.

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

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.

0021871-41.2018.8.26.0007

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE DA SILVA PINTO e CELSO MAZITELI NETO, liberado nos autos em 15/05/2019 às 12:23. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0007 e código 932B7FE.

Fls.

Processo: 0000407-36.2021.8.19.0011

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Carta Precatória - CPC - Construção, Penhora, Avaliação e Indisponibilidade de Bens

Exequente: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Executado: FABIO COTTA DUTRA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Sheila Draxler Pereira de Souza

Em 11/02/2021

Despacho

Cumpra-se.

Cabo Frio, 11/02/2021.

Sheila Draxler Pereira de Souza - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Sheila Draxler Pereira de Souza

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **45DH.KB85.IJ9T.RKV2**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

GRERJ Eletrônica - Judicial



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
GUIA DE RECOLHIMENTO DE RECEITA JUDICIÁRIA-GRERJ

NÚMERO DA GUIA

50131191138-82

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA

NOME DE QUEM FAZ O RECOLHIMENTO:			J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA.		
CNPJ OU CPF DE QUEM FAZ O RECOLHIMENTO:			03.042.802/0001-52		
JUIZO / CARTÓRIO:					
NATUREZA DA CAUSA OU DO RECURSO:			C.PREC(ORDEM)-OUTRA FIN-DE OUTROEST		
COMARCA:			Comarca de Cabo Frio		
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES: GRERJ INICIAL					
TIPO DE RECEITA	RECEITA/CONTA	VALOR-R\$	TIPO DE RECEITA	RECEITA/CONTA	VALOR-R\$
ATOS ESCRIV.	1102-3	75,22	DISTRIBUIDORES-REG/B	2102-2	111,00
A. O. J. A.	1107-2	34,17	20% (FETJ)	6246-0088009-4	22,20
ATOS AVAL. JUD.	1108-0	294,16	TAXA JUDICIÁRIA	2101-4	83,29
			FUNDPERJ	6898-0000215-1	25,72
			FUNPERJ	6898-0000208-9	25,72
			2%(DISTRIB)L6370/12	2701-1	2,22
			DIVERSOS	2212-9	41,97
SUBTOTAL		403,55			
CAARJ / IAB (10%)	2001- 6	40,35	TOTAL		756,02

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA

VALIDADE PARA PAGAMENTO: 15/06/2019

PAGÁVEL SOMENTE NAS AGÊNCIAS DO BANCO BRADESCO

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA

86860000007 9

56022853873 0

42019061550 8

13119113882 3



BRADESCO

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TRIBUTOS

DATA DO PAGAMENTO: 03/06/2019 HORA: 15:15:03
 AGÊNCIA: 00114
 AUTENTICAÇÃO: 877 TERMINAL: 118 SEQ: 01250
 COD TRANS: 0801
 EMPRESA/ORGÃO:
 CODIGO DE BARRAS: 56022853873-0
 86860000007-9 13119113882-3
 CODIGO DO TRIBUTO: 00000
 VALOR PRINCIPAL: 756,02
 VALOR DA MULTA: 0,00
 VALOR DOS JUROS: 0,00
 VALOR DOS DESCONTOS: 0,00
 VALOR DO PAGAMENTO: 756,02
 BBD0114 118 877 030619C 756,02R CB01
 A transação acima foi realizada por meio do
 Canal Terminal Financeiro
 Este comprovante de pagamento deverá ser
 guardado para apresentação ao Órgão
 competente, quando requisitado
 Ato Bradesco
 SAC - Serviço de Apoio ao Cliente
 Cancelamentos, Reclamações e Informações
 0800 704 8383
 Deficiente Auditivo ou de Fala - 0800 722 0099
 Atendimento 24 horas, 7 dias por semana
 Ouvidoria - 0800 727 9933
 Atendimento de segunda a sexta-feira
 das 8h às 18h, exceto feriados

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DE ITAQUERA – SP.

Processo nº 1025421-61.2017.8.26.0007

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

I. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA

LTDA, já qualificada nos presentes autos de **Ação de Despejo por Falta de Pagamento c.c Cobrança de Aluguéis e Encargos da Locação**, que move em face **de FABIO COTTA DUTRA**, por seus advogados infra-assinados, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer o **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, nos termos dos artigos 523 e seguintes do Código de Processo Civil, e o faz pelas razões de fato e de direito que passa a expor, para ao final requerer o quanto segue:

1.- Por R. Sentença de fls. 187/188 proferida nos autos de AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA, foi a ação JULGADA PROCEDENTE, tendo sido o contrato de locação rescindido e o ora Executado condenado ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação atrasados até a data da desocupação definitiva do imóvel, acrescidos de correção monetária pela

tabela do TJSP e juros de mora de 1% ao mês, tudo a partir dos respectivos vencimentos, bem como das custas processuais e dos honorários advocatícios ao patrono do autor, ora Exequente que restaram fixados em 10% do valor do débito atualizado. Neste particular, transcreve a R. Sentença:

Isto posto, JULGO PROCEDENTE a ação, com fundamento no artigo 487, inciso I, do CPC, para declarar rescindido o contrato de locação firmado entre as partes. E, ainda, CONDENO o réu ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios atrasados até a data da desocupação definitiva do imóvel, acrescidos de correção monetária pela tabela do TJSP e juros de mora de 1% ao mês, tudo a partir dos respectivos vencimentos, bem como das custas processuais e dos honorários advocatícios ao patrono do autor que fixo em 10% do valor do débito atualizado.

2.- Foi a R. Sentença disponibilizada no Dje em 30/08/2018, portanto, publicada em 31/08/2018, operando-se o trânsito em julgado em 24/09/2018.

3.- Desta forma, nos exatos termos do artigo 523 e seguintes do Código de Processo Civil, o Exequente propõe a presente execução, visando o recebimento do valor total devido pelo Executado nos exatos termos da R. Sentença, que conforme planilha de cálculo em anexo, atinge o valor de R\$ 573.811,41 (quinhentos e setenta e três mil, oitocentos e onze reais e quarenta e um centavos), importância esta que encontra-se atualizada até 26/09/2018, conforme cálculos em anexo, que ficam fazendo parte integrante da presente para todos os fins de direito.

4.- Isto posto, é a presente para
respeitosamente REQUERER à Vossa Excelência, digne-se em:

- a) determinar o início da fase de cumprimento de sentença;
- b) determinar a intimação do EXECUTADO, na pessoa de seu procurador – ERENALDO SANTOS SALUSTIANO, inscrito na OAB/SP sob nº 205.868, para que no prazo improrrogável de 15 dias pague a quantia de R\$ 573.811,41 (quinhentos e setenta e três mil, oitocentos e onze reais e quarenta e um centavos) – valor que encontra-se atualizado até 26/09/2018, cujo valor deverá ser atualizado monetariamente e acrescido de juros de mora até a data do efetivo pagamento;
- c) não efetivado o pagamento voluntário no prazo fixado em Lei, seja fixado desde logo a multa de 10%, bem como, honorários advocatícios de 10%, nos exatos termos do artigo 523, § 1º do Código de Processo Civil, devendo desde logo, ser promovido o BLOQUEIO *ON LINE* DO VALOR TOTAL DEVIDO, através do sistema *BacenJud*, cujo valor deverá abranger o valor total do débito, devidamente atualizado monetariamente, acrescido de juros de mora, multa de 10%, honorários advocatícios de 10%;
- d) no caso de não pagamento, desde já o Exequente indica para fins de PENHORA, o seguinte bem:

IMÓVEL CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo NUMERO 92 (NOVENTA E DOIS), DO CONDOMÍNIO 'BEM-TE-VIS', a ser

construída na referida área de terreno, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito de Cabo Frio, RJ, Freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, e, bem assim da fração ideal de 1/263 avos da área de terreno, designada como 'AREA B', com área privativa e exclusiva de 462,00m2, inscrita na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob nº 130337-9, devidamente descrito, caracterizado e confrontado na matrícula nº 37.945 do Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio - de Registro de Imóveis - 1º e 4º Distrito - Cabo Frio - Estado do Rio de Janeiro, o qual foi inclusive DADO EM CAUÇÃO nos termos do pacto locatício.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 26 de setembro de 2018.

Marco Aurélio Gerace

Advogado OAB/SP 122.584

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Réu: FABIO COTTA DUTRA
Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 26/09/2018

Emitido em: 26/09/2018 19:16



Página 1 de 6

Resumo do Cálculo

Verba	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora	Juros Rem.	Juros Comp.	Valor Multa	Valor Total
ALUGUEIS	331.333,33	341.547,31	32.771,16	0,00	0,00	34.154,73	408.473,21
CUSTAS PROCESSUAIS	3.456,73	3.456,73	0,00	0,00	0,00	0,00	3.456,73
PARCELA IPTU 2016	21.229,15	21.229,15	5.095,00	0,00	0,00	2.122,92	28.447,06
PARCELA IPTU 2017	51.115,90	51.115,90	7.411,81	0,00	0,00	5.111,59	63.639,30
PARCELA IPTU 2018	15.469,56	15.469,56	928,17	0,00	0,00	1.546,96	17.944,69
Honorários	51.850,43	51.850,43	0,00	0,00	0,00	0,00	51.850,43
Total:		484.669,08	46.206,14	0,00	0,00	42.936,19	573.811,41

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Réu: FABIO COTTA DUTRA

Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 26/09/2018

Emitido em: 26/09/2018 14:16

Página 2 de 6



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2018 às 19:54, sob o número MJT-18707009182. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0007 e código 6A29C25.

Demonstrativo Analítico do Cálculo

Verba: ALUGUEIS

Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora			Juros Rem./Comp.			Valor Multa	Valor Total
					Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros		
20/06/2017		VENCIMENTO 20/06/2017	28.000,00	28.973,06	463	15,00	4.345,96				2.897,31	36.216,32
20/07/2017		VENCIMENTO 20/07/2017	28.000,00	29.060,24	433	14,00	4.068,43				2.906,02	36.034,69
20/08/2017		VENCIMENTO 20/08/2017	28.000,00	29.010,92	402	13,00	3.771,42				2.901,09	35.683,43
20/09/2017		VENCIMENTO 20/09/2017	28.000,00	29.019,62	371	12,00	3.482,35				2.901,96	35.403,94
20/10/2017		VENCIMENTO 20/10/2017	28.000,00	29.025,43	341	11,00	3.192,80				2.902,54	35.120,77
20/11/2017		VENCIMENTO 20/11/2017	28.000,00	28.918,43	310	10,00	2.891,84				2.891,84	34.702,12
20/12/2017		VENCIMENTO 20/12/2017	28.000,00	28.866,47	280	9,00	2.597,98				2.886,65	34.351,10
20/01/2018		VENCIMENTO 20/01/2018	28.000,00	28.791,61	249	8,00	2.303,33				2.879,16	33.974,10
20/02/2018		VENCIMENTO 20/02/2018	28.000,00	28.725,54	218	7,00	2.010,79				2.872,55	33.608,89
20/03/2018		VENCIMENTO 20/03/2018	28.000,00	28.673,93	190	6,00	1.720,44				2.867,39	33.261,76
20/04/2018		VENCIMENTO 20/04/2018	28.000,00	28.653,87	159	5,00	1.432,69				2.865,39	32.951,96
20/05/2018		VENCIMENTO 20/05/2018	23.333,33	23.828,19	129	4,00	953,13				2.382,82	27.164,13
Total				341.547,31			32.771,16				34.154,73	408.473,21

Verba: PARCELA IPTU 2016

Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora			Juros Rem./Comp.			Valor Multa	Valor Total
					Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros		
09/07/2016		PARCELA 06/10	4.245,83	4.245,83	809	26,00	1.103,92				424,58	5.774,33
09/08/2016		PARCELA 07/10	4.245,83	4.245,83	778	25,00	1.061,46				424,58	5.731,87
09/09/2016		PARCELA 08/10	4.245,83	4.245,83	747	24,00	1.019,00				424,58	5.689,41
09/10/2016		PARCELA 09/10	4.245,83	4.245,83	717	23,00	976,54				424,58	5.646,95
09/11/2016		PARCELA 10/10	4.245,83	4.245,83	686	22,00	934,08				424,58	5.604,50
Total				21.229,15			5.095,00				2.122,92	28.447,06

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Réu: FABIO COTTA DUTRA
Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 26/09/2018

Página 3 de 6

Verba: PARCELA IPTU 2017

					Juros de Mora			Juros Rem./Comp.				
Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros	Valor Multa	Valor Total
09/02/2017		PARCELA 01/10	5.111,59	5.111,59	594	19,00	971,20				511,16	6.593,95
09/03/2017		PARCELA 02/10	5.111,59	5.111,59	566	18,00	920,09				511,16	6.542,84
09/04/2017		PARCELA 03/10	5.111,59	5.111,59	535	17,00	868,97				511,16	6.491,72
09/05/2017		PARCELA 04/10	5.111,59	5.111,59	505	16,00	817,85				511,16	6.440,60
09/06/2017		PARCELA 05/10	5.111,59	5.111,59	474	15,00	766,74				511,16	6.389,49
09/07/2017		PARCELA 06/10	5.111,59	5.111,59	444	14,00	715,62				511,16	6.338,37
09/08/2017		PARCELA 07/10	5.111,59	5.111,59	413	13,00	664,51				511,16	6.287,26
09/09/2017		PARCELA 08/10	5.111,59	5.111,59	382	12,00	613,39				511,16	6.236,14
09/10/2017		PARCELA 09/10	5.111,59	5.111,59	352	11,00	562,27				511,16	6.185,02
09/11/2017		PARCELA 10/10	5.111,59	5.111,59	321	10,00	511,16				511,16	6.133,91
Total				51.115,90			7.411,81				5.111,59	63.639,30

Verba: CUSTAS PROCESSUAIS

					Juros de Mora			Juros Rem./Comp.				
Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros	Valor Multa	Valor Total
24/11/2017		DARE - INICIAIS	3.360,00	3.360,00							0	3.360,00
24/11/2017		DARE - PROCURAÇÃO	21,52	21,52							0	21,52
24/11/2017		GRD - OFICIAL DE JUSTIÇA	75,21	75,21							0	75,21
Total				3.456,73							0,00	3.456,73

Verba: PARCELA IPTU 2018

					Juros de Mora			Juros Rem./Comp.				
Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros	Valor Multa	Valor Total
09/02/2018		PARCELA 01/10	5.156,52	5.156,52	229	7,00	360,96				515,65	6.033,13
09/03/2018		PARCELA 02/10	5.156,52	5.156,52	201	6,00	309,39				515,65	5.981,56
09/04/2018		PARCELA 03/10	5.156,52	5.156,52	170	5,00	257,83				515,65	5.930,00

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Réu: FABIO COTTA DUTRA
Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 26/09/2018

Emitido em: 26/09/2018 16:16

Página 4 de 6

Total	15.469,56	928,17	1.546,96	17.944,69
-------	-----------	--------	----------	-----------



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2018 às 19:54, sob o número 0021871-41.2018.8.26.0007 e código 6A29C25. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0007 e código 6A29C25.

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Réu: FABIO COTTA DUTRA
Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 26/09/2018

Emitido em: 26/09/2018 19:16



Página 5 de 6

Correção Monetária

MÊS/ANO	VARIAÇÃO	ÍNDICE
07/2016	65,263985	TJSP
08/2016	65,681674	TJSP
09/2016	65,885287	TJSP
10/2016	65,937995	TJSP
11/2016	66,050089	TJSP
12/2016	66,096324	TJSP
01/2017	66,188858	TJSP
02/2017	66,466851	TJSP
03/2017	66,626371	TJSP
04/2017	66,839575	TJSP
05/2017	66,893046	TJSP
06/2017	67,133860	TJSP
07/2017	66,932458	TJSP
08/2017	67,046243	TJSP
09/2017	67,026129	TJSP
10/2017	67,012723	TJSP
11/2017	67,260670	TJSP
12/2017	67,381739	TJSP
01/2018	67,556931	TJSP
02/2018	67,712311	TJSP
03/2018	67,834193	TJSP
04/2018	67,881676	TJSP
05/2018	68,024227	TJSP
06/2018	68,316731	TJSP

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Réu: FABIO COTTA DUTRA
Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Emitido em: 26/09/2018 18:16

Ms. 10
Página
18:16
Carimbado Eletronicamente

07/2018	69,293660	TJSP
08/2018	69,466894	TJSP
09/2018	69,466894	TJSP

[illegible]

quanto segue:

A.- DOS FATOS

1.- A Autora é proprietária de um imóvel localizado à Rua Agrimensor Sugaya, nº 141, no bairro de Itaquera, cidade de São Paulo.

2.- Referido imóvel foi objeto do contrato de locação celebrado em data de 20 de junho de 2016, pelo prazo de 60 meses, o qual a Autora locou em favor do Réu o imóvel para fins comerciais, mais especificamente para shows, espetáculos, eventos, bar e restaurante, conforme a cláusula primeira do contrato de locação ora juntado. Atualmente, o valor do aluguel é de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais).

3.- Ficará ainda estabelecido entre as partes, que juntamente com o valor dos aluguéis, seriam pagos os valores relativos aos encargos da locação, dentre estes o pagamento dos valores de IPTU, ou ainda, qualquer outros tributos, taxas ou contribuições de qualquer natureza que eventualmente recaiam ou vierem a recaírem sobre o imóvel, durante o prazo contratual, conforme CLAUSULA DÉCIMA SÉTIMA DO CONTRATO.

março de 2017, as partes firmaram o competente ativo contratual, sendo que a partir de então, ficara estabelecida a nomeação de *administradora* para fins de percepção dos valores devidos pelo Réu.

6.- Ocorre que, apesar de expressa a obrigação contratual do Réu em realizar os pagamentos dos aluguéis até o dia 20 (vinte) de cada mês, o Réu deixou de cumprir com o pagamento dos aluguéis dos seguintes períodos:

- a) de 21 de maio de 2017 à 20 de junho de 2017, com vencimento em 20/06/2017, no valor de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais);
- b) de 21 de junho de 2017 à 20 de julho de 2017, com vencimento em 20/07/2017, no valor de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais);
- c) de 21 de julho de 2017 à 20 de agosto de 2017, com vencimento em 20/08/2017, no valor de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais);
- d) de 21 de agosto de 2017 à 20 de setembro de 2017, com vencimento em 20/09/2017, no valor de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais);

Verificamos em $\pm 0,11, \pm 0,17$, no valor de $R^2 = 0,000,00$ (vinte e oito

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER ALVES DE SOUZA e TIBIANA DE ASSIS DA SILVA, com o código de verificação 0025821-61.2018.8.2. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025821-61.2018.8.2.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - No prazo máximo e improrrogável de 60 dias a contar da assinatura do presente instrumento, o LOCATÁRIO deverá entregar diretamente na administradora, os comprovantes das parcelas de IPTU do ano de 2016, devidamente adimplidas;

8.- Além dos aluguéis vencidos e não pagos, também deixou o Réu de dar cumprimento a obrigação ajustada em relação as parcelas de IPTU, visto que, em consulta perante a Municipalidade de São Paulo, constatou que ainda encontram-se em aberto as parcelas 06/10; 07/10; 08/10; 09/10 e 10/10 de IPTU do ano de 2016; e parcelas 01/10; 02/10; 03/10; 04/10; 05/10; 06/10; 07/10; 08/10; 09/10 e 10/10 de IPTU do ano de 2017, todas de responsabilidade do Réu!!!!!!

9.- Inúmeros são os prejuízos que o Réu vem ocasionando à Autora, pois além de não cumprir com o pagamento dos valores dos locativos mensais, também deixou de dar cumprimento em relação aos encargos da locação. Por pior ainda, ao promover a consulta no *site* da PMSP comprovou que os IPTUS mencionados realmente não foram quitados e mais, após consulta junto ao *site* deste E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, pode constatar a existência de execução fiscal para cobrança dos IPTU's do ano de 2016! Fato relevante é que, a citação de mencionada execução fiscal restou encaminhada para o endereço do imóvel locado, porém, o Réu omitiu referida informação à Autora!!!!

10.- Em razão da mora, o Réu deverá arcar com o pagamento da multa de 10%, além de juros de mora de 1% ao mês e

14.- Nos exatos termos do *aditivo contratual*, o Réu também se obrigou A APRESENTAR NO PRAZO DE 15 DIAS a contar da assinatura do respectivo *aditivo contratual* a matrícula atualizada do imóvel dado em garantia (CAUÇÃO IMOBILIÁRIA). Entretanto, a Autora em setembro/2017 obteve a certidão atualizada do imóvel de propriedade do Réu e que teria *dado como garantia* as obrigações locatícias e constatou que não houve a AVERBAÇÃO na matrícula imobiliária, tudo conforme matrícula nº 37.945 expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Cabo Frio – RJ.

15.- Como se vê, embora previsto o prazo para que fosse *averbada* a caução imobiliária no registro de imóveis quando do contrato de locação e, posteriormente, quando do *aditivo contratual* foi oportunizada ao Réu novo prazo para cumprimento desta obrigação, temos que comprovadamente, o locatário permaneceu inerte! **Logo, não encontra-se a locação devidamente *garantida* nos termos da Lei 8.245/91.**

C – DO DIREITO:

16.- O inadimplemento da obrigação legal e contratual de pagar aluguéis e acessórios, constituem-se em justos motivos

174
Assim sendo, como julgador, a Autora necessita da decretação judicial de despejo do Réu, bem como, a cobrança dos aluguéis atrasados e demais acessórios da locação, em virtude dos motivos explicitados na presente exordial, cuja pretensão encontra total amparo legal, jurisprudencial e doutrinário, sendo legítima e necessária, sob pena de maiores prejuízos, merecendo pois, a proteção da tutela jurisdicional do Estado.

D.- DO PEDIDO DE LIMINAR – ART. 59, § 1º, INC. TUTELA DE URGÊNCIA

18.- Como esclarecido na presente, o Réu encontra-se inadimplente com os pagamentos dos aluguéis e encargos da locação, sendo que, embora firmado *aditivo contratual*, **deixou o Réu de dar o efetivo cumprimento de suas obrigações em relação ao pagamento das parcelas de IPTU do ano de 2016 e do ano de 2017, além do pagamento dos aluguéis vencidos desde 20/06/2017! Como se não bastasse, embora estabelecida a garantia da locação no CAMPO VII do pacto locativo, até a presente data, o locatário, ora Réu não prestou referida caução de forma efetiva e comprovada, encontrando-se a locação SEM NENHUMA GARANTIA!**

20.- Vale dispor que a averbação da caução, ou seja, o seu respectivo ato registral preconizado no artigo 167, inciso II, 8 da Lei de Registros Públicos, tem por escopo tão somente a publicidade, de modo a impedir a alienação daquele bem. No entanto, a ausência de *averbação* da caução acaba por sujeitar em inúmeros riscos à Autora, já que evidente a ausência de impedimento para alienação do bem!

21.- MM. Dr. Juiz, está demonstrado que a Autora encontra-se em uma situação extremamente delicada, considerando todo o prejuízo que o Réu vem ocasionando em virtude do constante inadimplemento em relação ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação, sendo que há evidente riscos dos danos suportados pela Autora vir a se potencializar dia após dia com a permanência do Réu no imóvel, diga-se de passagem, SEM NADA PAGAR, e claramente a contragosto da Autora, que além de não receber pela locação, não existe qualquer garantia locatícia e o que é pior, sujeitando-se aos riscos da *execução fiscal* promovida pela Municipalidade de São Paulo!

22.- No caso em tela, resta evidente que o Réu vem se beneficiando com a utilização do imóvel de propriedade da

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

...,...

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo. [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

24.- Conforme amplamente demonstrado, imprescindível se faz a CONCESSÃO DA MEDIDA LIMINAR PLEITEADA, que aliás, encontra-se plenamente amoldada nas hipóteses previstas no artigo 59, § 1º, inciso IX da Lei 8.2415/91, já que a locação encontra-se desprovida de quaisquer das garantias previstas no artigo 37 de mencionada norma legal.

PAGAMENTO. TUTELA ANTECIPADA. CONSTATAÇÃO DA PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS, A JUSTIFICAR O DEFERIMENTO. AGRAVO PROVIDO.

Estando o contrato desprovido de garantia, na ação de despejo por falta de pagamento, tem o autor o direito à concessão da medida liminar (artigo 59, § 1º, inciso IX, da Lei 8.245/91). Ao réu, porém, é assegurado o direito de, no prazo de quinze dias previsto para desocupação, emendar a mora, efetuando o depósito de toda a dívida até então vencida (artigo 59, § 3º).²

E ainda,

LOCAÇÃO Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis Decisão de primeiro grau que defere pedido de concessão de liminar para desocupação do imóvel Agravo interposto pela ré – Contrato escrito Prova pré-constituída da existência da locação Ausência de garantia contratual Suficiência da caução exigida na decisão agravada ~ Inteligência dos artigos 37 e 59, § 1º,

¹ In Agravo de Instrumento nº 70067633156 – CNJ nº 0448693-18.2015.8.21.7000) – TJRS – Decisão Monocrática – Desa. Adriana da Silva Riberio - j. em 10/03/2016;

² In Agravo de Instrumento nº 2075302-79.2015.8.26.0000 – TJSP – 31ª Câmara. Dir. Privado – Rel. Des. Antonio Rigolin – v.u – j. em 12/05/2015;

30.- Certo ainda, que conforme documentos em anexo, no próximo dia 02/12/2017, será realizado mais um grande evento no imóvel locado pela empresa do Réu, ou seja, será realizado o SHOW DA FAMOSA DUPLA SERTANEJA **MAIARA & MARAISA**, com ingressos que estão sendo vendidos pela empresa 'TICKETSPAY.COM **COMPREINGRESSOS.COM** AGENCIA DE VENDAS DE INGRESSOS LTDA' através do site: www.compreingressos.com.br. Constata-se ainda que os ingressos estão sendo vendidos nos valores de R\$ 40,00 a R\$ 800,00 por pessoa! Importante esclarecer ainda que na divulgação da *casa de shows*, consta a menção de 'lotação' para 6.000 pessoas!

31.- Nobre Julgador... o Réu vem lucrando com sua empresa dia após dia, entretanto, sem ao menos pagar OS ALUGUÉIS E OS VALORES DE IPTU! Enquanto isso, a Autora além de não receber qualquer valor e, por pior ainda, constatou até a existência de EXECUÇÃO FISCAL PROMOVIDA PELA MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO diante dos valores de IPTU do ano de 2016 (parcelas de IPTU/2016 não pagas pelo Réu), COM RISCOS DE ATÉ MESMO DE VER SEU IMÓVEL PENHORADO!

data não pretende promover nenhum pagamento em favor da Autora, que acabará restando com inúmeros prejuízos pelo inadimplemento constante do pagamento dos aluguéis e dos encargos da locação. Por outro lado, está também evidenciado que o Réu acabará dando um enorme *calote* financeiro, onde os prejuízos que serão suportados pela Autora serão incalculáveis, além de irreparáveis!

34.- Está comprovado que o Réu é proprietário de 90% das cotas sociais da empresa 'VEGAS MUSIC SHOW E ENTRETENIMENTO LTDA' e que possui sua sede social no imóvel locado e mais, está também comprovado que de longa data o Réu (através de sua empresa e mediante o uso do imóvel locado) vem angariando lucros com os shows e eventos que constantemente vem promovendo e tudo isso, sem nada pagar pela locação do imóvel e o que é pior, nem mesmo as parcelas de IPTU!

35.- **É inegável que deverá ser garantida a efetiva prestação jurisdicional e, tratando-se de despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança de aluguéis e encargos da locação,**

que deverão ser repassados pela empresa 'TICKETSPAY.COM **COMPREINGRESSOS.COM** AGENCIA DE VENDAS DE INGRESSOS LTDA' em favor da empresa 'VEGAS MUSIC SHOW E ENTRETENIMENTO LTDA' (de propriedade do Réu), oficiando desde logo a empresa que realiza o gerenciando a *venda* dos ingressos de referido show, para que promova o depósito judicial de 30% de todo o valor arrecadado com a venda dos ingressos do show mencionado (ou outros promovidos pela Autor), até o limite do valor de R\$ 299.356,47, devendo referido valor permanecer depositado em juízo até final decisão da lide, tudo a fim de garantir a efetiva prestação jurisdicional, mormente considerando a ausência de garantia da locação e os prejuízos decorrentes do inadimplemento por parte do Réu.

36.- Para fins de cumprimento da determinação judicial, a Autora fornece desde logo o endereço da empresa 'TICKETSPAY.COM **COMPREINGRESSOS.COM** AGENCIA DE VENDAS DE INGRESSOS LTDA' a saber: Rua General Jardim, nº 633 – Bairro Vila Buarque – conj. 83 – São Paulo – SP – CEP 01223-011, comprometendo-se a Autora a comprovar o protocolo do ofício nestes autos no prazo legal.

cinquenta e seis reais e quarenta e sete centavos), atualizado até a presente data, acrescido dos aluguéis e encargos da locação que vencerem até a data em que for efetivada a purga da mora, bem como, correção monetária, juros de mora, multa contratual, custas processuais e honorários advocatícios a serem fixados conforme o prudente critério de Vossa Excelência;

c) ao final, seja a presente demanda **JULGADA PROCEDENTE**:

c.1) para fins de tornar definitiva a liminar concedida *initio litis*, declarando a rescisão do contrato com a consequente decretação do despejo do imóvel locado, devendo ainda, ser expedido o competente mandado de desocupação do imóvel, a ser cumprido pelo Sr. Oficial de Justiça, intimando, inclusive e se o caso, intimando eventuais ocupantes no imóvel;

c.2) no caso de não ocorrido a purga da mora, deverá ser o Réu **CONDENADO** ao pagamento dos aluguéis e encargos da locação vencidos, bem como, os que se vencerem no curso da ação até a efetiva desocupação do imóvel locado;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALUPPI LOOGUEIRA e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo autenticidade não é garantida.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025821-61.2013.8.2.0001 e código 970000.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALUIRE LOOGHESA CE e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo autenticidade não é garantida.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025821-61.2013.8.2.7900 e clicando no botão "Conferir Original".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALUPPI LOOGUEIRA e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo autenticidade não é garantida.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025821-61.2013.8.2.7000 e código 944444.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALUPPI LOOGUEIRA e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo autenticidade foi verificada pelo sistema de autenticação baseado em blockchain. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025821-61.2018.8.2.7000 e código 99999999.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALUPPI LOOGUEIRA e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo autenticidade não é garantida.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025821-61.2013.8.2.7000 e código 944244.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALUPPI LOOGUEIRA e o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo autenticidade não é garantida.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025821-61.2013.8.2.7000 e clicando no botão "Conferir".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WARRCOO ALUPPI LOOGHFACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo autenticidade não é garantida.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0025821-61.2018.8.2.7000 e código 944444.



endereço na Rua Agrimensor Sugaya, nº 141, no Bairro de Itaquera, CEP 08260-030, na cidade de São Paulo/SP, representada pela sócia Patrícia Yuri Koh, portadora do RG nº 28.159.363-2 e inscrita no CPF/MF sob nº 182.676.648-07;

Pelo presente instrumento de procuração, nomeia e constitui como seus bastantes procuradores:

OUTORGADOS: MARCO AURÉLIO GERACE, brasileiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 122.584, **GUSTAVO ANTONIO SILVA**, brasileiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 366.486 e **CAROLINA PENTEADO GERACE**, brasileira, estagiária, inscrita na OAB/SP sob o nº 215.263-E, todos com escritório na Capital do Estado de São Paulo, na Rua José Bonifácio, nº 24 - cj. 141 - Sé e integrantes da sociedade de advogados "**GAMA E GERACE - ADVOGADOS ASSOCIADOS**", registrada na OAB/SP nº 9458, CEP 01003-000;

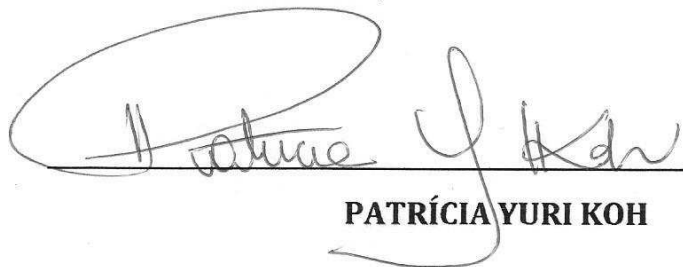
A quem confere os mais amplos poderes, inerentes ao bom e fiel cumprimento deste mandato, bem como para o foro em geral, com cláusula *ad judícia*, para representação do outorgante em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, propor contra quem de direito as ações competentes e defender o outorgante nas contrárias, seguindo uma e outras, até final decisão, usando dos recursos legais e acompanhando-os e, os especiais de confessar, desistir, transigir, proceder conciliações em qualquer processo

J. Patrícia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/01/2017 às 14:00:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1025421-61.2017.8.26.0000 e o código 00000000000000000000000000000000.

indireta, renunciar, recorrer a quaisquer instancias e tribunais, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda, substabelecer esta em ordem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso e, especialmente para promover as medidas judiciais cabíveis em face de FABIO COTTA DUTRA.

São Paulo, 10 de novembro de 2017.



PATRÍCIA YURI KOH

J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2017 às 14:00:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1025421-61.2017.8.26.0000 e o código 00000000000000000000000000000000.

03-VALORES GRAFADOS EM REAIS, ATUALIZADOS ATE A DATA,
 PODENDO HAVER PRESTACOES JA PAGAS EM FASE DE PROCESSAMENTO.
 >>>>>> ESTA INFORMACAO NAO INCLUI DEBITOS DE CONTRIBUINTES
 ANTERIORES <<<<<

IPTU Débitos Exercícios Anteriores

EXER.	NOTIF.	VALOR	----- PRESTAÇÕES -----	MENSAGEM
16	01		1 2 3 4 5 6 7 - 9 10	DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1
15	01		- 2 3 4 5 6 7 - - --	DEVEDOR-DIVIDA ATIVA-OBS1

OBS1 - CONSULTAR EM <http://www3.prefeitura.sp.gov.br/dividaativaweb/menu.htm>

***** ESTA INFORMACAO NAO INCLUI DEBITOS DE CONTRIBUINTES ANTERIORES

Nova Pesquisa

PATRICIA YURI KOH, brasileira, maior, solteira, empresária, portadora da cédula de identidade R.G. nº 28.159.363-2 SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 182.676.648-07, residente e domiciliada na rua Vitorino Carmilo, nº 830, ap 43 A, bairro Barra Funda, São Paulo(SP), CEP 01153-000;

únicos sócios componentes da sociedade empresária limitada que atua sob a denominação social J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA., com seu contrato constitutivo devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº 35215573152, em sessão de 11/03/99 e ultima alteração contratual arquivada e registrada sob nº 163.220/05-0 em sessão de 10/06/2005.

resolvem efetuar alteração do contrato social mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA:

A sócio CAROLINA AERY KOH, já qualificado anteriormente, cedendo e transferindo, a título de alienação, a sócia PATRICIA YURI KOH 180.000 (cento e oitenta mil) quotas e confessa haver recebido a importância de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) em moeda corrente nacional, pelo que dá ao mesmo plena, rasa e geral quitação de seus haveres para nada mais reclamar, no presente ou no futuro, sob qualquer alegação, relativamente a tais quotas.

CLÁUSULA SEGUNDA:

Fica alterada a redação da cláusula primeira do contrato social, a qual passa a ter a seguinte redação:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A sociedade tem por objeto social a exploração do ramo de:

Estado de São Paulo para Rua Professor Cesare Lombroso, 161, Loja 58 A,
bairro de Bom Retiro, Estado de São Paulo(SP), CEP 01122-021.

CLÁUSULA QUARTA:

Em decorrência do disposto na cláusula terceira, fica alterada a redação da cláusula segunda do contrato social, a qual passa a ter a seguinte redação:

CLÁUSULA SEGUNDA: A sociedade tem sua sede social nesta capital na rua Professor Cesare Lombroso, 161, loja 58 A, bairro de Bom Retiro, Estado de São Paulo(SP), CEP 01122-021, e seu prazo de duração será por tempo indeterminado, podendo, mediante deliberação dos sócios, representando a maioria do capital social, abrir, manter e encerrar filiais e escritórios em qualquer localidade do país.

CLÁUSULA QUINTA:

Fica alterada a redação da cláusula terceira do contrato social, a qual passa a ter a seguinte redação:

CLÁUSULA TERCEIRA: A sociedade girará sob a denominação social de:

J. MIX IMÓVEIS LTDA. é alterada uma sociedade empresária limitada que será regida pelo presente e pela legislação aplicável a espécie.

CLÁUSULA SEXTA:

Em decorrência do disposto na cláusula primeira, fica alterada a redação da cláusula quarta do contrato social a qual passa a ter a seguinte redação:

CLÁUSULA QUARTA: O capital social é de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), dividido em 350.000 (trezentos e cinquenta mil)

A sociedade tem sua sede social nesta capital na Rua Professor Cesário Lombroso, 161, loja 58 A, bairro de Bom Retiro, Estado de São Paulo(SP), CEP 01122-021, e seu prazo de duração será por tempo indeterminado, podendo, mediante deliberação dos sócios, representando a maioria do capital social, abrir, manter e encerrar filiais e escritórios em qualquer localidade do país.

CLÁUSULA TERCEIRA:

A sociedade girará sob a denominação social de:

J. MIX IMÓVEIS LTDA. é alterada uma sociedade empresária limitada que será regida pelo presente e pela legislação aplicável a espécie.

CLÁUSULA QUARTA:

O capital social é de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), dividido em 350.000 (trezentas e cinquenta mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizada neste ato da seguinte forma:

- A sócia PATRÍCIA YURI KOH integraliza 350.000 (trezentas e cinquenta mil) quotas, no valor total de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), em moeda corrente nacional.

QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO DE QUOTAS SOCIAIS

SÓCIOS	Nº QUOTAS	VALOR NOMINAL R\$	TOTAL EM R\$	%
PATRÍCIA YURI KOH	350.000	1,00	350.000,00	100,00
TOTALIZANDO	350.000	1,00	350.000,00	100,00

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social. (art. 1.052, CC/2002)

A administração da sociedade será exercida pela Sra. Patrícia Yuri Koh com os poderes e atribuições de sócia administradora, que obrigando-se pela assinatura isolada terá o mais amplo poder necessário à direção dos negócios sociais, inclusive de representar a sociedade ativa e passivamente, judicial e extra judicialmente, perante a terceiros e praticar todos e quaisquer atos necessários à consecução dos objetivos ou à defesa dos interesses e direitos da sociedade.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Na aquisição, alienação ou oneração de bens móveis e imóveis, deve o uso da denominação social conter a assinatura da referida sócia. A movimentação bancária será exercida em isolado pela assinatura da referida sócia, ou administrador se for o caso.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Pode ainda a sociedade constituir procuradores e eleger administradores através de reunião dos sócios, representando a maioria do capital social.

Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, os sócios deliberarão sobre o balanço patrimonial, as contas e designarão administradores quando for o caso. (arts. 1.071 e 1.072, § 2 e art. 1.078, CC/2002)

PARÁGRAFO TERCEIRO: A sociedade poderá constituir procuradores com poderes especiais, devendo estes poderes terem prazo de validade determinado e específico, exceto os relativos às procurações "ad judícia".



PATRICIA

CLÁUSULA OITAVA:

O exercício social terá início em 1 de janeiro e terminará em 31 de dezembro. Ao fim de cada exercício, será levantado o balanço patrimonial correspondente ao mesmo período, bem como, preparadas as demais demonstrações financeiras exigidas por lei. A sociedade poderá levantar balanços intermediários ou intercalares e distribuir os lucros evidenciados nos mesmos. O lucro que se apurar, após feitas as deduções regulamentares e legais, será distribuído entre os cotistas no todo ou em parte, conforme deliberação dos sócios. Na hipótese de prejuízo, o mesmo será suportado pelos sócios de acordo com a participação no capital social de cada um.

CLÁUSULA NONA:

Os administradores são investidos de todos os poderes necessários para prática dos atos de gestão, ficando vedados os avais, fianças ou outras garantias de favor, bem como o uso ou emprego da denominação social em negócios ou transações estranhas aos objetivos sociais.

CLÁUSULA DÉCIMA:

Em caso de liquidação ou dissolução da sociedade, será o liquidante escolhido pelos sócios, representando a maioria do capital social. Nessa hipótese, os haveres da sociedade serão empregados na liquidação das obrigações e o remanescente, se houver, será rateado entre os sócios em proporção ao número de quotas que cada um possuir.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O não exercício, por parte do outro sócio, quanto ao direito de preferência no prazo fixado no parágrafo primeiro, permitirá que o sócio alienante efetue a transferência das quotas oferecidas.

A sociedade não se dissolverá em decorrência do falecimento de um dos sócios, mas continuará seus negócios com o sócio remanescente e com os herdeiros do falecido, na forma que, na ocasião, será pactuada entre as partes. Em sendo decidida a não continuação dos negócios com os herdeiros do falecido, caberá ao sócio remanescente efetuar o levantamento do Balanço Patrimonial, apurando a parte correspondente do falecido nos lucros líquidos até a data do falecimento, bem como suas quotas de capital social, sendo pagos aos herdeiros todos os haveres apurados, em 12 prestações mensais e consecutivas, corrigidas monetariamente pelo IGP-M. Caso convenha ao sócio remanescente, o resgate dessas parcelas poderá ser antecipado, desde que o suporte o caixa da sociedade.

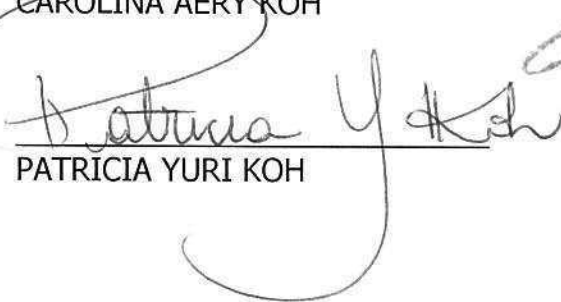
Parágrafo único – O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação a seu sócio. (art. 1.028 e art. 1.031, CC/2002)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado e Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

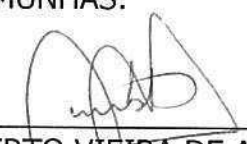
devolvidas às partes interessadas.

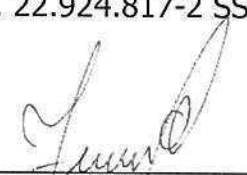
São Paulo, 01 de junho de 2.016.


CAROLINA AERY KOH


PATRICIA YURI KOH

TESTEMUNHAS:


HUMBERTO VIEIRA DE AGUIAR
CPF/MF 187.084.548-09
R.G. 22.924.817-2 SSP-SP


EDNILSON FERNANDES
CPF/MF 088.384.638-16
R.G. 17.424.104-5 SSP-SP

15º CARTÓRIO BOM RETIRO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
Priscila Alves Parahyba
R. Parahyba, 100 - Jd. do Paraíso - São Paulo - SP - CEP: 01122-000 - Fone: (11) 3275-1000
Reconheço por semelhança as firmas de: CAROLINA AERY KOH e PATRICIA YURI KOH
em documento com conteúdo econômico. Dou fé.
Em testemunho da verdade. Cod. [20220439094138000131181]
9 - - - (Qtd 2: Total R\$ 16,30) São Paulo, 23 de junho de 2016
VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICAÇÃO
QUALQUER EMENDA OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO
111245
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 2
1054AA0011188


Marcio Vicente
OAB/SP nº 155.641



VALOR DO ALUGUEL R\$ 28.000,00 (VINTE E OITO MIL REAIS)

GARANTIA DA LOCAÇÃO: CAUÇÃO IMOBILIÁRIA

CAUCIONANTE(S):

Nome: **FABIO COTTA DUTRA**

Nacionalidade: BRASILEIRO

Estado Civil: SOLTEIRO

Profissão: ADMINISTRADOR

R.G. nº: 008.499.179-3

CPF/MF nº: 832.750.457-68

Endereço: RUA ENDRES, Nº 774 – APTº 143 – GUARULHOS – SP – CEP
07043-000

CAUÇÃO:

IMÓVEL:

IMÓVEL CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo NÚMERO 92 (NOVENTA E DOIS), DO CONDOMÍNIO 'BEM-TE-VIS', a ser construída na referida área de terreno, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito de Cabo Frio, RJ, Freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, e, bem assim da fração ideal de 1/263 avos da área de terreno, designada como 'ÁREA B', com área privativa e exclusiva de 462,00m², inscrita na Prefeitura



datada de 29/07/2010 e devidamente registrada na matrícula de nº 37945, sob nº R.8-37.945 do Registro de Imóveis 1ª e 4º Distrito – Cabo Frio/RJ.

