

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA  
SÉTIMA (7ª) VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP.**

**Processo Principal nº 1032150-08.2018.8.26.0577**

**JOSÉ LINO GOMES DOS SANTOS**, brasileiro, divorciado, desempregado, portador da cédula de identidade RG nº 16.897.016-8 SSP/SP, inscrito no CPF de nº. 074.538.758-62, residente e domiciliado na Rua Quinze de Julho, nº 111, Jardim Cerejeiras, São José dos Campos-SP, Cep. 12225-530, endereço eletrônico (não possui), nos autos do processo em epígrafe, proposto em face de **IDALIA VIEIRA LIMA**, brasileira, divorciada, portadora da cédula de identidade RG nº 16.896.667-0 SSP/SP, devidamente inscrita no CPF/MF sob nº 413.709.965-00, residente e domiciliada à Rua João Batista do Nascimento, nº 380, Campo dos Alemães, CEP 12239-310, São José dos Campos - SP, endereço eletrônico (não sabido), face ao trânsito em julgado da presente ação, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer o **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, pelos motivos e fatos a seguir expostos:

LOPES & LISBOA  
ADVOGADOS

ESCRITÓRIO - Av. Cassiano Ricardo, 319, 16º andar, Sala 1607, Jd. Aquarius, Cep. 12246 - 870  
Fones: (12) 3209-3119 Cel. (12) 98116-6283/ 98254-5000, São José dos Campos - SP  
E-mail: [weeltonn@gmail.com](mailto:weeltonn@gmail.com)

Em data de 07/08/2019, este MM. Juízo proferiu sentença (fls. 216/218 dos autos principais) nos exatos termos, vejamos:

[...]

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE o pedido para determinar a venda do bem comum, em leilão, após sua avaliação. Ainda, para reconhecer o direito da parte autora a receber da parte ré indenização pelo uso, por parte deste, da proporção de 50% parte ideal do bem comum, que consistirá no valor do aluguel mensal correspondente a essa fração ideal da coisa, a ser apurado em perícia, desde a citação até enquanto subsistir as condições acima afirmadas. E, JULGO IMPROCEDENTE a reconvenção.**

Pela sucumbência em parte mínima no principal e integral na reconvenção, condeno a parte ré vencida em maior proporção ao pagamento das custas e honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor da causa. Observe-se o benefício da Justiça Gratuita a parte vencida, que ora concedo.

No leilão, os condôminos exercerão, se desejarem, a preferência na aquisição do bem.

Juntem as partes 3 avaliações profissionais particulares idôneas, de forma a se fixar o preço

LOPES & LISBOA  
ADVOGADOS

ESCRITÓRIO - Av. Cassiano Ricardo, 319, 16º andar, Sala 1607, Jd. Aquarius, Cep. 12246 - 870  
Fones: (12) 3209-3119 Cel. (12) 98116-6283/ 98254-5000, São José dos Campos - SP  
E-mail: [weeltonn@gmail.com](mailto:weeltonn@gmail.com)

sem necessidade de perícia, desde que com a concordância de todos os condôminos.

**Na hipótese de desacordo, nomeio como perito judicial o Sr. Milton Lopes Oliveira Nery para avaliação. Na hipótese de parte beneficiária da Justiça Gratuita, oficie-se previamente pelo Convênio do Fundo da Defensoria Pública.**

**Após a perícia, designarei data para realização do leilão.**

O preparo recursal corresponderá a 4% do valor da condenação, se líquida a sentença, ou da causa, se ilíquida, nos termos do inc. II e § 2º do art. 4º da Lei Estadual 11.608/2003, com a redação dada pela Lei 15.855/2015.

Oportunamente, sem correta manifestação em prosseguimento, ao arquivo com as cautelas legais.

P.R.I.

São José dos Campos, 07 de agosto de 2019.  
(grifos e destaques nosso)

Diante da certidão de trânsito em julgado de fls. 223 dos autos principais, **vem o Exequente requerer o início da fase de Cumprimento de Sentença.**

LOPES & LISBOA  
ADVOGADOS

ESCRITÓRIO - Av. Cassiano Ricardo, 319, 16º andar, Sala 1607, Jd. Aquarius, Cep. 12246 - 870  
Fones: (12) 3209-3119 Cel. (12) 98116-6283/ 98254-5000, São José dos Campos - SP  
E-mail: [weeltonn@gmail.com](mailto:weeltonn@gmail.com)

## PEDIDOS

Para tanto requer desde r. Juízo, a intimação do perito judicial, Sr. Milton Lopes Oliveira Nery, para que realize tanto a avaliação do valor de mercado do imóvel, bem como avalie o valor de locação de mercado do mesmo. Após a vinda do respectivo laudo de avaliação, requer a alienação do imóvel em hasta pública. Ambas as partes deverão ser dispensadas do pagamento de honorários periciais, frente à Gratuidade de Justiça deferida.

Vindo o respectivo laudo de avaliação, na qual restará apurado o valor de mercado para locação do imóvel, o Exequente apresentará a conta de liquidação referente ao valor de indenização pelo uso exclusivo do imóvel, nos termos da sentença, com o consequente pedido de intimação da Executada para efetuar o pagamento.

Sejam todas as publicações, intimações e atos do processo, realizadas em nome do Dr. Welton dos Santos Lopes – OAB/SP 345.637.

Termos em que, pede deferimento.