Pelo presente instrumento particular de "**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS EXCLUSIVAMENTE COMERCIAIS**", as partes acima qualificadas, têm entre si, como certo, justo e contratado, na melhor forma de Direito, o quanto segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA – O(A)(S) primeiro(a)(s) contratante(s), na qualidade de LOCADOR(A)(ES) (A)(S) e proprietário(a)(s) do(s) imóvel(eis) objeto do presente instrumento, a título de LOCAÇÃO, loca(m) ao(à)(s) segundo(a)(s) CONTRATANTE(S), ora LOCATÁRIO(A)(S), **PARA FINS EXCLUSIVAMENTE COMERCIAIS (DESCRIÇÃO: CASA DE SHOW, ESPETÁCULOS, EVENTOS, BAR E RESTAURANTE)**, o(s) imóvel(eis) descrito(s) no Campo II do Quadro Resumo.

PARÁGRAFO ÚNICO – Declara(m) expressamente o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) haver verificada toda a documentação do imóvel que o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) possui e que foi previamente apresentada para o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), como cópia da matrícula imobiliária – matrícula em área maior do terreno dependente de regularização, cópia do IPTU e planta do terreno, tendo o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) noticiado não possuir outros documentos além dos documentos ora descritos. Após verificação da documentação apresentada, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) declara(m) para todos os fins que procederam às devidas consultas junto aos órgãos públicos para fins de verificar as



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

3

abatimento do valor dos aluguéis, tampouco poderá ser causa de rescisão da locação qualquer fato ou ato representado pela ausência ou irregularidade da documentação do imóvel, visto que, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) teve(tiveram) plena e prévia ciência da documentação imobiliária mencionada anteriormente e declarou(declararam) que os documentos apresentados eram suficientes para as atividades comerciais para qual o imóvel é locado nesta oportunidade.

CLÁUSULA SEGUNDA – O presente contrato vigorará pelo prazo descrito no Campo IV do Quadro Resumo, sendo que na data prevista para o término, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) a restituir(em) o(s) imóvel(eis) completamente desocupado(s), livre de coisas e pessoas, em bom estado de conservação, limpo e devidamente pintado, bem como, a restituir(em) todo o mobiliário que recebeu(ram) no início da locação, independentemente de qualquer notificação ou interpelação quer judicial ou extrajudicial. Declara ainda o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) ter(em) recebido as chaves do imóvel locado nesta data.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Caso o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) não restitua(m) o(s) imóvel(eis) findado o prazo contratual, pagará(ão) enquanto estiver(em) na posse do(s) mesmo(s), o aluguel vigente que será reajustado nos termos da CLÁUSULA TERCEIRA E SEUS PARÁGRAFOS até a efetiva desocupação do(s) imóvel(eis) objeto deste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – O aluguel mensal é de R\$ 28.000,00 (VINTE E OITO MIL REAIS) e terá seu vencimento todo dia 20 de cada mês, e deverá ser pago até o dia 20, e assim sucessivamente mês a mês até o término do presente instrumento, sendo



[Handwritten signature]

YATIANA

4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2017 às 14:18:52. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.0000 e o código 00000000000000000000000000000000.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O aluguel mensal estabelecido na CLÁUSULA TERCEIRA, será reajustado **ANUALMENTE** conforme a lei vigente na data de assinatura do presente instrumento, aplicando-se o índice IGPM/FGV acumulado no ano, ou em sua falta outro índice fixado pelo Governo Federal, ou inexistindo também esta forma e não sendo possível a efetivação do cálculo, será o aluguel reajustado por qualquer índice de preços, oficiais ou não, que reflita a variação dos preços no período do reajuste.

PARÁGRAFO SEGUNDO – No caso de desestabilização econômica ou alteração da lei vigente, que venha autorizar outra forma de reajuste, ou seja, em período inferior ao estabelecido anteriormente, o valor do aluguel passará a ser reajustado no menor prazo autorizado por lei pelos mesmos índices estabelecidos, o qual fica desde já autorizado e pactuado pelas partes contratantes.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Em caso de mora do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) quanto ao pagamento do aluguel e encargos locatícios, qualquer que seja o atraso, o débito será acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, além de juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês e correção monetária calculada pelos

São Paulo, 22 JUN. 2017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/08/2018 às 16:07, sob o número SPJ.02393-2018. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.0000.

PARÁGRAFO QUINTO – O recebimento de qualquer valor da locação, em outro local, ou outra forma de pagamento, ou ainda, sem a cobrança de penalidades, constituirá mera tolerância do(a)s LOCADOR(A)(ES), não sendo, jamais, considerada novação contratual.

PARÁGRAFO SEXTO - Fica desde logo concedido em favor do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) o desconto de 50% do valor total do aluguel nos seis primeiros meses da locação, para fins do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) realizar todas as obras, reformas, benfeitorias (úteis, necessárias ou voluptuárias), adequações para atendimento as normas municipais, estaduais e federais, além de todos os demais eventuais reparos no imóvel para o destino da locação, sem qualquer direito ao(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) de retenção ou indenização, em relação ao imóvel locado ou outros abatimentos, descontos ou devoluções de valores. No caso de eventual atraso de pagamento, qualquer que seja o motivo, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) perderá(ão) o desconto ora concedido (independentemente das obras, reformas, benfeitorias (úteis, necessárias ou voluptuárias), adequações, manutenções e outros que foram introduzidas no imóvel conforme acima), quando então deverá promover o pagamento integral do valor do aluguel, com todos os acréscimos decorrentes da mora.

CLÁUSULA QUARTA - O imóvel objeto do presente instrumento particular será utilizado pelo(a)s **LOCATÁRIO(a)s** **ÚNICA E EXCLUSIVAMENTE PARA FINS COMERCIAIS DESCRITA(S) ABAIXO:** **SHOW, ESPETÁCULOS, EVENTOS, BAR E**

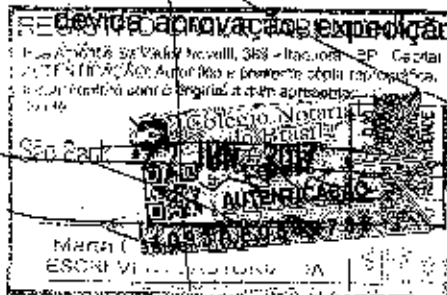
6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2018 às 16:07:39, com o número 0000000-18. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0100 e código 0000000-18.

O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) obriga(m)-se a respeitar durante o pacto locativo todas as leis municipais, estaduais e federais, ficando responsável exclusivamente pelo pagamento de eventuais, multas, infrações e/ou penalidades, ainda que lançadas em nome de terceiros ou do(a)(s) LOCADOR(A)(ES). Outrossim, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) deverão comunicar imediatamente o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) eventual multa, infração e/ou penalidade havida no curso da locação e isto no prazo máximo e improrrogável de 48 horas a contar do recebimento da notificação/intimação de qualquer órgão público, respondendo pelos danos decorrentes do não cumprimento da obrigação, sem prejuízo das demais penalidades previstas no pacto locativo.

CLÁUSULA QUINTA – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) não poderá(ão) sublocar, emprestar, transferir ou ceder no todo ou em parte o imóvel locado sem autorização prévia e expressa do(a)(s) LOCADOR(A)(ES). Se autorizada a sublocação, ou qualquer outra forma descrita na presente, continuará(ão) o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) responsável(eis) diretamente pelo implemento de todas as cláusulas e condições deste contrato.

CLÁUSULA SEXTA – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) não poderá(ão), sem prévia e expressa autorização do(a)(s) LOCADOR(A)(ES) fazer construções, modificações, acréscimos, demolições ou quaisquer benfeitorias no imóvel ora locado, sendo que todas as benfeitorias realizadas no imóvel, benfeitorias essas necessárias, úteis ou voluptuárias, ficarão desde logo incorporadas ao imóvel, sem qualquer direito ao(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) de retenção ou indenização, ainda que autorizadas pelo(a)(s) LOCADOR(A)(ES), comprometendo-se ainda o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a satisfazer(em) todas as exigências perante os Poderes Públicos, inclusive com a obtenção de aprovações, expedição de alvarás, elaboração de plantas e tudo o mais que se



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

7

além de responder por eventuais perdas e danos causados ao LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Se o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) desrespeitar(em) o consentimento prévio e expresso do(a)s LOCADOR(A)(ES) como estabelecido acima, além de sujeitar-se às sanções previstas neste contrato, inclusive com a penalidade prevista na CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA, será(ão) responsável(eis) pelas despesas necessárias à reposição do imóvel nas condições anteriores ao procedimento infrator, bem como, responderá(ão) perante o Poder Público por infração alusiva à matéria. Ao término da locação e a critério único e exclusivo do(a)s LOCADOR(A)(ES) poderá ser exigido do(a)s LOCATÁRIO(A)(S) o desfazimento de qualquer obra/benfeitoria eventualmente introduzida no imóvel, sem qualquer direito de reembolso em favor do(a)s LOCATÁRIO(A)(S), correndo por conta do(a)s LOCATÁRIO(A)(S) o valor do último aluguel vigente até o término do desfazimento da obra, ficando ainda o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) também responsáveis para a regularização que se fizer necessária perante os órgãos públicos.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) obriga(m)-se a manter o imóvel objeto deste contrato nas mesmas condições em que o recebeu, correndo exclusivamente por sua conta, todos os reparos, objetivando a conservação do dito imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, inclusive os consertos que se fizerem necessários na rede d'água e esgoto, rede elétrica, telhados e coberturas, bem como as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer Leis, Decretos e Regulamentos. Os reparos/consertos ora descritos não estão sujeitos a qualquer desconto/abatimento ou reembolso, o que desde já fica expressamente

rejeitado pelo LOCATÁRIO(A)(S).



8

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2018 às 14:05:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0000 e o código 00000000000000000000000000000000.

responsabilizando-se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a obtenção das devidas autorizações perante os órgãos públicos.

PARÁGRAFO QUINTO – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) deverá(ão) comunicar imediatamente e por escrito ao(a)(s) LOCADOR(A)(ES) qualquer intimação de autoridades públicas relativas ao imóvel, bem como a ocorrência de turbacão de terceiros ou qualquer anormalidade que porventura surja no imóvel locado, no tocante à solidez de sua construção ou do uso de suas partes componentes, sob pena de rescisão contratual e a aplicação das correspondentes penalidades.

PARÁGRAFO SEXTO – Ao término da locação compromete-se (o)(a) LOCATÁRIO(A)(S) a restituir o imóvel livre de coisas e pessoas, sem qualquer danos e devidamente repintado, sob pena de assim não procedendo, ser-lhe imposto judicialmente o pagamento de tais serviços e materiais gastos, que serão providenciado(s) pelo(a)(s) LOCADOR(A)(ES) e a seu critério, sem prejuízo de eventuais perdas e danos, inclusive lucros cessantes representados pelos aluguéis, nos mesmos moldes deste contrato, durante o período necessário para tais serviços.

PARÁGRAFO SÉTIMO – Quaisquer exigências dos órgãos competentes que decorram da atividade específica do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) ou de condições específicas da sua habitação serão por ele(a)(s) satisfeitas, ainda que tratem da segurança do imóvel, de requisitos dos órgãos de higiene e de requisitos exigidos pelos demais órgãos que regulem a atividade desempenhada pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S).

PARÁGRAFO OITAVO – É defeso a(o)(s) LOCATÁRIO(A)(S) efetuar(em) qualquer tipo de reforma para adaptação de imóvel ou outras benfeitorias, sejam necessárias, úteis



CLÁUSULA SÉTIMA – Fica facultado ao(a)(s) LOCADOR(A)(ES), ou pessoa por este indicada, a examinar(em) ou vistoriar(em) o(s) imóvel(eis) locado(s), quando entender(em) conveniente, o que desde já fica autorizado pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S).

CLÁUSULA OITAVA - O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) declara(m) ter vistoriado o(s) imóvel(eis), encontrando-se o imóvel em bom estado de conservação e funcionamento, obrigando-se a devolvê-lo(s) ao final da locação, completamente desocupado(s), livre de coisas e pessoas, em bom estado de conservação, limpo(s) e devidamente pintado(s), caso assim não proceda(am), os danos causados serão repassados pelo(a)(s) LOCADOR(A)(ES), ficando sujeito(a)(s) o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a restituir(em) as importâncias despendidas, acrescidas de juros e correção monetária na forma da Lei, bem como a responder pelos lucros cessantes correspondente ao valor dos aluguéis até a o cumprimento da presente obrigação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Por ocasião da rescisão e entrega das chaves, se forem constatados quaisquer defeitos ou danos, poderá o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) recusar(m)-se a receber as chaves até que o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) restabeleça o imóvel nas condições em que o recebeu, correndo o aluguel e demais encargos por sua conta, até que fiquem plenamente satisfeitas as exigências deste contrato.

10

de todas as despesas, ou rescindir o presente contrato, com aplicação da multa e demais cominações contratuais, ficando o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) responsáveis ainda pelo pagamento de lucros cessantes correspondente ao pagamento de aluguel mensal até o término das obras.

CLÁUSULA NONA – Em caso de incêndio ou qualquer outro acidente de natureza grave, que obrigue a reconstrução, ainda que parcial do(s) imóvel(eis), rescindir-se-á a locação, sem prejuízo da responsabilidade do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), mesmo que este(a)(s) reponha(m) o(s) imóvel(eis) nas condições primitivas, não assistindo assim, qualquer direito ao(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) de indenização ou retenção.

CLÁUSULA DÉCIMA – A locação será também rescindida, no caso de desapropriação pelos Poderes Públicos, no todo ou em parte do(s) imóvel(eis) locado(s), caso em que o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) ficará(ão) exonerado(a)(s) de toda e qualquer responsabilidade decorrente deste contrato, ressalvados os direitos do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) em haver do poder desapropriante a indenização que por ventura lhe(s) assistir(em).

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) abandonar(em) o(s) imóvel(eis) ou requerer(em) a rescisão contratual, salvo procedendo vistoria judicial que apure a ameaça ao(s) imóvel(eis) locado(s).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Fica assegurado ao (à)(s) LOCADOR (A)(S) todos os direitos e vantagens previstos pelas leis em vigor ou que sejam promulgadas na vigência da locação inclusive durante o pacto locativo.



A handwritten signature in black ink.

11

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2018 às 14:05:36. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.JSP.

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2018 às 14:05:37. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.JSP.

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2018 às 14:05:36. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.JSP.

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/08/2018 às 14:05:36. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.JSP.



W. A. R. 17

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) deverá(ão) sempre observar rigorosamente no uso do imóvel ora locado as normas referente aos bons costumes e ao direito de vizinhança, no que se refere inclusive ao sossego e direito dos vizinhos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m), ao término da locação, a efetuar(em) a devolução das chaves do imóvel, somente à(ao)(s) LOCADOR(A)(ES) ou representante por esta indicado, contra recibo, não implicando a aceitação das chaves em quitação das obrigações assumidas pelo (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) quanto aos aluguéis, encargos e despesas por danos causados ao imóvel.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – Nos exatos termos do artigo 37, inciso I c.c. artigo 38, ambos da Lei 8245/91, a(s) pessoa(s) descrita(s) e qualificada(s) no **CAMPO VII DO QUADRO DE RESUMO denominado(s) de CAUCIONANTE(S) DÃO EM CAUÇÃO os imóveis de sua(s) propriedade(s) também descrito(s) e caracterizado(s) em respectivo CAMPO VII DO QUADRO DE RESUMO, o(s) qual(is) ficará(ão) vinculado(s) até a efetiva entrega de chaves ao(à)(s) LOCADOR(A)(ES) com a respectiva quitação das obrigações do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S).**

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Nos termos do artigo 38, § 1º da Lei 8245/91, o(a)(s) CAUCIONANTE(S) autoriza(m) desde já o Registro de Imóveis competente a proceder todas as averbações necessárias com a finalidade de averbar a presente caução do(s) **benfeitor imóvel(is) descrito(s) e caracterizado(s) no CAMPO VII DO QUADRO DE**



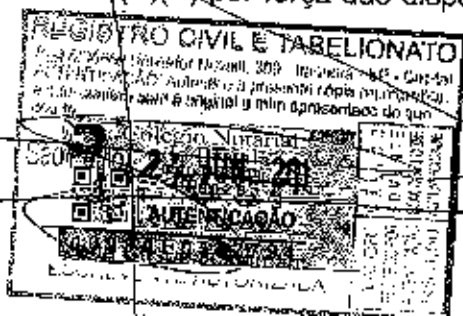
locação, ou seja o pagamento dos aluguéis e encargos locatícios, e suas majorações, eventuais danos causados ao imóvel locado e todas as demais obrigações do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) assumidas por este instrumento, tudo até a efetiva entrega das chaves

PARÁGRAFO TERCEIRO – Ao final locação, encontrando-se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) com todas as obrigações cumpridas, será fornecido pelo(a)(s) LOCADOR(A)(ES) a autorização para o cancelamento da caução junto ao(s) Serviço(s) de Registro(s) de Imóvel(eis), cuja baixa será providenciada pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) ou CAUCIONANTE(S), e as despesas destes.

PARAGRAFO QUARTO – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) assume(m) a responsabilidade civil e criminal pela legitimidade da assinatura do(s) CAUCIONANTE(S), uma vez que foi(ram) a(s) mesma(s) por ele(a)(s) recolhida(s).

PARÁGRAFO QUINTO – O(s) CAUCIONANTE(S) renuncia(m) desde já a qualquer possibilidade de exoneração das obrigações assumidas através da caução do(s) imóvel(eis) de sua(s) propriedade(s), reconhecendo neste ato que por efetiva restituição do imóvel se entende a real entrega das chaves do mesmo ao (à)(s) LOCADOR(A)(ES), mesmo que o prazo contratual esteja prorrogado por falta de denúncia do contrato ou por força de lei.

PARÁGRAFO SEXTO – O(s) CAUCIONANTE(S) declara(m) que, na hipótese de ocorrer qualquer forma de sub-rogação das obrigações assumidas pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) por força das disposições previstas na Lei nº 8245/91 e no Código



efetiva devolução das chaves, e desde que, todos os valores de responsabilidade do(a)s LOCATÁRIO(A)(S) estejam satisfeitos junto ao LOCADOR(A)(ES).

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - Fica convencionado que a responsabilidade do(a)s LOCATÁRIO (A)(S) estende-se às majorações de aluguel e encargos, bem como, todas as demais obrigações, até a efetiva entrega das chaves.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato de locação constituirá automaticamente em mora a parte infratora, sem necessidade de prévio aviso, interpelação, protesto, notificação judicial ou extrajudicial, rescindindo-se o contrato de pleno direito, salvo se assim não desejar a parte inocente, que poderá exigir o seu cumprimento até o final, sem que isto venha a significar inovação contratual, sem embargo ainda da cobrança das penalidades estabelecidas no presente pacto.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - Findo o prazo da locação, o (a)s LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) a restituir o imóvel à(ao)(s) LOCADOR(A)(ES) nos termos das CLÁUSULAS SEGUNDA e OITAVA do presente instrumento, sob pena de não o fazendo, infringir(em) as obrigações contratuais e legais, ficando autorizado à(ao)(s) LOCADOR(A)(ES) a adotar(em) as medidas judiciais cabíveis para a desocupação se for o caso, bem como, para obtenção do ressarcimento das perdas e danos que o (a)s LOCATÁRIO(A)(S) acarretar(em).

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - Os aluguéis somente serão recebidos mediante a exibição, pelo(a)s LOCATÁRIO(A)(S) dos comprovantes de pagamento, realizados



CLÁUSULA TRIGÉSIMA – Ao término da locação, com a entrega efetiva das chaves, deverá(ão) o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) apresentar(em) e entregar(em) à(ao)(s) LOCADOR(A)(ES), devidamente quitadas todas as contas de luz, água, gás, carnes de IPTU, taxas de lixo e iluminação, e quaisquer outros impostos, taxas ou contribuições de melhoria relativamente ao período em que o imóvel permanecera locado, isentando da apresentação e entrega dos encargos que efetivamente já tiverem sido exigidos no vencimento do aluguel, nos termos pactuados no presente instrumento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA – No caso do imóvel ser colocado à venda, o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) a permitir a visita de possíveis pretendentes a compra do imóvel, desde que realizadas tais visitas no horário das 9:00 horas às 18:00 horas, de segunda-feira à sexta-feira, ou, mediante comunicação prévia e expressa do (a)(s) LOCADOR(A)(ES) em horário e dia da semana diverso ao ora estabelecido, sendo considerado infração contratual qualquer ato do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) que vise a impedir ou dificultar o acesso ou a visita ao imóvel locado e colocado à venda.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA — O (a)(s) LOCADOR(A)(ES) e LOCATÁRIO(A)(S) obrigam-se por todas as cláusulas estabelecidas no presente instrumento, na forma em que se acham redigidas, incorrendo a(s) parte(s) que infringir(em) quaisquer das cláusulas, em multa de 03 (três) vezes o aluguel vigente a época da infração, independentemente de qualquer prévio aviso, notificação ou



Parula

judicialmente.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA - Declara(m) expressamente o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) haver(em) procedido prévia vistoria do imóvel, verificada a documentação que o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) possuem do imóvel, bem como, realizado diligências junto a Prefeitura do Município de São Paulo e demais órgãos públicos, declarando ainda haverem constatado acerca da possibilidade do exercício da atividade comercial para qual o imóvel é locado, inclusive no que tange a lei de zoneamento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA - O (A)(S) LOCADOR(A)(ES), nos termos da Lei, obriga(m)-se a comunicar o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) de eventual intenção de venda do imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O(A)(S) LOCADOR(A)(ES) poderá(ão) a qualquer tempo, inclusive durante o prazo de vigência deste contrato, alienar o imóvel ora locado, e por conseguinte, ceder ou transferir este contrato e os direitos decorrentes, independentemente da anuência do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S).

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA - O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) não terá(ão) direito a reter o pagamento do aluguel, ou qualquer outra quantia devida nos termos do presente contrato, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA - Não poderá(ão) o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) escusar(em)-se do pagamento de quaisquer diferenças de aluguéis, impostos, taxas,



CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA – Na hipótese de abandono do imóvel locado, fica o(a)s LOCADOR(A)(ES), desde já, autorizado(a)(s) a ocupá-lo, independentemente de qualquer medida judicial ou formalidade, sem prejuízo da aplicação ao(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) das penalidades estabelecidas ou disposições legais pertinentes.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NONA – Qualquer alteração deste instrumento somente produzirá efeito se efetuada por escrito, através de documento assinado por ambas as partes contratantes.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA– A eventual tolerância das partes contratantes pelo descumprimento de qualquer cláusula ou condição não implicará em novação ou renúncia aos direitos assegurados, sendo considerada mera liberalidade.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA– O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) no prazo máximo e improrrogável de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do presente instrumento particular, de proceder seguro contra incêndio, desabamento e demais riscos que importem em dano no imóvel do(a) (s) LOCADOR(A)(ES), inclusive seguro contra danos causados à terceiros, em seguradora idônea, sendo que a apólice de seguro deverá abranger o valor de 200 (duzentas) vezes o aluguel vigente, constando como beneficiário o LOCADOR(A)(ES), cujos valores deverão ser reajustados anualmente, na mesma proporção do aluguel, obrigando-se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a fornecer(em) para o (a)(s) LOCADOR(A)(ES) ou ao seu representante a correspondente apólice de seguro, sob pena de ser contratado o seguro pelo(a)s LOCADOR(A)(ES) em companhia de seguros de sua preferência e às expensas do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S).



atentamente a leitura de todas as cláusulas e condições do presente instrumento particular, estando assim de pleno acordo em todos os seus termos.

E por assim estarem certas, justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em três vias de igual teor e conteúdo, contendo 20 laudas, para os devidos fins de Direito.

São Paulo, 20 de junho de 2016.

LOCADOR(A)(ES):

Patricia Yuri Koh

JAMBO MIX LIMITADA

(Patricia Yuri Koh) (Carolina Aery Ko)

LOCATÁRIO(A):

Fabio Cotta Dutra

FABIO COTTA DUTRA

CAUCIONANTE(S):

Fabio Cotta Dutra

FABIO COTTA DUTRA

Testemunhas:

1.-

Celeste Penteado

2.-

André Luiz de Oliveira



20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/06/2016 às 14:15:15. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.34.61 e o código de verificação 00000000000000000000000000000000.

PROPRIETÁRIO:

Nome: **J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA**
CNPJ: 03.042.802/0001-52
Endereço: Rua Agrimensor Sugaya, nº 141 – sala 01 – Itaquera – São Paulo – SP.

Representante Legal:

1. Nome: Patrícia Yuri Koh
Nacionalidade brasileira
Estado civil: casada
Profissão: empresária
R.G. nº: 28.159.363-2
CPF/MF nº: 182.676.648-07

CAMPO II:

IMÓVEL (EIS): 1) UM PRÉDIO COMERCIAL, situado nesta Capital do Estado de São Paulo, na Rua Agrimensor Sugaya, nº 141 – Itaquera – São Paulo – SP, com todas as suas instalações e mobiliário.

CAMPO III:

TIPO DA LOCAÇÃO: COMERCIAL

CAMPO IV:

PRAZO 60 (sessenta) meses
INÍCIO 20/06/2016
TÉRMINO 19/06/2021

CAMPO V:**LOCATÁRIO(A)(S)**

Nome: **FABIO COTTA DUTRA**

IT KATUQA

lu

07043-000;

CAMPO VI:

VALOR DO ALUGUEL R\$ 28.000,00 (vinte oito mil reais);

CAMPO VII:

GARANTIA DA LOCAÇÃO: CAUÇÃO IMOBILIÁRIA

CAUCIONANTE(S):

Nome: **FABIO COTTA DUTRA**
Nacionalidade: brasileiro
Estado civil: solteiro
Profissão: administrador
R.G. nº: 008.499.179-3
CPF/MF nº: 832.750.457-68
Endereço: Rua Endres, nº 774 – aptº 143 – Guarulhos – SP – CEP
07043-000;

CAUÇÃO:

IMÓVEL:

IMÓVEL constituído pela unidade designada pelo NÚMERO 92 (NOVENTA E DOIS), DO CONDOMÍNIO 'BEM-TE-TIV', a ser construída na área de terreno, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito de Cabo Frio, RJ, Freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, e, bem assim da fração ideal de 1/263 avos de área de terreno, designada como 'AREA B', com área privativa e exclusiva de 462,00m2, inscrita na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob nº 130337-9, devidamente descrito e caracterizado e confrontado na matrícula nº 37.945 do Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio – de

7 PATRIMÔNIO

ato 074, datada de 29/07/2010 e devidamente registrada na matrícula nº 37945, sob nº R.8-37.945 do Registro de Imóveis 1º e 4º Distrito – Cabo Frio/RJ.

Pelo presente instrumento particular de **"PRIMEIRO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS EXCLUSIVAMENTE COMERCIAIS"** firmado entre as partes em 20 de junho de 2016, têm entre si por certo, justo e contratado, na melhor forma de Direito, o aditamento ao contrato das cláusulas que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA – Em 20/06/2016 as partes ora contratantes, firmaram entre si "Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Exclusivamente Comerciais" tendo como objeto a locação do imóvel mencionado no 'CAMPO II' do quadro de resumo.

CLÁUSULA SEGUNDA – Apesar da expressa a obrigação do LOCATÁRIO em promover o pagamento dos aluguéis e encargos da locação conforme CLÁUSULA TERCEIRA e seguintes do pacto locativo, reconhece expressamente o LOCATÁRIO encontrar-se em débito com a sua obrigação, cujo débito para esta data é de R\$ 61.908,00 (sessenta e um mil, novecentos e oito reais), conforme abaixo:

VENCIMENTO	VALOR	MULTA	JUROS	VALOR TOTAL
20/02/2017	R\$ 28.000,00	R\$ 2.800,00	R\$ 308,00	R\$ 31.108,00
20/03/2017	R\$ 28.000,00	R\$ 2.800,00	-	R\$ 30.800,00
TOTAL				R\$ 61.908,00

18/11/19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado e Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

cumprimento da obrigação estatuída na CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA do pacto locativo, em especial, o cumprimento da obrigação quanto a AVERBAÇÃO DA CAUÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL;

CLÁUSULA QUINTA (ADITIVO) – Deixou o LOCATÁRIO de dar cumprimento a obrigação estatuída na CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA do pacto locativo, no tocante a apresentação de APÓLICE DE SEGURO nos moldes ajustados pelas partes;

CLÁUSULA SEXTA (ADITIVO) – Diante do inadimplemento do LOCATÁRIO, resolvem as partes o quanto segue:

CLÁUSULA SÉTIMA (ADITIVO) – Nos termos da CLÁUSULA TERCEIRA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, o LOCADOR ratifica a nomeação de administrador para fins de ADMINISTRAÇÃO DOS ALUGUÉIS A SEGUINTE EMPRESA: COLONNE IMÓVEIS S/C LTDA, com endereço nesta Capital do Estado de São Paulo, na Rua José Bonifácio, nº 24 – cj. 141 (sala 01), no Bairro da Sé, a qual emitirá os boletos de cobrança dos locativos mensais os quais serão encaminhados para o endereço do imóvel locado. A administradora promoverá ainda a emissão dos boletos de pagamentos relativos aos valores em atraso, cujos valores e respectivas datas de vencimento ficaram ajustados nas cláusulas do presente aditivo contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO (ADITIVO) – Fica ajustado entre as partes, que eventuais atraso(s) e/ou não pagamento(s), sujeitará o LOCATÁRIO nas penalidades contratualmente previstas;

PARÁGRAFO SEGUNDO (ADITIVO) - Não será(ão) admitido(s) pagamento(s) dos aluguéis e demais encargos da locação via depósito bancário, quer em nome

7 PATRICKA

CLÁUSULA OITAVA (ADITIVO) - No tocante aos valores dos locativos em aberto até a presente data que totalizam a importância de R\$ 61.908,00 (sessenta e um mil, novecentos e oito reais) fica ajustado:

- a) Por ato de mera liberalidade, o LOCADOR concede em favor do LOCATÁRIO o desconto da importância de R\$ 5.908,00, sendo que o valor de R\$ 56.000,00, deverá ser pago pelo LOCATÁRIO em duas parcelas iguais de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), sendo a primeira com vencimento em 27/03/2017, e a segunda com vencimento em 17/04/2017;
- b) No caso de inadimplemento, tornar-se-á sem efeito o desconto concedido em favor do LOCATÁRIO, sujeitando-se ao vencimento antecipado da obrigação para todos os fins de Direito, cuja cobrança se dará pelo valor do saldo devedor em aberto, constituído do valor total descrito no caput da presente cláusula, abatendo-se eventual valor pago, além do acréscimo de juros e correção monetária nos termos do pacto locativo, podendo ainda o LOCADOR promover o regular ajuizamento da competente ação de despejo na forma da Lei;

CLÁUSULA NONA (ADITIVO) - No tocante as parcelas de IPTU/2016 e IPTU/2017 de responsabilidade do LOCATÁRIO, fica ajustado:

PARÁGRAFO PRIMEIRO - No prazo máximo e improrrogável de 60 dias a contar da assinatura do presente instrumento, o LOCATÁRIO deverá entregar diretamente na administradora, os comprovantes das parcelas de IPTU do ano de 2016, devidamente adimplidas;

Patricia

pagamento nos moldes ajustados nos parágrafos anteriores, ficará desde logo o LOCATÁRIO constituído em mora para todos os fins de Direito, sujeitando-se ao vencimento antecipado da obrigação para todos os fins de Direito, cuja cobrança se dará pelo valor do saldo devedor em aberto, que deverá ser acrescido de multa, juros e correção monetária nos termos do pacto locativo, podendo ainda o LOCADOR promover o regular ajuizamento da competente ação de despejo na forma da Lei;

CLÁUSULA DÉCIMA (ADITIVO)– O LOCATÁRIO deverá comprovar o cumprimento da obrigação estatuída na CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA e seus parágrafos no prazo máximo e improrrogável de 15 (quinze) dias a contar da assinatura do presente instrumento, devendo apresentar junto a administradora da locação a AVERBAÇÃO DA CAUÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL, fornecendo para tanto a matrícula atualizada do imóvel, sob pena de constituir em infração grave, para todos os fins e direito;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA (ADITIVO) – No prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da assinatura do presente instrumento, o LOCATÁRIO comprovará o cumprimento a obrigação estatuída na CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA do pacto locativo, no tocante a apresentação de APÓLICE DE SEGURO nos moldes ajustados pelas partes, sob pena de constituir em infração grave, para todos os fins e direito;

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA (ADITIVO) – No tocante ao locativo mensal a vencer no próximo dia 20 de abril de 2017 (período de 20.03.2017 a 19.04.2017), excepcionalmente terá seu vencimento prorrogado para o dia 24 de abril de 2014, sendo que, no caso de inadimplemento, o LOCATÁRIO ficará sujeito as penalidades contratuais;

7 PATRÍCIA

E por assim estarem certos, justos e contratados, as partes firmam o presente instrumento em duas vias de igual teor* e conteúdo, para os devidos fins de Direito.

São Paulo, 27 de março de 2017.

LOCADOR

J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

(Patrícia Yuri Koh)

LOCATÁRIO

FABIO COTTA DUTRA

CAUCIONANTE:

FABIO COTTA DUTRA

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELÃO DE NOTAS DISTRITO DE ITAQUERA
Rua Américo Salvador Novelli, 389 - CEP: 05210-090 - Distrito de Itaquera - SP. Fone: (0xx11) 2044-9692
Francisco Márcio Lessa - Oficial / Tabelão
Reconheço, por semelhança, a firma de: (2) FABIO COTTA DUTRA no documento com
valor econômico, do qual,
São Paulo, 31 de março de 2017.
Em testemunho da verdade,
STEFANIE PAINEZ PORTUGUESA DE MOURA

1949068214455600752750-001121



TABELÃO DE NOTAS DISTRITO DE ITAQUERA

Segue abaixo o resumo do(s) crédito(s) público(s) ora em execução, descrito(s) na(s) Certidão(ões) de Dívida Ativa anexa(s), dando à causa o valor total do débito atualizado:

IDENTIFICAÇÃO DA(S) DÍVIDA(S)

SERGIO EDUARDO TOMAZ
Procurador do Município de São Paulo
OAB-SP 352504

PETFMV01

Assunto: IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano
Exeqüente: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
Executado: Augusto Hong Il Koh, CPF 25285688868
Valor do débito: R\$ 55.881,37
Honorários advocatícios: 10% (dez por cento) sobre o valor do débito

Augusto Hong Il Koh
R Agrimensor Sugaya, 00141
São Paulo-SP
08260-030

VISTOS.

1. CITE-SE o(a) executado(a) para que, no prazo de **05 (cinco) dias**, **pague** o débito, cujo valor deverá ser corrigido monetariamente até a data do efetivo pagamento, acrescido de multa, juros, honorários advocatícios - ora fixados em 10% (dez por cento) -, custas e despesas processuais, ou, em igual prazo, **ofereça** bens à penhora, sob pena de serem penhorados tantos bens quantos bastem para a garantia da execução, ficando, ainda, **CIENTE** de que o prazo para oposição de embargos é de **30 (trinta) dias**, contados da intimação da constrição (art. 16, da Lei 6830/80), valendo a citação para todos os demais termos e atos processuais, até final liquidação.

Se negativa a citação, dê-se vista dos autos à Fazenda.

Se positiva, aguarde-se, pelo prazo de cinco (5) dias, o pagamento ou a nomeação de bens; nada sendo providenciado pelo(a) executado(a), dê-se vista dos autos à exequente.

2. Se se tratar de pessoa jurídica de direito público, **CITE-SE** na forma do art. 910 do Novo Código de Processo Civil.

Nesse caso, se, efetivada a citação, não houver embargos, a solicitação de ofício requisitório deverá ser realizada por peticionamento eletrônico (Comunicado SPI nº 64/2015 (Processo CPA nº 2013/186913).

3. Intime-se.

São Paulo, 29 de maio de 2017.

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

Pela presente, comunico que perante este Juízo tramita a ação em epígrafe, da qual fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** de todo o conteúdo da petição inicial e da decisão que determinou a citação, para que, no **prazo de 05 (cinco) dias**, efetue o pagamento do valor indicado acima, a ser corrigido monetariamente, acrescido de multa, juros e honorários advocatícios fixados na decisão, além das custas judiciais e processuais, ou, em igual prazo, garanta a execução, sob pena de penhora de tantos bens quantos bastem para a satisfação do débito, ficando CIENTE de que o prazo para oposição de embargos é de 30 (trinta) dias, contados da intimação da constrição (art. 16, da Lei 6830/80), valendo a citação para todos os termos e atos legais do processo, até final liquidação.

Para obter o documento para pagamento ou verificar a possibilidade de parcelamento há 2 (duas) possibilidades: 1) Acesse o link <http://www.dividaativa.pgm.sp.gov.br> e siga as instruções da tela; 2) Compareça à Rua Maria Paula, nº 136, Centro – São Paulo – SP, das 8h30 às 17h00.

OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente. A visualização da petição inicial, dos documentos e da decisão que determina a citação (art. 250, II e V, do CPC) poderá ocorrer mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Fernando de Arruda Silveira, Juiz de Direito. São Paulo, 29 de maio de 2017.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO DE ARRUDA SILVEIRA, Juiz de Direito do TJ/SP, e autenticado por meio do sistema de assinatura digital do TJ/SP. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 08233827-61.2018.8.2. São Paulo, 29 de maio de 2017.



Digital

01/06/2017
LOTE: 25136

DESTINATÁRIO

Augusto Hong Il Koh

R Agrimensor Sugaya, 00141, -, Colonia (Zona
São Paulo, SP

08260-030

AR675814331JF



TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª ____/____/____ : ____ h

2ª ____/____/____ : ____ h

3ª ____/____/____ : ____ h

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

☐ Mudou-se

☐ Endereço insuficiente

☐ Não existe o número

☐ Desconhecido

☐ Outros _____

☐ Recusado

☐ Não procurado

☐ Ausente

☐ Falecido

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

DATA DE ENTREGA

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE		
			IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 332.340.080.002.117.000.000.090.0		
BANCO		AGÊNCIA Nº		CONTA CORRENTE Nº	
NOME					
CPF/CNPJ		DATA		ASSINATURA	
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.					

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2017.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
 Página
 85
 Carimbo Eletrônico

continua no verso

Av-5.37.945. Data: 11/08/2003. **ERRO EVIDENTE**. Nos termos do Art. 213, § 1º da Lei 6015/73, tendo sido verificado o **ERRO EVIDENTE**, quando da abertura da presente matrícula, ficando retificada a Área de ocupação exclusiva do referido terreno sendo a seguinte: frente de 22.00m em linhas quebradas, uma das quais em curva: fundos de 15.00m: lado direito 25.00m: lado esquerdo 26.00m. Área privativa exclusiva de 452.00m², e não como constou na abertura da mesma por equívoco. Cabo Frio, 11 de Agosto de 2003. (Sem Custas). Eu [assinatura] (José de Arimathea da Rocha Guimarães), Escrevente, conferi e digitei. Oficial.

REGISTRAL
Nº RDN93612Vide Protocolo nº 145.422 13/04/10 Remição de ForoFSC
www.fsc.org

MISTO

Proveniente de florestas
certificadas pelo FSC

FSC® C1101234

DUTRA, brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador da carteira de identidade nº008.499.179-3, expedida DETRAN/DIC/RJ, em 29/03/2000, e inscrito no CPF/MF sob o nº 832.750.457-68, residente e domiciliado na Av. Lucio Costa, nº3360/1401, Bloco 2, Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro neste Estado. Transmittente: ELIZABETH MARCOS DA MOTTA, já qualificada nesta matrícula. VALOR: R\$20.000,00 integralmente recebidos. ITBI: Foi pago o valor de R\$721,00, através do DAM nº003142009, em 19/02/2009. FORMA DO TITULO: Tudo conforme os termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 6º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, neste Estado, no livro nº6692, fls.135, ato nº085, datada de 29/07/2010. (Custas 2010/10-R\$323,68). Eu, Nilton (Nilton Fernandes), Escrevente, conferi e digitei. Oficial



Vide Protocolo Nº

192.572 24/07/2017-Caução



EM DEBATE

No mais, nos termos do art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91, incluído pela Lei nº 12.112/09, seria possível a concessão de liminar de despejo por falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, desde que prestada caução equivalente a três meses de aluguel e o contrato esteja desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, da mesma lei.

Todavia, tal situação é questionável nos autos. O fato reputado para inservibilidade da garantia oferecida é certamente questão que deve ser analisada após o contraditório e a parte deveria, como visto acima, prestar caução (fls. 19).

Assim, indefiro a liminar.

Intimem-se.

Processo nº 1025421-61.2017.8.26.0007 - p. 2

Termos em que,

Pede deferimento.

De Poá para São Paulo em 08 de maio de 2018.

ERENALDO SANTOS SALUSTIANO

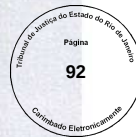
ADVOGADO - OAB/SP 205.868

Avenida Antônio Massa, 151 - conjunto 04 – centro - Poá – São Paulo - CEP 08550-350.

(011) 4634-2124 /4639-3544 - WWW.SALUSTIANO.ADV.BR

FABIO COTTA DUTRA

Avenida Antônio Massa, 151 - conjunto 04 - centro - Poá - São Paulo - CEP 08550-350.
(011) 4634-2124 /4639-3544 - WWW.SALUSTIANO.ADV.BR



abandonar o local.

Sobreveio réplica.

É o relatório.

Com razão a parte autora.

Da análise dos elementos dos autos, verifica-se que foi celebrado pelas partes contrato de locação em Junho/2016 pelo prazo de 60 meses e, em Maio/2017 a parte ré deixou de cumprir com o pagamento, tornando-se inadimplente, o que é incontroverso diante de sua confissão em contestação.

1025421-61.2017.8.26.0007 - lauda 1



1025421-61.2017.8.26.0007 - lauda 2

Int.

São Paulo, 27 de setembro de 2018.



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

504358

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CEI SO

Grau de instrução: Não informado pelo peticionante

Nome do pai: Não informado pelo peticionante

Nome da mãe: Não informado pelo peticionante

Nome do responsável: Não informado pelo peticionante

CEP: 08260030

Município: São Paulo

Número: 141

Logradouro: Rua Agrimensor Sugaya

Complemento: Não informado pelo peticionante

Bairro: Colonia (zona Leste)

Declaro para os devidos fins de direito, que a complementação de cadastro acima foi realizada sob minha responsabilidade, sendo transmitidos nesta



Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 01 de outubro de 2018.

Marco Aurélio Gerace
Advogado OAB/SP 122.584

Grau de instrução: Não informado pelo peticionante

Nome do pai: Não informado pelo peticionante

Nome da mãe: Não informado pelo peticionante

Nome do responsável: Não informado pelo peticionante

CEP: 08260030

Município: São Paulo

Número: 141

Logradouro: Rua Agrimensor Sugaya

Complemento: Não informado pelo peticionante

Bairro: Colonia (zona Leste)

Declaro para os devidos fins de direito, que a complementação de cadastro acima foi realizada sob minha responsabilidade, sendo transmitidos nesta



requerer o quanto segue:



1.- Conforme se depreende dos presentes autos, foi determinada a *correção do cadastro processual para inclusão do executado no polo passivo, no prazo de 15 dias, sob pena de arquivamento.*

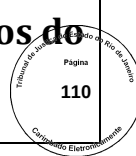
2.- A determinação judicial foi cumprida em 01/10/2018, tudo conforme fls. 93/94 e informações prestadas pela Exequente às fls. 95/97.

15 dias pague a quantia de R\$ 573.811,41 (quinhentos e setenta e três mil, oitocentos e onze reais e quarenta e um centavos) – valor que encontra-se atualizado até 26/09/2018, cujo valor deverá ser atualizado monetariamente e acrescido de juros de mora até a data do efetivo pagamento;

- c) não efetivado o pagamento voluntário no prazo fixado em Lei, seja fixado desde logo a multa de 10%, bem como, honorários advocatícios de 10%, nos exatos termos do artigo 523, § 1º do Código de Processo Civil, devendo desde logo, ser promovido o**



**de Janeiro, o qual foi inclusive DADO EM CAUÇÃO nos termos do
pacto locatício.**



Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 31 de outubro de 2018.

Marco Aurélio Gerace

Advogado OAB/SP 122.584

Rua José Bonifácio, 24 – cj. 141 – Sé – São Paulo – SP – CEP 01003-000 – tel.: +55 11 3106-8425

2) Decorrido o prazo sem a realização do pagamento voluntário, manifeste-se o exequente, independentemente de nova intimação, apresentando cálculo atualizado, agora com a referida multa e honorários, indicando o que lhe convier para fins de penhora, tudo nos termos do artigo 523, § 3º, do Código de Processo Civil.

3) O devedor executado poderá apresentar Impugnação, no prazo de 15 dias, a contar do decurso de prazo para o pagamento voluntário da obrigação, independentemente de penhora ou nova intimação (art. 525, do C.P.C.).

4) Na inércia, arquivem-se os autos, com baixa na planilha, sem prejuízo do desarquivamento posterior, mediante pedido da parte.

Processo nº 0021871-41.2018.8.26.0007 - p. 2

São Paulo, 24 de janeiro de 2019.



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

~~ABRE Cópia Digital~~, por seus advogados, minha assinatura, vem
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, dizer para ao final
requerer o quanto segue:



1.- Conforme se depreende da decisão de
fls. 103/104, foi o Executado regularmente intimado (na pessoa de seu
advogado) para que no prazo de 15 dias efetuasse o pagamento da quantia
de R\$ 573.811,41 (quinhentos e setenta e três mil oitocentos e onze reais e
quarenta e um centavos), sob pena de incidência de multa de 10%, além de
honorários advocatícios, nos termos do artigo 523, §1º do CPC.

Rua José Bonifácio, 24 – cj. 141 – Sé – São Paulo – SP – CEP 01003-000 – tel.: +55 11 3106-8425

matriculada de imóvel de propriedade do Executado (matricula nº 37.1515 do cartório do 2º ofício de Cabo Frio), localizado na cidade de Cabo Frio, no Estado do Rio de Janeiro, sobre o qual deverá recair penhora que fica desde já requerida.



6.- Ressalta-se que referido imóvel foi caucionado pelo Executado como garantia real do contrato de locação que havia sido firmado com a Exequente, conforme documento juntado a estes autos nesta oportunidade.

10.-

Isto posto, é a presente **para** **respeitosamente REQUERER** à Vossa Excelência, **digne-se em** **ORDENAR** a expedição de carta precatória para a **Comarca de Cabo Frio/RJ**, para realização da penhora, avaliação e alienação do seguinte bem imóvel de propriedade do Executado:

IMÓVEL CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo **NUMERO 92 (NOVENTA E DOIS), DO CONDOMÍNIO 'BEM-TE-VIS', a ser construída na referida área de terreno, situado na Estrada do**

Rua José Bonifácio, 24 – cj. 141 – Sé – São Paulo – SP – CEP 01003-000 – tel.: +55 11 3106-8425



A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Réu: FABIO COTTA DUTRA
Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 31/01/2019

Emitido em: 24/01/2019 16:45



Página 1 de 8

Resumo do Cálculo

Verba	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora	Juros Rem.	Juros Comp.	Valor Multa	Valor Total
ALUGUEIS	331.333,33	343.562,70	46.707,04	0,00	0,00	34.356,27	424.626,01
CUSTAS PROCESSUAIS	3.456,73	3.456,73	0,00	0,00	0,00	0,00	3.456,73
PARCELA IPTU 2016	21.229,15	21.229,15	5.944,16	0,00	0,00	2.122,92	29.296,23
PARCELA IPTU 2017	51.115,90	51.115,90	9.456,44	0,00	0,00	5.111,59	65.683,93
PARCELA IPTU 2018	15.469,56	15.469,56	1.546,96	0,00	0,00	1.546,96	18.563,47
Artigo 523 10% multa + 10% honorários	119.088,70	119.088,70	0,00	0,00	0,00	0,00	119.088,70
Honorários	53.816,96	53.816,96	0,00	0,00	0,00	0,00	53.816,96
Total:		607.739,70	63.654,60	0,00	0,00	43.137,73	714.532,03

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Réu: FABIO COTTA DUTRA

Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 31/01/2019

Emitido em: 24/01/2019 16:45

Página 2 de 8



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2019 às 18:50, sob o número JMTJ19000000000379. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0007 e código 8AAD111.

Demonstrativo Analítico do Cálculo

Verba: ALUGUEIS

Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora			Juros Rem./Comp.			Valor Multa	Valor Total
					Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros		
20/06/2017		VENCIMENTO 20/06/2017	28.000,00	29.144,02	590	19,00	5.537,36				2.914,40	37.595,78
20/07/2017		VENCIMENTO 20/07/2017	28.000,00	29.231,71	560	18,00	5.261,71				2.923,17	37.416,59
20/08/2017		VENCIMENTO 20/08/2017	28.000,00	29.182,10	529	17,00	4.960,96				2.918,21	37.061,27
20/09/2017		VENCIMENTO 20/09/2017	28.000,00	29.190,86	498	16,00	4.670,54				2.919,09	36.780,48
20/10/2017		VENCIMENTO 20/10/2017	28.000,00	29.196,70	468	15,00	4.379,51				2.919,67	36.495,88
20/11/2017		VENCIMENTO 20/11/2017	28.000,00	29.089,07	437	14,00	4.072,47				2.908,91	36.070,45
20/12/2017		VENCIMENTO 20/12/2017	28.000,00	29.036,80	407	13,00	3.774,78				2.903,68	35.715,27
20/01/2018		VENCIMENTO 20/01/2018	28.000,00	28.961,51	376	12,00	3.475,38				2.896,15	35.333,04
20/02/2018		VENCIMENTO 20/02/2018	28.000,00	28.895,05	345	11,00	3.178,46				2.889,50	34.963,01
20/03/2018		VENCIMENTO 20/03/2018	28.000,00	28.843,13	317	10,00	2.884,31				2.884,31	34.611,76
20/04/2018		VENCIMENTO 20/04/2018	28.000,00	28.822,95	286	9,00	2.594,07				2.882,30	34.299,31
20/05/2018		VENCIMENTO 20/05/2018	23.333,33	23.968,79	256	8,00	1.917,50				2.396,88	28.283,17
Total			343.562,70				46.707,04				34.356,27	424.626,01

Verba: PARCELA IPTU 2016

Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora			Juros Rem./Comp.			Valor Multa	Valor Total
					Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros		
09/07/2016		PARCELA 06/10	4.245,83	4.245,83	936	30,00	1.273,75				424,58	5.944,16
09/08/2016		PARCELA 07/10	4.245,83	4.245,83	905	29,00	1.231,29				424,58	5.901,70
09/09/2016		PARCELA 08/10	4.245,83	4.245,83	874	28,00	1.188,83				424,58	5.859,25
09/10/2016		PARCELA 09/10	4.245,83	4.245,83	844	27,00	1.146,37				424,58	5.816,79
09/11/2016		PARCELA 10/10	4.245,83	4.245,83	813	26,00	1.103,92				424,58	5.774,33
Total			21.229,15				5.944,16				2.122,92	29.296,23

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Réu: FABIO COTTA DUTRA

Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 31/01/2019

Emitido em: 24/01/2019 16:45

Página 3 de 8



Verba: PARCELA IPTU 2017

Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora			Juros Rem./Comp.			Valor Multa	Valor Total
					Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros		
09/02/2017		PARCELA 01/10	5.111,59	5.111,59	721	23,00	1.175,67				511,16	6.798,41
09/03/2017		PARCELA 02/10	5.111,59	5.111,59	693	22,00	1.124,55				511,16	6.747,30
09/04/2017		PARCELA 03/10	5.111,59	5.111,59	662	21,00	1.073,43				511,16	6.696,18
09/05/2017		PARCELA 04/10	5.111,59	5.111,59	632	20,00	1.022,32				511,16	6.645,07
09/06/2017		PARCELA 05/10	5.111,59	5.111,59	601	19,00	971,20				511,16	6.593,95
09/07/2017		PARCELA 06/10	5.111,59	5.111,59	571	18,00	920,09				511,16	6.542,84
09/08/2017		PARCELA 07/10	5.111,59	5.111,59	540	17,00	868,97				511,16	6.491,72
09/09/2017		PARCELA 08/10	5.111,59	5.111,59	509	16,00	817,85				511,16	6.440,60
09/10/2017		PARCELA 09/10	5.111,59	5.111,59	479	15,00	766,74				511,16	6.389,49
09/11/2017		PARCELA 10/10	5.111,59	5.111,59	448	14,00	715,62				511,16	6.338,37
Total			51.115,90				9.456,44				5.111,59	65.683,93

Verba: CUSTAS PROCESSUAIS

Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora			Juros Rem./Comp.			Valor Multa	Valor Total
					Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros		
24/11/2017		DARE - INICIAIS	3.360,00	3.360,00							0	3.360,00
24/11/2017		DARE - PROCURAÇÃO	21,52	21,52							0	21,52
24/11/2017		GRD - OFICIAL DE JUST	75,21	75,21							0	75,21
Total			3.456,73								0,00	3.456,73

Verba: PARCELA IPTU 2018

Data	Folha	Documento	Valor Principal	Valor Corrigido	Juros de Mora			Juros Rem./Comp.			Valor Multa	Valor Total
					Dias	%	Valor Juros	Dias	%	Valor Juros		
09/02/2018		PARCELA 01/10	5.156,52	5.156,52	356	11,00	567,22				515,65	6.239,39
09/03/2018		PARCELA 02/10	5.156,52	5.156,52	328	10,00	515,65				515,65	6.187,82
09/04/2018		PARCELA 03/10	5.156,52	5.156,52	297	9,00	464,09				515,65	6.136,26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2019 às 18:50, sob o número JMTJ19000000000379. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0007 e código 8AAD111.

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Réu: FABIO COTTA DUTRA

Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 31/01/2019

Emitido em: 24/01/2019 16:45



Página 4 de 8

Total	15.469,56		1.546,96			1.546,96	18.563,47
-------	-----------	--	----------	--	--	----------	-----------

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Réu: FABIO COTTA DUTRA

Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 31/01/2019

Emitido em: 24/01/2019 16:45

Página 5 de 8



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2019 às 18:50, sob o número JMTA19000000000379. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0007 e código 8AAD111.

Comentários do Cálculo

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Réu: FABIO COTTA DUTRA
Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 31/01/2019

Emitido em: 24/01/2019 16:45



Página 6 de 8

Correção Monetária

MÊS/ANO	VARIAÇÃO	ÍNDICE
07/2016	65,263985	TJSP
08/2016	65,681674	TJSP
09/2016	65,885287	TJSP
10/2016	65,937995	TJSP
11/2016	66,050089	TJSP
12/2016	66,096324	TJSP
01/2017	66,188858	TJSP
02/2017	66,466851	TJSP
03/2017	66,626371	TJSP
04/2017	66,839575	TJSP
05/2017	66,893046	TJSP
06/2017	67,133860	TJSP
07/2017	66,932458	TJSP
08/2017	67,046243	TJSP
09/2017	67,026129	TJSP
10/2017	67,012723	TJSP
11/2017	67,260670	TJSP
12/2017	67,381739	TJSP
01/2018	67,556931	TJSP
02/2018	67,712311	TJSP
03/2018	67,834193	TJSP
04/2018	67,881676	TJSP
05/2018	68,024227	TJSP
06/2018	68,316731	TJSP

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Réu: FABIO COTTA DUTRA
Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Emitido em: 24/01/2019 16:45



Página 7 de 8

07/2018	69,293660	TJSP
08/2018	69,466894	TJSP
09/2018	69,466894	TJSP
10/2018	69,675294	TJSP
11/2018	69,953995	TJSP
12/2018	69,779110	TJSP
01/2019	69,876800	TJSP

A

Autor: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Réu: FABIO COTTA DUTRA

Processo: 0 Comarca: SAO PAULO-SP Forum: 0 Vara: 0

Data Atualização: 31/01/2019

Emitido em: 24/01/2019 16:45



Página 8 de 8

Características Aplicadas ao Cálculo

Incidências Aplicadas

Incidências

Art. 523

Apuração: Sobre o resultado

Correção Monetária

Tabela: Sistema / Índice: TJSP

Aplicação: Mensal

Juros de Mora

Aplicação: Mensal por mudança de mês

Forma de Cálculo: Simples

Multa

Percentuais e Períodos

Percentual: 10,00% De: 01/01/1900 Até: 31/12/2078

Honorários

Base de Cálculo: 10,00 % sobre o total apurado

Incidências por Verba

ALUGUEIS

Correção Monetária

Período: Da data do lançamento até a data de atualização

Juros de Mora

Contagem: A partir da data de lançamento

Taxa: Aplicar 1,00 % para todo o período

PARCELA IPTU 2016

Juros de Mora

Contagem: A partir da data de lançamento

Taxa: Aplicar 1,00 % para todo o período

PARCELA IPTU 2017

Juros de Mora

Contagem: A partir da data de lançamento

Taxa: Aplicar 1,00 % para todo o período

CUSTAS PROCESSUAIS

PARCELA IPTU 2018

Juros de Mora

Contagem: A partir da data de lançamento

Taxa: Aplicar 1,00 % para todo o período

CPF/MF nº: 832.750.457-68
Endereço: RUA ENDRES, Nº 774 – APTº 143 – GUARULHOS – SP – CEP 07043-000

CAMPO VI:

VALOR DO ALUGUEL R\$ 28.000,00 (VINTE E OITO MIL REAIS)

CAMPO VII:

GARANTIA DA LOCAÇÃO: CAUÇÃO IMOBILIÁRIA

CAUCIONANTE(S):

Nome: **FABIO COTTA DUTRA**

Nacionalidade: **BRASILEIRO**

Estado Civil: **SOLTEIRO**

Profissão: **ADMINISTRADOR**

R.G. nº: 008.499.179-3

CPF/MF nº: 832.750.457-68

Endereço: RUA ENDRES, Nº 774 – APTº 143 – GUARULHOS – SP – CEP 07043-000

CAUÇÃO:

IMÓVEL:

IMÓVEL CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo NUMERO 92 (NOVENTA E DOIS), DO CONDOMÍNIO 'BEM-TE-VIS', a ser construída na referida área de terreno, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito de Cabo Frio, RJ, Freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, e, bem assim da fração ideal de 1/263 avos da área de terreno, designada como 'AREA B', com área privativa e exclusiva de 462,00m2, inscrita na Prefeitura



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/08/2019 às 16:47.

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.JSP.



PARÁGRAFO ÚNICO – Declara(m) expressamente o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) haver verificada toda a documentação do imóvel que o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) possui e que foi previamente apresentada para o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), como cópia da matrícula imobiliária – matrícula em área maior do terreno dependente de regularização, cópia do IPTU e planta do terreno, tendo o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) noticiado não possuir outros documentos além dos documentos ora descritos. Após verificação da documentação apresentada, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) declara(m) para todos os fins que procederam as devidas consultas junto aos órgãos públicos para fins de verificar as

10/10/20

abatimento do valor dos aluguéis, tampouco poderá ser causa de rescisão da locação qualquer fato ou ato representado pela ausência ou irregularidade da documentação do imóvel, visto que, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) teve(tiveram) plena e prévia ciência da documentação imobiliária mencionada anteriormente e declarou(declararam) que os documentos apresentados eram suficientes para as atividades comerciais para qual o imóvel é locado nesta oportunidade.

CLÁUSULA SEGUNDA – O presente contrato vigorará pelo prazo descrito no Campo IV do Quadro Resumo, sendo que na data prevista para o término, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) a restituir(em) o(s) imóvel(eis) completamente desocupado(s), livre de coisas e pessoas, em bom estado de conservação, limpo e devidamente pintado, bem como, a restituir(em) todo o mobiliário que recebeu(ram) no início da locação, independentemente de qualquer notificação ou interpelação quer judicial ou extrajudicial. Declara ainda o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) ter(em) recebido as chaves do imóvel locado nesta data.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Caso o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) não restitua(m) o(s) imóvel(eis) findado o prazo contratual, pagará(ão) enquanto estiver(em) na posse do(s) mesmo(s), o aluguel vigente que será reajustado nos termos da CLÁUSULA TERCEIRA E SEUS PARÁGRAFOS até a efetiva desocupação do(s) imóvel(eis) objeto deste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – O aluguel mensal é de R\$ 28.000,00 (VINTE E OITO MIL REAIS) e terá seu vencimento todo dia 20 de cada mês, e deverá ser pago até o dia 20, e assim sucessivamente mês a mês até o término do presente instrumento, sendo



[Handwritten signature]

YATIANA

4

NAO SE ADMITIRÃO DEPÓSITOS PARCIAIS OU OUTRA FORMA DE PAGAMENTO, devendo o LOCATÁRIO enviar mensalmente para o LOCADOR os comprovantes de depósitos.

Poderá ainda o (a)(s) LOCADOR(A)(ES) promover(em) a nomeação de administrador do imóvel local, a qual ficará obrigada ao recebimento dos alugueis e encargos da locação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O aluguel mensal estabelecido na CLÁUSULA TERCEIRA, será reajustado **ANUALMENTE** conforme a lei vigente na data de assinatura do presente instrumento, aplicando-se o índice IGPM/FGV acumulado no ano, ou em sua falta outro índice fixado pelo Governo Federal, ou inexistindo também esta forma e não sendo possível a efetivação do cálculo, será o aluguel reajustado por qualquer índice de preços, oficiais ou não, que reflita a variação dos preços no período do reajuste.

PARÁGRAFO SEGUNDO – No caso de desestabilização econômica ou alteração da lei vigente, que venha autorizar outra forma de reajuste, ou seja, em período inferior ao estabelecido anteriormente, o valor do aluguel passará a ser reajustado no menor prazo autorizado por lei pelos mesmos índices estabelecidos, o qual fica desde já autorizado e pactuado pelas partes contratantes.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Em caso de mora do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) quanto ao pagamento do aluguel e encargos locatícios, qualquer que seja o atraso, o débito será acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária calculada pelos



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

5

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/08/2018 às 16:07:39, sob o número E-2018-00000000-0. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0000 e código 10000000.

Este documento é cópia do original, a
Para conferir o original, acesse o s

Este documento é cópia do original, a
Para conferir o original, acesse o s

Este documento é cópia do original, a
Para conferir o original, acesse o s

Este documento é cópia do original, a
Para conferir o original, acesse o s

CLÁUSULA SEXTA – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) não poderá(ão), sem prévia e expressa autorização do(a)(s) LOCADOR(A)(ES) fazer construções, modificações, acréscimos, demolições ou quaisquer benfeitorias no imóvel ora locado, sendo que todas as benfeitorias realizadas no imóvel, benfeitorias essas necessárias, úteis ou voluptuárias, ficarão desde logo incorporadas ao imóvel, sem qualquer direito ao(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) de retenção ou indenização, ainda que autorizadas pelo(a)(s) LOCADOR(A)(ES), comprometendo-se ainda o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a satisfazer(em) todas as exigências perante os Poderes Públicos, inclusive com a devida aprovação e expedição de alvarás, elaboração de plantas e tudo o mais que se



2020

além de responder por eventuais perdas e danos causados ao LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Se o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) desrespeitar(em) o consentimento prévio e expresso do(a)s LOCADOR(A)(ES) como estabelecido acima, além de sujeitar-se às sanções previstas neste contrato, inclusive com a penalidade prevista na CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA, será(ão) responsável(eis) pelas despesas necessárias à reposição do imóvel nas condições anteriores ao procedimento infrator, bem como, responderá(ão) perante o Poder Público por infração alusiva à matéria. Ao término da locação e a critério único e exclusivo do(a)s LOCADOR(A)(ES) poderá ser exigido do(a)s LOCATÁRIO(A)(S) o desfazimento de qualquer obra/benfeitoria eventualmente introduzida no imóvel, sem qualquer direito de reembolso em favor do(a)s LOCATÁRIO(A)(S), correndo por conta do(a)s LOCATÁRIO(A)(S) o valor do último aluguel vigente até o término do desfazimento da obra, ficando ainda o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) também responsáveis para a regularização que se fizer necessária perante os órgãos públicos.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) obriga(m)-se a manter o imóvel objeto deste contrato nas mesmas condições em que o recebeu, correndo exclusivamente por sua conta, todos os reparos, objetivando a conservação do dito imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, inclusive os consertos que se fizerem necessários na rede d'água e esgoto, rede elétrica, telhados e coberturas, bem como as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer Leis, Decretos e Regulamentos. Os reparos/consertos ora descritos não estão sujeitos a qualquer desconto/abatimento ou reembolso, o que desde já fica expressamente

rejeitado pelo LOCATÁRIO(A)(S).



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

8

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/08/2018 às 14:11:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0000 e o código de verificação 00000000000000000000000000000000.

responsabilizando-se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) a obtenção das devidas autorizações perante os órgãos públicos.

PARÁGRAFO QUINTO – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) deverá(ão) comunicar imediatamente e por escrito ao(a)(s) LOCADOR(A)(ES) qualquer intimação de autoridades públicas relativas ao imóvel, bem como a ocorrência de turbacão de terceiros ou qualquer anormalidade que porventura surja no imóvel locado, no tocante à solidez de sua construção ou do uso de suas partes componentes, sob pena de rescisão contratual e a aplicação das correspondentes penalidades.

PARÁGRAFO SEXTO – Ao término da locação compromete-se (o)(a) LOCATÁRIO(A)(S) a restituir o imóvel livre de coisas e pessoas, sem qualquer danos e devidamente repintado, sob pena de assim não procedendo, ser-lhe imposto judicialmente o pagamento de tais serviços e materiais gastos, que serão providenciado(s) pelo(a)(s) LOCADOR(A)(ES) e a seu critério, sem prejuízo de eventuais perdas e danos, inclusive lucros cessantes representados pelos aluguéis, nos mesmos moldes deste contrato, durante o período necessário para tais serviços.

PARÁGRAFO SÉTIMO – Quaisquer exigências dos órgãos competentes que decorram da atividade específica do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) ou de condições específicas da sua habitação serão por ele(a)(s) satisfeitas, ainda que tratem da segurança do imóvel, de requisitos dos órgãos de higiene e de requisitos exigidos pelos demais órgãos que regulem a atividade desempenhada pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S).

PARÁGRAFO OITAVO – É defeso a(o)(s) LOCATÁRIO(A)(S) efetuar(em) qualquer tipo de reforma para adaptação de imóvel ou outras benfeitorias, sejam necessárias, úteis



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/04/2017 às 14:00:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0000 e o código 00000000000000000000000000000000.

contudo, seja assistido em favor do(a)s LOCATÁRIO(A)(S) qualquer retenção ou indenização pelas benfeitorias e/ou reformas introduzidas no imóvel, as quais ficarão incorporadas no imóvel para todos os fins.

CLÁUSULA SÉTIMA – Fica facultado ao(a)s LOCADOR(A)(ES), ou pessoa por este indicada, a examinar(em) ou vistoriar(em) o(s) imóvel(eis) locado(s), quando entender(em) conveniente, o que desde já fica autorizado pelo(a)s LOCATÁRIO(A)(S).

CLÁUSULA OITAVA – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) declara(m) ter vistoriado o(s) imóvel(eis), encontrando-se o imóvel em bom estado de conservação e funcionamento, obrigando-se a devolvê-lo(s) ao final da locação, completamente desocupado(s), livre de coisas e pessoas, em bom estado de conservação, limpo(s) e devidamente pintado(s), caso assim não proceda(am), os danos causados serão repassados pelo(a)s LOCADOR(A)(ES), ficando sujeito(a)s o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) a restituir(em) as importâncias despendidas, acrescidas de juros e correção monetária na forma da Lei, bem como a responder pelos lucros cessantes correspondente ao valor dos aluguéis até a o cumprimento da presente obrigação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Por ocasião da rescisão e entrega das chaves, se forem constatados quaisquer defeitos ou danos, poderá o(a)s LOCADOR(A)(ES) recusar(em)-se a receber as chaves até que o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) restabeleça o imóvel nas condições em que o recebeu, correndo o aluguel e demais encargos por sua conta até que sejam plenamente satisfeitas as exigências deste contrato.



de todas as despesas, ou rescindir o presente contrato, com aplicação da multa e demais cominações contratuais, ficando o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) responsáveis ainda pelo pagamento de lucros cessantes correspondente ao pagamento de aluguel mensal até o término das obras.

CLÁUSULA NONA – Em caso de incêndio ou qualquer outro acidente de natureza grave, que obrigue a reconstrução, ainda que parcial do(s) imóvel(eis), rescindir-se-á a locação, sem prejuízo da responsabilidade do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), mesmo que este(a)(s) reponha(m) o(s) imóvel(eis) nas condições primitivas, não assistindo assim, qualquer direito ao(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) de indenização ou retenção.

CLÁUSULA DÉCIMA – A locação será também rescindida, no caso de desapropriação pelos Poderes Públicos, no todo ou em parte do(s) imóvel(eis) locado(s), caso em que o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) ficará(ão) exonerado(a)(s) de toda e qualquer responsabilidade decorrente deste contrato, ressalvados os direitos do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) em haver do poder desapropriante a indenização que por ventura lhe(s) assistir(em).

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) abandonar(em) o(s) imóvel(eis) ou requerer(em) a rescisão contratual, salvo procedendo vistoria judicial que apure a ameaça ao(s) imóvel(eis) locado(s).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Fica assegurado ao (à)(s) LOCADOR (A)(S) todos os direitos e vantagens previstos pelas leis em vigor ou que sejam promulgadas na vigência da locação inclusive durante o pacto locativo.



11

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Caso findado o período contratual estabelecido na **CLÁUSULA SEGUNDA** do presente instrumento, e não demonstrado o interesse de qualquer das partes em rescisão do mesmo, prorrogar-se-á a locação por prazo indeterminado, permanecendo ambos responsáveis pelo cumprimento de todas as cláusulas contratuais até a efetiva entrega das chaves, o que desde já, **LOCATÁRIO(A)(S)**, **CAUCIONATE(S)** e **LOCADOR(A)(S)** concordam expressamente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Na hipótese de ocorrer a prorrogação desta locação, o aluguel será reajustado de acordo com os índices estabelecidos na CLÁUSULA TERCEIRA E SEUS PARÁGRAFOS, inclusive no tocante às penalidades em caso de mora ou intervenção judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Todos os impostos e taxas que recaírem sobre o(s) imóvel(eis) locado(s), bem como qualquer aumento dos mesmos, ou novos que venham a ser criados pelo Poder Público, a partir da assinatura do presente instrumento, serão de inteira responsabilidade do(a)s LOCATÁRIO(A)(S) que se obriga(m) a pagá-los em seus respectivos vencimentos.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - São ainda de responsabilidade do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) todas as taxas de uso de luz e força, água, gás, esgoto, taxas de lixo e iluminação, quaisquer taxas ou impostos municipais, estaduais e federais, bem como o imposto predial e territorial urbano referente ao imóvel locado, ou ainda, o registro civil e tabelião (art. 1.566 - CC).



12

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/08/2018 às 14:05:32. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.JSP.

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2018 às 14:05:32. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.JSP.


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/07/2018 às 14:17:38, sob o número E-2018-010019021-0.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0100.

 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/05/2018 às 15:07:19 horas. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.JSP.



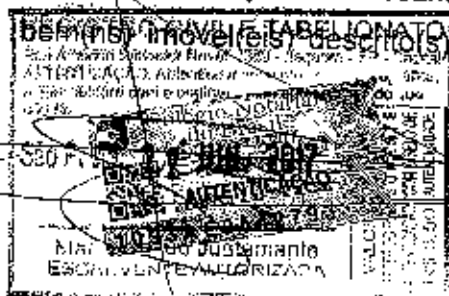
W. A. R. 1977

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) deverá(ão) sempre observar rigorosamente no uso do imóvel ora locado as normas referente aos bons costumes e ao direito de vizinhança, no que se refere inclusive ao sossego e direito dos vizinhos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m), ao término da locação, a efetuar(em) a devolução das chaves do imóvel, somente à(ao)(s) LOCADOR(A)(ES) ou representante por esta indicado, contra recibo, não implicando a aceitação das chaves em quitação das obrigações assumidas pelo (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) quanto aos aluguéis, encargos e despesas por danos causados ao imóvel.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – Nos exatos termos do artigo 37, inciso I c.c. artigo 38, ambos da Lei 8245/91, a(s) pessoa(s) descrita(s) e qualificada(s) no **CAMPO VII DO QUADRO DE RESUMO denominado(s) de CAUCIONANTE(S) DÃO EM CAUÇÃO os imóveis de sua(s) propriedade(s) também descrito(s) e caracterizado(s) em respectivo CAMPO VII DO QUADRO DE RESUMO, o(s) qual(is) ficará(ão) vinculado(s) até a efetiva entrega de chaves ao(à)(s) LOCADOR(A)(ES) com a respectiva quitação das obrigações do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S).**

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Nos termos do artigo 38, § 1º da Lei 8245/91, o(a)(s) CAUCIONANTE(S) autoriza(m) desde já o Registro de Imóveis competente a proceder todas as averbações necessárias com a finalidade de averbar a presente caução do(s) **benfins imóveis descrito(s) e caracterizado(s) no CAMPO VII DO QUADRO DE**



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

14

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO AURELIO GERACE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2018 às 14:14:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.0000 e o código de verificação 00000000000000000000000000000000.

PARAGRAFO QUARTO – O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) assume(m) a responsabilidade civil e criminal pela legitimidade da assinatura do(s) CAUCIONANTE(S), uma vez que foi(ram) a(s) mesma(s) por ele(a)(s) recolhida(s).

PARÁGRAFO QUINTO – O(s) CAUCIONANTE(S) renuncia(m) desde já a qualquer possibilidade de exoneração das obrigações assumidas através da caução do(s) imóvel(eis) de sua(s) propriedade(s), reconhecendo neste ato que por efetiva restituição do imóvel se entende a real entrega das chaves do mesmo ao (à)(s) LOCADOR(A)(ES), mesmo que o prazo contratual esteja prorrogado por falta de denúncia do contrato ou por força de lei.

PARÁGRAFO SEXTO – O(s) CAUCIONANTE(S) declara(m) que, na hipótese de ocorrer qualquer forma de sub-rogação das obrigações assumidas pelo(a)s LOCATÁRIO(A)(S) por força das disposições previstas na Lei nº 8245/91 e no Código



CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – A infração de qualquer das cláusulas do presente contrato de locação constituirá automaticamente em mora a parte infratora, sem necessidade de prévio aviso, interpelação, protesto, notificação judicial ou extrajudicial, rescindindo-se o contrato de pleno direito, salvo se assim não desejar a parte inocente, que poderá exigir o seu cumprimento até o final, sem que isto venha a significar inovação contratual, sem embargo ainda da cobrança das penalidades estabelecidas no presente pacto.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA – Findo o prazo da locação, o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) a restituir o imóvel à(ao)(s) LOCADOR(A)(ES) nos termos das CLÁUSULAS SEGUNDA e OITAVA do presente instrumento, sob pena de não o fazendo, infringir(em) as obrigações contratuais e legais, ficando autorizado à(ao)(s) LOCADOR(A)(ES) a adotar(em) as medidas judiciais cabíveis para a desocupação se for o caso, bem como, para obtenção do ressarcimento das perdas e danos que o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) acarretar(em).

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA – Os aluguéis somente serão recebidos mediante a exibição, pelo(a) LOCATÁRIO(A)(s) dos comprovantes de pagamento, realizados



h.

2-2-2014

CLÁUSULA TRIGÉSIMA – Ao término da locação, com a entrega efetiva das chaves, deverá(ão) o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) apresentar(em) e entregar(em) à(ao)(s) LOCADOR(A)(ES), devidamente quitadas todas as contas de luz, água, gás, carnes de IPTU, taxas de lixo e iluminação, e quaisquer outros impostos, taxas ou contribuições de melhoria relativamente ao período em que o imóvel permanecera locado, isentando da apresentação e entrega dos encargos que efetivamente já tiverem sido exigidos no vencimento do aluguel, nos termos pactuados no presente instrumento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA – No caso do imóvel ser colocado à venda, o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) se obriga(m) a permitir a visita de possíveis pretendentes a compra do imóvel, desde que realizadas tais visitas no horário das 9:00 horas às 18:00 horas, de segunda-feira à sexta-feira, ou, mediante comunicação prévia e expressa do (a)(s) LOCADOR(A)(ES) em horário e dia da semana diverso ao ora estabelecido, sendo considerado infração contratual qualquer ato do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) que vise a impedir ou dificultar o acesso ou a visita ao imóvel locado e colocado à venda.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA — O (a)(s) LOCADOR(A)(ES) e LOCATÁRIO(A)(S) obrigam-se por todas as cláusulas estabelecidas no presente instrumento, na forma em que se acham redigidas, incorrendo a(s) parte(s) que infringir(em) quaisquer das cláusulas, em multa de 03 (três) vezes o aluguel vigente a época da infração, independentemente de qualquer prévio aviso, notificação ou



Parula

judicialmente.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA - Declara(m) expressamente o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) haver(em) procedido prévia vistoria do imóvel, verificada a documentação que o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) possuem do imóvel, bem como, realizado diligências junto a Prefeitura do Município de São Paulo e demais órgãos públicos, declarando ainda haverem constatado acerca da possibilidade do exercício da atividade comercial para qual o imóvel é locado, inclusive no que tange a lei de zoneamento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA - O (A)(S) LOCADOR(A)(ES), nos termos da Lei, obriga(m)-se a comunicar o (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) de eventual intenção de venda do imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O(A)(S) LOCADOR(A)(ES) poderá(ão) a qualquer tempo, inclusive durante o prazo de vigência deste contrato, alienar o imóvel ora locado, e por conseguinte, ceder ou transferir este contrato e os direitos decorrentes, independentemente da anuência do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S).

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA - O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) não terá(ão) direito a reter o pagamento do aluguel, ou qualquer outra quantia devida nos termos do presente contrato, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA - Não poderá(ão) o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) escusar(em)-se do pagamento de quaisquer diferenças de aluguéis, impostos, taxas,



Ms. A. 1. 2

atentamente a leitura de todas as cláusulas e condições do presente instrumento particular, estando assim de pleno acordo em todos os seus termos.

E por assim estarem certas, justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em três vias de igual teor e conteúdo, contendo 20 laudas, para os devidos fins de Direito.

São Paulo, 20 de junho de 2016.

LOCADOR(A)(ES):

Patricia Yuri Koh

JAMBO MIX LIMITADA

(Patricia Yuri Koh) (Carolina Aery Ko)

LOCATÁRIO(A):

Fabio Cotta Dutra

FABIO COTTA DUTRA

CAUCIONANTE(S):

Fabio Cotta Dutra

FABIO COTTA DUTRA

Testemunhas:

1.-

Celeste Penteado

2.-

André Luiz de Oliveira



R.3-37.945. Data: 09/06/1994. COMPRA E VENDA. Adquirente: ELIZA BETH MARCOS DA MOTTA, brasileira, solteira, bancária, identidade do IEP nºB3.525.715-3, emitida em 09/11/1984, e CIE nº384491377/72 residente e domiciliado na Rua Fernandes Gusmão, n)440/B, ap.201 - Irajá, Rio de Janeiro. Transmitedor: XANDELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., qualificada na presente matrícula. A transmissão vendeu ao adquirente o imóvel desta matrícula, pelo preço de CR\$35.000,00, nos termos da escritura de compra e venda lavrada no Cartório do 14º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, no livro - SI-326, fls.16/29, em 29/10/93, prenotada sob nº75.831, fls.12, em 28/04/94, distribuída sob nº21.488, fls.14, em 28/04/94. Cabo Frio, 09 de junho de 1994. Eu Maria Madalena (Maria Madalena na Maciel Vieira), Emp. Juramentada datilógrafa, O Oficial:

Custas/94-Cr\$139.134,36(4)

Av.4-37.945. Data: 14/05/2003. NOVA DENOMINAÇÃO DO FOREIRO. Conforme se infere da Sexta Alteração Contratual datada de 15/10/2002, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob o nº00001282411, em 14/11/2002, foi alterada a denominação social da detentora do foro do imóvel desta matrícula ALEXANDRE, MICHELLE E DANIELLE ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA., para PONTAL DE NOVA IGUAÇU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Av. Presidente Vargas, nº534, 8º andar, Centro, Rio de Janeiro, neste Estado, inscrita no CNPJ sob o nº38.149.433/0001-50. Dita alteração foi prenotada nesta serventia sob o nº109080, em 14/04/2003. Cabo Frio, 14/05/2003. (Custas 2003/04-R\$20,92). Eu JOSE DE ARIMATEA DA ROCHA GUIMARÃES, Escrevente, conferi e digitei. O Oficial:

REGISTRAR
Nº ACX92362

Av.5-37.945. Data: 11/08/2003. ERRO EVIDENTE. Nos termos do Art. 213, § 1º da Lei 6015/73, tendo sido verificado o ERRO EVIDENTE, quando da abertura da presente matrícula, ficando retificada a Área de ocupação exclusiva do referido terreno sendo a seguinte: frente de 22,00m em linhas quebradas, uma das quais em curva; fundos de 15,00m; lado direito/25,00m; lado esquerdo 26,00m. Área privativa exclusiva de 462,00m², e não como constou na abertura da mesma por equívoco. Cabo Frio, 11 de Agosto de 2003. (Sem Custas). Eu JOSE DE ARIMATEA DA ROCHA GUIMARÃES, Escrevente, conferi e digitei. Oficial:

REGISTRAR
Nº RDN93612

Vide Protocolo nº 145.422 13/04/10 Remição de Foro

(R) I also
RPI30440 HMD

Av. 7-37.945. Data: 24/11/2010. INSCRIÇÃO. (Protocolo nº 148.470, datado de 20/10/2010). Pelo mesmo título do R-8, o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se atualmente inscrito na PMCF sob o nº 130.337-9. (Custas 2010/10-R\$21,39). Eu Nilton Fernandes, Escrevente, conferi e digitei. O Oficial

(R) 1-20
R0000175 MEM

R.8-37.945. Data:24/11/2010. COMPRA E VENDA. (Protocolo nº148.470, datado de 20/10/2010). Adquirente: FABIO COTTA DUTRA, brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador da carteira de identidade nº008.499.179-3, expedida pelo DETRAN/DIC/RJ, em 29/03/2000, e inscrito no CPF/MF sob o nº 832.750.457-68, residente e domiciliado na Av. Lucio Costa, nº3360/1401, Bloco 2, Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro, neste Estado. Transmittante: ELIZABETH MARCOS DA MOTTA, já qualificada nesta matrícula. VALOR: R\$20.000,00 integralmente recebidos. ITBI: Foi pago o valor de R\$721,00, através do DAM nº003142009, em 19/02/2009. FORMA DO TITULO: Tudo conforme os termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 6º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, neste Estado, no livro nº6692, fls.135, ato nº085, datada de 29/07/2010. (Custas 2010/10-R\$323,68). Eu, Nilton Fernandes (Nilton Fernandes), Escrevente, conferi e digitei. Oficial

URGENT
 100 176 ZED

Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art.º 19, § 1º da Lei 6.015/73, dela constando todos os eventuais ÔNUS QUERECIAM sobre o imóvel. Cabo Frio, 16 de Junho de 2016. Eu, Carolina de Azevedo Panisset, escrevente, procedi as buscas. E eu, [assinatura] Oficial, subscrevo e assino.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EBNN 05731 KAH
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.trf.jus.br/sitepublico>

EM BRANCO

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Celso Maziteli Neto**

Vistos.

Fls. 109/112: O exequente deve trazer aos autos cópia atualizada da matrícula do imóvel cuja penhora requer.

Prazo: 20 dias.

No silêncio, arquivem-se os autos, com baixa na planilha, sem prejuízo do desarquivamento posterior, mediante pedido da parte.

Intime-se.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2019.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO MAZITELI NETO, liberado nos autos em 18/02/2019 às 17:24 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.



Teor do ato: "Fls. 109/112: O exequente deve trazer aos autos cópia atualizada da matrícula do imóvel cuja penhora requer. Prazo: 20 dias. No silêncio, arquivem-se os autos, com baixa na planilha, sem prejuízo do desarquivamento posterior, mediante pedido da parte."

SÃO PAULO, 20 de fevereiro de 2019.

Aline da Silva Pinto
Coordenador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE DA SILVA PINTO, liberado nos autos em 20/02/2019 às 11:15 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

I. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA

LTDA, já qualificada nos presentes autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** em autos de **Ação de Despejo por Falta de Pagamento c.c Cobrança de Alugueis e Encargos da Locação**, que move em face de **FABIO COTTA DUTRA**, por seus advogados infra-assinados, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em cumprimento à determinação do R. Despacho de fls. 145, requerer a juntada da matrícula atualizada do imóvel de propriedade do Executado, sobre o qual deverá recair penhora para satisfação do crédito da Exequente.

1.- A Exequente havia juntado cópia da matrícula do imóvel de propriedade do Executado (matrícula nº 37.945 do cartório do 2º ofício de Cabo Frio), localizado na cidade de Cabo Frio, no Estado do Rio de Janeiro e havia requerido que fosse expedida carta

Executado como garantia real do contrato de locação que havia sido firmado com a Exequente, conforme comprovado pelo contrato juntado..

3.- Diante do fato de que o imóvel que será objeto de penhora estar localizado na comarca de Cabo Frio/RJ, **fica desde já requerida a expedição de carta precatória para realização da penhora, nos termos do artigo 260 c.c. 845, § 2º, ambos do Código de Processo Civil.**

4.- Conforme cálculos de atualização constantes nos autos, o crédito da Exequente atingiu o valor de R\$ 714.532,03 (setecentos e quatorze mil quinhentos e trinta e dois reais e três centavos), aplicadas as penalidades do parágrafo primeiro do artigo 523 do CPC, quais sejam, multa de 10% e honorários advocatícios de 10%, além de correção monetária e juros moratórios.

5.- Assim, diante do inadimplemento do Executado e da falta de impugnação ao presente cumprimento de sentença, fica requerida a penhora dos bens do Executado para satisfação do crédito da Exequente, especialmente o imóvel supra mencionado, por meio de expedição de carta precatória para cumprimento da penhora.

IMÓVEL CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo NÚMERO 92 (NOVENTA E DOIS), DO CONDOMÍNIO 'BEM-TE-VIS', a ser construída na referida área de terreno, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito de Cabo Frio, RJ, Freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, e, bem assim da fração ideal de 1/263 avos da área de terreno, designada como 'ÁREA B', com área privativa e exclusiva de 462,00m², inscrita na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob nº 130337-9, devidamente descrito, caracterizado e confrontado na matrícula nº 37.945 do Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio - de Registro de Imóveis - 1º e 4º Distrito - Cabo Frio - Estado do Rio de Janeiro, o qual foi inclusive DADO EM CAUÇÃO nos termos do pacto locatício juntado nesta oportunidade.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 25 de março de 2019

Marco Aurélio Gerace

Advogado OAB/SP 122.584

frontações seguintes: 149,50m de frente para a Estrada do Guriri, antigo leito da Estrada do Guriri; 168,00m nos fundos que divide com sucessores de Bartholomeu Francisconi; 716,50m do lado direito, formado por uma linha quebrada de três segmentos retos, que partindo da frente do terreno em direção aos fundos do mesmo, medem o primeiro segmento 263,50m, o segundo segmento 81,00m, dividindo estes dois segmentos com a Área C a ser doada a Prefeitura Municipal de Cabo Frio e o terceiro segmento 372,00m que divide com a Área remanescente da Fazenda Mato Grosso; e 649,00m do lado esquerdo formado por uma linha quebrada de três segmentos retos, que partindo da frente do terreno em direção aos fundos do mesmo, medem o primeiro segmento 330,00m que dividem com a Área A, formando a Área total de 99.432,00m². A fração ideal acima referida corresponde a Unidade n.º 92 do CONDOMÍNIO BEM-TE-VIS a ser construída na referida área de terreno, cuja área de ocupação exclusiva é a seguinte: 12,00m de frente e 12,00m de fundos; 25,00m em ambos os lados, totalizando a área privativa e exclusiva de 30,00m². - -

-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X-X X X-X-X-X-X-X XXX-X-X-X-X-X
-X

Proprietária: XANDELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, n.º 1226, Grupo 401, no Rio de Janeiro, neste Estado, inscrita no CGC sob o n.º 32.120.685/0001-04. Registro Anterior: Matrícula n.º 31.892. Cabo Frio, 09 de junho de 1990. Eu, ~~[assinatura]~~ [assinatura] Maria Madalena Maciel (Vieira), Emp. Juramentada datilógrafa. O Oficial

Av. 1-37.945 Data: 09/06/1994. INSTITUIÇÃO DE SERVIÇÃO. A instituição de
serviço do Condomínio dos Pássaros, encontra-se registrada sob o n.º R. 5, à margem da
matrícula n.º 31.892, Cabo Frio, 09/06 de junho de 1990. Eu, [assinatura]
~~delegado~~ ~~Martina Correia~~ ~~Técnico Indígena Juramentado~~ ~~dactilografar~~ ~~o~~ ~~Oficial~~ Maria Ma-
dalena Maciel Vieira), Emp. Juramentada dactilografar. O Oficial:

Av. 2 37.945 Data: 09/06/94 , CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. A Convenção de Condomínio do Condomínio dos Pássaros, foi registrada, na íntegra, no Registro Auxiliar, sob o n.º 516, em 13/08/90.

continua no verso

residente e domiciliado na Rua Fernandes Gusmão, nº 440/8, ap. 201 - Irajá, Rio de Janeiro. Transmitedor: XANDELLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., qualificada na presente matrícula. A transmitente vendeu ao adquirente o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$35.000,00, nos termos da escritura de compra e venda lavrada no Cartório do 14º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, no livro - SI-326, fls. 16/29, em 29/10/93, prenotada sob o nº 75.831, fls. 12, em 28/04/94, distribuída sob o nº 221.988, fls. 14, em 28/04/94. Cabo Frio, 09 de junho de 1994. Eu [assinatura] (Maria Madaleia na Maciel Vieira), Emp. Juramentada datilografei. O Oficial:

Custas/94-Cr\$139.134,36(4)

Av. 4-37.945. Data: 14/05/2003. NOVA DENOMINAÇÃO DO FOREIRO. Conforme se infere da Sexta Alteração Contratual datada de 15/10/2002, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 00001282411, em 14/11/2002, foi alterada a denominação social da detentora do foro do imóvel desta matrícula ALEXANDRE, MICHELLE E DANIELLE ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA., para PONTAL DE NOVA IGUAÇU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Av. Presidente Vargas, nº 534, 8º andar, Centro, Rio de Janeiro, neste Estado, inscrita no CNPJ sob o nº 36.149.433/0001-50. Dita alteração foi prenotada nesta serventia sob o nº 109080, em 14/04/2003. Cabo Frio, 14/05/2003. (Custas 2003/04-R\$20,92). Eu [assinatura] (JOSE DE ARIMATHEA DA ROCHA GUIMARÃES), Escrevente, conferi e digitei. O Oficial:

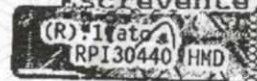
REGISTRAR
Nº RCX92362

Av. 5-37.945. Data: 11/08/2003. ERRO EVIDENTE. Nos termos do Art. 213, § 1º da Lei 6015/73, tendo sido verificado o ERRO EVIDENTE, quando da abertura da presente matrícula, ficando retificada a Área de ocupação exclusiva do referido terreno sendo a seguinte: frente de 22.00m em linhas quebradas, uma das quais em curva: fundos de 15.00m: lado direito 25.00m: lado esquerdo 26.00m. Área privativa exclusiva de 462.00m², e não como constou na abertura da mesma por equívoco. Cabo Frio, 11 de Agosto de 2003. (Sem Custas). Eu [assinatura] (José de Arimathea da Rocha Guimarães), Escrevente, conferi e digitei. Oficial:

REGISTRAR
Nº RDN93612

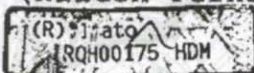
Vide Protocolo nº 145.422 13/04/10 Remição de Foro

qualificada nesta matrícula. **VALOR:** R\$1,00 integralmente recebidos. **FORMA DO TÍTULO:** Tudo conforme os termos da Escritura Pública de Remição de Aforamento, lavrada no Cartório do 4º Tabelionato de Notas da cidade do Rio de Janeiro, neste Estado, no livro nº2592, fls.010, ato nº004, datada de 14/04/2003. **ITBI:** Foi pago no valor de R\$64,30, conforme DAM nº006162009, em 27/03/2009. (**Custas 2010/04-R\$240,25**). Eu, (Nilton Fernandes), Escrevente, conferi e digitei. Oficial.

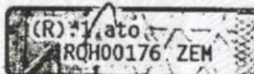


Vide Protocolo nº 148.470 20/10/10 Compra e Venda

Av.7-37.945. Data:24/11/2010. **INSCRIÇÃO.** (Protocolo nº148.470, datado de 20/10/2010). Pelo mesmo título do R-8, o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se atualmente inscrito na PMCF sob o nº130.337-9. (**Custas 2010/10-R\$21,39**). Eu (Nilton Fernandes), Escrevente, conferi e digitei. O Oficial.



R.8-37.945. Data:24/11/2010. **COMPRA E VENDA.** (Protocolo nº148.470, datado de 20/10/2010). **Adquirente:** **FABIO COTTA DUTRA**, brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador da carteira de identidade nº008.499.179-3, expedida pelo DETRAN/DIC/RJ, em 29/03/2000, e inscrito no CPF/MF sob o nº 832.750.457-68, residente e domiciliado na Av. Lucio Costa, nº3360/1401, Bloco 2, Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro, neste Estado. **Transmitente:** **ELIZABETH MARCOS DA MOTTA**, já qualificada nesta matrícula. **VALOR:** R\$20.000,00 integralmente recebidos. **ITBI:** Foi pago o valor de R\$721,00, através do DAM nº003142009, em 19/02/2009. **FORMA DO TÍTULO:** Tudo conforme os termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 6º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, neste Estado, no livro nº6692, fls.135, ato nº085, datada de 29/07/2010. (**Custas 2010/10-R\$323,68**). Eu, (Nilton Fernandes), Escrevente, conferi e digitei. Oficial.



Vide Protocolo Nº 192.572 24/07/2017-Caução **CANCELADO**

inferi da consulta a Central Nacional de
Indisponibilidade de Bens, pesquisa feita em 15/01/2019,
tendo em vista os termos da CNB, nº de Protocolo:
201901.1514.00691333-IA-890, nº de Processo:
100180433320175020608, por ordem e aprovado pela Dr.
GUILENE FRAUCHES COZENDEY MADURO DE LORENZO, da 8ª Vara
do Trabalho de São Paulo/SP, fica averbada a
INDISPONIBILIDADE dos bens de: FABIO COTTA DUTRA, CPF
nº832.750.457-68. Eu, (Marcos Vinícius Paim da
Fonseca), Escrevente, digitei. Selo de Fiscalização
Eletrônico ECWQ 13196 GXO. Oficial.

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL
2º OFÍCIO DE CABO FRIO
CERTIDÃO DE ONUS REAIS

Certifico que esta cópia corresponde a ficha da Matrícula
n.º 37945, cujo original se encontra arquivada neste Cartório, bem
como revendo seus indicadores, deles **não consta nenhuma**
outra indicação de **ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS e AÇÕES**
PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, gravando o (s) imóvel (eis)
objeto desta, **à não ser o CONSTANTE** da presente, no período de
20 anos.- Cabo Frio, 22 de Fevereiro de 2019.- Eu, (Edmilson
Gonçalves de Moura), escrevente, procedi as buscas.- E
eu, _____, Oficial, subscrevo e assino.

Marco Antonio Nazareth
Substituto
Matrícula 94/93

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECWQ 12839 KID

Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Emolumentos	R\$ 76,22
Lei 6.370/12	R\$ 1,52
Lei 3.217/99	R\$ 15,24
FUNDPERJ	R\$ 3,81
FUNPERJ	R\$ 3,81
FUNARPEN	R\$ 3,04
ISS	R\$ 2,29
TOTAL	R\$ 105,93



Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Celso Maziteli Neto**

Vistos.

Expeça-se carta precatória para penhora, avaliação e alienação do bem objeto da matrícula de fls. 150/153.

Intime-se.

São Paulo, 05 de abril de 2019.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO MAZITELI NETO, liberado nos autos em 05/04/2019 às 15:05 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

Teor do ato: "Vistos. Expeça-se carta precatória para penhora, avaliação e alienação do bem objeto da matrícula de fls. 150/153. Intime-se."

SÃO PAULO, 9 de abril de 2019.

Aline da Silva Pinto
Coordenador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE DA SILVA PINTO, liberado nos autos em 09/04/2019 às 12:03 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

CONSULTA

Consulto Vossa Excelência sobre o cumprimento da decisão de fls. 154, pois consta às fls. 153 a indisponibilidade do imóvel por ordem do Juiz da 8ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Torno os autos para que Vossa Excelência determine o que de direito. Nada Mais. São Paulo, 09 de abril de 2019. Eu, ___, Maria Cristina Herrera Teixeira, Escrevente Técnico Judiciário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CRISTINA HERRERA TEIXEIRA, liberado nos autos em 09/04/2019 às 14:03:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.09.00 e o código 00000000000000000000000000000000.

Processo nº: **0021871-41.2018.8.26.0007 - Cumprimento de Sentença**
Exequente: **J. Mix Imóveis e Agropecuária Ltda.**
Executado: **Fabio Cotta Dutra**

Vistos.

Explique, no mais, em cinco dias, o exequente, ante ao que consta destes itens, seu pedido de fls. 147/149.

Int.

São Paulo, 09 de abril de 2019.

Celso Maziteli Neto

Juiz(a) de Direito

Teor do ato: "Vistos. Suspendo por ora, ante à certidão do cartório de fls. 156 e do que consta da Av. 9-37.945 constante da matrícula de fls. 151/153, a determinação de fls. 154. Explique, no mais, em cinco dias, o exequente, ante ao que consta destes itens, seu pedido de fls. 147/149. Int."

SÃO PAULO, 11 de abril de 2019.

Aline da Silva Pinto
Coordenador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE DA SILVA PINTO, liberado nos autos em 11/04/2019 às 11:56 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

I. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA

LTDA, já qualificada nos presentes autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** em autos de **Ação de Despejo por Falta de Pagamento c.c Cobrança de Alugueis e Encargos da Locação**, que move em face de **FABIO COTTA DUTRA**, por seus advogados infra-assinados, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em cumprimento à determinação do R. Despacho de fls. 157, esclarecer o quanto segue.

1.- A Exequente havia juntado cópia da matrícula atualizada do imóvel de propriedade do Executado (matrícula nº 37.945 do cartório do 2º ofício de Cabo Frio), localizado na cidade de Cabo Frio, no Estado do Rio de Janeiro e havia requerido que fosse expedida carta precatória para aquela comarca, para que se proceda com a devida avaliação, penhora e alienação do bem do Executado

3.- Pois bem, inicialmente explica-se que foi realizado o pedido de penhora mesmo diante da informação de indisponibilidade de bens do Executado pois a posição do Superior Tribunal de Justiça é mansa e pacífica no sentido de que essa indisponibilidade de bens não impede a penhora e a adjudicação do bem, já que a medida apenas impede que o proprietário se desfaça de seu patrimônio no intuito de fraudar eventual execução.

4.- A Excelentíssima Ministra Nancy Andri ghi discorre de forma louvável sobre esta possibilidade em seu voto proferido no REsp n. 1.493.067 - RJ, que é juntado nesta oportunidade:

“Por se tratar de atuação coativa do Estado, a adjudicação não pode ser impedida pela cautelar atípica de indisponibilidade de bens, a qual atua sobre o poder do devedor de dispor sobre todo seu patrimônio de com sua vontade.

Ademais, não havendo um direito de preferência especial de um outro credor sobre um bem determinado do devedor, a adjudicação não pode ser obstruída pela indisponibilidade, que não impõe a um bem específico a situação de inalienabilidade ou impenhorabilidade, afastando sua sujeição à execução.”

DE PENHORA INCIDENTE SOBRE IMÓVEL, UMA VEZ QUE ANOTADO COM REGISTRO DE INDISPONIBILIDADE – ALEGAÇÃO DE INCORREÇÃO – PEDIDO DE REFORMA, COM A CONSEQUENTE MANUTENÇÃO DA PENHORA DO BEM INDICADO – DESACERTO DA R. DECISÃO – POSSIBILIDADE DE PENHORA DE BENS DECLARADOS INDISPONÍVEIS – INDISPONIBILIDADE QUE IMPEDE APENAS O PROPRIETÁRIO DE ALIENAR VOLUNTARIAMENTE O BEM - RECURSO PROVIDO.

(TJ-SP 20220470720188260000 SP 2022047-07.2018.8.26.0000, Relator: Simões de Vergueiro, Data de Julgamento: 13/04/2018, 16ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/04/2018)

Agravo de instrumento. Débito condominial. Penhora de imóvel. Possibilidade. A indisponibilidade do bem executado não impede a penhora e a adjudicação, já que a medida apenas obsta que o proprietário se desfaça de seu patrimônio. Recurso provido.

(TJ-SP 20215551520188260000 SP 2021555-15.2018.8.26.0000, Relator: Nestor Duarte, Data de Julgamento: 11/04/2018, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/04/2018)

expedição de carta precatória para a comarca de Cabo Frio/RJ, para realização da penhora, nos termos do artigo 260 c.c. 845, § 2º, ambos do Código de Processo Civil, conforme havia sido determinado anteriormente por este R. Juízo.

8.- Isto posto, é a presente para respeitosamente REQUERER à Vossa Excelência, digne-se em ORDENAR o cumprimento da decisão de fls. 154, com a expedição de carta precatória para a Comarca de Cabo Frio/RJ, para realização da penhora, avaliação e alienação do seguinte bem imóvel de propriedade do Executado:

IMÓVEL CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo NUMERO 92 (NOVENTA E DOIS), DO CONDOMÍNIO 'BEM-TE-VIS', a ser construída na referida área de terreno, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito de Cabo Frio, RJ, Freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, e, bem assim da fração ideal de 1/263 avos da área de terreno, designada como 'AREA B', com área privativa e exclusiva de 462,00m2, inscrita na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob nº 130337-9, devidamente descrito, caracterizado e confrontado na matrícula nº 37.945 do Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio - de

P. Deferimento.

São Paulo, 11 de abril de 2019.

Marco Aurélio Gerace
Advogado OAB/SP 122.584



RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI:

Cuida-se de recurso especial interposto por VALÉRIA CORRÊA DA SILVA, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional.

Ação: de responsabilidade civil, compreendidas a indenização de danos materiais e a compensação de danos morais, relativa à acidente de trabalho, em fase de execução, ajuizada pela recorrente, em face de SERSAN - SOCIEDADE DE TERRAPLANAGEM CONSTRUÇÃO CIVIL E AGROPECUÁRIA LTDA, MATERSAN MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO LTDA e de SÉRGIO AUGUSTO NAYA – ESPÓLIO.

Decisão interlocutória: indeferiu o pedido de assinatura de carta de adjudicação, formulado pela recorrente, em razão da indisponibilidade de todos os bens do executado, incluindo o imóvel adjudicado, decretada em ação civil pública ajuizada pelas vítimas do desabamento do edifício Palace II.

Acórdão: manteve a decisão unipessoal do Relator que negou provimento ao agravo de instrumento interposto pelo recorrente.

Recurso especial: alega violação dos arts. 471, 486, 647, I, 685-A, 685-B e 708 do CPC/73, bem como dissídio jurisprudencial. Assevera que a indisponibilidade dos bens do executado não impede a penhora e a adjudicação por ela realizada, já que somente impossibilita ao proprietário a livre disposição



VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relator):

Cinge-se a controvérsia a determinar se: *a)* a indisponibilidade de bens do executado, deferida em ação civil pública, impede a adjudicação de um determinado bem ao credor que executa o devedor comum com substrato em título executivo judicial; e *b)* é possível ao juiz negar-se assinar a carta de adjudicação sob esse fundamento, mesmo já tendo extinto a execução com substrato no art. 794, II, do CPC/73.

Julgamento: CPC/73

I – Da responsabilidade do devedor por suas dívidas

Consoante o art. 591 do CPC/73, o devedor responde, para o cumprimento de suas obrigações, com seu patrimônio, equivalente ao conjunto de todos os seus bens, presentes ou futuros, excetuadas apenas as restrições previstas em lei.

Se o devedor não adimplir espontaneamente com as prestações a que se sujeitou, a atuação do Estado é necessária para compeli-lo a satisfazer o direito de crédito de um determinado credor previsto em um título executivo.

Nessa hipótese, a fim de evitar que essa atividade estatal seja

das medidas que atuam sobre seu poder de livremente dispor de uma dívida.

II - Da indisponibilidade

A indisponibilidade é uma dessas medidas destinadas a garantir o pagamento de uma dívida.

Trata-se de cautelar inominada, deferida com substrato abstrato, a critério do juiz, por meio da qual é resguardado o resultado da prestação de uma obrigação, mediante restrição ao direito do devedor de dispor sobre a integralidade do patrimônio, sem, contudo, privá-lo definitivamente do domínio.

Esse é o entendimento dessa 3ª Turma, que com

II - Da indisponibilidade

A indisponibilidade é uma dessas medidas destinadas à garantia da satisfação de uma dívida.

Trata-se de cautelar inominada, deferida com substrato no poder geral de cautela do juiz, por meio da qual é resguardado o resultado prático de uma ação pela restrição ao direito do devedor de dispor sobre a integralidade do seu patrimônio, sem, contudo, privá-lo definitivamente do domínio.

Esse é o entendimento dessa 3ª Turma, que consignou que “a indisponibilidade de bens é instituto que não suprime o direito de propriedade, limitando-se a impor restrições ao exercício de uma das faculdades daí decorrentes, ou seja, permanecem os direitos de usar e fruir do bem, estando prejudicado tão-somente o direito de dispor” (REsp 518.678/RJ, Terceira Turma, DJ 29/10/2007).

Por se tratar de cautelar atípica, os requisitos para seu deferimento são genéricos, consistentes na plausibilidade jurídica do direito em jogo no processo principal (*fumus boni iuris*) e no fundado receio de dano grave e de difícil reparação que possa ocorrer antes da solução definitiva da lide (*periculum in mora*).

Outra medida disponível é o arresto.

Diferentemente da indisponibilidade, o arresto é medida cautelar típica, disciplinada nos arts. 813 e ss do CPC/73.

O arresto, por ser típico, depende de prova literal da dívida líquida e certa (art. 814, I, do CPC/73), o que consubstancia o *fumus boni iuris* e tem cabimento nas hipóteses dos incisos I a IV do art. 813 do CPC/73, que identificam as situações de *periculum in mora*.

A indisponibilidade e a cautelar de arresto são institutos distintos, com funções diversas. Apesar de ambas as medidas subtraírem o poder de disposição do proprietário, o arresto o faz com relação a um bem específico, o qual fica vinculado diretamente à sorte da execução.

De fato, segundo a doutrina, “*com o arresto, surge uma nova situação jurídica para o bem apreendido, que fica materialmente sujeito à guarda judicial e, juridicamente, vinculado à atuação da prestação jurisdicional objeto do processo principal*” (THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil, Vol. II**, 49ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2014, pág. 609).

No arresto, a perda do poder de disposição incide sobre um determinado ou determinados bens porque já se sabe quantos deles serão necessários à satisfação da dívida, o que é justificado pelo fato de que sua decretação depende da existência de prova literal da dívida líquida e certa.

Além disso, o arresto, diferentemente da indisponibilidade, “*apenas*

IV – Da inalienabilidade e da impenhorabilidade

A princípio, todos os bens do devedor podem ser atingidos pelos atos da execução, que nada mais faz do que atuar sobre o patrimônio que o Direito Material sujeitou como garantia ao pagamento da dívida ou ao cumprimento da prestação.

Certos bens, no entanto, escapam da atuação estatal coativa expropriatória. De fato, não estão sujeitos à execução os bens que a lei considere impenhoráveis ou inalienáveis (art. 648 do CPC/73) ou os que sejam assim declarados, por ato voluntário (art. 649, I, do CPC/73).

A inalienabilidade e impenhorabilidade, tanto na primeira quanto na segunda hipótese, é restrita a bens específicos em situações particulares (como, por exemplo, nas hipóteses dos arts. 65 e 67 do CC/02; 649, II a XI, do CPC/73; bem de família legal; bens vinculados a cédulas de crédito rural, etc.).

Diferentemente da indisponibilidade cautelar, portanto, a inalienabilidade e impenhorabilidade legal e a voluntária incidem somente sobre bens determinados, não sobre a integralidade do patrimônio do devedor.

V – Da possibilidade de a indisponibilidade impedir a expropriação estatal

A expropriação é o ato final da execução por quantia certa,

certa.

Apesar de ter características similares à dação em pagamento, a adjudicação dela distingue-se por nada ter de “*contratual, pois participa da mesma natureza da arrematação, como ato executivo de transferência forçada de bens*” (THEODORO JÚNIOR, Humberto. Op. cit., pág. 360).

Os requisitos para a realização da adjudicação são: *a)* o requerimento do interessado, pois não lhe pode ser imposto o recebimento em pagamento de coisa diversa da devida; e *b)* que a mencionada oferta seja pela aquisição do bem por preço não inferior ao de avaliação.

Presentes esses requisitos, consoante o art. 685-B do CPC/73, o juiz, solucionando o pedido, deverá determinar a lavratura do auto de adjudicação, com o que se considerará perfeita e acabada.

Por se tratar de atuação coativa do Estado, a adjudicação não pode ser impedida pela cautelar atípica de indisponibilidade de bens, a qual atua sobre o poder do devedor de dispor sobre todo seu patrimônio de com sua vontade.

Ademais, não havendo um direito de preferência especial de um outro credor sobre um bem determinado do devedor, a adjudicação não pode ser obstruída pela indisponibilidade, que não impõe a um bem específico a situação de inalienabilidade ou impenhorabilidade, afastando sua sujeição à execução.

Caso contrário, se a indisponibilidade impedisse a penhora ou a expropriação do bem do patrimônio do devedor, conforme asseverou o i. Min.

Na situação em exame, o juízo competente para a apreciação da ação civil pública ajuizada pelos ex-moradores do edifício Palace II determinou a indisponibilidade dos bens dos requeridos, tanto pessoas físicas quando jurídicas (e-STJ, fl. 113).

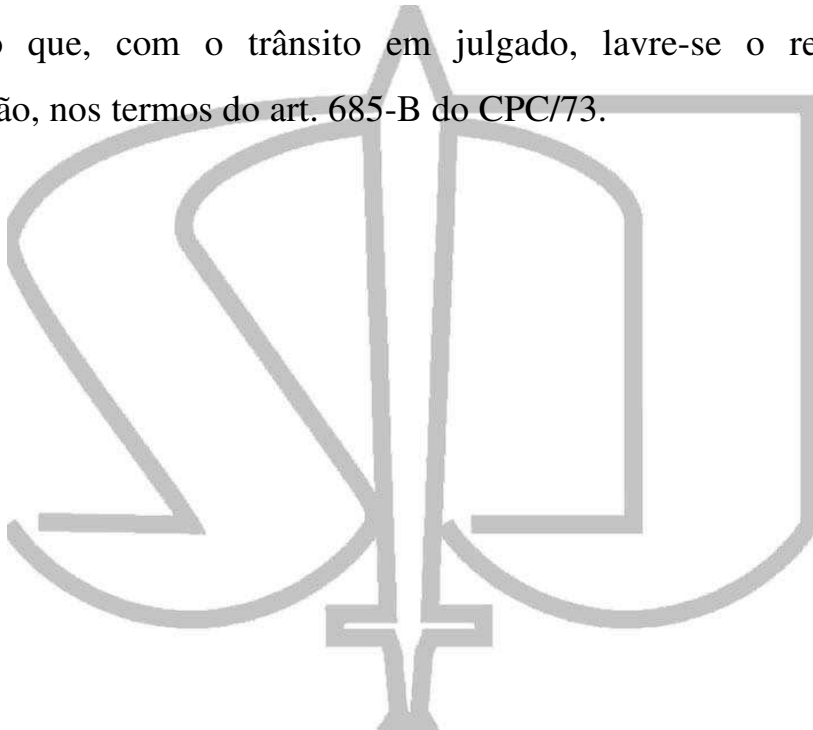
Não consta dos autos que se tenha decretado o arresto ou a penhora de bem determinado, tendo sido apenas declarada a nulidade da alienação efetuada pelo devedor comum a seu sobrinho da Fazenda Teófilo, no Município de Laranjal/MG (e-STJ, fl. 117), em razão de referido imóvel constar na lista de indisponibilidade, estando, portanto, suspensos os poderes do citado devedor de dispor livremente de seus bens.

Desse modo, em vista da ausência de direito dos representados pelo autor da ação civil pública a bens determinados dos devedores comuns – pois a indisponibilidade de bens não cria direito de preferência em relação aos demais credores – e também porque a indisponibilidade somente é óbice à disposição patrimônio pela vontade do devedor – não podendo, assim, impedir a atividade coativa do Estado da expropriação –, o acórdão recorrido merece reforma, haja vista que apontou óbice que não é suficiente para obstruir adjudicação do bem à recorrente.

VII – Da violação à coisa julgada

Em vista do provimento do recurso pelo primeiro fundamento, fica

determino que, com o trânsito em julgado, lavre-se o respectivo auto de adjudicação, nos termos do art. 685-B do CPC/73.



LEVANTAMENTO DE PENHORA INCIDENTE SOBRE IMÓVEL, UMA VEZ QUE ANOTADO COM REGISTRO DE INDISPONIBILIDADE – ALEGAÇÃO DE INCORREÇÃO – PEDIDO DE REFORMA, COM A CONSEQUENTE MANUTENÇÃO DA PENHORA DO BEM INDICADO – DESACERTO DA R. DECISÃO – POSSIBILIDADE DE PENHORA DE BENS DECLARADOS INDISPONÍVEIS – INDISPONIBILIDADE QUE IMPEDE APENAS O PROPRIETÁRIO DE ALIENAR VOLUNTARIAMENTE O BEM - RECURSO PROVIDO.

Tratam os autos de Agravo de Instrumento interposto por **COCRED – COOPERATIVA DE CRÉDITOS DOS PLANTADORES DE CANA DE SERTÃOZINHO**, tirado contra R. Decisão que vem copiada a fls. 21, complementada pela R. Decisão copiada a fls. 22, proferida em Ação de Execução promovida contra **OREB STEFFEN, E OUTROS**, pela qual foi determinando o cancelamento de hasta pública, bem como o levantamento de penhora do imóvel em questão, uma vez que consta de sua matrícula atualizada averbação de indisponibilidade, o que se deu em virtude de determinação da Justiça Trabalhista.

Dizendo da incorreção dos termos da R. Decisão como proferida, sustenta a agravante que a indisponibilidade prevista na Lei 8.212/91, apenas impede a alienação voluntária dos bens por seus proprietários, não impedindo a incidência de nova penhora, sendo certo, ainda que a constrição judicial levada a cabo nos autos se deu em momento anterior à própria anotação de indisponibilidade do bem, motivo pelo qual pediu para que fosse acolhido seu inconformismo, com a decorrente reforma da R. Decisão proferida, de sorte a possibilitar a efetiva incidência da pretendida constrição sobre o imóvel indicado,

Este documento é propriedade digital da ASSOCIAÇÃO DIGITAL para o WAISS NUNES DE VARELA. SIGORSE e VARELA. Ubea do Estado de São Paulo, 2018. 2. 2. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022877-47.2018.8.2.2.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Página

183

Carimbado Eletronicamente

Nesse sentido:

Agravo de Instrumento nº 2022047-07.2018.8.26.0000 -Voto nº

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. COBRANÇA DE CONDOMÍNIO. DECISÃO QUE INDEFERIU A PENHORA SOBRE BEM IMÓVEL, EM RAZÃO DE ANTERIOR PENHORA EM AÇÃO DE EXECUÇÃO FISCAL, COM INDISPONIBILIDADE LEGAL DO BEM [§ 1º DO ART. 53, DA LEI 8212/91]. DISPOSITIVO LEGAL QUE SOMENTE VEDA QUE O PROPRIETÁRIO EXERÇA O DIREITO DE ALIENAR VOLUNTARIAMENTE O BEM INDISPONÍVEL, MAS NÃO IMPEDE QUE O BEM TAMBÉM SEJA PENHORADO POR OUTROS CREDORES. PRECEDENTES DO STJ. PENHORA DEFERIDA. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2033549-74.2017.8.26.0000; Relator (a): Edgard Rosa; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 23ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/05/2017; Data de Registro: 12/05/2017)”

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO DE INDISPONIBILIDADE DOS BENS IMÓVEIS PERTENCENTES AO COEXECUTADO. PEDIDO DE PENHORA INDEFERIDO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO PARA ADMITIR A CONSTRIÇÃO JUDICIAL. A indisponibilidade refere-se à inviabilidade da alienação espontânea, pelo executado, do bem indicado a penhora, o que não impede recaia penhora sobre o mesmo em decorrência de execução. No caso em julgamento, a penhora prevista nos arts. 831, art. 844 c.c. arts. 845, "caput", e §1º, todos do CPC/2015, não encontra óbice na existência de anotação prévia de restrição judicial pendente sobre o imóvel, como nos casos de penhora anterior ou indisponibilidade judicial. A indisponibilidade que trata o art. 53, §1º, da Lei nº 8.212/1991, também impede a constrição judicial. A

“EXECUÇÃO - Indisponibilidade de bens - Decisão que indeferiu a penhora de imóveis cuja indisponibilidade fora decretada em ações de natureza fiscal - Inadmissibilidade - Gravames que atingem apenas os direitos dos devedores daquelas ações, e não de seus eventuais credores - Agravo provido. (TJ/SP- AI 0245454-77.2011 – 24ª Câmara de Direito Privado – Rel. Des. Cesar Mecchi Morales- j. em 08/03/2012)”

Assim de rigor se mostra a reforma da R. Decisão recorrida, de sorte a se determinar a manutenção da penhora incidente sobre o bem objeto de debate, ainda que gravado com registro de indisponibilidade, devendo assim o Juízo apreciar o pedido deduzido, este referente ao desenvolvimento de nova hasta pública.

Pelo exposto, dá-se provimento ao recurso, nos exatos termos do Voto.

SIMÕES DE VERGUEIRO
Relator

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente sem voto), CRISTINA ZUCCHI E SOARES LEVADA.

São Paulo, 11 de abril de 2018.

Nestor Duarte
Relator
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NESTOR DUARTE, e publicado no Diário da Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/04/2018 às 15:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00218331-43.2018.8.2.2008 e a palavra-chave: ACORDAM.

Penhora de imóvel. Possibilidade. A indisponibilidade do bem executado não impede a penhora e a adjudicação, já que a medida apenas obsta que o proprietário se desfaça de seu patrimônio. Recurso provido.

Visto.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 89, que indeferiu a penhora de imóvel, considerando as averbações de indisponibilidade e sequestro do bem.

Sustenta o agravante, em síntese, que é penhorável o bem. Aduz que se trata de obrigação *propter rem*. Assevera que a indisponibilidade do bem diz respeito à inviabilidade de alienação pelo devedor executado, o que não impede a realização de nova penhora. Requer, à vista disso, seja concedida a penhora da unidade geradora da dívida exequenda.

O efeito suspensivo foi deferido (fls. 95).

É o relatório.

Conheço do recurso.

Versa a discussão a respeito da penhorabilidade de bem imóvel em decorrência de despesas condominiais.

Anota-se, desde logo, que a indisponibilidade do bem executado não impede a penhora e a adjudicação, já que a medida apenas obsta

recurso.

Nestor Duarte – Relator

Isto posto, pelo meu voto, dou provimento ao

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NESTOR DUARTE, Relator da Instância de 1ª Instância do TJRJ, protocolado em 14/04/2021 às 15:34h. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2021555-15.2018.8.26.0000 e o código 00000000000000000000000000000000.



Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniella Carla Russo Greco de Lemos**

Vistos.

Fls. 159/163: com razão o exequente.

Cumpra-se, pois, a decisão de fl. 154.

Intime-se.

São Paulo, 30 de abril de 2019.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIELLA CARLA RUSSO GRECO DE LEMOS, liberado nos autos em 30/04/2019.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

Teor do ato: "Vistos. Fls. 159/163: com razão o exequente. Cumpra-se, pois, a decisão de fl. 154. Intime-se."

SÃO PAULO, 3 de maio de 2019.

Aline da Silva Pinto
Coordenador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE DA SILVA PINTO, liberado nos autos em 03/05/2019 às 12:29 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

Expedir carta

Nada Mais. São Paulo, 03 de maio de 2019. Eu, ____, Kamila Aparecida Magalhães Pereira, Escrevente Técnico Judiciário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KAMILA APARECIDA MAGALHAES PEREIRA, liberado nos autos em 03/05/2019 às 14:00:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.09.00 e o código 00000000000000000000000000000000.

DEPRECANTE: JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VII - ITAQUERA DA DE SÃO PAULO

DEPRECADO: JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE CABO FRIO – ESTADO DO RIO DE JANEIRO

O(A) Exmo(a) Sr(a). Dr(a). Celso Mazitelli Neto, MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional VII - Itaquera, Estado de São Paulo, na forma da lei,

FAZ SABER ao(à) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Comarca deprecada à qual esta for distribuída que, perante este Juízo e respectivo Cartório, se processam os termos da ação em epígrafe.

FINALIDADE: PENHORA, AVALIAÇÃO E ALIENAÇÃO dos bens do(a) executado(a), **Fabio Cotta Dutra**, de acordo com a decisão abaixo descrita: "Vistos. Expeça-se carta precatória para penhora, avaliação e alienação do bem objeto da matrícula de fls. 150/153. Intimem-se."

IMÓVEL: IMÓVEL CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo NUMERO 92 (NOVENTA E DOIS, DO CONDOMÍNIO "BEM-TE-VIS") , a ser construída na referida área de terreno, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito de Cabo Frio, RJ, Freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, e, bem assim da fração ideal de 1/263 avos da área de terreno, designada como 'ÁREA B', com área privativa e exclusiva de 462,00m², inscrita na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob nº 130337-9, devidamente descrito, caracterizado e confrontado na matrícula nº 37.945 Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio de Registro de Imóveis – 1º e 4º Distrito – Cabo Frio – Estado do Rio de Janeiro.

Valor atualizado da dívida: R\$ 714.532,03.

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) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha **[szkfbj]** ou senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

PESSOA(S) QUE DEVERÁ(ÃO) SER INTIMADA(S): FABIO COTTA DUTRA, Brasileiro,

Assim, pelo que dos autos consta, expedir-se a presente, pela qual deprecia a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável CUMPRA-SE, se digne determinar as diligências para seu integral cumprimento, com o que estará prestando relevantes serviços à Justiça. São Paulo, 03 de maio de 2019. Aline da Silva Pinto, Coordenador.

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

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.

0021871-41.2018.8.26.0007

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE DA SILVA PINTO e CELSO MAZITEL NETO, liberado nos autos em 15/05/2020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.26.0007 e o código 00000000000000000000000000000000.



CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Providencie o(a) autor(a) a distribuição da carta precatória, através de peticionamento eletrônico diretamente na Comarca deprecada, conforme determinado pelo Comunicado CG nº 1951/2017 da Egrégia Corregedoria do Tribunal de Justiça de São Paulo, comprovando nos autos, no prazo de dez dias.

Nada Mais. São Paulo, 15 de maio de 2019. Eu, ____, Kamila Aparecida Magalhães Pereira, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO - Remessa ao DJE

Certifico e dou fé que remeti ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) ato(s) ordinatório(s) acima em ____/____/____.

Eu, ____, Kamila Aparecida Magalhães Pereira, Escrevente Técnico Judiciário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KAMILA APARECIDA MAGALHAES PEREIRA, liberado nos autos em 15/05/2019 às 15:05. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.0001.



Teor do ato: "Providencie o(a) autor(a) a distribuição da carta precatória, através de peticionamento eletrônico diretamente na Comarca deprecada, conforme determinado pelo Comunicado CG nº 1951/2017 da Egrégia Corregedoria do Tribunal de Justiça de São Paulo, comprovando nos autos, no prazo de dez dias."

SÃO PAULO, 17 de maio de 2019.

Aline da Silva Pinto
Coordenador

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE DA SILVA PINTO, liberado nos autos em 17/05/2019 às 12:03 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0021871-41.2018.8.2.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em 03/11/2021

Data 03/11/2021

Descrição Certifico, a fim de dar cumprimento ao primeiro parágrafo da decisão de fls. 229 proferida nos autos de nº 13520-28/2019, que desapensei àqueles destes.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Juntada de Mandado

Data

23/11/2021



Comarca de Cabo Frio
Cartório da 2ª Vara Cível
Processo: 0000407-36.2021.8.19.0011
Mandado: 2021019411
Documento: 2262/2021/MND

AUTO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E DEPÓSITO:

Ao(s) 17 dia(s) do mês de NOVENBRO do ano de 2021, em cumprimento ao r. mandado expedido nos Autos acima epigrafados, nos termos do artigo 659 e seguintes do CPC, combinado com o caput do art. 13 da Lei 6.830/80, e para garantia do principal, custas e emolumentos previstos em lei, procedi a PENHORA do seguinte bem imóvel: IMÓVEL CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo NUMERO 92 (NOVENTA E DOIS), DO CONDOMÍNIO "BEM-TE-VIS", a ser construída na referida área de terreno, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito de Cabo Frio, RJ, freguesia de Nossa Senhora D`Assunção, zona urbana, e, bem assim da fração ideal de 1/263 avos da área de terreno, designada como "AREA B", com área privativa e exclusiva de 462,00m2, inscrita na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob nº 130337-9, devidamente descrito, caracterizado e confrontado na matrícula nº 37.945 do Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio de Registro de Imóveis 1º e 4º Distrito Cabo Frio Estado do Rio de Janeiro. NO IMÓVEL CONSTA BENFEITORIA CONSTITUIDA POR UMA CASA RESIDENCIAL COMPOSTA DE TERREO COM 4 QUARTOS , 2 BANHEIROS , SALA , COZINHA;.

Para constar e produzir os efeitos legais lavrei o presente, do qual dou fé.

Tatiana de Almeida de Mello Marques de Araujo - 01/28686

AVALIAÇÃO: Avalio o imóvel acima descrito pelo valor de R\$ 500.000,00 (QUINHENTOS MIL REAIS)

Oficial Avaliador: Tatiana de Almeida de Mello Marques de Araujo - mat 01/28686

DEPÓSITO: Em seguida, depusitei o imóvel penhorado em poder do(a) SR FABIO COTTA DUTRA - RG 008499179-3 // CPF 832750457-68 na qualidade de do imóvel, dando-lhe ciência de que, como fiel depositário, não poderá dele se dispor sem prévia autorização do Juízo, sob as penas da Lei.

Observação:

SEGUE O AUTO ASSINADO

Cabo Frio, 17 de novembro de 2021.

Tatiana de Almeida de Mello Marques de Araujo - 01/28686

Depositário: SR FABIO COTTA DUTRA - RG 008499179-3 // CPF 832750457-68

TATIANARAUJO

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Conselho de Mandados do Cabo Frio do Cabo Frio

Comarca do Cabo Frio
Cartório do 2º Vara Cível
Processo: 0000407-38.2021.8.19.0011
Mandado: 2021019411
Documento: 2262/202115860

AUTO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E DEPÓSITO:

Às 17 (dezoito) horas do mês de NOVENBRO do ano de 2021, em cumprimento ao r. mandado expedido nos Autos acima registrados, nos termos do artigo 859 e seguintes do CPC, combinado com o caput do art. 13 da Lei 6.830/80, e para garantia do principal, custas e emolumentos previstos em lei, procedi a PENHORA do seguinte bem imóvel IMÓVEL, CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo NÚMERO 92 (NOVENTA E DOIS), DO CONDOMÍNIO "BOM-TE-VIS", a ser construída na referida área de terreno, situado na Estrada do Guril, Primeiro Distrito do Cabo Frio, RJ, freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, a, bem assim da fração ideal de 1/263 avos da área de terreno, designada como "ÁREA B", com área privativa e exclusiva de 462,00m², inscrita na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob nº 130337-8, devidamente descrito, caracterizado e confrontado na matrícula nº 37.945 do Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio - de Registro de Imóveis 1ª e 4ª Distrito - Cabo Frio - Estado do Rio de Janeiro. NO IMÓVEL, CONSTA BENEFETORIA CONSTITUÍDA POR UMA CASA RESIDENCIAL.

COMPOSTA DE: TERREO, 4 QUARTOS, 2 BANHEIROS, SALA, COZINHA

Para constar e produzir os efeitos legais lavrei o presente, do qual dou fé.

Tatiana de Almeida de Mello Marques de Araujo - 010000028686

AVALIAÇÃO: Avalio o imóvel acima descrito pelo valor de R\$ 500.000,00

Oficial Avaliador: Tatiana de Almeida de Mello Marques de Araujo - mat 01/28686

DEPÓSITO: Em seguida, depusitei o imóvel penhorado em poder do(a) SR FABIO COTTA DUTRA - RG _____, CPF _____, na qualidade de _____ do imóvel, dando-lhe ciência de que, como fiel depositário, não poderá dele se dispor sem prévia autorização do Juízo, sob as penas da Lei.

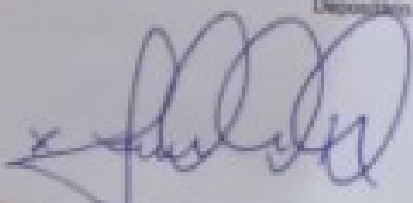
Observação:



Cabo Frio, 17 de novembro de 2021.

Tatiana de Almeida de Mello Marques de Araujo - 010000028686

Deposito: SR FABIO COTTA DUTRA - RG 008499139-3 CPF 932750457-68



TATIANARAALUYS

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em	27/12/2021
Juiz	Janaina Pereira Pomposelli
Data da Conclusão	24/11/2021



Fls.

Processo: 0000407-36.2021.8.19.0011

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Carta Precatória - CPC - Construção, Penhora, Avaliação e Indisponibilidade de Bens

Exequente: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Executado: FABIO COTTA DUTRA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Janaina Pereira Pomposelli

Em 24/11/2021

Despacho

- 1) Anote, a Serventia, os procuradores das partes.
- 2) Intimem-se as partes, sobre o laudo de avaliação de fls. 215.

Cabo Frio, 25/11/2021.

Janaina Pereira Pomposelli - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Janaina Pereira Pomposelli

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4CL4.B1KW.KFBN.M583**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data	27/12/2021
-------------	-------------------



**Poder Judiciário
Cabo Frio
Cartório da 2ª Vara Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Cabo Frio, 27 de dezembro de 2021.

Nº do Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Partes: Exequente: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Executado: FABIO COTTA DUTRA

Destinatário: **MARCO AURELIO GERACE**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

- 1) Anote, a Serventia, os procuradores das partes.**
- 2) Intimem-se as partes, sobre o laudo de avaliação de fls. 215.**

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Juntada

Data da Juntada 11/01/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MMª 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CABO FRIO - RJ.**

Processo nº 0000407-36.2021.8.19.0011
CARTA PRECATÓRIA

FÁBIO COTTA DUTRA, por seu advogado que assina eletronicamente, nos autos da **CARTA PRECATÓRIA – Processo Supra** – que perante este I. Juízo e respectiva secretaria, lhe é movida por **I MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA**, vem, respeitosamente, requerer sua habilitação nos autos, juntando o instrumento de procuração incluso, por ser medida de inteiro direito.

Termos em que,

Pede Deferimento.

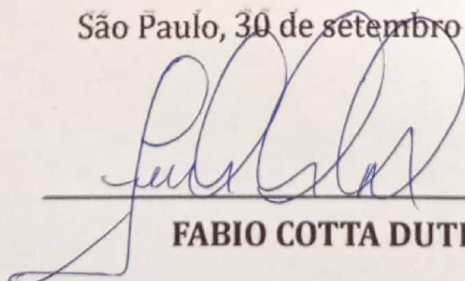
São Paulo, 11 de janeiro de 2.022.

Celso Fernando Gioia
OAB/SP 70.379

"PROCURAÇÃO AD JUDICIA ET EXTRA"

Pelo presente instrumento de procuração **FABIO COTTA DUTRA**, brasileiro, autônomo, convivente, inscrito no CPF/MF sob nº. 832.750.457-68, portador da cédula de identidade RG nº. 84991793-DICRJ, residente e domiciliado na Rua Bem-te-vis, nº. 92, Guriri, Cabo Frio - RJ, CEP: 28.925-684, nomeia e constitui seus procuradores os advogados **CELSO FERNANDO GIOIA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP nº. 70.379 e no CPF/MF sob o nº. 014.577.498-82, **MARIANA MATHEUS GIOIA**, brasileira, solteira, inscrita sob nº OAB/SP 351.962, e no CPF/MF sob o nº 371.338.068-60, **FÁBIO DREGER DA SILVA**, brasileiro, casado, inscrito sob nº OAB/SP 336.451, e no CPF/MF sob o nº 385.540.878-52, todos integrantes da **GIOIA E ASSOCIADOS ADVOCACIA**, com sede na Rua Barão de Jundiaí, nº 523, Lapa, na cidade de São Paulo - SP, CEP 05073-010, e-mail: contato@gioiaeassociados.com.br, a quem confere amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula "*ad judicium et extra*", para representação em qualquer Juízo ou fora dele, podendo ajuizar demandas, contestar, reconvir, fazer pedido contraposto, replicar, participar de audiências, contraditar, requerer, preencher formulários, renunciar, desistir, transigir, receber e dar quitação, juntar documentos, peticionar, recorrer, notificar, substabelecer poderes, em especial, para defesa nos autos da Carta Precatória, movida por J. Mix Imóveis e Agropecuária Ltda, cujo nº é 0000407-36.2021.819.0011, que tramita perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Cabo Frio, Rio de Janeiro.

São Paulo, 30 de setembro de 2021.



FABIO COTTA DUTRA

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

CERTIDÃO DE ALTERAÇÃO DA INTIMAÇÃO

Certifico que em 11/01/2022, 12:09 horas a parte / advogado CELSO FERNANDO GIOIA alterou / indicou o responsável para receber intimação eletrônica nestes autos, devendo as futuras publicações serem feitas em nome do advogado CELSO FERNANDO GIOIA, OAB SP070379.

Rio de Janeiro, 11 de janeiro de 2022

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Juntada

Data da Juntada 11/01/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MMª 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CABO FRIO - RJ.**

Processo nº 0000407-36.2021.8.19.0011
CARTA PRECATÓRIA EXECUTÓRIA

FÁBIO COTTA DUTRA, por seu advogado que assina eletronicamente, nos autos da **Reclamação Trabalhista - Processo Supra** - que perante este I. Juízo e respectiva secretaria, lhe é movida por **I MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA**, por não se conformar com a penhora de seu imóvel residencial, vem, respeitosamente, manifestar-se a respeito, através dos relevantes motivos de fato e de direito expostos a seguir.

I - DOS FATOS

O Exequente possui crédito locatício em face do ora Executado, que assinou contrato de locação para o funcionamento de uma empresa da qual era sócio, de razão social Vegas Music Show e Entretenimento Ltda (doc. 01), cuja sede era na Rua Agrimensor Sugaya, nº 141, São Paulo, SP, que é o endereço do imóvel objeto da locação, conforme contrato de fls. 51 em diante destes autos.

O início da locação estava programada para 20/06/2016, quando iniciaram-se pequenas reformas para adaptação do imóvel ao negócio de casa noturna. A Vegas iniciou suas operações, solicitando anuência para eventos (doc. 02), o que foi autorizado por dois períodos, que começaram em 23/08/2016 (doc. 03) e 10/03/2017 (doc. 04), enquanto a Vegas buscava o almejado alvará de funcionamento.

A Vegas obteve o AVCB - Laudo do Corpo de Bombeiros, em 22/02/2017 (doc. 05), mas não conseguia o alvará por falta de

documentação da exequente J. Mix.

A Vegas foi notificada pelo Diário Oficial do Município, de 26/08/2016 (doc. 06), logo após o pedido de anuência para eventos. Houve o indeferimento por carência de documentos da J. Mix e que o imóvel não comportava as correções necessárias, exigidas pela Prefeitura (doc. 07), em 06/02/2017.

Nova notificação foi feita, em 13/04/2017 (doc. 08) para que a Vegas requeresse a expedição de alvará de funcionamento. Durante tais providências, a Vegas descobriu que o imóvel estava irregular, conforme Histórico da Edificação incluso (doc. 09), datado de 19/05/2017.

Com a Prefeitura exigindo forte insistentemente o alvará e a Vegas não conseguindo o que era necessário junto à locadora J. Mix, a casa foi fechada, ficando impedida de trabalhar, gerando dívidas com empregados, fornecedores etc.

Por conta disto, os locativos a partir de 21/05/2017 deixaram de ser pagos e, mesmo assim, a J. Mix não se sensibilizou com os desafios encontrados pela Vegas e não foi parceira na obtenção do alvará de funcionamento, levando a Vegas ao fechamento compulsório.

No Cumprimento de Sentença, que tramita perante o Juízo Deprecante, foi requerida a penhora do imóvel residencial do Executado, que por localizar-se na cidade de Cabo Frio, no Estado do Rio de Janeiro, foi objeto de depreciação a este Douto Juízo.

Ciente da referida penhora, realizada em imóvel que é o bem de família do Executado, este vem a este Douto Juízo, apresentar sua defesa, vazada nos termos que seguem. Assim, tendo em vista o equívoco da penhora sobre bem protegido, o Executado pleiteia o decreto de nulidade da penhora, por meio das razões de direito abaixo delimitadas.

II - DO DIREITO

Conforme se depreende pela narrativa fática, houve grave equívoco do Exequente ao indicar a penhora bem de família do Executado, cujas consequências são gravosas demais a este, o qual está protegido por lei federal, razão pela qual busca a reversão da constrição.

Trata-se da proteção ao direito de moradia e preservação do bem de família, previsto na Constituição Federal e na Lei nº 8.009/1990, no que tange ao Executado, a fim de que não haja ferimento mortal aos princípios da inafastabilidade de jurisdição, ampla defesa, contraditório e devido processo legal, todos consagrados no texto constitucional e na doutrina pátria, conforme se verifica de forma detalhada a seguir.

II.1. DA COMPETÊNCIA DA APRECIÇÃO DA IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA

Antes de expor a tese do Executado, este salienta que a competência para apreciação da impenhorabilidade do bem de família recai sobre o juiz da execução, ainda mais quando é este que acolhe a indicação à penhora do referido bem, como já decidiu o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, “in verbis”:

“Verifica-se que o agravante peticionou perante o juízo deprecado alegando a impenhorabilidade do bem imóvel constrito, no que resultou na decisão de que o pedido deveria ser formulado perante o Juízo Deprecante.

Cinge-se a controvérsia em analisar quem é o juízo competente para apreciar o pedido de levantamento da constrição devido à alegada impenhorabilidade de bem de família feita pelo agravante.

Cabe ao juízo deprecante apreciar tal assunto, uma vez que a precatória expedida objetivou apenas a avaliação e praxeamento do bem, tendo por origem a penhora determinada e levada a efeito pelo juízo deprecante. O juízo deprecado é incompetente para apreciar a matéria, uma vez que a constrição foi determinada pelo juízo da execução, qual seja, a 4ª Vara Cível do Foro de Limeira.

(TJ/SP – Agr. Instr. 2240353-45.2015.826.0000 – 13ª Câm. Dir. Priv. – VU – julgado em 13/10/2016 – Relª. Desª. Claudia Sarmento Monteleone) (grifos nossos)

Destarte, o executado pleiteia a suspensão dos atos executórios, com remessa destes autos ao juízo deprecante para apreciação da matéria de ordem pública, consistente no pedido de levantamento da penhora do bem de família do executado.

O Egrégio TJ/RJ corrobora tal entendimento:

Assim, determinada a penhora de créditos do cônjuge meeiro pela 36ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, eventual levantamento como fundamento na impenhorabilidade do bem inventariado deve ser postulada diretamente ao Juízo que determinou a constrição, considerando que o Juízo do inventário não tem competência para desconstituir penhora determinada pelo Juízo laboral.

(Agr. Instr. Nº 0052751-32.2018.819.0000 – 22ª Câm. Cív – j. 07/05/2019 – Rel. Des. Rogério de Oliveira Souza)

Por outro lado, se assim não entender este Douto Juízo, o Executado passa a expor suas razões de mérito, a fim de serem julgadas oportunamente, ouvindo-se a exequente.

II.II. DO EQUÍVOCO DA PENHORA

Por primeiro, no que tange ao pedido de reforma, insta salientar que os termos da constrição implicam na afronta da legislação e preceitos constitucionais, senão vejamos. No que tange à certidão da Sra. Oficiala de Justiça, ficou constando:

Ao(s) 17 dia(s) do mês de NOVEMBRO do ano de 2021, em cumprimento ao r. mandado expedido nos Autos acima epigrafados, nos termos do artigo 659 e seguintes do CPC, combinado com o caput do art. 13 da Lei 6.830/80, e para garantia do principal, custas e emolumentos previstos em lei, procedi a PENHORA do seguinte bem imóvel: IMÓVEL CONSTITUÍDO pela unidade designada pelo NUMERO 92 (NOVENTA E DOIS), DO CONDOMÍNIO "BEM-TE-VIS", a ser construída na referida área de terreno, situado na Estrada do Guriri, Primeiro Distrito de Cabo Frio, RJ, freguesia de Nossa Senhora D'Assunção, zona urbana, e, bem assim da fração ideal de 1/263 avos da área de terreno, designada como "AREA B", com área privativa e exclusiva de 462,00m², inscrita na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob nº 130337-9, devidamente descrito, caracterizado e confrontado na matrícula nº 37.945 do Cartório do 2º Ofício de Cabo Frio de Registro de Imóveis 1º e 4º Distrito Cabo Frio Estado do Rio de Janeiro. NO IMÓVEL CONSTA BENFEITORIA CONSTITUIDA POR UMA CASA RESIDENCIAL COMPOSTA DE TERREO COM 4 QUARTOS, 2 BANHEIROS, SALA, COZINHA. Para constar e produzir os efeitos legais lavrei o presente, do qual dou fé.

Denota-se que o imóvel é residencial e o ora executado reside no mesmo, configurando equivocada a penhora do referido bem.

II.III. DA SITUAÇÃO DE FATO DO EXECUTADO E DO IMÓVEL PENHORADO

No que tange à questão de fato, insta salientar que o Executado e sua companheira Dineia Silva Coutinho residem no local há mais de 10 (dez) anos, tendo adquirido o bem no ano de 2010.

O imóvel penhorado neste feito é de propriedade do Executado e Dineia Silva Coutinho, que tem união estável com aquele, desde o nascimento de sua filha Ulyana Alice Coutinho Cotta (docs. 10/11), em 2001. Se o Executado já estava em união estável em 2001, quando da aquisição do imóvel residencial, em 2010, ambos devem ser considerados proprietários do mesmo.

Atualmente, residem no imóvel o Executado, a companheira Dineia, a filha Ulyana e os pais de Dineia Silva Coutinho, Srs. Valtino Vaz Coutinho e Alice Silva Coutinho, como se infere de sua CNH inclusa (doc. 12). Os Srs. Valtino Vaz Coutinho e Alice Silva Coutinho, recentemente, receberam ofício da Ouvidoria da Secretaria Municipal de Saúde (doc. 13) atestando o endereço dos mesmos na Rua Bentivis, nº 92, Estrada do Guriri, em Cabo Frio, para fins de marcação de consultas em órgãos da prefeitura daquele município.

Há marcação de consulta da sogra do Executado, com o endereço do bem de família (doc. 14), laudo, prontuário e comprovante de inscrição de Ulyana no mesmo endereço (docs. 15/17), bem como fatura da conta de luz do endereço (docs. 18/19), em nome de Fábio e comprovantes de pagamento de internet

(docs. 20/21), em nome de Dineia, ambos proprietários do bem.

No final do ano retrasado, mais precisamente em 04/12/2020, o Executado Fábio adquiriu um aparelho de telefone celular, modelo Samsung, cuja nota fiscal segue inclusa (doc. 22), das Casas Bahia de Cabo Frio, cidade onde se localiza o imóvel penhorado, tendo como endereço do consumidor na Rua do Guriri, 2090, Bairro Però, que é o do mencionado imóvel.

Para instrução de outra demanda judicial, o Executado colheu duas declarações de vizinhos, o Sr. Ricardo Cantanhede e a Sra. Elizabeth Silveira Cerqueira Pereira (doc. 23), os quais confirmam que o imóvel penhorado é habitado pelo Executado e sua família.

De fato, o Executado e a família residem no imóvel com “animus” de bem de família há muito tempo, desde 2010.

Em uma reclamação trabalhista, processo nº 1001804-33.2017.502.0608, que tramita perante a 8ª Vara do Trabalho de São Paulo – Zona Leste, movida por Juliana de Almeida Costa, a questão já foi debatida à exaustão, culminando com decisão do TRT – 2ª Região que acolheu a existência da proteção do bem de família, conforme será detalhado adiante.

Como restou claro na diligência do Sr. Oficial de Justiça do referido feito, realizada no imóvel penhorado desta demanda, qual seja, o da Rua Bentevis, nº 92, Guriri, na cidade de Cabo Frio, RJ, com matrícula nº 37.945, o imóvel penhorado é onde residem ambos os proprietários, tanto que o Executado Fabio foi encontrado no imóvel e foi nomeado fiel depositário (doc. 24).

A decisão do Egrégio TRT – 2ª Região, a respeito do bem de família, determinou o levantamento da penhora, como se nota no V. Acórdão incluso (doc. 25).

Por todos estes fundamentos de fato e direito apresentados, o Executado entende que tem direito ao levantamento da penhora, senão vejamos.

III – BEM IMPENHORÁVEL

Como se sabe, a Lei nº 8.009/90 impede a penhora do bem de família, como resposta e cumprimento efetivo da proteção constitucional da família, nos termos do artigo 226 da Constituição Federal, que dispõe:

“Art. 226. A família, base da sociedade, tem especial proteção do Estado.”

O Executado já comprovou a constituição de seu lar, no imóvel em questão, tornando-o impenhorável. Como se percebe, configurando-se o imóvel da Rua Bentevis como bem de família, a impenhorabilidade deste é de ser reconhecida, razão pela qual, o Executado reivindica a liberação do imóvel ora penhorado.

III.I - Princípios do Direito à Moradia e Propriedade

Não se pode esquecer, ainda, que a Constituição Federal garante a todo o cidadão o direito à moradia, conforme texto que se extrai do artigo 6º da Magna Carta, conforme a seguir transcrito:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Desta forma, o bem objeto de penhora nestes autos é destinado à moradia do Executado e sua família, local em que estes construíram um lar e nele se abrigam. Ademais, o artigo art. 5º, inciso XXII, da Constituição Federal garante a todo cidadão o direito à propriedade, vejamos:

Art. 5º - Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

.....
XXII - é garantido o direito de propriedade;

Nesta seara, a violação ocorrida nos autos, atenta diretamente sobre os preceitos da Lei nº 8.009/90, e não envolve questão de mera interpretação e sim, violação acerca de sua aplicabilidade, conforme demonstrado. “Ab initio”, não se pode deixar de lado, que a edição da Lei nº 8.009/90 foi uma das maiores conquistas obtidas pelas famílias brasileiras, que teve o condão de pôr fim às intermináveis discussões doutrinárias e jurisprudenciais acerca da penhorabilidade ou não do imóvel familiar, estabelecendo de maneira precisa que o ÚNICO BEM IMÓVEL FAMILIAR GOZA DE IMPENHORABILIDADE.

Porém a proteção genérica e irrestrita do bem familiar, seria muito temerária, de modo que o legislador se valendo de extremo zelo e cautela, estabeleceu de forma expressa as hipóteses em que ocorridas, afastariam a garantia da impenhorabilidade, que não ocorre no caso dos autos. O artigo 1º. da Lei nº 8.009/90 dispõe:

“Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.”

Destarte, também por este aspecto, a constrição do bem de família deve ser infirmada e revogada imediatamente, por violar frontalmente a lei cabível na hipótese.

Como se percebe, o imóvel penhorado é bem de família e serve à família que ora lhe ocupa, como informado. Resta claro, que **o espírito da lei é promover a segurança e proteção do bem inerente a residência da família à luz da situação fática**, tendo em vista que são poucos os imóveis gravados com cláusula de bem de família. Neste particular, insta salientar os termos do artigo 5º da lei 8.009/1.990, que discorre acerca da eleição do bem de família:

“Art. 5º Para os efeitos de impenhorabilidade, de que trata esta lei, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente.” (grifo nosso)

III.II - IRRENUNCIABILIDADE DO BENEFÍCIO E IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA

No caso de cogitar-se da penhorabilidade do bem por tratar-se de garantia a contrato de locação comercial, o que se admite apenas como argumento, melhor sorte não resta a Exequente, pois já foi reconhecida a irrenunciabilidade do benefício e a impenhorabilidade do bem de família, pois a destinatária da proteção é a família e não apenas um de seus membros, bem como a proteção alcança locações comerciais, como é o caso dos autos, senão vejamos.

O Supremo Tribunal Federal vem decidindo, contra súmulas anteriores existentes, que o imóvel, considerado bem de família, não pode ser penhorado, mormente em contratos de locação comercial, onde o imóvel em garantia é o bem de família do fiador, exatamente como no caso destes autos.

Em Agravo Regimental no Recurso Extraordinário nº 1.228.652 – RJ, a Relatora, Ministra Carmen Lúcia, negou provimento ao recurso por reconhecer a impenhorabilidade do bem, nos termos abaixo:

EMENTA: AGRADO REGIMENTAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO. CONSTITUCIONAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. PRECEDENTE. AGRADO REGIMENTAL AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO.

.....

Como assentado na decisão agravada, no julgamento do agravo regimental no Recurso Extraordinário n. 605.709, Redatora para o acórdão a Ministra Rosa Weber, a Primeira Turma, por maioria, entendeu não ser penhorável o bem de família do fiador no caso de contrato de locação de imóvel comercial:

“RECURSO EXTRAORDINÁRIO MANEJADO CONTRA ACÓRDÃO PUBLICADO EM 31.8.2005. INSUBMISSÃO À SISTEMÁTICA DA REPERCUSSÃO GERAL. PREMISSAS DISTINTAS DAS VERIFICADAS EM PRECEDENTES DESTA SUPREMA CORTE, QUE ABORDARAM GARANTIA

FIDEJUSSÓRIA EM LOCAÇÃO RESIDENCIAL. CASO CONCRETO QUE ENVOLVE DÍVIDA DECORRENTE DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. INCOMPATIBILIDADE COM O DIREITO À MORADIA E COM O PRINCÍPIO DA ISONOMIA. 1. A dignidade da pessoa humana e a proteção à família exigem que se ponham ao abrigo da constrição e da alienação forçada determinados bens. É o que ocorre com o bem de família do fiador, destinado à sua moradia, cujo sacrifício não pode ser exigido a pretexto de satisfazer o crédito de locador de imóvel comercial ou de estimular a livre iniciativa. Interpretação do art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/1990 não recepcionada pela EC n 26/2000. 2. A restrição do direito à moradia do fiador em contrato de locação comercial tampouco se justifica à luz do princípio da isonomia. Eventual bem de família de propriedade do locatário não se sujeitará à constrição e alienação forçada, para o fim de satisfazer valores devidos ao locador. Não se vislumbra justificativa para que o devedor principal, afiançado, goze de situação mais benéfica do que a conferida

ao fiador, sobretudo porque tal disparidade de tratamento, ao contrário do que se verifica na locação de imóvel residencial, não se presta à promoção do próprio direito à moradia. 3. Premissas fáticas distintivas impedem a submissão do caso concreto, que envolve contrato de locação comercial, às mesmas balizas que orientaram a decisão proferida, por esta Suprema Corte, ao exame do tema n. 295 da repercussão geral, restrita aquela à análise da constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador em contrato de locação residencial. 4. Recurso extraordinário conhecido e provido" (DJe 18.2.2019).

E ainda: Recurso Extraordinário n. 352.940, Relator o Ministro Carlos Velloso, DJ 9.5.2005; Reclamação n. 35.372-MC, Relator o Ministro Marco Aurélio, DJe 21.6.2019; e Recurso Extraordinário n. 1.223.149, de minha relatoria, DJe 21.8.2019.

(STF – AGR REG NO RE 1.228.652 – RJ – Julg 29/11/2019 – 2ª Turma – Rel. Min. Carmen Lúcia)

O julgado acima não está isolado, pois foi acompanhado por voto do Ministro Ricardo Lewandowski, em recurso semelhante, conforme abaixo:

EMENTA: AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO. INTERPOSIÇÃO EM 19.06.2020.

PENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. FIADOR. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. 1. Matéria discutida nos presentes autos não guarda similitude com a tratada no RE 612.360, Rel. Min. Ellen Gracie, Plenário, DJe de 03.09.2010, Tema 295, cuja repercussão geral foi reconhecida. 2. Verifica-se que quando se trata de contrato de locação residencial é possível contrapor o direito à moradia de fiadores ao igualmente relevante direito à moradia dos locatários, o que não se verifica na hipótese de fiança em contrato de locação de imóvel comercial. 3. Agravo regimental provido para dar-se provimento ao recurso extraordinário, com base no art. 932, V, b, e VIII, do CPC, determinando-se o retorno dos autos ao Tribunal a quo a fim de que seja observada a jurisprudência desta Suprema Corte, assentada a impossibilidade da penhora do bem de família nos contratos de locação comercial (RE 1265881 AgR, Relator(a): RICARDO LEWANDOWSKI, Relator(a) p/ Acórdão: EDSON FACHIN, Segunda Turma, julgado em 10/10/2020, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-255 DIVULG 21-10-2020 PUBLIC 22-10-2020).

No Egrégio STJ, o entendimento é o mesmo:

“PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. IMÓVEL. LEI 8.009/1990. DIREITO À MORADIA. RESIDÊNCIA DA FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. PRECEITO DE ORDEM PÚBLICA. IRRENUNCIABILIDADE.

1. O art. 1º da Lei 8.009/1990 estabelece que o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável, ressalvadas as hipóteses excepcionais previstas no próprio diploma legal. O preceito é de ordem pública e deve ser interpretado de modo a conferir máxima efetividade ao direito social à moradia (art. 6º da CF/1988) e à norma que impõe ao Estado o dever de proteger a família, base da sociedade (art. 226 da CF/1988).

2. In casu, ao analisar as circunstâncias fáticas dos autos, o Tribunal a quo concluiu ser “inquestionável que o imóvel penhorado constitui ‘bem de família’” e que, nos Embargos de Terceiro, os autores buscam proteger a própria moradia, e não apenas o direito à propriedade (fls. 124-125).

3. Conforme já assentado pelo STJ, a proteção conferida pela Lei 8.009/1990 não admite renúncia pelo proprietário (REsp 1.200.112/RJ, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, DJe 21/8/2012; REsp 828.375/RS, Rel. Ministra Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe 17/2/2009).

4. A jurisprudência do STJ admite a condenação do exequente em honorários advocatícios, com base nos critérios de sucumbência e de causalidade, quando procedentes os Embargos de Terceiro. Avaliar a ocorrência de possível omissão dos autores quanto à situação registral do imóvel é tarefa que esbarra no óbice da Súmula 7/STJ.

5. Recurso Especial parcialmente conhecido e, nessa parte, não provido.” (REsp nº 1487028/SC, Segunda Turma, Rel. Min. Herman Benjamin, j. em 13/10/2015 - sublinhei)

Ressalte-se que tal entendimento vem sendo acompanhado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, como se vê:

EMENTA: Locação comercial – Ação de despejo c/c cobrança.

1. Cumprimento definitivo de sentença – Bem de família do fiador – Impossibilidade de penhora, em respeito ao direito à moradia e ao princípio da isonomia – Precedentes do Supremo Tribunal Federal.

(TJ/SP – Agr. Instr. 2189834-56.2021.816.0000 – 26ª Câ. Dir. Priv. – julgado em 30/11/2021 – Rel. Des. Vianna Cotrim)

A irrenunciabilidade decorre da proteção constitucional, legal da família, não admitindo a renúncia pelo proprietário, esmo porque a família não se confunde com a pessoa do proprietário. Ademais, no caso dos autos, a companheira do Executado é proprietária e não renunciou ao benefício legal.

Ademais, as exceções do artigo 3º, incisos V e VII, da Lei nº 8.009/90, relativas a garantia hipotecária e fiança concedida em contrato de locação, respectivamente, não se aplicam à garantia tipo caução, que é o caso dos autos, como já tem sido reconhecido pelos tribunais pátrios, como nos arestos abaixo:

LOCAÇÃO. Exceção de pré-executividade. Pleitos da caucionante de reconhecimento de ilegitimidade passiva e de impenhorabilidade de bem de família. Legitimidade passiva da caucionante. Direito real. Obrigação solidária da caucionante que responde pelo débito até o limite do valor do imóvel caucionado. Inteligência do art. 779, V, do CPC. Bem de família da caucionante. Penhora. Impossibilidade. Em se tratando de caução oferecida em contrato de locação, não se aplica a exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei n. 8.009/90. Precedentes do STJ. Decisão reformada. Recurso parcialmente provido.

.....
Com efeito, o oferecimento de caução não enquadra nenhuma das exceções à impenhorabilidade previstas no artigo 3º da Lei n. 8.009/90. Realmente, "em se tratando de caução oferecida em contrato de locação, não se aplica a exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei 8.009/90. Caso o legislador desejasse afastar da regra da impenhorabilidade o imóvel residencial oferecido em caução o teria feito, assim como o fez no caso do imóvel dado em garantia hipotecária (art. 3º, V, da Lei 8.009/90)" (REsp 1873594/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/03/2021, DJe 04/03/2021)" (STJ, AgInt-REsp n. 1.789.505-SP, 4ª Turma, j. 28-09-2021, rel. Min. Marco Buzzi).

Aliás, esse é o entendimento remansoso no Superior Tribunal de Justiça há mais de uma década: 1) STJ, AgInt-AREsp n. 1.605.913-PR, 4ª Turma, j. 20-09-2021, rel. Min. Raul Araújo; 2) STJ, REsp n. 1.887.492-SP, 3ª Turma, j. 13-04-2021, rel. Min. Nancy Andrighi; 3) STJ, AgRg-REsp n. 1.334.693-SP, 3ª Turma, j. 25-06-2013, rel. Min. Sidnei Beneti; 4) STJ, AgRg-REsp n. 1.108.749-SP, 6ª Turma, j. 13-08-2009, rel. Min. Maria Thereza de Assis Moura.

De fato, consoante explicitado neste último precedente citado, "a indicação do imóvel como garantia não implica em renúncia ao benefício da impenhorabilidade do bem de família, em razão da natureza de norma cogente, prevista na Lei n.º 8.009/90" (STJ, AgRg-REsp n. 1.108.749-SP, 6ª Turma, j. 13-08-2009, rel. Min. Maria Thereza de Assis Moura). Assim também: STJ, AgInt-REsp n. 1.789.505-SP, 4ª Turma, j. 29-09-2021, rel. Min. Marco Buzzi.

(TJ)/SP – Agr. Instr. 2245910-03.2021.826.0000 – 35ª Câm. Dir. Priv. –
julgado em 26/11/2021 – Rel. Des. Gilson Delgado Miranda)

RECURSO AGRAVO DE INSTRUMENTO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA DADO EM CAUÇÃO IMPOSSIBILIDADE. Havendo caução, e não fiança, prestada em contrato de locação, prevalece a impenhorabilidade do bem de família, sendo vedada a interpretação extensiva ao disposto no artigo 3º, e incisos, da Lei 8.009/1990, por se tratar de direito fundamental garantido constitucionalmente. Pena por litigância de má-fé afastada, pois não verificado o enquadramento nas hipóteses do artigo 80 do Código de Processo Civil. Decisão reformada. Recurso conhecido em parte e, nesta, provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2209411-93.2016.8.26.0000; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos – 4ª. Vara Cível; 09/03/2017)

Assim sendo, “data vênia”, deve ser afastada a penhora do bem de família do Executado, pelos motivos de fato e de direito expostos, levantando-se a penhora em questão.

IV – QUESTÕES DIVERSAS

Em consonância com a determinação de Vossa Excelência, o Executado Fábio aceita o encargo de fiel depositário do bem imóvel, na forma da lei.

O Executado apresenta rol de testemunhas, a serem ouvidas para comprovação dos fatos aqui alegados, quais sejam:

1) Elizabeth Silveira Cerqueira Pereira

RG: 09.247.832-0 - CPF 783.312.426-53

Endereço: Estrada do Guriri, nº. 2.090, Alameda 10, Cabo Frio, Rio de Janeiro, CEP 28922-370;

2) Ricardo Cantanhede

CPF 873.912.367-72

Endereço: Estrada do Guriri, nº. 2.090, Cabo Frio, Rio de Janeiro, CEP 28922-370.

V - CONCLUSÃO

Por todo o exposto, o Executado requer:

- A suspensão dos atos executórios para a apreciação da presente manifestação;
- Seja a presente Carta Precatória devolvida ao juízo deprecante, para apreciação da matéria;
- Seja apreciada toda a documentação, que está agrilhoadada a esta manifestação, bem como, as razões expostas, aguardando, com confiança, o decreto da nulidade da penhora lavrada ou seu levantamento, no intuito de afastar a violação à proteção legal que há sobre o bem de família do Executado, como medida de soberana e impostergável

JUSTIÇA!!!

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 11 de janeiro de 2.022.

Celso Fernando Gioia
OAB/SP 70.379



FICHA CADASTRAL SIMPLIFICADA

NESTA FICHA CADASTRAL SIMPLIFICADA, AS INFORMAÇÕES DOS QUADROS “EMPRESA”, “CAPITAL”, “ENDEREÇO”, “OBJETO SOCIAL” E “TITULAR/SÓCIOS/DIRETORIA” REFEREM-SE À SITUAÇÃO ATUAL DA EMPRESA, NA DATA DE EMISSÃO DESTES DOCUMENTOS.

A SEGUIR, SÃO INFORMADOS OS EXTRATOS DOS CINCO ÚLTIMOS ARQUIVAMENTOS REALIZADOS, SE HOUVER.

A AUTENTICIDADE DESTA FICHA CADASTRAL SIMPLIFICADA PODERÁ SER CONSULTADA NO SITE WWW.JUCESPPONLINE.SP.GOV.BR, MEDIANTE O CÓDIGO DE AUTENTICIDADE INFORMADO AO FINAL DESTES DOCUMENTOS.

PARA OBTER O HISTÓRICO COMPLETO DA EMPRESA, CONSULTE A FICHA CADASTRAL COMPLETA.

EMPRESA		
VEGAS MUSIC SHOW E ENTRETENIMENTO LTDA		
TIPO: SOCIEDADE LIMITADA (E.P.P.)		
NIRE MATRIZ	DATA DA CONSTITUIÇÃO	EMIÇÃO
35229992501	11/07/2016	11/01/2022 15:10:56
INÍCIO DE ATIVIDADE	CNPJ	INSCRIÇÃO ESTADUAL
30/06/2016	25.173.306/0001-70	

CAPITAL
R\$ 70.000,00 (SETENTA MIL REAIS)

ENDEREÇO		
LOGRADOURO: RUA AGRIMENSOR SUGAYA	NÚMERO: 141	
BAIRRO: COLONIA (ZONA LESTE)	COMPLEMENTO:	
MUNICÍPIO: SAO PAULO	CEP: 08260-030	UF: SP

OBJETO SOCIAL
CASAS DE FESTAS E EVENTOS BARES E OUTROS ESTABELECIMENTOS ESPECIALIZADOS EM SERVIR BEBIDAS ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS SERVIÇOS DE ORGANIZAÇÃO DE FEIRAS, CONGRESSOS, EXPOSIÇÕES E FESTAS EXISTEM OUTRAS ATIVIDADES

TITULAR / SÓCIOS / DIRETORIA
DINEIA SILVA COUTINHO, CUTIS: NÃO INF., NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 825.988.517-49, RG/RNE: 063712046 - RJ, RESIDENTE À RUA ENDRES, 774, APTO 173, VILA DAS BANDEIRAS, GUARULHOS - SP, CEP 07043-000, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO. COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 7.000,00
FABIO COTTA DUTRA, CUTIS: NÃO INF., NACIONALIDADE BRASILEIRA, CPF: 832.750.457-68, RG/RNE: 0084991793 - RJ, RESIDENTE À RUA ENDRES, 774, APTO 173, VILA DAS BANDEIRAS, GUARULHOS - SP, CEP 07043-000, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO E ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA. COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE \$ 63.000,00.

5 ÚLTIMOS ARQUIVAMENTOS

NUM.DOC: 820.180/16-6 SESSÃO: 11/07/2016

REGISTRO DA DECLARAÇÃO DE ENQUADRAMENTO DE EMPRESA DE PEQUENO PORTE – (EPP).

NUM.DOC: 323.161/16-9 SESSÃO: 03/08/2016

ARQUIVAMENTO DE RE-RATIFICAÇÃO: OS SOCIOS RESOLVEM RE-RATIFICAR O PRE MBULO E A CLAUSULA IV DO CONTRATO SOCIAL DE CONSTITUICAO NIRE 35229992501 EM SESSAO DE 11.07.2016, ONDE CONSTOU ERRONEAMENTE O NOME DA SOCIA, SENDO QUE ONDE SE L REGINA NOGUEIRA DE LIMA, LEIA-SE O CORRETO: DINEIA SILVA COUTINHO.

FIM DAS INFORMAÇÕES PARA NIRE: 35229992501
DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE DADOS: 11/01/2022

documento
assinado
digitalmente

Ficha Cadastral Simplificada. Documento certificado por JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO. A Junta Comercial do Estado de São Paulo, garante a autenticidade deste documento quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br sob o número de autenticidade 164602028, terça-feira, 11 de janeiro de 2022 às 15:10:56.

São Paulo, 24 de agosto de 2016

OFÍCIO ANUÊNCIA 0770/2016 (GPAE EVENTOS / SMS-G)

ASSUNTO: ANUÊNCIA PARA REALIZAÇÃO DE EVENTO

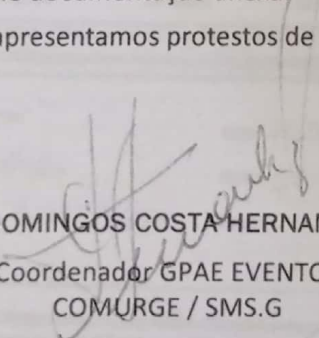
Prezado Engenheiro,

Informamos para VSa. que a empresa apresentou o Plano de Atendimento Médico para o evento abaixo identificado.

Empresa	TORRE EMERGÊNCIAS MÉDICAS
Médico	DRA. ANA MARIA VISCONTI
CRM	40.292
Evento	ESPETÁCULO DANÇANTE
Período	25/08/2016 a 25/02/2017
Local:	RUA AGRIMENSSOR SUGAYA, 141

O plano médico foi avaliado e está em conformidade com a Portaria 677/2014 SMS/COMURGE para eventos temporários, conforme documentação anexa.

Na oportunidade apresentamos protestos de elevada estima e consideração.


DR. DOMINGOS COSTA HERNANDEZ JR
Coordenador GPAE EVENTOS
COMURGE / SMS.G

SR. MARCELO GANDRA FALCONE

Diretor de Divisão Técnica de Local de Reunião / Licenciamento de evento
Coordenadoria de Atividade Especial e Segurança de Uso – SEGUR 3
Rua Líbero Badaró, 504, 22º andar, Centro, São Paulo-SP



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO
SEGUR - COORDENADORIA DE ATIVIDADE ESPECIAL E SEGURANÇA DE USO

Contribuinte

23400800021

Página

242

Assinado Eletronicamente

Documento

AUTORIZAÇÃO DE EVENTO

Número

Data Publicação

Nome do Proprietário

VEGAS MUSIC SHOW E ENTRETENIMENTO LTDA

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

363863

R AGRIM SUGAYA

Número

00141

Complemento/Bairro

JOSE BONIFACIO

Sub Pref.

CEP

IO

08260-030

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: SQL SEM CODIGO DE ZONEAMENTO NO SISZON

Categoria de Uso

NR3

Descrição

A DIVISAO TECNICA DE LOCAL DE REUNIAO SEL/SEGUR-3 AUTORIZA O(A) EVENTO: USO PROVISORIO DAS INSTALACOES PI/ADEQUACAO MEZANINO, VALIDO DE 26/08/2016 A 20/02/2017, AREA OBJETO DO ALVARA: 3605.66 M2, PARA A(S) ATIVIDADE(S) LOCAIS DE REUNIAO OU EVENTOS COM CAPACIDADE PARA 500 PESSOAS OU MAIS, INCLUSIVE ATIV. TEMPORARIAS.

USO DO IMÓVEL:

- USOS NAO RESIDENCIAIS ESPECIAIS OU INCOMODOS - POLO GERADORES DE TRAFEGOS

LOTACAO MAXIMA: 2100 PESSOAS,

DESCRICAO: terreo, QTDE (PESSOAS): 2100,

DESCRICAO: mezanino, QTDE (PESSOAS): 0,

RESPONSAVEL TECNICO

ROGERIO MARIN CREA 5061737798

RESPONSAVEL TECNICO

FRANCESCO GALGANO CREA 601837603

ZONEAMENTO ATUAL: ZM-2

AMPARO LEGAL:

1) ITENS 3.5 E 16.6 DO ANEXO I DA LEI 11.228/92 REGULAMENTADA PELO DECRETO 32.329/92 E DECRETO 49.969/08.

NOTAS:

1) A PRESENTE AUTORIZACAO PODERA SER CASSADA SE CONSTATADO PELA FISCALIZACAO QUALQUER IRREGULARIDADE NAS INSTALACOES EXECUTADAS, BEM COMO QUALQUER ALTERACAO REALIZADA ENTRE OS EVENTOS.

2) A PRESENTE AUTORIZACAO FOI EXPEDIDA MEDIANTE A APRESENTACAO DE DECLARACOES E DOCUMENTOS QUE ATESTAM A SEGURANCA DE USO DA EDIFICACAO E ACESSIBILIDADE

3) TODAS AS MONTAGENS EXECUTADAS PARA A REALIZACAO DO EVENTO DEVERAO SER RETIRADAS APOS O TERMINO DO MESMO.

Requerimento

6

PROCESSO: 201601919340

GERADO POR: 7536101 - MARCELO GANDRA FALCONE

Página

1 / 3

TJRJ CFR CV02 202200099344 11/01/22 20:32:07136745 PROGER-VIRTUAL



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Documento		Contribuinte	
AUTORIZAÇÃO DE EVENTO		23400800021-000007	
Nome do Proprietário		Número	
VEGAS MUSIC SHOW E ENTRETENIMENTO LTDA EPP			
Endereço do Imóvel		Data Publicação	
CodLog	Endereço	Número	
363863	R AGRIMENSOR SUGAYA	00141	
Complemento/Bairro		Sub Pref.	CEP
JOSE BONIFACIO		IQ	08260-030
Zona de Uso			
ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE MEDIA DENSIDADE			
Categoria de Uso			
NR3			
Descrição			
A SMUL/DIVISAO TECNICA DE LOCAL DE REUNIAO SMUL/SEGUR-3 AUTORIZA O(A) EVENTO "VEGAS MUSIC", VALIDO DE 10/03/2017 A 21/08/2017 CONFORME ALVARA DE AUTORIZACAO NUM. 2016/17435-01 PUBLICADO EM 04/03/2017, AREA OBJETO DO ALVARA 3605,66 M2, ATIVIDADE(S) AUTORIZADA(S) LOCAIS DE REUNIAO OU EVENTOS COM CAPACIDADE PARA 500 PESSOAS OU MAIS, INCLUSIVE ATIV. TEMPORARIAS. USO DO IMÓVEL: - USOS NAO RESIDENCIAIS ESPECIAIS OU INCOMODOS. - POLO GERADORES DE TRAFEGOS. LOTACAO MAXIMA: 2100 PESSOAS, DISTRIBUICAO DA LOTACAO: TERREO - 2100 PESSOAS MEZANINO - RESPONSAVEL TECNICO: FAUSTO ARANTES RECHE CAU PF 089584-9 ELY GOMES DOS SANTOS CREA 5060279688 AMPARO LEGAL: 1) ITENS 3.5 E 16.6 DO ANEXO I DA LEI 11.228/92 REGULAMENTADA PELO DECRETO 32.329/92 E DECRETO 49.969/08. NOTAS: 1) A PRESENTE AUTORIZACAO PODERA SER CASSADA SE CONSTATADO PELA FIS- CALIZACAO QUALQUER IRREGULARIDADE NAS INSTALACOES EXECUTADAS, BEM COMO QUALQUER ALTERACAO REALIZADA ENTRE OS EVENTOS. 2) A PRESENTE AUTORIZACAO FOI EXPEDIDA MEDIANTE A APRESENTACAO DE DECLARACOES E DOCUMENTOS QUE ATTESTAM A SEGURANCA DE USO DA EDIFICACAO E ACESSIBILIDADE. 3) TODAS AS MONTAGENS EXECUTADAS PARA A REALIZACAO DO EVENTO DEVERAO SER RETIRADAS APÓS O TÉRMINO DO MESMO.			

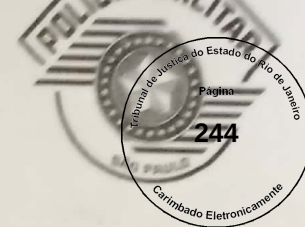
Requerimento	PROCESSO: 2017-0.033.958-0 EMISSÃO: GERADO POR: 6290655 - ROSELI RIGOBELLI TORTORA	Página 1 / 3
23400800021-000007		



CORPO DE BOMBEIROS

AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

AVCB Nº 284013



O CORPO DE BOMBEIROS EXPEDE O PRESENTE AUTO DE VISTORIA, POR MEIO DO SISTEMA ELETRÔNICO VIA FÁCIL BOMBEIROS, PARA A EDIFICAÇÃO OU ÁREA DE RISCO ABAIXO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Projeto Nº 143807/3550308/2015

Endereço: RUA AGRIMENSOR SUGAYA

Nº: 141

Complemento:

Bairro: JOSE BONIFACIO

Município: São Paulo

Ocupação: Clubes sociais e diversão (F-6)

Proprietário: CASA DE CULTURA ARTE, LAZER E ENTRETENIMENTO DO BRASIL LTDA. - EPP

Responsável pelo Uso: VEGAS MUSIC SHOW E ENTRETENIMENTO LTDA - EPP

Responsável Técnico: João Carlos Pires Campos

CREA/CAU: 5060460488

ART/RRT: 1543927

Área Total (m²): 3298,41

Área Aprovada (m²): 3298,41

Validade: 06/02/2018

Vistoriador: 1. SGT PM PEDRO ANSELMO BONAFAE

Homologação: MAJ PM FRANK ITINOCE

OBSERVAÇÕES: Lotação 2450 Pessoas. Proibido o Uso de Artefatos Pirotécnicos. Manter CMAR Classe I, IIA.

NOTAS: 1) O AVCB deve ser afixado na entrada principal da edificação, em local visível ao público. 2) Compete ao proprietário ou responsável pelo uso da edificação a responsabilidade de renovar o AVCB e de manter as medidas de segurança contra incêndio em condições de utilização, providenciando a sua adequada manutenção, sob pena de cassação do AVCB, independente das responsabilidades civis e criminais.

Sao Paulo, 22 de Fevereiro de 2017



Documento emitido eletronicamente pelo Sistema Via Fácil Bombeiros. Para verificar sua autenticidade acesse a página do Corpo de Bombeiros www.corpodebombeiros.sp.gov.br, ou utilize o aplicativo para dispositivos móveis "Bombeiros SP".

PROCESSO Nº 2016-0.183.325-0

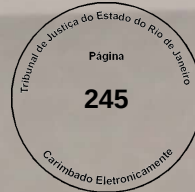
NOTIFICAÇÃO Nº 00103/SEGUR-3/2016

UNIDADE EMITENTE: SEGUR-3

VEGAS MUSIC SHOW E ENTRET. LTDA

RUA AGRIM SUGAYA, 141- BRAS

CEP- 03209-0403025-020



ATENDIMENTO DA NOTIFICAÇÃO

Fica Vossa Senhoria notificado, para no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de publicação da presente no Diário Oficial do Município, requerer a expedição do Alvará de Funcionamento, referente ao local de reunião acima identificado, de acordo com o disposto do Dec. nº 49.969 de 28 de agosto de 2008, Dec. nº 32.329, de 24 de setembro de 1992, nos seus artigos 18 e 19.

PENALIDADES

O não atendimento desta notificação no prazo, acarretará a aplicação das seguintes penalidades:

- Multa no valor de 320UFM de acordo com o Art. 3º, inciso II, no valor constante do quadro II anexo a Lei nº 9.433, de 1º de abril de 1982, renovável por duas vezes a cada 60 (sessenta) dias, após o que, não sendo requerida a expedição do documento municipal, será a edificação interditada nos termos do Art. 4º da Lei nº 99.433, de 1º de abril de 1982.

Data da Publicação no Diário Oficial do Município: 19/08/2016

local para atendimento: Rua São Bento, 405 – 8º andar

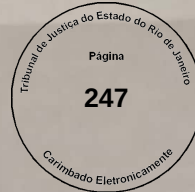
Segunda a Sexta – das 09:00 às 17:00 horas.

TJRJ CFR CV02 202200099344 11/01/22 20:32:07136745 PROGER-VIRTUAL

MOTIVO: Indefero o presente pedido de ALVARÁ DE
FUNCIONAMENTO DE LOCAL DE REUNIÃO nos termos da Subitem
4.1.1.1 da LEI 11.228/92 - (NÃO ATENDIMENTO DE COMUNIQUE-
SE).

Observações: 1. O prazo para formalização de pedido de
reconsideração de despacho ou recurso, contado em dias corridos
a partir da data de publicação do despacho de indeferimento no
Diário Oficial da Cidade, é de 5 dias para os pedidos de Alvará de
Autorização para Eventos, 15 dias para os pedidos de AVS ou
Alvará de Funcionamento de Local de Reunião, e de 30 dias para
os demais pedidos; 2. Para interpor pedido de reconsideração de
despacho ou recurso dirigir-se à Praça de Atendimento, à Rua São
Bento, 405, 8º andar, Sala 82, das 9h às 17h, de 2ª à 6ª feira;
3. Para vistas ao processo deve ser feito prévio agendamento no
Núcleo.

PROCESSO Nº 2017-0.055.625-4
NOTIFICAÇÃO Nº 0022/SEGUR-3/2017
UNIDADE EMITENTE: SEGUR-3



VEGAS MUSIC SHOW E ENTRETENIMENTO LTDA – EPP
RUA AGRIM. SUGAYA, 141 – SÃO MIGUEL
CEP- 08260-030

ATENDIMENTO DA NOTIFICAÇÃO

Fica Vossa Senhoria notificado, para no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de publicação da presente no Diário Oficial do Município, requerer a expedição do Alvará de Funcionamento, referente ao local de reunião acima identificado, de acordo com o disposto do Dec. nº 49.969 de 28 de agosto de 2008, Dec. nº 32.329, de 24 de setembro de 1992, nos seus artigos 18 e 19.

PENALIDADES

O não atendimento desta notificação no prazo, acarretará a aplicação das seguintes penalidades:

- Multa no valor de 320 UFM de acordo com o Art. 3º, inciso II, no valor constante do quadro II anexo a Lei nº 9.433, de 1º de abril de 1982, renovável por duas vezes a cada 60 (sessenta) dias, após o que, não sendo requerida a expedição do documento municipal, será a edificação interditada nos termos do Art. 4º da Lei nº 99.433, de 1º de abril de 1982.

Data da Publicação no Diário Oficial do Município: 13/04/2017

Local para atendimento: Rua São Bento, 405 – 8º andar
Segunda a Sexta – das 09:00 às 17:00 horas.

TJRJ CFR CV02 202200099344 11/01/22 20:32:07136745 PROGER-VIRTUAL

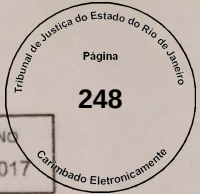


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL
HISTÓRICO DA EDIFICAÇÃO

TIPO	Nº DO HISTÓRICO	ANO
03	000004121	2017

FOLHA
01

Nº DO CONTRIBUINTE
234.008.0002-1



PROPRIETÁRIO
AUGUSTO HONG IL KOH

COMPROMISSÁRIO

LOCAL DO IMÓVEL - ENDEREÇO
R AGRIM SUGAYA, 00141
CEP 08260-030

CÓDIGO DO LOGRADOURO
36386-3

LOCAL DE ENTREGA
NOME
ENDEREÇO R AGRIM SUGAYA, 141
CEP 08260-030

CÓDIGO DO LOGRADOURO
36386-3

DATA	SITUAÇÃO	TESTADA PRINCIPAL	ÁREA DO TERRENO (m²)	ÁREA EDIFICADA (M²)	FRAÇÃO IDEAL
06/12/2008	IRREGULAR	57,15	5526	3299	1,0000

OBSERVAÇÕES

Não localizado documento que comprove a regularidade da edificação.

- Consulte a autenticidade do documento através do site www.prefeitura.sp.gov.br
São Paulo, 19 de maio de 2017

TJRJ CFR CV02 202200099344 11/01/22 20:32:07136745 PROGER-VIRTUAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL	
ESTADO DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DETRAN - DIRETORIA DE IDENTIFICAÇÃO CIVIL			
 Polegar Direito 0522			
Ulyana Alice Coutinho Cotta Assinatura do Titular			
CARTEIRA DE IDENTIDADE		LEI Nº 7.116 DE 29/08/83	
		REGISTRO GERAL 28.211.883-5 DATA DE EXPEDIÇÃO 30/05/2018	
		NOME ULYANA ALICE COUTINHO COTTA	
		FILIAÇÃO FABIO COTTA DUTRA	
		DINEIA SILVA COUTINHO	
		NATURALIDADE SÃO GONÇALO/RJ DATA DE NASCIMENTO 09/05/2001	
		DOC. ORIGEM C. NASC LIV A0131 FLS 35 TERM 72604	
		SÃO GONÇALO RJ	
		CPF 132.589.067-77	
		001 2 Via	
		LEONARDO SILVA JACOB PRESIDENTE DO DETRAN/RJ ID 5087219-2	
		0522	

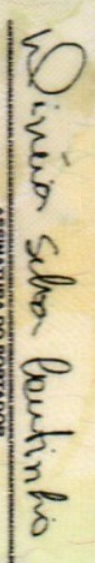


Dra. Elaine Garcia Ferreira,

NASCIMENTO

CORREEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA
SELO DE FISCALIZAÇÃO
Nº BYS 99313
1ATO
Dra. Elaine Garcia Ferreira
Substituto
Crisiani Novis Moreno
1º DISTRITO
SÃO GONÇALO - RJ

Digitalizado com CamScanner

PROIBIDO PLASTIFICAR		VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL	
1894776135		1894776135	
			
LOCAL CABO FRIO, RJ		Nº REGISTRO 04757047290	
ASSINATURA DO PORTADOR		VALIDADE 21/08/2024	
DATA EMISSÃO 22/08/2019		1ª HABILITAÇÃO 18/09/2009	
OBSERVAÇÕES		PERMISSÃO	
		ACC	
		CAT. HAB.	
		B	
ASSINATURA DO EMISSOR		FILIAÇÃO VALTINO VAZ COUTINHO	
RIO DE JANEIRO		ALICE SILVA COUTINHO	
18558516566		CPF 063712046DICRJ	
RJ257176128		DATA NASCIMENTO 06/04/1963	
		DOC. IDENTIDADE / ÓRG. EMISSOR / UF	
		063712046DICRJ	
		NOME DINEIA SILVA COUTINHO	
		REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL	
		MINISTERIO DA INFRAESTRUTURA	
		DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO	
		CARTERA NACIONAL DE HABILITACAO	



PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
Secretaria Municipal de Saúde

Ofício Nº 4823/2019

Cabo Frio, 04 de Setembro de 2019.

Da Ouvidoria do Jardim Esperança
Ao Central de Marcação de Consultas

Encaminho a(o) Sra (o): **ALICE SILVA COUTINHO DINEIA SILVA COUTINHO E VALTINO VAZ COUTINHO** que reside na Estrada do Guriri Lt 92 R: Dos Bentivis - Nº- – Reserva do Perú Tel: (22)992012035 . Conforme **Avaliação Técnica da Secretaria de Saúde** comprovando a sua residência.

Sem mais,

Atenciosamente,

SUELY BLAUOT
Diretora de Departamento
Ouvidoria
H.O.M.C.S.

OUVIDORIA

OBS: VALIDADE DESTE DOCUMENTO: 90 DIAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
HOSPITAL MUNICIPAL OTIME CARDOSO DOS SANTOS

NOME:		PRONTUÁRIO:			
Alice Silva Laitinho		39041			
NASC:	SEXO:	EST. CIVIL:	NATURALIDADE:	NACIONALIDADE:	
19/04/41	F		RJ	Br	
ENDEREÇO:		TELEFONE:			
Rua: Dos Bentinhos n: 92 curú		021992012035			
PAI:		CPF:			
Ammando Silva					
MÃE:		DATA REG:			FUNC:
Ruth n. Silva					
IDENT:	EXP:	CNS:			
	Roberto Andrade Plo Borges Assessor Especial IV Mat 97812177	706.801153823930			
UNIDADE:	MÉDICO				
DATA	HORA				

Ministério da Saúde

SISCAN - Sistema de informação do Câncer

26

Emissão:
Hora:
Página:
UF

LAUDO DO EXAME CITOPATOLÓGICO DO COLO DE ÚTERO

UNIDADE DE SAÚDE

Nome: HOSPITAL MUNICIPAL OTIME CARDOSO DOS SANTOS CNES: 2278138
Data da coleta: 29/10/2018 UF: RJ Município: CABO FRIO
Nº do exame: 00000048272712 Nº do protocolo: 48272712 Nº do prontuário:

PACIENTE

Cartão SUS: 708104576899030 Sexo: Feminino
Nome: ULYANA ALICE COUTINHO COTTA Idade: 17
Data do nascimento: 09/05/2001 Telefone: 992012035
Mãe: DINEIA SILVA COUTINHO
Endereço: DOS BENTIVIS Bairro: RESERVA DO PERO
Município: CABO FRIO UF: RJ CEP: 28.920-030
Número: 92 Complemento:

PRESTADOR DE SERVIÇO

Nome: CENTRO DE DIAGNOSTICO CITOLOGICO CNES: 3211614 CNPJ: 05.643.103/0001-93
Data do recebimento: 11/12/2018 UF: RJ Município: CABO FRIO

RESULTADO EXAME

AVALIAÇÃO PRÉ ANALÍTICA:

AVALIAÇÃO DA AMOSTRA: Satisfatória
EPITÉLIOS REPRESENTADOS NA AMOSTRA: Escamoso.
REPRESENTATIVIDADE DA ZONA DE TRANSFORMAÇÃO: Não

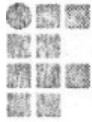
DIAGNÓSTICO DESCRITIVO:

DENTRO DOS LIMITES DA NORMALIDADE NO MATERIAL EXAMINADO ✓
MICROBIOLOGIA: Lactobacillus sp. ✓

RESPONSÁVEL PELO RESULTADO

Responsável: MILENA PARDELHAS STULPEN
Conselho: coren CNS: 201551786650009 Data da liberação do resultado: 22/12/2018

NOME <i>Ulyana Alice E. Patta</i>				Nº PRONTUÁRIO <i>29717</i>	
DATA NASC. <i>09-5-01</i>		SEXO <i>F</i>	ESTADO CIVIL <i>-</i>	NACIONALIDADE <i>BR</i>	
ENDEREÇO <i>Est. do Guriri (R. dos Bentes) Lt 92</i> <i>Reserva do Puro</i>				TEL.: <i>99201-2035</i>	
FILIAÇÃO	PAI <i>Jobio Patta Dutra</i>				
	MÃE <i>Dinua Silva Coutinho</i>				
Nº DA IDENTIDADE <i>28.211.883-5</i>		ÓRGÃO EXP. <i>Debram</i>	DATA DO REG. <i>-</i>	Nº DO FUNCIONÁRIO	
UNIDADE					
MOD.: 04 PRONTUÁRIO UNIFICADO <i>HD</i> <i>Marcelo Padilha Romano</i> CRM 52.59063-3 Diretor Geral Hosp. Mun. Otília G. dos Santos					



INSTITUTO FEDERAL
DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
Fluminense

MINISTÉRIO DA
EDUCAÇÃO



PÁTRIA AMADA
BRASIL
GOVERNO FEDERAL

COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO¹

Processo seletivo²: PROCESSO SELETIVO 2020 – 1.º SEMESTRE

Número de inscrição: 19244844

Nome: ULYANA ALICE COUTINHO COTTA

CPF: 132.589.067-77

Curso: Cozinha Concomitante 1º semestre Noite

Campus: Cabo Frio

Data: 26/08/2019 - 11:19:55

Pessoa com Deficiência: Não

Atendimento Especial Não

Concorrência: Ampla Concorrência / Não concorre a cotas

Isenção³: Não Requerida

Este comprovante não é válido como confirmação da inscrição, sendo necessário o cumprimento de outras etapas estabelecidas no edital. O candidato declara, concorda e atende as condições presentes no edital e que todas as informações prestadas por mim são verdadeiras. O Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia Fluminense consultará o órgão gestor do CadÚnico, a fim de verificar a veracidade das informações prestadas pelo candidato, pois o simples preenchimento da inscrição de isenção, não garante ao interessado a isenção da taxa de inscrição, que estará sujeita à análise e deferimento. Confira no edital a taxa de inscrição.

FABIO COTTA DUTRA
EST DO GURIRI LT 92 RUA DOS BENTIVIS 00000 LT 92 RUA DOS BENTIVIS
CABO FRIO - RJ
28900000

Ampla
agora é 

Ampla agora é Enel.

Agora somos Enel, um dos maiores grupos de energia do mundo, presente em 30 países, com mais de 50 anos de mercado e líder mundial em energias renováveis. No Brasil, estamos presentes em 15 Estados.

Uma nova era. Uma nova energia.

agora somos Enel, um dos maiores grupos de energia do mundo, presente em 30 países, com mais de 50 anos de mercado e líder mundial em energias renováveis. No Brasil,

Caso haja cobranças de valores referentes a serviços e/ou produtos não relacionados ao consumo de energia elétrica, o cliente poderá solicitar a emissão de nova fatura e, em seguida, a exclusão das cobranças de valores referentes a serviços e/ou produtos não relacionados ao consumo de energia elétrica, como a CIP (contribuição de iluminação pública) e a CIP (contribuição de iluminação pública).

DEVOLUÇÃO DA CONTA

 100% Papel Reciclado. 100% Responsabilidade Social e Ambiental.

DISPENSAS NOMINAIS PADRONIZADAS

Disponível: 127 e 220 V

Limites Min.: 116 e 201 V | Limites Máx.: 133 e 231 V

Clientes cujos padrões de continuidade tenham sido violados, deverão receber uma compensação financeira através da conta de luz, conforme critérios definidos no Procedimento de Distribuição Módulo 8.

• 0800 00 120 00, Ouvidoria, dias úteis, das 8h às 18h com protocolo do atendimento anterior.

Agência Nacional de Energia Elétrica - ANEEL
167 - Ligação Gratuita de telefones fixos e tarifada na origem para telefones celulares.]

Ampla
agora é 

INDICADORES DE QUALIDADE

Conjunto	Limite (h)	Mensal	Trimestral	Anual	Apurado (h)	Mensal	Trimestral	Anual
PORTO DO CARRO	DIC	5,19	10,38	20,77	DIC	0,68	0,68	0,00
	FIC	3,11	6,22	12,45	FIC	3,00	3,00	0,00
EUSD 55,23 Ref SET/2019	DMIC	2,94			DMIC	0,47		
	DICRI				DICRI			

DIVISÃO DE CONSUMO DO MÊS (R\$)

Compra de Energia 63,92	Ampla 40,34	Tributos 38,67	Transmissão 8,05	Encargos Setorais 16,15
-------------------------	-------------	----------------	------------------	-------------------------

DADOS DA MEDIÇÃO

Faturamento	Constante/	Leitura Atual	Leitura Anterior	Consumo do mês (kWh)	Tarifa	Valor (R\$)
NORMAL	Medidor	FP 27300	27117	183	0,91328	167,13
LEITURA / FATURAMENTO	1,00	HP				
NORMAL		HI				
Energia Reativa	Fator de	HR				
0,00 0,00	Potência					
Constante 0	0					

Débito Automático

Nº DO CLIENTE

VENCIMENTO**TOTAL A PAGAR (R\$)**

CÓDIGO DE BARRAS DO MÊS CORRENTE

83860000002-6 13240019000-6 00027739510-0 01814335260-4

[illegible]

Nº do Cliente 2773951-1

NOME FABIO COTTA DUTRA			Nº do Cliente 2773951-1
Data de Emissão 23/11/2019	Referência NOV/2019	Vencimento 05/12/2019	Total a pagar (R\$) 213,24



Dados do Cliente/Unidade Consumidora

Nº DA INSTALAÇÃO 2773951-1	Nº DO CLIENTE 2773951-1
----------------------------	-------------------------

FABIO COTTA DUTRA
EST DO GURIRI LT 92 RUA DOS BENTIVIS 00000 LT 92 RUA DOS BENTIVIS -
RESERVA DO PERO - CABO FRIO - 28922370
CPF/CNPJ: 832.750.457-68
Rota: 15 13424 35 011320-2

Classificação da Unidade Consumidora

Grupo B	Subgrupo B1	Classe 01-RESIDENCIAL
---------	-------------	-----------------------

Subclasse
01-RESIDENCIAL NORMAL

Tipo de fornecimento BIFASICA	Modalidade Tarifária CONVENCIONAL
-------------------------------	-----------------------------------

Dados da Conta

VENCIMENTO 04/06/2021	TOTAL A PAGAR (R\$) 440,72
--------------------------	-------------------------------

CONTA REFERENTE A MAI/2021

Dados de Medição

Nº do medidor	1669091
Leitura anterior	32064 20/04/2021
Leitura atual	32367 21/05/2021
Próxima leitura	21/06/2021
Fator multiplicador	1,00
Consumo do mês (kWh)	303
Número de dias	31 dias

Histórico de Faturamento

Mês/Ano	kWh
MAI/2021	303
ABR/2021	
MAR/2021	448
FEV/2021	316
JAN/2021	328
DEZ/2020	300
NOV/2020	258
OUT/2020	263
SET/2020	263
AGO/2020	235
JUL/2020	238
JUN/2020	294
MAI/2020	317

Reservado ao Fisco

Data de emissão	Nº Nota fiscal	Série	Base de cálculo	Alíquota	ICMS
24/05/2021	053941164	1	376,61	31,00%	116,74

8FB7.C4F4.A543.6BBD.F639.0637.E4CF.16ED

Descrição de Faturamento

Bandeira(s) Tarifária(s) aplicada(s) no mês Atual: VERMELHA - Anterior: AMARELA

	QTD.KWh	PREÇO UNIT	VALOR
Valor do Consumo do Mes	303	1,24294	376,61
Contr custeio serv illum pública - Municipal			39,11
Vr Adic Band Vermelha do Mes			16,42
Cartao de Todos - 0800 283 8916			25,00

Tributo	Base de Cálculo	Alíquota	Valor
PIS	376,61	1,58%	5,95
COFINS	376,61	7,32%	27,57

Tarifa sem Tributos (R\$/kwh): 0,74641

Mensagens

Cliente com fatura em ***Débito Automático***

Notificação/Reaviso de Contas Vencidas

Cliente sem Notificação

Via do Banco

enel

Nº da Conta	Data da Emissão	Conta referente à
053941164	24/05/2021	MAI/2021
Nº da Instalação	Vencimento	Total a Pagar (R\$)
2773951	04/06/2021	440,72
Nome do Cliente	FABIO COTTA DUTRA	
Mensagem		
Autenticação mecânica		

83850000004-0 40720019000-0 00027739510-0 01994316226-3



RCA COMPANY DE TELECOMUNICACOES DE CABO FRIO LTDA
AVENIDA TEIXEIRA E SOUZA, 2.614 SÃO CRISTOVAO
CEP: 28.909-002
CNPJ: 05890267000115 - Cabo Frio RJ
Fone: 2226462350

Valor
69,80

Descricao
INTERNET 6 MB (01/06/2021 a 30/06/2021)
WIFI (01/06/2021 a 30/06/2021)

Valor
R\$ 59,90
R\$ 9,90

Vencimento
05/07/2021

Totais de Vencimentos
Valor R\$ 69,80
Juros R\$ 0,00
Multa R\$ 0,00
Total R\$ 69,80

Cliente
DINEIA SILVA COUTINHO
CPF/CNPJ: 82598851749

Itaú Banco Itaú S.A. 341-7 34191.09016 97361.748599 52308.330001 2 86720000006980

Local do Pagamento
PAGAVEL EM QUALQUER BANCO ATE O VENCIMENTO.

Vencimento
05/07/2021

Beneficiário
RCA COMPANY DE TELECOMUNICACOES DE CABO FRIO LTDA

Agencia / Código do Beneficiário
8595/23083-3

Data Documento	Numero Documento	Especie Doc.	Aceite	Data Processamento
11/06/2021	5327139	DN	N	15/06/2021

Nosso Numero
109/01973617-4

Uso Banco	Carteira	Especie	Quantidade	Valor
	109	R\$	--	--

Valor do Documento
69,80

Instruções

- APOS O VENCIMENTO COBRAR MULTA DE 2,00% E JUROS DE 0,03% AO DIA.
- ATE O VENCIMENTO PODERA SER PAGO EM CASAS LOTERICAS, BANCOS OU COSTA DO SOL.
- NAO RECEBER APOS 27 DIAS DO VENCIMENTO.
- NAO RECEBER VALOR INFERIOR AO REGISTRADO.

(-) Desconto / Abatimento

(-) Outras Deducoes

(+) Multa / Mora
0,00

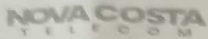
(+) Outros Acrecimos
0,00

(=) Valor Cobrado
69,80

Pagador

0774416 - DINEIA SILVA COUTINHO
ALAMEDA HUM (BEM-TE-VI), 000000, GURIRI
Complemento: LOTE 92 - COND. DOS PASSAROS Referência: CASA AO LADO DO CAMPO DE FUTEBOL
CABO FRIO/RJ - CEP: 28.900-000





RCA COMPANY DE TELECOMUNICACOES DE CABO FRIO LTDA
AVENIDA TEIXEIRA E SOUZA, 2.614 SAO CRISTOVAO
CEP: 28.909-002
CNPJ: 05890267000115 - Cabo Frio RJ
Fone: 2226462350

Valor
69,80

Descricao
INTERNET 6 MB (01/08/2021 a 31/08/2021)
WIFI (01/08/2021 a 31/08/2021)

Valor
R\$ 59,90
R\$ 9,90

Vencimento
06/09/2021

Totais de Vencimentos
Valor R\$ 69,80
Juros R\$ 0,00
Multa R\$ 0,00
Total R\$ 69,80

Ciente
DINEIA SILVA COUTINHO
CPF/CNPJ: 82598851749

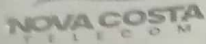
Handwritten signature and date: 02/09/21



Banco Itaú S.A. 341-7 34191.09016 99130.218599 52308.330001 1 87350000006980

Local do Pagamento PAGAVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO.					Vencimento 06/09/2021
Beneficiário RCA COMPANY DE TELECOMUNICACOES DE CABO FRIO LTDA					Agência / Código do Beneficiário 8595/23083-3
Data Documento 06/08/2021	Numero Documento 5345909	Especie Doc. DN	Aceite N	Data Processamento 16/08/2021	Nosso Número 109/01991302-1
Uso Banco	Carteira 109	Especie R\$	Quantidade --	Valor --	Valor do Documento 69,80
Instruções - APOS O VENCIMENTO COBRAR MULTA DE 2,00% E JUROS DE 0,03% AO DIA. - ATÉ O VENCIMENTO PODERÁ SER PAGO EM CASAS LOTÉRICAS, BANCOS OU COSTA DO SOL. - NÃO RECEBER APOS 27 DIAS DO VENCIMENTO. - NÃO RECEBER VALOR INFERIOR AO REGISTRADO.					(-) Desconto / Abatimento
					(-) Outras Deduções
					(+) Multa / Mora 0,00
					(+) Outros Acrecimos 0,00
					(=) Valor Cobrado 69,80
Pagador 0774416 - DINEIA SILVA COUTINHO ALAMEDA HUM (BEM-TE-VI), 000000, GURIRI Complemento: LOTE 92 - COND. DOS PASSAROS Referência: CASA AO LADO DO CAMPO DE FUTEBOL CABO FRIO/RJ - CEP: 28.900-000					





RCA COMPANY DE TELECOMUNICACOES DE CABO FRIO LTDA
AVENIDA TEIXEIRA E SOUZA, 2.614 SAO CRISTOVAO
CEP: 28.909-002
CNPJ: 05890267000115 - Cabo Frio RJ
Fone: 2226462350

Valor
69,80

Descrição
INTERNET 6 MB (01/07/2021 a 31/07/2021)
WIFI (01/07/2021 a 31/07/2021)

Valor
R\$ 59,90
R\$ 9,90

Vencimento
05/08/2021

Totais de Vencimentos
Valor R\$ 69,80
Juros R\$ 0,00
Multa R\$ 0,00
Total R\$ 69,80

Cliente
DINEIA SILVA COUTINHO
CPF/CNPJ: 82598851749

Itaú Banco Itaú S.A. 341-7 34191.09016 98082.888599 52308.330001 1 87030000006980

Local do Pagamento PAGAVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO.					Vencimento 05/08/2021
Beneficiário RCA COMPANY DE TELECOMUNICACOES DE CABO FRIO LTDA					Agência / Código do Beneficiário 8595/23083-3
Data Documento 16/07/2021	Numero Documento 5335096	Especie Doc. DN	Aceite N	Data Processamento 19/07/2021	Nosso Numero 109/01980828-8
Uso Banco	Carteira 109	Especie R\$	Quantidade --	Valor --	Valor do Documento 69,80
Instruções - APOS O VENCIMENTO COBRAR MULTA DE 2,00% E JUROS DE 0,03% AO DIA. - ATÉ O VENCIMENTO PODERÁ SER PAGO EM CASAS LOTÉRICAS, BANCOS OU COSTA DO SOL. - NÃO RECEBER APOS 27 DIAS DO VENCIMENTO. - NÃO RECEBER VALOR INFERIOR AO REGISTRADO.					(-) Desconto / Abatimento
					(-) Outras Deduções
					(+) Multa / Mora 0,00
					(+) Outros Acrecimos 0,00
					(=) Valor Cobrado 69,80
Pagador 0774416 - DINEIA SILVA COUTINHO ALAMEDA HUM (BEM-TE-VI), 000000, GURIRI Complemento: LOTE 92 - COND. DOS PASSAROS Referência: CASA AO LADO DO CAMPO DE FUTEBOL CABO FRIO/RJ - CEP: 28.900-000					





RCA COMPANY DE TELECOMUNICAÇÕES DE CABO FRIO LTDA
AVENIDA TEIXEIRA E SOUZA, 2.614 SAO CRISTOVAO
CEP: 28.909-002
CNPJ: 05890267000115 - Cabo Frio RJ
Fone: 2226462350

Valor
69,80

Descricao
INTERNET 6 MB (01/08/2019 a 31/08/2019)
WIFI (01/08/2019 a 31/08/2019)

Valor
R\$ 59,90
R\$ 9,90

Vencimento
05/09/2019

Totais de Vencimentos
Valor R\$ 69,80
Juros R\$ 0,00
Multa R\$ 0,00
Total R\$ 69,80

Cliente
DINEIA SILVA COUTINHO
CPF/CNPJ: 82598851749

Handwritten signature and date:
24/09/19

BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 01319.434005 16856.195173 1 80030000006980

Local do Pagamento
PAGAVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO.

Vencimento
05/09/2019

Beneficiário
RCA COMPANY DE-TELECOMUNICACOES DE CABO FRIO LTDA

Agencia / Código do Beneficiário
0150/00260970-3

Data Documento	Numero Documento	Especie Doc.	Anexo	Data Processamento
06/08/2019	4958179	DM	N	07/08/2019

Nosso Número
13194340016856195

Uso Banco	Carteira	Especie	Quantidade	Valor
	17	R\$	--	--

Valor do Documento
69,80

Instruções

- APOS O VENCIMENTO COBRAR MULTA DE 2,00% E JUROS DE 0,03% AO DIA.
- ATÉ O VENCIMENTO PODERÁ SER PAGO EM CASAS LOTERICAS, BANCOS OU COSTA DO SOL.
- NAO RECEBER APOS 27 DIAS DO VENCIMENTO.
- NAO RECEBER VALOR INFERIOR AO REGISTRADO.

(-) Desconto / Abatimento

(-) Outras Deduções

(+) Multa / Mora
0,00

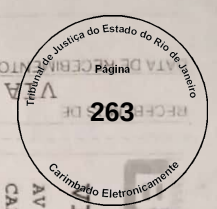
(+) Outros Acrecimos
0,00

(=) Valor Cobrado
69,80

Pagador

0774416 - DINEIA SILVA COUTINHO
AL HUM (BEM-TE-VI), 000000, GURIRI
Complemento: LOTE 92 - COND. DOS PASSAROS Referência: CASA AO LADO DO CAMPO DE FUTEBOL
CABO FRIO/RJ - CEP: 28.900-000





DANFE

IDENTIFICAÇÃO DO EMITENTE
Filial Emi.: 1351

Documento Auxiliar de Nota
Fiscal Eletrônica

0 - ENTRADA
1 - SAÍDA

Nº 000078032
SÉRIE

FOLHA: 01/01

CHAVE DE ACESSO:

3320 1233 0412 6007 9240 5500 0000 0780 3211 2160 6301

Consulta de autenticidade no portal nacional da NF-e

www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da Sefaz Autorizadora

PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO

333200179504964 04/12/2020 16:08:13

CNPJ/CPF

33.041.260/0792-40

CNPJ/CPF 832.750.457-68

DATA DA EMISSÃO 04/12/2020

DATA ENTRADA/SAÍDA 04/12/2020

HORA ENTRADA/SAÍDA 16:06

AV. TEIXEIRA E SOUZA 245
CABO FRIO RJ 28907-410

FONE: SAC: N° 000078032

SÉRIE

FOLHA: 01/01

www.nfe.fazenda.gov.br/portal ou no site da Sefaz Autorizadora

PROTOCOLO DE AUTORIZAÇÃO DE USO

333200179504964 04/12/2020 16:08:13

CNPJ/CPF

33.041.260/0792-40

CNPJ/CPF 832.750.457-68

DATA DA EMISSÃO 04/12/2020

DATA ENTRADA/SAÍDA 04/12/2020

HORA ENTRADA/SAÍDA 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 28922-370

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

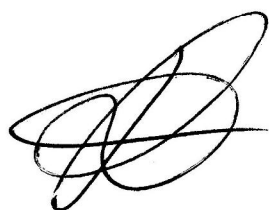
INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

INSCRIÇÃO ESTADUAL 16:06

CABO FRIO, 26 DE NOVEMBRO DE 2020.

EU, RICARDO CANTANHEDE, RESIDENTE NA
ESTRADA DO GURURI 2090 - CABO FRIO - RJ COM
CPF. 873.912.867-72 DECHARO PARA OS DEVIDOS
FINS QUE O SR. FÁBIO COTTA DUTRA E A
SR^a DIWÉIA SILVA COUTINHO E FILHOS
SÃO MORADORES EM RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR
NA RUA BEM-TI-VIS Nº 92 NESSE
MESMO CONDOMÍNIO.

Atesto
RICARDO CANTANHEDE



1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE CABO FRIO
Av. Teixeira e Souza, N.º 199 - Loja 09 - CEP 28.907-410 - Centro - Cabo Frio - RJ - PABX (22) 2644-2020 090290AA648116

RECONHEÇO por SEMELHANÇA as firmas de:

RICARDO CANTANHEDE.....

Em testemunho Beatriz dos Santos Rodrigues Lima da verdade.

Beatriz dos Santos Rodrigues Lima - Escrevente
Mat: 94-21020 - Total: R\$8,07
Cabo Frio-RJ, 30/11/2020 - 09:18:48
Selo: EDPG33793-RKR
Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Cabo Frio, 26 de Novembro 2020

Eu Elizabeth Silveira Cerqueira Pereira, residente na Estrada do Guriri 2090 Alameda 10 - 858 Meuros, feró 1. Declaro para os devidos fins que o Sr - Fabio conta a Sra - Dinéia Silva Coutinho e filhos são moradores em residência unifamiliar na Rua - Bem Ti Vis 92 nesse mesmo Condomínio.

Atenciosamente

Elizabeth Silveira C. Pereira

RG - 09.247.832-0

CPF - 783312426-53

1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE CABO FRIO
Av. Teixeira e Souza, N.º 199 - Loja 09 - CEP 28.907-410 - Centro - Cabo Frio - RJ - PABX: (22) 2644-2020 090290AA648115

RECONHEÇO por SEMELHANÇA as firmas de:

ELIZABETH SILVEIRA CERQUEIRA PEREIRA.....

Em testemunho Oponeis da verdade.

Beatriz dos Santos Rodrigues Lima - Escrevente

Mat: 94-21020 - Total: R\$8,07

Cabo Frio-RJ, 30/11/2020 - 09:18:40

Selo: EDPG33792-RGM

Consulte em <https://www3.trj.jus.br/sitepublico>

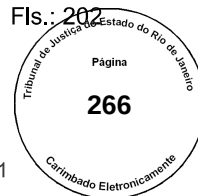




Documento assinado pelo Shodo



Documento assinado pelo Shodo



Fls.: 21



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO

1ª Vara do Trabalho de Cabo Frio
RUA POETA VITORINO CARRICO, 331, PARQUE BURLE, CABO FRIO - RJ - CEP: 28911-070
tel: - e.mail: vt01.cf@trt1.jus.br

PROCESSO: 0100702-06.2019.5.01.0431
CLASSE: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL (261)
AUTOR: JULIANA DE ALMEIDA DA COSTA
RÉU: VEGAS MUSIC SHOW E ENTRETENIMENTO LTDA e outros (2)

MANDADO DE PENHORA E AVALIAÇÃO - PJe

DESTINATÁRIO/LOCAL DA DILIGÊNCIA: FABIO COTTA DUTRA
28905-970 - ESTRADA DO GURIRI, ÁREA B - COND. BEM-TE-VIS - GURIRI - CABO FRIO - RIO DE JANEIRO

O/A MM. Juiz(a) ANITA NATAL da 1ª Vara do Trabalho de Cabo Frio, no uso de suas atribuições legais, MANDA ao Sr. Oficial de Justiça a quem este for distribuído que, em seu cumprimento, dirija-se ao endereço acima indicado e, sendo aí, **PROCEDA A PENHORA E AVALIAÇÃO** de tantos bens do(s) executado(s) FABIO COTTA DUTRA quanto bastem à garantia da execução do(s) valor(es) abaixo indicado(s):

Principal: R\$ 19.838,71

>>> A penhora deverá recair no imóvel de RGI 37945 (ID 872c50f)

Havendo necessidade, fica o Oficial de Justiça autorizado a requisitar auxílio de força policial e a dar cumprimento à presente ordem, mesmo que, excepcionalmente, após as 20 horas, e nos domingos e feriados.

Documentos associados ao processo

Título	Tipo	Chave de acesso**
Despacho	Despacho	19070314383524700000096190986
RGI	Documento Diverso	19062813413849100000095883364
CARTA PRECATÓRIA	Documento Diverso	19062813410889600000095883318
CERT. DISTRIBUIÇÃO	Petição Inicial	19061909505601800000095397710



Assinado eletronicamente por: MAYKON LEANDRO LOBO CUNHA - 01/08/2019 15:43 - 1e12011
<https://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=1908011543273780000009719272>
Número do processo: CartPrecCiv 0100702-06.2019.5.01.0431
Número do documento: 19080115432737800000097719272



Assinado eletronicamente por: THAIS CRISTINA MULLER GOMES - 17/01/2020 15:34 - cc93829
<https://pje.trt2.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=20011715335772400000164792329>
Número do processo: ATOrd 1001804-33.2017.5.02.0608
Número do documento: 20011715335772400000164792329

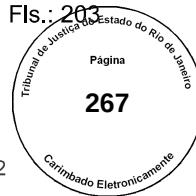
ID. cc93829 - Pág. 4

TJRJ CFR CV02 202200099344 11/01/22 20:32:07136745 PROGER-VIRTUAL



Documento assinado pelo Shodo

Fls.: 203



Fls.: 22



Documento assinado pelo Shodo

Em caso de dúvida, acesse a página:

<http://www.trt1.jus.br/processo-judicial-eletronico>

Por determinação do(a) MM. Juiz(a) desta unidade, o presente mandado foi expedido e assinado pelo servidor abaixo (art. 250, VI, CPC).

CABO FRIO ,1 de Agosto de 2019
MAYKON LEANDRO LOBO CUNHA

PJe



Assinado eletronicamente por: MAYKON LEANDRO LOBO CUNHA - 01/08/2019 15:43 - 1e12011

<https://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=19080115432737800000097719272> - Pág. 2

Número do processo: CarIPrecCiv 0100702-06.2019.5.01.0431

Número do documento: 19080115432737800000097719272

PJe



Assinado eletronicamente por: THAIS CRISTINA MULLER GOMES - 17/01/2020 15:34 - cc93829

<https://pje.trt2.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=20011715335772400000164792329>

Número do processo: ATOrd 1001804-33.2017.5.02.0608

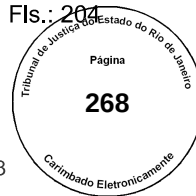
Número do documento: 20011715335772400000164792329

ID. cc93829 - Pág. 5



Documento assinado pelo Shodo

Fls.: 204



Fls.: 23



Documento assinado pelo Shodo



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO

PROCESSO: CartPrecCiv 0100702-06.2019.5.01.0431

AUTOR: JULIANA DE ALMEIDA DA COSTA

RÉU: VEGAS MUSIC SHOW E ENTRETENIMENTO LTDA, DINEIA SILVA COUTINHO ,
FABIO COTTA DUTRA

ID do mandado: 1e12011

Destinatário: FABIO COTTA DUTRA .

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Certifico e dou fé que, em 25/11/2019, diligenciei à Estrada do Guriri, Condomínio dos Pássaros, rua Bem-Te-Vi, nº 92, Guriri, Cabo Frio e promovi a penhora e avaliação do imóvel de RGI 37945, conforme auto de penhora anexo.

Assumi o encargo de depositário o destinatário Fábio Cotta Dutra, que ficou ciente do teor do ato e recebeu cópia do mandado e do auto de penhora, avaliação e depósito.

, 30 de Novembro de 2019

MARCO ANTONIO DUNG LAGINESTRA
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: MARCO ANTONIO DUNG LAGINESTRA - 30/11/2019 17:13 - 7a0e16b

<https://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=19113017114461500000105051246> - Pág. 1

Número do processo: CartPrecCiv 0100702-06.2019.5.01.0431

Número do documento: 19113017114461500000105051246



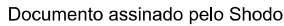
Assinado eletronicamente por: THAIS CRISTINA MULLER GOMES - 17/01/2020 15:34 - cc93829

<https://pje.trt2.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=20011715335772400000164792329>

Número do processo: ATOrd 1001804-33.2017.5.02.0608

Número do documento: 20011715335772400000164792329

ID. cc93829 - Pág. 6



Fls.: 24



AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

ID. cc93829 - Pág. 7



Documento assinado pelo Shodo

Fls.: 25



Documento assinado pelo Shodo



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO

AUTO DE DEPÓSITO

Aos 25 dias do mês NOVEMBRO do ano de dois mil e doze, feita a penhora de que trata o auto retro, dela assumiu o encargo de depositário o Sr(a) FABIO COTTA DUTRA, PROFESSOR, SOLTEIRO (UNIÃO ESTÁVEL), portador do (a) CPF 84991493 DIC 25 residente na ESTAD. DO GURUPI, RUA BENEFÉVIA 92, CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS, CASA 1210, o qual, como FIEL DEPOSITÁRIO, se obriga, sob as penas da lei, a não abrir mão dos bens penhorados, sem autorização expressa do MM.Juiz do Trabalho.

Marco Antonio Dung Laginestra - OJAF. Mat. 96865

Depositário

CIÊNCIA DA PENHORA

Aos 25 dias do mês de NOVEMBRO do ano de dois mil e doze dei ciência da penhora executada, na pessoa do Sr(a) FABIO COTTA DUTRA, que ficou de tudo ciente, inclusive quanto ao prazo de 05 (cinco) dias para embargá-la, recebendo a contrafé.

Marco Antonio Dung Laginestra - OJAF Mat.96865

PJe



Assinado eletronicamente por: MARCO ANTONIO DUNG LAGINESTRA - 30/11/2019 17:13 - 16bb32d
<https://pje.trt1.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=19113017125029600000105051247> - Pág. 2
Número do processo: CartPrecCiv 0100702-06.2019.5.01.0431
Número do documento: 19113017125029600000105051247

PJe



Assinado eletronicamente por: THAIS CRISTINA MULLER GOMES - 17/01/2020 15:34 - cc93829
<https://pje.trt2.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=20011715335772400000164792329>
Número do processo: ATOrd 1001804-33.2017.5.02.0608
Número do documento: 20011715335772400000164792329

ID. cc93829 - Pág. 8



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

5ª TURMA

AGRAVO DE PETIÇÃO

PROCESSO TRT/SP No. 1001804-33.2017.5.02.0608

ORIGEM: 8ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO - ZONA LESTE

AGRAVANTES: FABIO COTTA DUTRA e DINEIA SILVA COUTINHO

AGRAVADA: JULIANA DE ALMEIDA DA COSTA

RELATORA: DANIELLE SANTIAGO FERREIRA DA ROCHA DIAS DE ANDRADE LIMA

Inconformados com a r. decisão de ID. 3258ea3, complementada pela decisão de ID. 9d9c08e, proferida pelo Exmo. Juiz do Trabalho, Dr. Helder Bianchi Ferreira de Carvalho, cujo relatório adoto, que julgou improcedentes seus embargos à execução opostos, agravam de petição os embargantes, pelas razões de ID. 4712937, alegando, em síntese, decisão surpresa, cerceamento de defesa, negativa de prestação jurisdicional, causa de pedir inexistente, insistindo, no mérito, na impenhorabilidade do bem de família.

Juízo garantido pela penhora do imóvel.

Contraminuta de ID. ec2a7c8.

É o relatório.

V O T O

Conheço do agravo de petição, pois preenchidos os pressupostos de admissibilidade.

Decisão surpresa, cerceamento de defesa, negativa de prestação jurisdicional e causa de pedir inexistente

TJRJ CFR CV02 202200099344 11/01/22 20:32:07136745 PROGER-VIRTUAL



Não se há falar em decisão surpresa, por suposta violação do art. 10 do CPC, pois os fundamentos de mérito da decisão agravada foram essencialmente, os mesmo da primeira decisão que apreciou os embargos à execução dos agravantes, posteriormente anulada por esta C. Turma, que, reconhecendo o cerceamento de defesa, determinou o retorno dos autos à origem a fim de que os agravantes pudessem se manifestar sobre os documentos de ID. 57a45e2, consubstanciando pesquisas de endereço do agravante Fábio, trazidos aos autos por ato de ofício.

Também não prospera a alegação de cerceamento de defesa e de negativa de prestação jurisdicional pelo fato de referida pesquisa não ter abrangido a agravante Dineia e por não se prosseguir com a fase instrutória para a produção de provas orais sobre a residência dos agravantes no imóvel, haja vista que existem nos autos elementos suficientes para decisão segura sobre o mérito.

Finalmente, o argumento do agravante sobre falta de causa de pedir e inobservância do princípio da adstrição sobre o endereço do agravante Fábio em Guarulhos/SP está claramente mal colocado. Primeiro, os autos se encontram na fase executiva e o exame dos pedidos propriamente, ditos já se encerrou com o trânsito em julgado do título executivo. De qualquer forma, na fase atual, o requerimento da exequente se limitou à penhora do imóvel localizado em Cabo Frio/RJ, o qual, segundo os agravantes ,trata-se de bem de família. Ocorre que, no julgamento dos embargos à execução, o exame judicial recaiu sobre a pretensão dos agravantes no reconhecimento dessa qualidade do imóvel. Portanto, não se está a examinar "causa de pedir" da exequente, mas dos embargantes, ora agravantes. E o fundamento da origem para rejeitar a pretensão destes últimos foi a informação de que o agravante Fábio possui endereço em Guarulhos/SP, sobre a qual, repita-se, as partes tiveram oportunidade de se manifestarem.

Rejeito as objeções processuais.

Bem de família

Quanto ao mérito, com razão os agravantes.

Com o devido respeito à orientação traçada na origem, o simples fato de as pesquisas realizadas pelo Juízo junto aos bancos de dados do Detran e da Receita Federal terem retornado que o agravante Fabio declarou endereço diferente daquele do imóvel em Cabo Frio/RJ, mais precisamente em Guarulhos/SP, não é suficiente, à luz de outros elementos de convicção presentes nos autos, para afastar a proteção conferida pela Lei 8.009/1990.

Há, nos autos, documentos. como conta de energia elétrica, serviços de telecomunicações (ID. 459a871 - Pág. 9/10) e outros que demonstram o uso residencial do imóvel pelos



agravantes e seus familiares. Além disso, é relevante observar que o agravante Fabio estava presente no local no momento da diligência realizada pelo oficial de justiça que cumpriu a ordem de penhora, inclusive assumindo o encargo de depositário (ID. cc93829 - Pág. 6 e seguintes).

Convém lembrar que os agravantes sustentam que se trata do único imóvel familiar, sendo certo que, nas pesquisas por bens imóveis penhoráveis em nome dos agravantes, realizadas pela Vara de origem, o único resultado positivo foi o imóvel penhorado, localizado em Cabo Frio/RJ, em nome do agravante Fabio, tudo conforme certidão do Oficial de Justiça de ID. 6191692.

O simples fato de o agravante Fabio possuir outro endereço, em Guarulhos (sem informações de que seja proprietário), justificado na peça de agravo por ser titular da empresa Inoxtubo Indústria e Comércio de Acessórios Industriais Eireli, que também possui endereço em referido Município, não afasta a impenhorabilidade do único bem residencial de sua propriedade.

Em tais circunstâncias prevalece a proteção ao direito de moradia, constitucionalmente assegurado, acolhendo-se as razões recursais para determinar o levantamento da penhora realizada sobre o imóvel do agravante Fabio, localizado na Rua Bentevis, n 92, Guriri, na cidade de Cabo Frio, RJ, com matrícula n 37.945.

Reformo.

DO EXPOSTO

Acordam os Magistrados da 5ª Turma do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região em conhecer do agravo de petição, rejeitar as preliminares de decisão surpresa, cerceamento de defesa, negativa de prestação jurisdicional e causa de pedir inexistente, para, no mérito, DAR-LHE PROVIMENTO para determinar o levantamento da penhora realizada sobre o imóvel do agravante Fabio, localizado na Rua Bentevis, n 92, Guriri, na cidade de Cabo Frio, RJ, com matrícula n 37.945, nos termos da fundamentação.



VOTAÇÃO UNÂNIME.

Presidiu o julgamento a Exma. Sra. Desembargadora ANA CRISTINA LOPES PETINATI

Tomaram parte no julgamento os Exmos. Srs. Magistrados DANIELLE SANTIAGO FERREIRA DA ROCHA, PATRICIA COKELI SELLER e LEILA CHEVTCHUK

Relatora: a Exma. Sra. Magistrada DANIELLE SANTIAGO FERREIRA DA ROCHA

Sustentação oral: CELSO FERNANDO GIOIA

São Paulo, 08 de junho de 2021.

(a) Luiz Carlos de Melo Filho

Secretário da 5ª Turma

DANIELLE SANTIAGO FERREIRA DA ROCHA DIAS DE ANDRADE LIMA
Juíza Relatora

gpi



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Juntada

Data da Juntada 14/01/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CABO FRIO – RJ.

Processo nº 0000407-36.2021.8.19.0011

Carta Precatória

PEDIDO DE ALIENAÇÃO – HASTA PÚBLICA

J. MIX IMÓVEIS E
AGROPECUÁRIA LTDA, já qualificada nos presentes autos de
CARTA PRECATÓRIA, expedida em autos de CUMPRIMENTO
DE SENTENÇA, que promove em face de FABIO COTTA DUTRA,
por seu advogado e bastante procurador infra-assinado, vem
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, REQUERER
seja o imóvel alienado em hasta pública nos termos do artigo
845, § 2º c.c. artigo 881 e seguintes do Código de Processo
Civil.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 13 de janeiro de 2022.

Margarete de Jesus Pereira Medeiros

OAB/RJ 150.520

SUBSTABELECIMENTO COM RESERVAS DE PODERES

Substabeleço COM RESERVAS DE PODERES à advogada MARGARETE DE JESUS PEREIRA MEDEIROS – OAB/RJ 150.520, os poderes conferidos por PAULO ROBERTO MEDEIROS JOAQUIM nos autos de CARTA PRECATÓRIA, processo n. 0000407-36.2021.8.19.0011, que J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUARIA LTDA promove em face de FABIO COTTA DUTRA.

São Paulo, 13 de dezembro de 2021.

MARCO AURELIO
GERACE:1302594
7888

Assinado de forma digital
por MARCO AURELIO
GERACE:13025947888
Dados: 2022.01.13 13:30:17
-03'00'

Marco Aurélio Gerace

OAB/SP 122.584

(assinado digitalmente)

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

CERTIDÃO DE ALTERAÇÃO DA INTIMAÇÃO

Certifico que em 14/01/2022, 01:27 horas a parte / advogado MARGARETE DE JESUS PEREIRA MEDEIROS alterou / indicou o responsável para receber intimação eletrônica nestes autos, devendo as futuras publicações serem feitas em nome do advogado MARGARETE DE JESUS PEREIRA MEDEIROS, OAB RJ150520.

Rio de janeiro, 14 de janeiro de 2022

Processo: 0000407-36.2021.8.19.0011

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARCO AURELIO GERACE foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 18/01/2022, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

1) Anote, a Serventia, os procuradores das partes.

2) Intimem-se as partes, sobre o laudo de avaliação de fls. 215.

Cabo Frio, 18 de janeiro de 2022

Cartório da 2ª Vara Cível

Processo: 0000407-36.2021.8.19.0011

Procedimento Ordinário



CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

Certifico e dou fé que o despacho abaixo, foi remetido(a) para o Diário da Justiça Eletrônico do Rio de Janeiro no expediente do dia 27/12/2021 e foi publicado em 25/01/2022 na(s) folha(s) 93/104 da edição: Ano 14 - nº 93 do DJE.

Proc. 0000407-36.2021.8.19.0011 - J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA (Adv(s). Dr(a). MARCO AURELIO GERACE (OAB/SP-122584) X FABIO COTTA DUTRA (Adv(s). Dr(a). ERENALDO SANTOS SALUSTIANO (OAB/SP-205868) Despacho: 1) Anote, a Serventia, os procuradores das partes. 2) Intimem-se as partes, sobre o laudo de avaliação de fls. 215.

Cabo Frio, 25 de janeiro de 2022

Cartório da 2ª Vara Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Juntada

Data da Juntada 18/02/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MMª 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CABO FRIO - RJ.

Processo nº 0000407-36.2021.8.19.0011
CARTA PRECATÓRIA EXECUTÓRIA

FÁBIO COTTA DUTRA, por seu advogado que assina eletronicamente, nos autos da **Carta Precatória – Processo Supra** – que perante este I. Juízo e respectivo ofício, lhe é movida por **J MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA**, por não se conformar com a penhora de seu imóvel residencial, vem, respeitosamente, expor e, a final, requerer o que segue.

I - DOS FATOS

Às fls. 226 em diante, o executado apresentou manifestação com questão de ordem pública, acompanhada de dezenas de documentos, acerca da impenhorabilidade de seu imóvel residencial, o que não foi notado por este Douto Juízo.

Após isto, houve intimação de decisão anterior à propalada manifestação, para que as partes falassem sobre o laudo de avaliação de fls. 215, questão que fica prejudicada, em face da defesa apresentada.

II – DO REQUERIMENTO

Conforme se depreende pela narrativa fática, os autos necessitam de decisão sobre a impenhorabilidade do bem de família, o que se reitera, nos termos do constante da página 238 do feito.

Termos em que,
Pede Deferimento.

De São Paulo para o Rio de Janeiro, 18 de fevereiro de 2.022.

Celso Fernando Gioia
OAB/SP 70.379

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em	02/05/2022
Data	02/05/2022
Descrição	Certifico que as partes se manifestaram as fl 226, fl 276 e fl 282.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em	29/05/2022
Juiz	Vinicius Marcondes de Araujo
Data da Conclusão	02/05/2022
Data da Devolução	29/05/2022
Data da Decisão	27/05/2022
Tipo da Decisão	Deferimento de Medidas Cautelares
Publicado no DO	Não



Fls.

Processo: 0000407-36.2021.8.19.0011

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Carta Precatória - CPC - Construção, Penhora, Avaliação e Indisponibilidade de Bens

Exequente: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Executado: FABIO COTTA DUTRA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Vinicius Marcondes de Araujo

Em 02/05/2022

Decisão

Trata-se de carta precatória extraída dos autos do processo de nº 0021871-41.2018.8.26.0007, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional VII - Itaquera - Comarca de São Paulo, com a finalidade de penhora, avaliação e alienação do bem descrito a fls. 05.

Expedido o respectivo mandado, sobreveio o auto de penhora, avaliação e depósito de fls. 215.

Instados a se manifestarem, o executado requereu a suspensão dos atos executórios e a nulidade da penhora, sob o argumento de que imóvel penhorado constitui-se bem de família. Reclamou a devolução da CP ao Juízo deprecante para apreciação da matéria. De outro lado, o exequente pediu a alienação do bem em hasta pública.

Nos termos do §2º do artigo 914, do CPC, na execução por carta, opostos embargos à execução, a competência do Juízo Deprecato restringe-se à apreciação de matéria que verse tão somente sobre vícios ou defeitos da penhora, da avaliação ou da alienação dos bens efetuadas no Juízo Deprecado.

Na hipótese dos autos, o executado impugna a validade da penhora do imóvel, indicado pelo Juízo Deprecante, em razão de se tratar de bem de família, donde se conclui ser aquele Juízo (Deprecante) o competente para apreciar a validade da penhora questionada.

Nesse sentido:

0041806-78.2021.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO

Des(a). ANTONIO ILOIZIO BARROS BASTOS - Julgamento: 22/09/2021 - QUARTA CÂMARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CARTA PRECATÓRIA PARA AVALIAÇÃO E PRAÇA DE IMÓVEL QUE FOI PENHORADO PELO JUÍZO DEPRECANTE. EMBARGOS À ARREMATACÃO. COMPETÊNCIA PARA JULGÁ-LOS. 1.Agravo manejado em face de decisão que, na carta precatória, declarou a incompetência do juízo deprecado para apreciar Embargos à Arrematação.

2. Na forma do art. 914, § 2º, do CPC, o juízo deprecado é competente para apreciar os embargos somente se versarem unicamente sobre vícios ou defeitos da penhora, da avaliação ou da alienação dos bens. 3. E a embargante alega ausência de capacidade processual do credor, além de falta de intimação sobre a penhora e seus desdobramentos. 4. Contudo, a penhora foi determinada pelo juízo deprecante, a quem cabe decidir sobre sua eventual nulidade. E o exame da capacidade processual do credor também deve ser apreciada no juízo onde corre a execução. Por isso, não versando os embargos unicamente sobre defeito do procedimento de avaliação e arrematação, a competência para julgá-los é do Juízo deprecante. 5. Recurso desprovido.

Pelo exposto, dê-se baixa e encaminhe-se a presente com as homenagens deste Juízo.

Intimem-se.

Cabo Frio, 27/05/2022.

Vinicius Marcondes de Araujo - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Vinicius Marcondes de Araujo

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **48AJ.PGKU.AZL3.TVC3**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data

30/05/2022



**Poder Judiciário
Cabo Frio
Cartório da 2ª Vara Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Cabo Frio, 30 de maio de 2022.

Nº do Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Partes: Exequente: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Executado: FABIO COTTA DUTRA

Destinatário: **MARCO AURELIO GERACE**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Trata-se de carta precatória extraída dos autos do processo de nº 0021871-41.2018.8.26.0007, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional VII - Itaquera - Comarca de São Paulo, com a finalidade de penhora, avaliação e alienação do bem descrito a fls. 05.

Expedido o respectivo mandado, sobreveio o auto de penhora, avaliação e depósito de fls. 215.

Instados a se manifestarem, o executado requereu a suspensão dos atos executórios e a nulidade da penhora, sob o argumento de que imóvel penhorado constitui-se bem de família. Reclamou a devolução da CP ao Juízo deprecante para apreciação da matéria. De outro lado, o exequente pediu a alienação do bem em hasta pública.

Nos termos do §2º do artigo 914, do CPC, na execução por carta, opostos embargos à execução, a competência do Juízo Deprecato restringe-se à apreciação de matéria que verse tão somente sobre vícios ou defeitos da penhora, da avaliação ou da alienação dos bens efetuadas no Juízo Deprecado.

Na hipótese dos autos, o executado impugna a validade da penhora do imóvel, indicado pelo Juízo Deprecante, em razão de se tratar de bem de família, donde se conclui ser aquele Juízo (Deprecante) o competente para apreciar a validade da penhora questionada.

Nesse sentido:

0041806-78.2021.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO

Des(a). ANTONIO ILOIZIO BARROS BASTOS - Julgamento: 22/09/2021 - QUARTA CÂMARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CARTA PRECATÓRIA PARA AVALIAÇÃO E PRAÇA DE IMÓVEL QUE FOI PENHORADO PELO JUÍZO DEPRECANTE. EMBARGOS À ARREMATACÃO. COMPETÊNCIA PARA JULGÁ-LOS. 1.Agravo manejado em face de decisão que, na carta precatória, declarou a incompetência do juízo deprecado para apreciar Embargos à Arrematação. 2.Na forma do art. 914,

§ 2º, do CPC, o juízo deprecado é competente para apreciar os embargos somente se versarem unicamente sobre vícios ou defeitos da penhora, da avaliação ou da alienação dos bens. 3.E a embargante alega ausência de capacidade processual do credor, além de falta de intimação sobre a penhora e seus desdobramentos. 4.Contudo, a penhora foi determinada pelo juízo deprecante, a quem cabe decidir sobre sua eventual nulidade. E o exame da capacidade processual do credor também deve ser apreciada no juízo onde corre a execução. Por isso, não versando os embargos unicamente sobre defeito do procedimento de avaliação e arrematação, a competência para julgá-los é do Juízo deprecante. 5.Recurso desprovido.

Pelo exposto, dê-se baixa e encaminhe-se a presente com as homenagens deste Juízo.

Intimem-se.

**Poder Judiciário
Cabo Frio
Cartório da 2ª Vara Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Cabo Frio, 30 de maio de 2022.

Nº do Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Partes: Exequente: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Executado: FABIO COTTA DUTRA

Destinatário: **CELSO FERNANDO GIOIA**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Trata-se de carta precatória extraída dos autos do processo de nº 0021871-41.2018.8.26.0007, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional VII - Itaquera - Comarca de São Paulo, com a finalidade de penhora, avaliação e alienação do bem descrito a fls. 05.

Expedido o respectivo mandado, sobreveio o auto de penhora, avaliação e depósito de fls. 215.

Instados a se manifestarem, o executado requereu a suspensão dos atos executórios e a nulidade da penhora, sob o argumento de que imóvel penhorado constitui-se bem de família. Reclamou a devolução da CP ao Juízo deprecante para apreciação da matéria. De outro lado, o exequente pediu a alienação do bem em hasta pública.

Nos termos do §2º do artigo 914, do CPC, na execução por carta, opostos embargos à execução, a competência do Juízo Deprecato restringe-se à apreciação de matéria que verse tão somente sobre vícios ou defeitos da penhora, da avaliação ou da alienação dos bens efetuadas no Juízo Deprecado.

Na hipótese dos autos, o executado impugna a validade da penhora do imóvel, indicado pelo Juízo Deprecante, em razão de se tratar de bem de família, donde se conclui ser aquele Juízo (Deprecante) o competente para apreciar a validade da penhora questionada.

Nesse sentido:

0041806-78.2021.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO

Des(a). ANTONIO ILOIZIO BARROS BASTOS - Julgamento: 22/09/2021 - QUARTA CÂMARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CARTA PRECATÓRIA PARA AVALIAÇÃO E PRAÇA DE IMÓVEL QUE FOI PENHORADO PELO JUÍZO DEPRECANTE. EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. COMPETÊNCIA PARA JULGÁ-LOS. 1.Agravo manejado em face de decisão que, na carta precatória, declarou a incompetência do juízo deprecado para apreciar Embargos à Arrematação. 2.Na forma do art. 914,

§ 2º, do CPC, o juízo deprecado é competente para apreciar os embargos somente se versarem unicamente sobre vícios ou defeitos da penhora, da avaliação ou da alienação dos bens. 3.E a embargante alega ausência de capacidade processual do credor, além de falta de intimação sobre a penhora e seus desdobramentos. 4.Contudo, a penhora foi determinada pelo juízo deprecante, a quem cabe decidir sobre sua eventual nulidade. E o exame da capacidade processual do credor também deve ser apreciada no juízo onde corre a execução. Por isso, não versando os embargos unicamente sobre defeito do procedimento de avaliação e arrematação, a competência para julgá-los é do Juízo deprecante. 5.Recurso desprovido.

Pelo exposto, dê-se baixa e encaminhe-se a presente com as homenagens deste Juízo.

Intimem-se.

**Poder Judiciário
Cabo Frio
Cartório da 2ª Vara Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Cabo Frio, 30 de maio de 2022.

Nº do Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Partes: Exequente: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Executado: FABIO COTTA DUTRA

Destinatário: **MARGARETE DE JESUS PEREIRA MEDEIROS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Trata-se de carta precatória extraída dos autos do processo de nº 0021871-41.2018.8.26.0007, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional VII - Itaquera - Comarca de São Paulo, com a finalidade de penhora, avaliação e alienação do bem descrito a fls. 05.

Expedido o respectivo mandado, sobreveio o auto de penhora, avaliação e depósito de fls. 215.

Instados a se manifestarem, o executado requereu a suspensão dos atos executórios e a nulidade da penhora, sob o argumento de que imóvel penhorado constitui-se bem de família. Reclamou a devolução da CP ao Juízo deprecante para apreciação da matéria. De outro lado, o exequente pediu a alienação do bem em hasta pública.

Nos termos do §2º do artigo 914, do CPC, na execução por carta, opostos embargos à execução, a competência do Juízo Deprecato restringe-se à apreciação de matéria que verse tão somente sobre vícios ou defeitos da penhora, da avaliação ou da alienação dos bens efetuadas no Juízo Deprecado.

Na hipótese dos autos, o executado impugna a validade da penhora do imóvel, indicado pelo Juízo Deprecante, em razão de se tratar de bem de família, donde se conclui ser aquele Juízo (Deprecante) o competente para apreciar a validade da penhora questionada.

Nesse sentido:

0041806-78.2021.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO

Des(a). ANTONIO ILOIZIO BARROS BASTOS - Julgamento: 22/09/2021 - QUARTA CÂMARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CARTA PRECATÓRIA PARA AVALIAÇÃO E PRAÇA DE IMÓVEL QUE FOI PENHORADO PELO JUÍZO DEPRECANTE. EMBARGOS À ARREMATACÃO. COMPETÊNCIA PARA JULGÁ-LOS. 1.Agravo manejado em face de decisão que, na carta precatória, declarou a incompetência do juízo deprecado para apreciar Embargos à Arrematação. 2.Na forma do art. 914,

§ 2º, do CPC, o juízo deprecado é competente para apreciar os embargos somente se versarem unicamente sobre vícios ou defeitos da penhora, da avaliação ou da alienação dos bens. 3.E a embargante alega ausência de capacidade processual do credor, além de falta de intimação sobre a penhora e seus desdobramentos. 4.Contudo, a penhora foi determinada pelo juízo deprecante, a quem cabe decidir sobre sua eventual nulidade. E o exame da capacidade processual do credor também deve ser apreciada no juízo onde corre a execução. Por isso, não versando os embargos unicamente sobre defeito do procedimento de avaliação e arrematação, a competência para julgá-los é do Juízo deprecante. 5.Recurso desprovido.

Pelo exposto, dê-se baixa e encaminhe-se a presente com as homenagens deste Juízo.

Intimem-se.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Juntada

Data da Juntada 03/06/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CABO FRIO – RJ.

Processo nº 0000407-36.2021.8.19.0011

Carta Precatória

PEDIDO DE ALIENAÇÃO – HASTA PÚBLICA

J. MIX IMÓVEIS E
AGROPECUÁRIA LTDA, já qualificada nos presentes autos de
CARTA PRECATÓRIA, expedida em autos de CUMPRIMENTO
DE SENTENÇA, que promove em face de FABIO COTTA DUTRA,
por seu advogado e bastante procurador infra-assinado, vem
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, dizer para ao
final requerer o quanto segue:

1.~ MM. Dr. Juiz, a finalidade da
CARTA PRECATÓRIA é: PENHORA, AVALIAÇÃO E ALIENAÇÃO
do bem imóvel objeto da matrícula n. 37.945 do 2º CRI de
Cabo Frio.

2.~ Com todas as *vênias*, não há
nenhuma notícia acerca de reforma e ou suspensão da R.
Decisão proferida pelo R. Juízo Deprecante acerca das
medidas que constaram da carta precatória.

3.- De qualquer forma, o Exequente informa que houve decisão pelo R. Juízo Deprecante que REJEITOU a impugnação ofertada pelo Executado, tendo sido mantida a penhora do imóvel.

4.- Isto posto, ratificando os termos da manifestação de fls. e fls., é a presente para respeitosamente REQUERER à Vossa Excelência digne-se em determinar que o imóvel seja alienado em hasta pública nos termos do artigo 845, § 2º c.c. artigo 881 e seguintes do Código de Processo Civil, possibilitando desta forma, que seja atingida a finalidade da carta precatória em todos os seus termos.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 03 de junho de 2022.

Marco Aurélio Gerace
OAB/SP nº 122.584



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VII - ITAQUERA
3ª VARA CÍVEL

Avenida Pires do Rio, 3915, Sala 15, Itaquera - CEP 08240-005, Fone:
(11) 2051-8680, São Paulo-SP - E-mail: itaquera3cv@tjsp.jus.br



DECISÃO

CONCLUSÃO

Em 20 de abril de 2022, faço conclusão destes autos a(o) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito, Doutor(a) **Daniella Carla Russo Greco de Lemos**. Eu, Escrevente, digitei.

Processo nº: **0021871-41.2018.8.26.0007 - Cumprimento de sentença**
Exequente: **J. Mix Imóveis e Agropecuária Ltda.**
Executado: **Fabio Cotta Dutra**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniella Carla Russo Greco de Lemos**

Vistos.

Fls. 242/243: Cuida-se de impugnação a penhora que recai sobre o imóvel objeto da matrícula 37.945, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Cabo Frio – RJ, de propriedade de Fábio Cotta Dutra.

Sustenta o executado que a penhora determinada por este Juízo incidiu sobre bem de família, já que é o único imóvel que possui e nele reside junto com sua família. Diante disso, requereu a desconstituição da penhora.

A exequente se manifestou às fls. 310/321, pugnando pela rejeição do pedido, pois o imóvel objeto da penhora foi oferecido em garantia do contrato de locação demandado.

Decido.

O imóvel objeto da penhora foi dado em caução do contrato de locação celebrado entre as partes (fls. 121/140) e a cientificação do caucionante é o suficiente para o deferimento da penhora do bem indicado no contrato.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VII - ITAQUERA
3ª VARA CÍVEL

Avenida Pires do Rio, 3915, Sala 15, Itaquera - CEP 08240-005, Fone:
(11) 2051-8680, São Paulo-SP - E-mail: itaquera3cv@tjsp.jus.br



Logo, considerando que relação locatícia fundamenta o título exequendo e que a penhora recaiu sobre a caução imobiliária, ainda que se trate de bem de família, aplica-se a exceção prevista no inciso VII, da Lei nº 8.900/1990.

Observo que sobre a questão da impenhorabilidade ou não do bem de família dado em garantia em contrato de locação comercial, o Tribunal Pleno do Colendo Supremo Tribunal Federal decidiu no dia 10/03/2022, por maioria de votos, no julgamento do Tema 1.127 de repercussão geral, que: ***“É constitucional a penhora de bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, seja residencial, seja comercial”***, pendente ainda, o trânsito em julgado.

A questão também encontra-se sob análise no Colendo Superior Tribunal de Justiça, sob a sistemática dos recursos especiais repetitivos (Tema 1.091), com afetação para fixação do precedente qualificado, ainda sem previsão de julgamento.

No entanto, essa Corte decidiu não suspender os processos sobre o mesmo tema que estejam em tramitação nos tribunais do país.

Nesse passo, prevalece o entendimento fixado no Tema 708, julgado em 2014, pela mesma Corte, onde restou consolidado o entendimento de que: ***“É legítima a penhora de apontado bem de família pertencente a fiador de contrato de locação, ante o que dispõe o art. 3º, inciso VII, da lei nº 8.09/1990”***.

Nesse sentido: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – Inexistência de quaisquer dos defeitos mencionados pelo artigo 1.022 do Código de Processo Civil – Prequestionamento - Embargos rejeitados. (TJ-SP - EMBDECCV: 21365260820218260000 SP 2136526-08.2021.8.26.0000, Relator: Claudio Hamilton, Data de Julgamento: 18/04/2022, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 18/04/2022)

Destarte, pelos motivos apresentados, mantenho a penhora sob o imóvel de propriedade do executado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VII - ITAQUERA
3ª VARA CÍVEL

Avenida Pires do Rio, 3915, Sala 15, Itaquera - CEP 08240-005, Fone:
(11) 2051-8680, São Paulo-SP - E-mail: itaquera3cv@tjsp.jus.br



Promova o exequente o prosseguimento do feito, sob pena de arquivamento do feito.

Int.

São Paulo, 20 de abril de 2022.

Daniella Carla Russo Greco de Lemos

Juiz(a) de Direito



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VII - ITAQUERA
3ª VARA CÍVEL

Avenida Pires do Rio, 3915, Sala 15, Itaquera - CEP 08240-005, Fone:
(11) 2051-8680, São Paulo-SP - E-mail: itaquera3cv@tjsp.jus.br



DECISÃO

CONCLUSÃO

Em 19 de maio de 2022, faço conclusão destes autos a(o) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito, Doutor(a) **Daniella Carla Russo Greco de Lemos**. Eu, Escrevente, digitei.

Processo nº: **0021871-41.2018.8.26.0007 - Cumprimento de sentença**
Exequente: **J. Mix Imóveis e Agropecuária Ltda.**
Executado: **Fabio Cotta Dutra**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniella Carla Russo Greco de Lemos**

Vistos.

Fls. 327/332: A decisão embargada não contém omissão, dúvida, obscuridade ou erro material a justificar o manejo do recurso, de caráter nitidamente infringente.

Assim, com o devido respeito, a matéria nele tratada deverá ser suscitada por meio do recurso adequado pela parte interessada, já que a decisão desfavorável não é motivo, por si só, para interposição dos embargos declaratórios.

A decisão foi devidamente fundamentada, inclusive tratando das provas e fatos alegados pelo embargante, que foram considerados no contexto. Não houve omissão, pois, apreciados todos os pedidos.

Ademais, nos termos do art. 371, do CPC, o juiz não está obrigado a se manifestar sobre a todas as alegações da parte. A matéria foi debatida na sua totalidade e fundamentada adequadamente, importando anotar que o julgador não necessita declinar todas as normas, artigos e princípios citados pelas partes, mas apenas os motivos que o levaram à conclusão.

De toda forma, ao contrário do que afirma o embargante, a decisão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VII - ITAQUERA
3ª VARA CÍVEL

Avenida Pires do Rio, 3915, Sala 15, Itaquera - CEP 08240-005, Fone:
(11) 2051-8680, São Paulo-SP - E-mail: itaquera3cv@tjsp.jus.br



embargada não se funda tão somente no precedente jurisprudencial citado, ainda não transitado em julgado, o que não afeta a presente decisão, vez que inexistente determinação da Corte Superior para suspensão dos processos que versem sobre o tema.

Evidentemente, não se desconhece que fiança e caução imobiliária são institutos diferentes, porém, o imóvel dado em garantia, implica em renúncia à sua impenhorabilidade.

Nesse sentido: “Agravado de instrumento. Locação. Cumprimento de sentença. **Caução de bem imóvel.** Desnecessidade de integração do caucionante no polo passivo da fase de conhecimento. Garantia que possui natureza de direito real e não se confunde com fiança. Impenhorabilidade do bem de família. Descabimento. A indicação do imóvel como garantia em contrato de locação implica renúncia ao benefício da impenhorabilidade do bem de família. Exceção que se equipara à hipótese do art. 3º, VII, da Lei nº 8.009/90. Boa-fé objetiva. Vedação à conduta contraditória. Recurso desprovido.” (Agravado de Instrumento nº 2022631-74.2018.8.26.000, rel. Des. Milton Carvalho, Dje 21.03.2018). (Grifos Nossos)

Posto isso, nego provimento aos embargos de declaração, ficando mantida a decisão na forma em que foi proferida.

Int.

São Paulo, 19 de maio de 2022.

Daniella Carla Russo Greco de Lemos

Juiz(a) de Direito

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em	24/06/2022
Juiz	Vinicius Marcondes de Araujo
Data da Conclusão	09/06/2022
Data da Devolução	24/06/2022
Data da Decisão	24/06/2022
Tipo da Decisão	Determinada a realização de leilão/praca
Publicado no DO	Não



Fls.

Processo: 0000407-36.2021.8.19.0011

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Carta Precatória - CPC - Construção, Penhora, Avaliação e Indisponibilidade de Bens

Exequente: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Executado: FABIO COTTA DUTRA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Vinicius Marcondes de Araujo

Em 09/06/2022

Decisão

1 - Ante a Decisão no Juízo da Execução constante do id 297, bem como a finalidade da Deprecata no id 5, Cumpra-se a presente, em sua integralidade, com a alienação do imóvel em hasta pública.

2 - Venha, pelo Exequente a indicação do Leiloeiro.

Cabo Frio, 24/06/2022.

Vinicius Marcondes de Araujo - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Vinicius Marcondes de Araujo

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4Z11.55A9.J8U3.2PD3**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Processo: 0000407-36.2021.8.19.0011

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão CELSO FERNANDO GIOIA foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 10/06/2022, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Trata-se de carta precatória extraída dos autos do processo de nº 0021871-41.2018.8.26.0007, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional VII - Itaquera - Comarca de São Paulo, com a finalidade de penhora, avaliação e alienação do bem descrito a fls. 05.

Expedido o respectivo mandado, sobreveio o auto de penhora, avaliação e depósito de fls. 215.

Instados a se manifestarem, o executado requereu a suspensão dos atos executórios e a nulidade da penhora, sob o argumento de que imóvel penhorado constitui-se bem de família. Reclamou a devolução da CP ao Juízo deprecante para apreciação da matéria. De outro lado, o exequente pediu a alienação do bem em hasta pública.

Nos termos do §2º do artigo 914, do CPC, na execução por carta, opostos embargos à execução, a competência do Juízo Deprecato restringe-se à apreciação de matéria que verse tão somente sobre vícios ou defeitos da penhora, da avaliação ou da alienação dos bens efetuadas no Juízo Deprecado.

Na hipótese dos autos, o executado impugna a validade da penhora do imóvel, indicado pelo Juízo Deprecante, em razão de se tratar de bem de família, donde se conclui ser aquele Juízo (Deprecante) o competente para apreciar a validade da penhora questionada.

Nesse sentido:

0041806-78.2021.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO

Des(a). ANTONIO ILOIZIO BARROS BASTOS - Julgamento: 22/09/2021 - QUARTA CÂMARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CARTA PRECATÓRIA PARA AVALIAÇÃO E PRAÇA DE IMÓVEL QUE FOI PENHORADO PELO JUÍZO DEPRECANTE. EMBARGOS À ARREMATACÃO. COMPETÊNCIA PARA JULGÁ-LOS. 1.Agravo manejado em face de decisão que, na carta precatória, declarou a incompetência do juízo deprecado para apreciar Embargos à Arrematação. 2.Na forma do art. 914, § 2º, do CPC, o juízo deprecado é competente para apreciar os embargos somente se versarem unicamente sobre vícios ou defeitos da penhora, da avaliação ou da alienação dos bens. 3.E a embargante alega ausência de capacidade processual do credor, além de falta de intimação sobre a penhora e seus

desdobramentos. 4.Contudo, a penhora foi determinada pelo juízo deprecante, a quem cabe decidir sobre sua eventual nulidade. E o exame da capacidade processual do credor também deve ser apreciada no juízo onde corre a execução. Por isso, não versando os embargos unicamente sobre defeito do procedimento de avaliação e arrematação, a competência para julgá-los é do Juízo deprecante. 5.Recurso desprovido.

Pelo exposto, dê-se baixa e encaminhe-se a presente com as homenagens deste Juízo.

Intimem-se.

Cabo Frio, 10 de junho de 2022
Cartório da 2ª Vara Cível

Processo: 0000407-36.2021.8.19.0011

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARCO AURELIO GERACE foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 10/06/2022, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Trata-se de carta precatória extraída dos autos do processo de nº 0021871-41.2018.8.26.0007, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional VII - Itaquera - Comarca de São Paulo, com a finalidade de penhora, avaliação e alienação do bem descrito a fls. 05.

Expedido o respectivo mandado, sobreveio o auto de penhora, avaliação e depósito de fls. 215.

Instados a se manifestarem, o executado requereu a suspensão dos atos executórios e a nulidade da penhora, sob o argumento de que imóvel penhorado constitui-se bem de família. Reclamou a devolução da CP ao Juízo deprecante para apreciação da matéria. De outro lado, o exequente pediu a alienação do bem em hasta pública.

Nos termos do §2º do artigo 914, do CPC, na execução por carta, opostos embargos à execução, a competência do Juízo Deprecato restringe-se à apreciação de matéria que verse tão somente sobre vícios ou defeitos da penhora, da avaliação ou da alienação dos bens efetuadas no Juízo Deprecado.

Na hipótese dos autos, o executado impugna a validade da penhora do imóvel, indicado pelo Juízo Deprecante, em razão de se tratar de bem de família, donde se conclui ser aquele Juízo (Deprecante) o competente para apreciar a validade da penhora questionada.

Nesse sentido:

0041806-78.2021.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO

Des(a). ANTONIO ILOIZIO BARROS BASTOS - Julgamento: 22/09/2021 - QUARTA CÂMARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CARTA PRECATÓRIA PARA AVALIAÇÃO E PRAÇA DE IMÓVEL QUE FOI PENHORADO PELO JUÍZO DEPRECANTE. EMBARGOS À ARREMATACÃO. COMPETÊNCIA PARA JULGÁ-LOS. 1.Agravo manejado em face de decisão que, na carta precatória, declarou a incompetência do juízo deprecado para apreciar Embargos à Arrematação. 2.Na forma do art. 914, § 2º, do CPC, o juízo deprecado é competente para apreciar os embargos somente se versarem unicamente sobre vícios ou defeitos da penhora, da avaliação ou da alienação dos bens. 3.E a embargante alega ausência de capacidade processual do credor, além de falta de intimação sobre a penhora e seus

desdobramentos. 4.Contudo, a penhora foi determinada pelo juízo deprecante, a quem cabe decidir sobre sua eventual nulidade. E o exame da capacidade processual do credor também deve ser apreciada no juízo onde corre a execução. Por isso, não versando os embargos unicamente sobre defeito do procedimento de avaliação e arrematação, a competência para julgá-los é do Juízo deprecante. 5.Recurso desprovido.

Pelo exposto, dê-se baixa e encaminhe-se a presente com as homenagens deste Juízo.

Intimem-se.

Cabo Frio, 10 de junho de 2022
Cartório da 2ª Vara Cível

Processo: 0000407-36.2021.8.19.0011

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARGARETE DE JESUS PEREIRA MEDEIROS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 10/06/2022, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Trata-se de carta precatória extraída dos autos do processo de nº 0021871-41.2018.8.26.0007, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional VII - Itaquera - Comarca de São Paulo, com a finalidade de penhora, avaliação e alienação do bem descrito a fls. 05.

Expedido o respectivo mandado, sobreveio o auto de penhora, avaliação e depósito de fls. 215.

Instados a se manifestarem, o executado requereu a suspensão dos atos executórios e a nulidade da penhora, sob o argumento de que imóvel penhorado constitui-se bem de família. Reclamou a devolução da CP ao Juízo deprecante para apreciação da matéria. De outro lado, o exequente pediu a alienação do bem em hasta pública.

Nos termos do §2º do artigo 914, do CPC, na execução por carta, opostos embargos à execução, a competência do Juízo Deprecato restringe-se à apreciação de matéria que verse tão somente sobre vícios ou defeitos da penhora, da avaliação ou da alienação dos bens efetuadas no Juízo Deprecado.

Na hipótese dos autos, o executado impugna a validade da penhora do imóvel, indicado pelo Juízo Deprecante, em razão de se tratar de bem de família, donde se conclui ser aquele Juízo (Deprecante) o competente para apreciar a validade da penhora questionada.

Nesse sentido:

0041806-78.2021.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO

Des(a). ANTONIO ILOIZIO BARROS BASTOS - Julgamento: 22/09/2021 - QUARTA CÂMARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CARTA PRECATÓRIA PARA AVALIAÇÃO E PRAÇA DE IMÓVEL QUE FOI PENHORADO PELO JUÍZO DEPRECANTE. EMBARGOS À ARREMATACÃO. COMPETÊNCIA PARA JULGÁ-LOS. 1.Agravo manejado em face de decisão que, na carta precatória, declarou a incompetência do juízo deprecado para apreciar Embargos à Arrematação. 2.Na forma do art. 914, § 2º, do CPC, o juízo deprecado é competente para apreciar os embargos somente se versarem unicamente sobre vícios ou defeitos da penhora, da avaliação ou da alienação dos bens. 3.E a embargante alega ausência de capacidade processual do credor, além de falta de intimação sobre a penhora e seus

desdobramentos. 4.Contudo, a penhora foi determinada pelo juízo deprecante, a quem cabe decidir sobre sua eventual nulidade. E o exame da capacidade processual do credor também deve ser apreciada no juízo onde corre a execução. Por isso, não versando os embargos unicamente sobre defeito do procedimento de avaliação e arrematação, a competência para julgá-los é do Juízo deprecante. 5.Recurso desprovido.

Pelo exposto, dê-se baixa e encaminhe-se a presente com as homenagens deste Juízo.

Intimem-se.

Cabo Frio, 10 de junho de 2022
Cartório da 2ª Vara Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data

27/06/2022



**Poder Judiciário
Cabo Frio
Cartório da 2ª Vara Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Cabo Frio, 27 de junho de 2022.

Nº do Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Partes: Exequente: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Executado: FABIO COTTA DUTRA

Destinatário: **MARCO AURELIO GERACE**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

1 - Ante a Decisão no Juízo da Execução constante do id 297, bem como a finalidade da Deprecata no id 5, Cumpra-se a presente, em sua integralidade, com a alienação do imóvel em hasta pública.

2 - Venha, pelo Exequente a indicação do Leiloeiro.

Processo: 0000407-36.2021.8.19.0011

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARCO AURELIO GERACE foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 08/07/2022, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

1 - Ante a Decisão no Juízo da Execução constante do id 297, bem como a finalidade da Deprecata no id 5, Cumpra-se a presente, em sua integralidade, com a alienação do imóvel em hasta pública.

2 - Venha, pelo Exequente a indicação do Leiloeiro.

Cabo Frio, 8 de julho de 2022

Cartório da 2ª Vara Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Juntada

Data da Juntada 15/07/2022

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CABO FRIO – RJ.

Processo nº 0000407-36.2021.8.19.0011

Carta Precatória

J. MIX IMÓVEIS E
AGROPECUÁRIA LTDA, já qualificada nos presentes autos de
CARTA PRECATÓRIA, expedida em autos de CUMPRIMENTO
DE SENTENÇA, que promove em face de FABIO COTTA DUTRA,
por seu advogado e bastante procurador infra-assinado, vem
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em dando
acolhimento ao R. Despacho de fls. 303, dizer para ao final
requerer o quanto segue:

1.~ Nos termos do artigo 883 do
Código de Processo Civil, a Exequente indica o Leiloeiro
Oficial **Igor Barros de Miranda Carvalho**, matriculado na
JUCERJA sob n. 242 (CPF 368.994.868-14), devidamente
credenciado perante o E. Tribunal de Justiça do Estado do Rio
de Janeiro (<http://www.tjrj.jus.br/cadastro-de-corretores-de-im%C3%B3veis>), para realizar a Hasta Pública do bem
avaliado às fls. 215, de acordo com os artigos 879, II e 882
do Código de Processo Civil, que assim dispõem:

Art. 879. A alienação far-se-á:

....,....

II - em leilão judicial eletrônico ou presencial.

Art. 882. Não sendo possível a sua realização por meio eletrônico, o leilão será presencial.

2.- Vale ressaltar as vantagens da realização dos leilões por meio eletrônico através do site (do leiloeiro ora indicado) www.mirandacarvalholeiloes.com.br, quais sejam:

- Ampla divulgação, visto que as informações sobre os bens são disponibilizadas na internet, com amplo acesso ao seu conteúdo por interessados em todo Brasil;
- Maior poder de atração de novos compradores por meio de diversos canais de comunicação, com destaque para o Google, Instagram e envio de e-mail direcionados a diversos investidores do segmento;
- Publicidade por intermédio de mídia direcionada através da internet, redes sociais, faixas, cartazes e panfletagem na região do bem;

- Acompanhamento processual até o efetivo pagamento do preço e da assinatura do auto de arrematação (com agilidade e comprometimento);
- Cientificação de todas as partes envolvidas no praceamento/leilão através de A.R. posteriormente juntado aos autos;
- Com a utilização do leilão eletrônico, estará este M.M Juízo agindo em consonância com o princípio da menor onerosidade causada ao devedor, disposto no artigo 805 do Código de Processo Civil, uma vez que o fácil e amplo acesso às informações desta praça através da rede mundial de computadores, aumentará as probabilidades de arrematação, e o devedor terá por expropriado seu bem com um valor certamente superior do que com a utilização das hastas na modalidade presencial.

3.~ Isto posto, é a presente para
respeitosamente REQUERER à Vossa Excelência, digno-se em:

a – seja designado o Leiloeiro Oficial ora indicado - **Igor Barros de Miranda Carvalho**, matriculado na JUCERJA sob n. 242 (CPF 368.994.868-14), devidamente credenciado perante o E. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, para realizar a Hasta Pública do bem avaliado às fls. 215;

b – seja determinada a intimação do leiloeiro, a qual poderá ser feita através do e-mail:

contato@mirandacarvalholeiloes.com.br

ou,

pelo telefone (11) 3003-0577;

c – seja deferida a realização eletrônica do leilão através do site www.mirandacarvalholeiloes.com.br sob responsabilidade dos leiloeiros supracitados;

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 15 de julho de 2022.

Marco Aurélio Gerace
OAB/SP nº 122.584

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em 23/09/2022

Juiz Juliana Goncalves Figueira Pontes

Data da Conclusão 06/09/2022



Fls.

Processo: 0000407-36.2021.8.19.0011

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Carta Precatória - CPC - Construção, Penhora, Avaliação e Indisponibilidade de Bens

Exequente: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Executado: FABIO COTTA DUTRA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Juliana Goncalves Figueira Pontes

Em 06/09/2022

Despacho

Previamente à nomeação do leiloeiro público, diligencie a Serventia junto ao Juízo Deprecante, objetivando informações quanto à preclusão da decisão acostada aos autos em id 297/301.

Após voltem conclusos os autos para a decisão pertinente.

Cabo Frio, 21/09/2022.

Juliana Goncalves Figueira Pontes - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Juliana Goncalves Figueira Pontes

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4AIG.WWIU.879L.HJG3**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Digitação de Documentos

Atualizado em 08/11/2022

Data 08/11/2022

Descrição



Processo Eletrônico

Nº do Ofício : 645/2022/OF

Cabo Frio, 08 de novembro de 2022

Processo Nº: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Distribuição: 25/01/2021

Classe/Assunto: Carta Precatória - CPC - Construção, Penhora, Avaliação e Indisponibilidade de Bens
Oriunda do Processo nº 0021871-41.2018.8.26.0007, em trâmite na 3ª Vara Cível do Fórum Regional VII-Itaquera, São Paulo, SP

Exequente: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA Executado: FABIO COTTA DUTRA e outro

Prezado Senhor,

Previamente à nomeação do leiloeiro público, solicito a V.Sa. que informe, no feito em epígrafe, quanto à preclusão da decisão acostada aos autos em id 297/301, cuja cópia segue anexa.

Atenciosamente,

Luciana Aparecida dos Santos Chefe de Serventia - Matr. 01/24512
Assino por ordem do MM. Juiz de Direito

Ao Sr. Responsável
CARTÓRIO DA 3ª VARA CÍVEL DE ITAQUERA
Foro Regional VII - Itaquera
Tribunal de Justiça de São Paulo
Avenida Pires do Rio, 3915, Sala 15, Itaquera
São Paulo, SP, CEP 08240-005
Fone: (11) 2051-8680
E-mail: itaquera3cv@tjsp.jus.br

Código para consulta do documento/texto no portal do TJERJ: **45WH.ECS9.IBDN.RWH3**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Expedição de Documentos

Atualizado em 29/11/2022

Documentos Associados Ofício Solicitação (DIVERSOS) (645/2022/OF)



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em 29/11/2022

Data 29/11/2022

Descrição Certifico e dou fé que enviei a correspondência que se segue.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Juntada

Atualizado em	29/11/2022
Data da Juntada	29/11/2022
Tipo de Documento	Documento
Texto	





Proc0000407-36 2021 8 19 0011 - Encaminha Of 645-2022 - Solicita informação ref CP

Cabo Frio - 02 V. Cível <cfr02vciv@tjrj.jus.br>

Ter, 29/11/2022 14:53

Para: itaquera3cv@tjsp.jus.br <itaquera3cv@tjsp.jus.br>

📎 2 anexos (216 KB)

Ofício 645-2022.pdf; 000297 - 0021871-41.2018.8.26.0007 - Assinado.pdf.pdf;

Senhor Responsável,

Encaminho a V.Sa., anexo, para os devidos fins, o ofício 645/2022, relativo à CP 0000407-36.2021.8.19.0011, extraída do feito nº 0021871-41.2018.8.26.0007, em trâmite na 3ª Vara Cível do Fórum Regional VII-Itaquera, São Paulo, SP, bem como o apenso nele mencionado.

Att.,

JOICE LIMA - Mat. 01/32.892

Chefe de Serventia

2º Vara Cível da Comarca de Cabo Frio

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

☎: + 55(22) 2646-2683

✉: cfr02vciv@tjrj.jus.br



Entregue: Proc0000407-36 2021 8 19 0011 - Encaminha Of 645-2022 - Solicita informação ref CP

postmaster@tjsp.onmicrosoft.com <postmaster@tjsp.onmicrosoft.com>

Ter, 29/11/2022 14:53

Para: itaquera3cv@tjsp.jus.br <itaquera3cv@tjsp.jus.br>

A sua mensagem foi entregue aos seguintes destinatários:

itaquera3cv@tjsp.jus.br

Assunto: Proc0000407-36 2021 8 19 0011 - Encaminha Of 645-2022 - Solicita informação ref CP



Automatic reply: Proc0000407-36 2021 8 19 0011 - Encaminha Of 645-2022 - Solicita informação ref CP

ITAQUERA - 3 OFICIO CIVEL <itaquera3cv@tjsp.jus.br>

Ter, 29/11/2022 14:53

Para: Cabo Frio - 02 V. Cível <cfr02vciv@tjrj.jus.br>

O e-mail foi recebido por esta unidade e será juntado aos autos e/ou oportunamente respondido, se o caso.

AVISO - O remetente desta mensagem é responsável por seu conteúdo e endereçamento. Cabe ao destinatário dar a ela tratamento adequado.

Sem a devida autorização, a reprodução, a distribuição ou qualquer outra ação, em desconformidade com as normas internas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções.

Se eventualmente aquele que deste tomar conhecimento não for o destinatário, saiba que a divulgação ou cópia da mensagem são proibidas.

Favor notificar imediatamente o remetente e apagá-la. A mensagem pode ser monitorada pelo TJSP.

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Juntada

Data da Juntada 26/02/2023

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CABO FRIO – RJ.

Processo nº 0000407-36.2021.8.19.0011

Carta Precatória

PEDIDO DE ALIENAÇÃO – HASTA PÚBLICA

J. MIX IMÓVEIS E
AGROPECUÁRIA LTDA, já qualificada nos presentes autos de
CARTA PRECATÓRIA, expedida em autos de CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA, que promove em face de FABIO COTTA DUTRA, por
seu advogado e bastante procurador infra-assinado, vem
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, REQUERER:

a – a juntada do substabelecimento de poderes (sem reservas),
para que as futuras intimações sejam realizadas em nome do
advogado LEANDRO CASTANHEIRA LEÃO, inscrito no OAB/SP
sob n. 271.245, sob pena de nulidade.

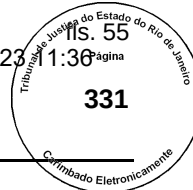
b – a juntada do V. Acórdão proferido pela E. Vigésima Sexta
Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça do Estado
de São Paulo que negou provimento ao recurso interposto pelo
Executado afastando a arguição de impenhorabilidade do
imóvel objeto de penhora, motivo pelo qual, há de se

determinar o regular prosseguimento conforme requerido
fls. 314/317;

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 22 de fevereiro de 2023.

Marco Aurélio Gerace
OAB/SP nº 122.584



**26ª Câmara de Direito Privado**

Nº do processo		Número de ordem
2125345-73.2022.8.26.0000		13
Pauta		
Publicado em	Julgado em	Retificado em
	26 de janeiro de 2023	
Julgamento presidido pelo Exmo(a) Sr(a) Desembargador(a)		
Carlos Dias Motta		

**Agravo de Instrumento
Comarca**

São Paulo

Turma Julgadora

Relator(a): Antonio Benedito do Nascimento Voto: 33267
2º juiz(a): Carlos Dias Motta
3º juiz(a): Maria de Lourdes Lopez Gil Cimino

Juiz de 1ª Instância

Juízes que participaram do processo no 1º grau Não informado

Partes e advogados

Agravante : Fabio Cotta Dutra.
Advogado : Celso Fernando Gioia (OAB: 70379/SP).
Agravado : J Mix Imóveis e Agropecuária Ltda.
Advogados : Marco Aurelio Gerace (OAB: 122584/SP) e outro.

Súmula

NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. V. U.

Sustentou oralmente o advogado: Sustentou oralmente o advogado Não informado

Usou a palavra o Procurador:

Impedido(s): Magistrados impedidos Não informado

Jurisprudência			
	Acórdão	Parecer	Sentença



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
26ª Câmara de Direito Privado
Agravo de Instrumento nº 2125345-73.2022.8.26.0000



Registro: 2023.0000044924

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2125345-73.2022.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FABIO COTTA DUTRA, é agravado J MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA.

ACORDAM, em 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL.

São Paulo, 26 de janeiro de 2023

ANTONIO NASCIMENTO

RELATOR

Assinatura Eletrônica

3ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera da Comarca da Capital /SP

Agravante: FÁBIO COTTA DUTRA

Agravado: J MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

MM Juiz de Direito: Dr. CELSO MAZITELI NETO

VOTO Nº 33.267

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA – IMPUGNAÇÃO À PENHORA – Contrato de locação – Caução dada por bem imóvel – Garantia contratual espontaneamente oferecida pelo devedor/locatário-agravante – Primado do princípio da boa-fé objetiva – Alegação de impenhorabilidade afastada. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão proferida às fls. 334, mantida às fls. 343/344, dos autos do incidente de **cumprimento de sentença** apresentado por **J. Mix Imóveis e Agropecuária Ltda** contra **Fabio Cotta Dutra**, que rejeitou a impugnação à penhora ofertada pelo executado/agravante.

Aduziu, em síntese, que os entendimentos jurisprudenciais apresentados pelo juízo de origem dizem respeito à fiança, não sendo aplicáveis ao caso, que envolve imóvel oferecido a título de caução. Defendeu que o benefício da impenhorabilidade do bem de família corresponde a direito irrenunciável e que não se aplicam, ao caso, as exceções legais previstas pela Lei Federal 8.009/90, ao que requereu a antecipação dos efeitos da tutela e, ao final, a reforma da decisão recorrida.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2125345-73.2022.8.26.0000**

Recebido o recurso no efeito devolutivo.

Contraminuta a fls. 31/43.

É o relatório.

Cuidam os autos principais de ação de despejo, c.c. cobrança, ajuizada pela autora-exequente-locadora/agravada contra o réu-executado-locatário/agravante, julgada procedente para rescindir o contrato de locação e condenar a parte demandada ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios atrasados até a data da desocupação definitiva do imóvel, acrescidos de correção monetária pela tabela do TJSP e juros demora de 1% ao mês, tudo a partir dos respectivos vencimentos, bem como nas custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor do débito atualizado (fls. 187/188 daquela lide).

Deu-se início a fase de cumprimento de sentença visando à satisfação de um crédito de R\$ 573.811,41, mediante requerimento para penhora do imóvel ofertado pelo devedor no contrato de locação a título de caução.

Verifica-se do ajuste celebrado entre as partes que o agravante assinou o contrato de locação como locatário e caucionante, oferecendo, na ocasião, à guisa de garantia

(cláusula 23ª), o imóvel de sua propriedade localizado na Estrada do Guiriri, unidade n.º 92, Matrícula 37.945, do CRI de Cabo Frio/RJ – fls. 33/59 dos autos principais e 121/140 da execução.

Garantia prevista no inciso I da Lei Federal 8.245/91, a caução enquadra-se, analogicamente, na hipótese prevista no art. 3º, V, da Lei Federal 8009/90. É pleno o exercício do direito de propriedade, como estabelece o art. 5º, XXII, da Constituição Federal, ressalvadas as hipóteses em que ela deva atender a uma função social. E não se pode olvidar que o art. 1.228 do hodierno Cód. Civil, ao disciplinar o exercício do direito de propriedade, deixa assente que *“o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”*

Portanto, ao oferecer, livremente, seu imóvel em garantia, o agravante nada mais fez do que exercer um direito que lhe é assegurado pela legislação constitucional e infraconstitucional.

Importante lembrar que, à luz da **teoria do mínimo ético**, o Direito nada mais é do que o mínimo de Moral que se revela necessário e obrigatório para que a sociedade não soçobre. E não se ignora que o hodierno Código Civil, fruto do trabalho de seleta comissão liderada pelo Prof. Miguel Reale, é justamente o princípio da eticidade, que estabelece o primado da justiça e da boa-fé nas relações civis. Exemplo de tal perspectiva axiológica é o art. 422 do Cód. Civil, a cujo teor *os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.*

Certamente a agravada não aceitaria a garantia caso soubesse que, ao fim e ao cabo, o imóvel seria incluído no rol da impenhorabilidade a que se refere a Lei Federal 8.009/90. Decidir em sentido contrário, no presente estágio processual, seria violar a confiança por eles depositada nos termos da avença, bem como afrontar o primado da boa-fé objetiva.

E *last but not least*, vale trazer ao proscênio recente pronunciamento desta Câmara a respeito do assunto:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMPUGNAÇÃO À PENHORA. *A expressa indicação de bem imóvel como garantia em contratos de locação acarreta a renúncia ao benefício da impenhorabilidade do bem de família, sob pena de violação da boa-fé que deve nortear os negócios jurídicos. Decisão mantida. Recurso desprovido.*¹

Postas estas premissas, **nega-se provimento** ao recurso.

Antonio (Benedito do) **Nascimento**
RELATOR

¹ TJSP – 26ª Câmara de Direito Privado – Agravado de Instrumento 2060930-52.2020.8.26.0000 – Rel. Des. **Felipe Ferreira** – J. 27/4/2020.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
SJ 3.3.1.2 - Seção de Proces. da 26ª Câmara de Direito Privado
Pátio do Colégio, 73 - Pátio do Colégio - 4º andar - Sala 415 - Sé -
CEP: 01016-040 - São Paulo/SP



CERTIDÃO

Processo nº: **2125345-73.2022.8.26.0000**
Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Locação de Imóvel**
Agravante: **Fabio Cotta Dutra**
Agravado: **J Mix Imóveis e Agropecuária Ltda**
Relator(a): **ANTONIO NASCIMENTO**
Órgão Julgador: **26ª Câmara de Direito Privado**

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

CERTIFICO que o v. Acórdão foi disponibilizado no DJE de 14/02/2023.

Considera-se data da publicação o dia 15/02/2023.

Advogado

Celso Fernando Gioia (OAB: 70379/SP) - Leandro Castanheira Leão
(OAB: 271245/SP) - Marco Aurelio Gerace (OAB: 122584/SP)

São Paulo, 15 de fevereiro de 2023.

Thiago Sena Simões - Matrícula M358500
Escrevente-Chefe

SUBSTABELECIMENTO SEM RESERVAS DE PODERES

Substabeleço SEM RESERVAS DE PODERES ao advogado LEANDRO CASTANHEIRA LEÃO, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/SP n.º 271.245, RG n.º 4.261.386 SSP/GO e CPF/MF sob o n.º 692.031.801-68, com escritório na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Ordem e Progresso n.º 157, conjuntos 210/211, Barra Funda, São Paulo - SP, CEP 01141-030, os poderes conferidos por J. MIX IMOVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA (atualmente denominada: J. MIX IMÓVEIS EIRELLE) nos autos de Ação de Despejo Por Falta de Pagamento c.c. Cobrança de Aluguéis e Encargos da Locação que promoveu em face de FABIO COTTA DUTRA, processo n. 1025421-61.2017.8.26.0007, com seus tramites perante a 3ª. Vara Cível do Foro Regional de Itaquera, bem como, nos autos cumprimento de sentença, processo n. 0021871-41.2018.8.26.0007, autos de agravo de instrumento n. 2125345-73.2022.8.26.0000, em tramite perante 26ª. Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e, por fim, nos autos de carta precatória, proc. n. 000407-36.2021.8.19.0011, com seus tramites perante o 2ª. Vara Cível do Foro da Comarca de Cabo Frio/RJ.

São Paulo, 11 de dezembro de 2022.

DocuSigned by:

B7DE65F8AA9946E...

Marco Aurélio Gerace

OAB/SP 122.584

(assinado digitalmente)

TJRJ CFR CV02 202300943268 22/02/23 13:52:36139054 PROGER-VIRTUAL

Certificado de conclusão

ID de envelope: 0822A7A0DAC44746AE27BB41E565B074
 Assunto: Conclua com o DocuSign: 00 Substabelecimento GG em 11 12 2022.pdf
 Envelope de origem:
 Página do documento: 1
 Assinar páginas: 1
 Assinatura guiada: Ativada
 Selo do ID do envelope: Ativada
 Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Estado: Concluído

 Autor do envelope:
 Marco Aurelio Gerace
 Rua José Bonifácio, 24, CJ. 141
 Rua José Bonifácio, 24, CJ. 141
 São Paulo, BR-SP 01003000
 gerace@gamaegerace.adv.br
 Endereço IP: 177.143.15.122

Controlo de registos

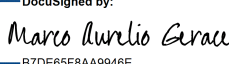
Estado: Original
 11/12/2022 13:20:34
 Titular: Marco Aurelio Gerace
 gerace@gamaegerace.adv.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Marco Aurelio Gerace
 gerace@gamaegerace.adv.br
 Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:

 B7DE65F8AA9946E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Utilizar o endereço IP: 177.143.15.122

Carimbo de data/hora

Enviado: 11/12/2022 13:20:59
 Visualizado: 11/12/2022 13:21:17
 Assinado: 11/12/2022 13:21:37
 Assinatura de forma livre

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:
 Não disponível através do DocuSign

Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do editor	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do agente	Estado	Carimbo de data/hora
Evento de entrega do intermediário	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de cópia	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos relacionados com a testemunha	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de notário	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptado	11/12/2022 13:20:59
Entrega certificada	Segurança verificada	11/12/2022 13:21:17
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	11/12/2022 13:21:37
Concluído	Segurança verificada	11/12/2022 13:21:37
Eventos de pagamento	Estado	Carimbo de data/hora

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

CERTIDÃO DE ALTERAÇÃO DA INTIMAÇÃO

Certifico que em 22/02/2023, 13:52 horas a parte / advogado MARCO AURELIO GERACE alterou / indicou o responsável para receber intimação eletrônica nestes autos, devendo as futuras publicações serem feitas em nome do advogado LEANDRO CASTANHEIRA LEÃO, OAB SP271245.

Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2023

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Ato Ordinatório Praticado

Atualizado em 15/03/2023

Data 15/03/2023

Descrição Certifico que diante da manifestação da parte exequente, acerca do r. despacho de id 319, submeto os autos à conclusão, para que V. Excelência determine o que for de direito.



Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Conclusão ao Juiz

Atualizado em	04/04/2023
Juiz	Sheila Draxler Pereira de Souza
Data da Conclusão	15/03/2023
Data da Devolução	04/04/2023
Data da Decisão	04/04/2023
Tipo da Decisão	Determinada a realização de leilão/praca
Publicado no DO	Não



Fls.

Processo: 0000407-36.2021.8.19.0011

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Carta Precatória - CPC - Construção, Penhora, Avaliação e Indisponibilidade de Bens

Exequente: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA

Executado: FABIO COTTA DUTRA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Sheila Draxler Pereira de Souza

Em 15/03/2023

Decisão

Na forma do artigo 883, do CPC, lembrando que o Leiloeiro funciona como Auxiliar da Justiça, devendo ser - tal como o perito - de confiança do Juízo, e não sujeito ao interesse do exequente, nomeio o Dr. Igor Barros de Miranda Carvalho, matriculado na JUCERJA sob n. 242 (CPF 368.994.868-14), (11) 3003-577, contato@mirandacarvalholeiloes.com.br, Leiloeiro Oficial, para o encargo neste processo.

Ao leiloeiro nomeado, para início dos trabalhos visando a venda presencial, devendo apresentar em 20 dias a data para as praças, observando-se o disposto no artigo 884 e seguintes, do CPC.

Intimem-se.

Cabo Frio, 04/04/2023.

Sheila Draxler Pereira de Souza - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Sheila Draxler Pereira de Souza

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **466K.4IAT.LU7F.3EL3**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Envio de Documento Eletrônico

Data

14/04/2023



**Poder Judiciário
Cabo Frio
Cartório da 2ª Vara Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Cabo Frio, 14 de abril de 2023.

Nº do Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Partes: Exequente: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Executado: FABIO COTTA DUTRA
Leiloeiro: IGOR BARROS DE MIRANDA CARVALHO

Destinatário: **MARCO AURELIO GERACE**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Na forma do artigo 883, do CPC, lembrando que o Leiloeiro funciona como Auxiliar da Justiça, devendo ser - tal como o perito - de confiança do Juízo, e não sujeito ao interesse do exequente, nomeio o Dr. Igor Barros de Miranda Carvalho, matriculado na JUCERJA sob n. 242 (CPF 368.994.868-14), (11) 3003-577, contato@mirandacarvalholeiloes.com.br, Leiloeiro Oficial, para o encargo neste processo.

Ao leiloeiro nomeado, para início dos trabalhos visando a venda presencial, devendo apresentar em 20 dias a data para as praças, observando-se o disposto no artigo 884 e seguintes, do CPC.

Intimem-se.

**Poder Judiciário
Cabo Frio
Cartório da 2ª Vara Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Cabo Frio, 14 de abril de 2023.

Nº do Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Partes: Exequente: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Executado: FABIO COTTA DUTRA
Leiloeiro: IGOR BARROS DE MIRANDA CARVALHO

Destinatário: **CELSO FERNANDO GIOIA**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Na forma do artigo 883, do CPC, lembrando que o Leiloeiro funciona como Auxiliar da Justiça, devendo ser - tal como o perito - de confiança do Juízo, e não sujeito ao interesse do exequente, nomeio o Dr. Igor Barros de Miranda Carvalho, matriculado na JUCERJA sob n. 242 (CPF 368.994.868-14), (11) 3003-577, contato@mirandacarvalholeiloes.com.br, Leiloeiro Oficial, para o encargo neste processo.

Ao leiloeiro nomeado, para início dos trabalhos visando a venda presencial, devendo apresentar em 20 dias a data para as praças, observando-se o disposto no artigo 884 e seguintes, do CPC.

Intimem-se.

**Poder Judiciário
Cabo Frio
Cartório da 2ª Vara Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Cabo Frio, 14 de abril de 2023.

Nº do Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Partes: Exequente: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Executado: FABIO COTTA DUTRA
Leiloeiro: IGOR BARROS DE MIRANDA CARVALHO

Destinatário: **MARGARETE DE JESUS PEREIRA MEDEIROS**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Na forma do artigo 883, do CPC, lembrando que o Leiloeiro funciona como Auxiliar da Justiça, devendo ser - tal como o perito - de confiança do Juízo, e não sujeito ao interesse do exequente, nomeio o Dr. Igor Barros de Miranda Carvalho, matriculado na JUCERJA sob n. 242 (CPF 368.994.868-14), (11) 3003-577, contato@mirandacarvalholeiloes.com.br, Leiloeiro Oficial, para o encargo neste processo.

Ao leiloeiro nomeado, para início dos trabalhos visando a venda presencial, devendo apresentar em 20 dias a data para as praças, observando-se o disposto no artigo 884 e seguintes, do CPC.

Intimem-se.

**Poder Judiciário
Cabo Frio
Cartório da 2ª Vara Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Cabo Frio, 14 de abril de 2023.

Nº do Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Partes: Exequente: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Executado: FABIO COTTA DUTRA
Leiloeiro: IGOR BARROS DE MIRANDA CARVALHO

Destinatário: **LEANDRO CASTANHEIRA LEÃO**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Na forma do artigo 883, do CPC, lembrando que o Leiloeiro funciona como Auxiliar da Justiça, devendo ser - tal como o perito - de confiança do Juízo, e não sujeito ao interesse do exequente, nomeio o Dr. Igor Barros de Miranda Carvalho, matriculado na JUCERJA sob n. 242 (CPF 368.994.868-14), (11) 3003-577, contato@mirandacarvalholeiloes.com.br, Leiloeiro Oficial, para o encargo neste processo.

Ao leiloeiro nomeado, para início dos trabalhos visando a venda presencial, devendo apresentar em 20 dias a data para as praças, observando-se o disposto no artigo 884 e seguintes, do CPC.

Intimem-se.

**Poder Judiciário
Cabo Frio
Cartório da 2ª Vara Cível**

INTIMAÇÃO ELETRÔNICA

Cabo Frio, 14 de abril de 2023.

Nº do Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Partes: Exequente: J. MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA
Executado: FABIO COTTA DUTRA
Leiloeiro: IGOR BARROS DE MIRANDA CARVALHO

Destinatário: **Igor de Miranda Carvalho**

Fica V.Sª /V.Exª Intimado da determinação abaixo:

Na forma do artigo 883, do CPC, lembrando que o Leiloeiro funciona como Auxiliar da Justiça, devendo ser - tal como o perito - de confiança do Juízo, e não sujeito ao interesse do exequente, nomeio o Dr. Igor Barros de Miranda Carvalho, matriculado na JUCERJA sob n. 242 (CPF 368.994.868-14), (11) 3003-577, contato@mirandacarvalholeiloes.com.br, Leiloeiro Oficial, para o encargo neste processo.

Ao leiloeiro nomeado, para início dos trabalhos visando a venda presencial, devendo apresentar em 20 dias a data para as praças, observando-se o disposto no artigo 884 e seguintes, do CPC.

Intimem-se.

Processo: 0000407-36.2021.8.19.0011

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão Igor de Miranda Carvalho foi regularmente intimado(a) pelo portal em 14/04/2023, na forma do art. 5º, § 1º da lei 11.419/2006.

Na forma do artigo 883, do CPC, lembrando que o Leiloeiro funciona como Auxiliar da Justiça, devendo ser - tal como o perito - de confiança do Juízo, e não sujeito ao interesse do exequente, nomeio o Dr. Igor Barros de Miranda Carvalho, matriculado na JUCERJA sob n. 242 (CPF 368.994.868-14), (11) 3003-577, contato@mirandacarvalholeiloes.com.br, Leiloeiro Oficial, para o encargo neste processo.

Ao leiloeiro nomeado, para início dos trabalhos visando a venda presencial, devendo apresentar em 20 dias a data para as praças, observando-se o disposto no artigo 884 e seguintes, do CPC.

Intimem-se.

Cabo Frio, 14 de abril de 2023

Cartório da 2ª Vara Cível

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Processo: **0000407-36.2021.8.19.0011**

Fase: Juntada

Data da Juntada 16/04/2023

Tipo de Documento Petição

Texto Documento eletrônico juntado de forma automática.



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MMª 2ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE CABO FRIO - RJ.**

**Processo nº 0000407-36.2021.8.19.0011
CARTA PRECATÓRIA**

FÁBIO COTTA DUTRA, por seu advogado que assina eletronicamente, nos autos da **CARTA PRECATÓRIA – Processo Supra** – que perante este I. Juízo e respectiva secretaria, lhe é movida por **MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA**, vem, respeitosamente, expor e, a final, requerer o que segue.

O recurso de Agravo de Instrumento apresentado pelo requerido, que trata da impenhorabilidade do bem de família, não transitou em julgado, pois foi apresentado embargos de declaração e o feito foi enviado ao gabinete do Desembargador Relator Antonio Nascimento, conforme cópias anexas.

Naturalmente, por envolver tema de grande importância à família do requerido, caso não seja aplicado efeito infringente ao recurso interposto, haverá apresentação de Recurso Especial para o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, com o respectivo pedido de tutela antecipada para suspender a execução, sempre na busca da valorização da impenhorabilidade do bem de família.

Destarte, o requerido pleiteia seja devolvida a presente deprecata, até que se resolva definitivamente a questão de fundo, por ser medida de inteiro direito.

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 17 de março de 2.023.

Celso Fernando Gioia
OAB/SP 70.379

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR ANTONIO NASCIMENTO,
DESEMBARGADOR RELATOR DA MMª 26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

Processo nº 2125345-73.2022.8.26.0000

AGRAVO DE INSTRUMENTO

FÁBIO COTTA DUTRA, por seu advogado que assina eletronicamente, nos autos do **AGRAVO DE INSTRUMENTO – Processo Supra** – que perante este Egrégio Tribunal tramita, em cumprimento de sentença que lhe é movido por **I MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA**, vem, respeitosamente, apresentar **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**, com fundamento nos arts. 1.022 e seguintes do CPC, pelas razões de fato e de direito que passa a expor.

Antes de adentrar no mérito do presente recurso, faz-se necessário mencionar os dispositivos legais que assistem ao Embargante, com a possibilidade de interpor o presente recurso, para sanar obscuridades e omissões contidas na R. Decisão embargada, redundando em pontos que não foram apreciados com a profundidade necessária, no ato da prolação da decisão, principalmente visando a admissibilidade de Recurso Especial, senão vejamos.

Preceitua o artigo 1.022, incisos I e II, do Novo Código de Processo Civil, a respeito do cabimento de embargos declaratórios para:

“I - esclarecer obscuridade ou eliminar contradição;

II - suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento;

.....
Parágrafo Único. Considera-se omissa a decisão que:

.....
II - incorra em qualquer das condutas descritas no artigo 489, § 1º.” (grifos nossos)

Não se deve esquecer que os fundamentos de cabimento dos embargos de declaração aumentaram sobremodo, à vista da redação do parágrafo único do artigo 1.022, combinado com o artigo 489 do Novo Código de Processo Civil de 2.015, que dispõe:

“Art. 489. São elementos essenciais da sentença:

I - o relatório, que conterà os nomes das partes, a identificação do caso, com a suma do pedido e da contestação, e o registro das principais ocorrências havidas no andamento do processo;

II - os fundamentos, em que o juiz analisará as questões de fato e de direito;

III - o dispositivo, em que o juiz resolverá as questões principais que as partes lhe submeterem.

§ 1º Não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que:

I - se limitar à indicação, à reprodução ou à paráfrase de ato normativo, sem explicar sua relação com a causa ou a questão decidida;

II - empregar conceitos jurídicos indeterminados, sem explicar o motivo concreto de sua incidência no caso;

III - invocar motivos que se prestariam a justificar qualquer outra decisão;

IV - não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador;

V - se limitar a invocar precedente ou enunciado de súmula, sem identificar seus fundamentos determinantes nem demonstrar que o caso sob julgamento se ajusta àqueles fundamentos;

VI - deixar de seguir enunciado de súmula, jurisprudência ou precedente invocado pela parte, sem demonstrar a existência de distinção no caso em julgamento ou a superação do entendimento.” (grifos nossos)

Pois bem, passado o ponto que discorre acerca dos dispositivos legais manuseados, o Embargante passa a expor, de maneira pormenorizada, os pontos obscuros e omissos da R. Decisão embargada, os quais, inclusive, poderiam transformar o V. Acórdão embargado em decisão não fundamentada, senão vejamos.

O V. Acórdão entendeu pela rejeição das preliminares e legalidade da penhora efetivada, afastando a impenhorabilidade de imóvel constrito do executado, em razão do princípio da boa-fé objetiva, contudo, a não apreciação de pontos relevantes da defesa apresentada pelo Embargante conduzem à falta de fundamentação, prevista no artigo 489 do CPC, como acima transcrito, impedindo o direito de defesa do Embargante.

OMISSÕES – AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO

Irrenunciabilidade do Benefício

A defesa do Embargante fala sobre IRRENUNCIABILIDADE do benefício da impenhorabilidade do bem de família, tema que sequer foi abordado na R. Decisão embargada. Nesse sentido foi parcialmente transcrito aresto de julgamento da Ministra Carmen Lúcia, de 29/11/2019, que menciona diversos precedentes, nos quais a irrenunciabilidade vem consagrada, com base na proteção da família.

Assim sendo, no entender dos Eminentíssimos juristas que aderem à tese da irrenunciabilidade do benefício do bem de família, o fato do Embargante declarar ser proprietário de imóvel não o prende ao direito do credor, mas lança a responsabilidade no credor de verificar o cabimento ou não do oferecimento de caução, por parte do locatário.

É sabido que o locador é a parte poderosa e hipersuficiente na relação “ex locato”, razão pela qual deve caber a este a análise

detida e meticulosa das garantias possíveis. Fazer vistas grossas para o bem de família oferecido para, depois, arruinar uma família, é muito simples, porém, absolutamente injusto. O Embargante possui companheira, filha e sogros morando no imóvel penhorado, o que significa que o direito destes está sendo ignorado, à luz de uma análise simplista da situação.

O V. Acórdão desrespeita o artigo 6º da Constituição federal que dispõe:

“Art. 6º. São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.”

Ora Ínclitos Julgadores, o direito à moradia tem proteção constitucional, como direito fundamental, emanado do direito à dignidade humana, não podendo ser sequer comparado ao princípio da boa-fé objetiva, que depende de consideração e análise pessoal do julgador, a respeito das circunstâncias, sendo, portanto, direito bem menor e incomparável ao direito à moradia.

Da mesma forma, o artigo 226, da CF/88 prevê:

“Art. 226. A família, base da sociedade, tem especial proteção do Estado.”

De fato, a proteção da companheira e filha foi negligenciada, o que fere o texto constitucional e o espírito da lei.

Como se não bastasse, o V. Acórdão viola o artigo 3º, da Lei nº 8.009/1990, que dispõe:

“Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

(...)

II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;

III – pelo credor da pensão alimentícia, resguardados os direitos, sobre o bem, do seu coproprietário que, com o devedor, integre união estável ou conjugal, observadas as hipóteses em que ambos responderão pela dívida;

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

V - para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar;

VI - por ter sido adquirido com produto de crime ou para execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens.

VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.”

Resta claro que o legislador quis proteger o bem de família, abrindo exceções em “*numerus clausus*”, que não podem ser ampliadas, em hipótese alguma.

De forma implícita, o V. Acórdão enxerga a possibilidade da renúncia ao benefício legal reconhecido por lei, emanada do texto constitucional, que é a impenhorabilidade do bem de família. Como se percebe com clareza, as únicas duas hipóteses que excepcionam a proteção, cabíveis na discussão em questão, são os incisos V e VII que falam de hipoteca e fiança concedida em contrato de locação.

Como se nota, quem renunciou à possibilidade de penhorar bem de família foi a Embargada, que optou por caução, figura legal não contemplada na Lei nº 8.009/1990, mormente nas exceções previstas.

Ademais, a jurisprudência mais recente do STJ veda a renúncia ao benefício da impenhorabilidade do bem de família, sendo que os arestos abaixo foram extraídos da “JURISPRUDÊNCIA EM TESES” do sítio do STJ, que visa uniformizar teses, no caso, sobre o bem de família, com última versão em 20/01/2023:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. IMPENHORABILIDADE. NORMA DE ORDEM PÚBLICA. VONTADE DAS

PARTES. INAFASTABILIDADE. FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

(...)

2. A pequena propriedade rural é impenhorável, ainda que tenha sido ofertada em garantia, visto que é protegida por norma de ordem pública, inarredável por vontade das partes

3. Ainda que os precedentes mencionados não aludem expressamente ao comportamento contraditório e ao princípio da boa-fé, são imperativos quanto à impenhorabilidade da pequena propriedade rural mesmo que o imóvel seja oferecido em garantia pelo proprietário, porquanto se trata de norma de ordem pública, insuscetível de renúncia pelas partes.

(...)

5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.182.241/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022.) (grifos nossos)

RECURSO ESPECIAL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. CAUÇÃO. ART. 3º, VII, DA LEI Nº 8.009/1990. INAPLICABILIDADE. IMÓVEL. SOCIEDADE EMPRESÁRIA. PROPRIETÁRIA. MORADIA. SÓCIO. EXTENSÃO. CONSTRIÇÃO JUDICIAL. IMPOSSIBILIDADE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir se o imóvel dado em caução em contrato de locação comercial, que pertence a determinada sociedade empresária e é utilizado como moradia por um dos sócios, recebe a proteção da impenhorabilidade de bem de família.

3. A caução oferecida em contrato de locação comercial não tem o condão de afastar a garantia da impenhorabilidade do bem de família.

Precedentes.

4. Em caso de caução, a proteção se estende ao imóvel registrado em nome da sociedade empresária quando utilizado para moradia de sócio e de sua família.

5. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.935.563/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 3/5/2022, DJe de 11/5/2022.) (grifos nossos)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. SUBMISSÃO À REGRA PREVISTA NO ENUNCIADO ADMINISTRATIVO 03/STJ. EXECUÇÃO FISCAL. BEM DE FAMÍLIA. PROTEÇÃO LEGAL.

1. No regime do CPC/73, a orientação desta Corte firmou-se no sentido de que "a indicação do imóvel como garantia não implica em renúncia ao benefício da impenhorabilidade do bem de família, em razão da natureza de norma cogente, prevista na Lei n.º 8.009/90" (AgRg no REsp 1108749/SP, Rel. Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, SEXTA TURMA, julgado em 13/08/2009, DJe 31/08/2009), ou seja, "conforme já assentado pelo STJ, a proteção conferida pela Lei 8.009/1990 não admite renúncia pelo proprietário" (REsp 1487028/SC, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 13/10/2015, DJe 18/11/2015).

No mesmo sentido: REsp 828.375/RS, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/12/2008, DJe 17/02/2009; REsp 864.962/RS, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 04/02/2010, DJe 18/02/2010; AgRg nos EREsp 888.654/ES, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/03/2011, DJe 18/03/2011.

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.754.525/RS, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 21/11/2019, DJe de 27/11/2019.) (grifos nossos)

Por estes motivos e visando viabilizar o acesso ao Recurso Especial, o Embargante pleiteia sejam feitos os esclarecimentos cabíveis, aprofundando a tese abraçada pelo V. Acórdão, sempre propiciando debate mais produtivo e claro do que determina o direito brasileiro a respeito de cada aspecto de uma lide.

Não Aplicabilidade das Exceções Legais à Garantia Tipo Caução

O Embargante entende que a diferença apontada em sua defesa (pág. 259) entre a garantia hipotecária e fiança em contrato de locação SÃO DIFERENTES DA GARANTIA TIPO CAUÇÃO, citando julgado do Egrégio TJ/SP, da lavra do Douto Desembargador Gilson Delgado Miranda.

Referido fundamento de defesa não foi apreciado, entretanto, o Embargante entende “data vênia” que tal diferença deve modificar, sim, o teor do julgamento, pois precede o tema debatido nas esferas superiores, no humilde entendimento do Embargante, caracterizando verdadeiro “distinguishing”, que o Embargante pleiteia seja, pelo menos, apreciado em sede de embargos de declaração.

Fundamentação apresentada pelo V. Acórdão embargado expõe que *“a caução enquadra-se, analogicamente, na hipótese prevista no art. 3º, V, da Lei Federal nº 8009/90.”*

Nota-se que a hipoteca é instituto de natureza diversa da caução. A hipoteca é direito real, como insculpido no inciso IX, do artigo 1.225, do Código Civil. Já a caução é direito obrigacional, de natureza diversa do direito real e sujeita a menos formalidades e, portanto, com amplitude bem menor.

Prova desta amplitude restrita é que o contrato não foi assinado pela companheira do Embargante, em clara distorção do instituto, que não deve albergar o credor negligente, mas sim a família da-quele.

Como se não bastasse, a hipoteca prescinde de formalidades legais que trazem proteção ao instituto, as quais não foram, NEM DE PERTO, cumpridas pela Embargada.

Ademais, a jurisprudência mais recente do STJ consagra a impenhorabilidade do bem de família, mesmo que oferecido em

caução, sendo que os arestos abaixo foram extraídos da “JURISPRUDÊNCIA EM TESES” do sítio do STJ, que visa uniformizar teses, no caso, sobre o bem de família, com última versão em 20/01/2023:

**“AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. CAUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. IMPE-
NHORABILIDADE.**

1. "Em se tratando de caução oferecida em contrato de locação, não se aplica a exceção prevista no art. 3º, VII, da Lei 8.009/90. Caso o legislador desejasse afastar da regra da impenhorabilidade o imóvel residencial oferecido em caução o teria feito, assim como o fez no caso do imóvel dado em garantia hipotecária (art. 3º, V, da Lei 8.009/90)" (REsp 1873594/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/03/2021, DJe 04/03/2021).

2. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp n. 1.970.700/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 1/7/2022.)

**AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. CAUÇÃO IMOBILIÁRIA. BEM DE FAMÍLIA. IMPE-
NHORABILIDADE. PRECEDENTES DO STJ. RE-
CURSO ESPECIAL PROVIDO. AGRAVO INTERNO DES-
PROVIDO.**

(AgInt no REsp n. 1.810.159/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 11/4/2022, DJe de 19/4/2022.)

**AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RE-
CURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DES-
PEJO C/C COBRANÇA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO
CPC/2015. NÃO CONFIGURADA. ARTS. 322, 491 E 493
DO CPC/2015. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 283 E 284
DO STF. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO AOS FUNDA-
MENTOS DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA 182 DO
STJ (NCPC). CONTRATO DE LOCAÇÃO. CAUÇÃO.**

BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. SÚMULA 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Se as questões trazidas à discussão foram dirimidas, pelo Tribunal de origem, de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, deve ser afastada a alegada violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015.

2. Em se tratando de caução, em contratos de locação, não há que se falar na possibilidade de penhora do imóvel residencial familiar.

Precedentes. Súmula 568 do STJ.

3. Nos termos do art. 1021, § 1º, do Código de Processo Civil/2015 e da Súmula 182 do STJ, é inviável o agravo interno que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.934.700/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 21/2/2022, DJe de 25/2/2022.)

Note-se que, no último julgamento, a Douta Relatora fundamentou sua decisão, monocrática na Súmula 568 que admite, quando se tratar de entendimento dominante do Egrégio STJ, que é o caso da tese do Embargante.

Obscuridade da Prevalência da Exceção – Por Analogia - (Lei do Bem de Família) sobre a Regra (Proteção Constitucional da Família)

Ocorre que, o V. Acórdão embargado ofende frontalmente os arts. 5º e 6º, da CF/88, sendo que a exceção contida no artigo 3º, inciso V, da Lei nº 8.009/90 contraria o texto constitucional após o advento da Emenda nº 26/02 e subsequente Emenda nº 90/2015 que alterou o próprio artigo 6º da CF88, de modo que é obrigação do Estado a proteção da dignidade da família, consubstanciando no dever do julgador aplicar a norma atendendo à finalidade social e às exigências do bem comum, posto que o direito à moradia integra o patrimônio mínimo do cidadão.

Por outro lado, existem repercussões gerais constitucional e infraconstitucional, em decorrência do RE 1307334 (Tema 1127), do STF, do REsp 1822033/PR, REsp 1822040/PR (Tema 1091) e do REsp 1363368/MS (Tema 708), do STJ, respectivamente, ainda não definidas.

Reconhecimento de Que o Bem Penhorado é Bem de Família

Ademais, o Embargante entende que, a fim de evitar confusão em futuras decisões, deve constar, com clareza o reconhecimento de que o imóvel penhorado é o bem de família do Embargante, questão de fato que pode ser ventilada em recursos vindouros e que necessita de decisão e consequente preclusão sobre a matéria de fato.

Há decisão do STJ que reconhece a impenhorabilidade de imóvel dado em caução, de acordo com as teses assumidas pelo Embargante, mas que não deu provimento ao recurso do devedor, por não haver reconhecimento de que o imóvel penhorado é bem de família, como se vê abaixo:

“RECURSO ESPECIAL - LOCAÇÃO - AUTOS DE AGRAVO DE INSTRUMENTO NA ORIGEM - PRETENSÃO DE RECONHECIMENTO DE IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA OFERECIDO EM CAUÇÃO - INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS QUE REJEITARAM O PEDIDO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE AGRAVANTE.

1. O escopo da Lei nº 8.009/90 não é proteger o devedor contra suas dívidas, mas sim a entidade familiar no seu conceito mais amplo, razão pela qual as hipóteses permissivas da penhora do bem de família, em virtude do seu caráter excepcional, devem receber interpretação restritiva. Precedentes.

2. O benefício conferido pela mencionada lei é norma cogente, que contém princípio de ordem pública, motivo pelo qual o oferecimento do bem em garantia, como regra, não implica renúncia à proteção legal, não sendo circunstância suficiente para afastar o direito fundamental à moradia, corolário do princípio da dignidade da pessoa humana. Precedentes.

3. A caução levada a registro, embora constitua garantia real, não encontra previsão em qualquer das exceções contidas no artigo 3º da Lei nº 8.009/1990, devendo, em regra, prevalecer a impenhorabilidade do imóvel, quando se tratar de bem de família.

4. Na hipótese, contudo, verifica-se inviável reconhecer, de plano, a alegada impenhorabilidade, pois os requisitos para que o imóvel seja considerado bem de família não foram objeto de averiguação na instância de origem, sendo inviável proceder-se à aplicação do direito à espécie no âmbito desta Corte Superior por demandar o exame de fatos e provas, cuja análise compete ao Tribunal de origem.

5. Recurso especial parcialmente provido a fim de determinar o retorno dos autos à Corte a quo para que, à luz da proteção conferida ao bem de família pela Lei nº 8.009/1990 e afastada a exceção invocada no acórdão recorrido, proceda ao reexame do agravo de instrumento, analisando-se se o imóvel penhorado no caso concreto preenche os requisitos para se caracterizar como tal.

***(REsp n. 1.789.505/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 22/3/2022, DJe de 7/4/2022.)
(grifos nossos)***

Por fim, restam prequestionadas a inconstitucionalidade do art. 3º, inciso V, da Lei nº 8.009/90, pois contraria o texto constitucional do art. 6º, da CF, após o advento da Emenda nº 26/02 e subsequente Emenda nº 90/15, bem como a aplicabilidade/enquadramento nas repercussões gerais dos casos RE 1307334 (Tema 1127), do STF, do REsp 1822033/PR, REsp 1822040/PR (Tema 1091) e do REsp 1363368/MS (Tema 708), do STJ, como referido na própria decisão.

REQUERIMENTOS

Ante o exposto, serve a presente para requerer que se digne esta Colenda Câmara a:

- Conhecer e acolher os embargos de declaração para sanar omissões e obscuridade destacadas acima;
- Acolher os embargos de declaração também em seu efeito infringente, para declarar a impenhorabilidade do bem de família do embargante, em contrato de locação comercial, notadamente, para determinar a suspensão do processo em decorrência das repercussões gerais apontadas alhures;

- Intimar a parte contrária para manifestação em razão dos efeitos modificativos perquiridos, nos termos do CPC, artigo 1.023, § 2º.

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2.023.

CELSO FERNANDO GIOIA

OAB/SP 70.379



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
SJ 3.3.1.2 - Seção de Proces. da 26ª Câmara de Direito Privado
Pátio do Colégio, 73 - Pátio do Colégio - 4º andar - Sala 415 - Sé -
CEP: 01016-040 - São Paulo/SP



TERMO DE CONCLUSÃO

Processo nº: **2125345-73.2022.8.26.0000/50000**
Classe: **Embargos de Declaração Cível**
Assunto: **Locação de Imóvel**
Órgão Julgador: **26ª Câmara de Direito Privado**
Partes: **é embargante FABIO COTTA DUTRA, é embargado J
MIX IMÓVEIS E AGROPECUÁRIA LTDA**
Foro/Vara de origem: **Foro Regional de Itaquera - 3ª Vara Cível**
Nº do processo na origem: **0021871-41.2018.8.26.0007**

CONCLUSÃO

Faço estes autos conclusos a(o) Exmo(a). Senhor(a) Desembargador(a) ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2023.

Eu, Thiago Sena Simões, Matr. M358500, Escrevente-Chefe, subscrevi.

Processo: 0000407-36.2021.8.19.0011

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARGARETE DE JESUS PEREIRA MEDEIROS foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 25/04/2023, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Na forma do artigo 883, do CPC, lembrando que o Leiloeiro funciona como Auxiliar da Justiça, devendo ser - tal como o perito - de confiança do Juízo, e não sujeito ao interesse do exequente, nomeio o Dr. Igor Barros de Miranda Carvalho, matriculado na JUCERJA sob n. 242 (CPF 368.994.868-14), (11) 3003-577, contato@mirandacarvalholeiloes.com.br, Leiloeiro Oficial, para o encargo neste processo.

Ao leiloeiro nomeado, para início dos trabalhos visando a venda presencial, devendo apresentar em 20 dias a data para as praças, observando-se o disposto no artigo 884 e seguintes, do CPC.

Intimem-se.

Cabo Frio, 26 de abril de 2023

Cartório da 2ª Vara Cível

Processo: 0000407-36.2021.8.19.0011

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão MARCO AURELIO GERACE foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 25/04/2023, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Na forma do artigo 883, do CPC, lembrando que o Leiloeiro funciona como Auxiliar da Justiça, devendo ser - tal como o perito - de confiança do Juízo, e não sujeito ao interesse do exequente, nomeio o Dr. Igor Barros de Miranda Carvalho, matriculado na JUCERJA sob n. 242 (CPF 368.994.868-14), (11) 3003-577, contato@mirandacarvalholeiloes.com.br, Leiloeiro Oficial, para o encargo neste processo.

Ao leiloeiro nomeado, para início dos trabalhos visando a venda presencial, devendo apresentar em 20 dias a data para as praças, observando-se o disposto no artigo 884 e seguintes, do CPC.

Intimem-se.

Cabo Frio, 26 de abril de 2023

Cartório da 2ª Vara Cível

Processo: 0000407-36.2021.8.19.0011

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão CELSO FERNANDO GIOIA foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 25/04/2023, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Na forma do artigo 883, do CPC, lembrando que o Leiloeiro funciona como Auxiliar da Justiça, devendo ser - tal como o perito - de confiança do Juízo, e não sujeito ao interesse do exequente, nomeio o Dr. Igor Barros de Miranda Carvalho, matriculado na JUCERJA sob n. 242 (CPF 368.994.868-14), (11) 3003-577, contato@mirandacarvalholeiloes.com.br, Leiloeiro Oficial, para o encargo neste processo.

Ao leiloeiro nomeado, para início dos trabalhos visando a venda presencial, devendo apresentar em 20 dias a data para as praças, observando-se o disposto no artigo 884 e seguintes, do CPC.

Intimem-se.

Cabo Frio, 26 de abril de 2023

Cartório da 2ª Vara Cível

Processo: 0000407-36.2021.8.19.0011

Procedimento Ordinário

CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que a parte/órgão LEANDRO CASTANHEIRA LEAO foi tacitamente intimado(a) pelo portal em 25/04/2023, na forma prevista no art. 5º, § 3º da lei 11.419/2006.

Na forma do artigo 883, do CPC, lembrando que o Leiloeiro funciona como Auxiliar da Justiça, devendo ser - tal como o perito - de confiança do Juízo, e não sujeito ao interesse do exequente, nomeio o Dr. Igor Barros de Miranda Carvalho, matriculado na JUCERJA sob n. 242 (CPF 368.994.868-14), (11) 3003-577, contato@mirandacarvalholeiloes.com.br, Leiloeiro Oficial, para o encargo neste processo.

Ao leiloeiro nomeado, para início dos trabalhos visando a venda presencial, devendo apresentar em 20 dias a data para as praças, observando-se o disposto no artigo 884 e seguintes, do CPC.

Intimem-se.

Cabo Frio, 26 de abril de 2023

Cartório da 2ª Vara Cível