São José dos Campos - SP, 16 de Outubro de 2019.

Welton dos Santos Lopes  
OAB/SP 345.637

LOPES & LISBOA  
ADVOGADOS

ESCRITÓRIO - Av. Cassiano Ricardo, 319, 16º andar, Sala 1607, Jd. Aquarius, Cep. 12246 - 870  
Fones: (12) 3209-3119 Cel. (12) 98116-6283/ 98254-5000, São José dos Campos - SP  
E-mail: [weeltonn@gmail.com](mailto:weeltonn@gmail.com)



**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA \_\_\_\_  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP.**

**JOSÉ LINO GOMES DOS SANTOS**, brasileiro, divorciado, desempregado, portador da cédula de identidade RG nº 16.897.016-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 074.538.758-62, residente e domiciliado na Rua Quinze de Julho, nº 111, Jardim Cerejeiras, Cep. 12225-530, São José dos Campos – SP, por intermédio de seus procuradores subscritos com endereço profissional constante no rodapé, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, propor a presente

**AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C ARBITRAMENTO/COBRANÇA  
DE ALUGUÉIS**

Em desfavor de:

**IDALIA VIEIRA LIMA**, brasileira, divorciada, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 16.896.667-0 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 413.709.965-00, residente e domiciliada na Rua João Batista do Nascimento, nº 380, Campo dos Alemães, Cep. 12239-310, São José dos Campos – SP, pelos motivos de fato e de direito a seguir expostos:

LOPES & LISBOA  
ADVOGADOS

ESCRITÓRIO - Av. Cassiano Ricardo, 319, 16º andar, Sala 1607, Jd. Aquarius, Cep. 12246 - 870  
Fones: (12) 3209-3119 Cel. (12) 98116-6283/ 98254-5000, São José dos Campos - SP  
E-mail: [weeltonn@gmail.com](mailto:weeltonn@gmail.com) - [conradolisboaf@hotmail.com](mailto:conradolisboaf@hotmail.com)

## DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA

Requer o Autor que lhe seja deferido os benefícios da Assistência Judiciária Gratuita, tendo em vista não poder arcar com o ônus financeiro decorrente da presente demanda judicial, sem que com isso possa afetar o próprio sustento e o de seus familiares, conforme declaração de hipossuficiência anexa.

Informa ainda que o Autor encontra-se com a saúde debilitada, visto que foi acometido por AVC, que lhe deixou graves sequelas, restringindo sua mobilidade, o que torna impossível a realização de trabalho, não auferindo renda para sua própria subsistência. Atualmente depende dos cuidados dos filhos, que estão arcando com as despesas médicas e demais despesas para sua subsistência.

## DOS FATOS E DO DIREITO

Requerente e Requerida conviveram juntos por mais de 20 anos (1975 até 1996), adquiriram em 1990 imóvel residencial sito a Rua João Batista do Nascimento, nº 380, Campo dos Alemães, Cep.12239-310, São José dos Campos – SP, tudo conforme contrato de compra e venda, certidões e ofício anexos.

No ano de 1996, a ora requerida propôs ação de dissolução de sociedade de fato cumulada com partilha de bens, em face do ora Requerente. Naquela oportunidade, restou decidido pelo Juízo da primeira vara cível desta comarca, processo nº 2.615/96, que cada parte ficaria com a metade do imóvel, tudo conforme sentença anexa.

LOPES & LISBOA  
ADVOGADOS

ESCRITÓRIO - Av. Cassiano Ricardo, 319, 16º andar, Sala 1607, Jd. Aquarius, Cep. 12246 - 870  
Fones: (12) 3209-3119 Cel. (12) 98116-6283/ 98254-5000, São José dos Campos - SP  
E-mail: [weeltonn@gmail.com](mailto:weeltonn@gmail.com) - [conradolisboaf@hotmail.com](mailto:conradolisboaf@hotmail.com)

Ocorre que em maio de 2012, o Sr. Robson Vieira dos Santos (filho do casal) realizou a venda do respectivo imóvel, como se dono fosse, para a Sra. Leonilda Macedo dos Santos, conforme contrato anexo.

O Requerente jamais esteve ciente desta venda, tão pouco concorda com a fraude perpetuada por seu filho. No início de 2018 o requerente tomou conhecimento que o imóvel em questão estava sendo utilizado por terceiro (Sra. Leonilda Macedo dos Santos e familiares), acredita-se até aquele momento que o imóvel havia sido invadido por esta.

Desta forma, propôs em 19/04/2018 Ação Reivindicatória em face da ocupante do imóvel, processo nº 1009229-55.2018.8.26.0577, que tramitou na 1ª Vara Cível, desta comarca. A Ré naquela ação, mesmo devidamente citada, quedou-se inerte quanto à apresentação de defesa em momento oportuno.

Sendo assim, o r. Juízo da primeira vara cível desta cidade proferiu sentença parcialmente procedente, vejamos:

[...]

Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados, **concedendo a tutela de urgência para que o autor seja imediatamente reintegrado na posse do imóvel**, conferindo à ré o prazo de quinze dias para desocupação voluntária. Decorrido o prazo sem atendimento, proceda com a desocupação forçada.

**Condene a requerida, ainda, ao pagamento do valor correspondente a 1% do valor venal do imóvel, ou seja, R\$ 478,09, por mês, a partir da citação, até a**

LOPES & LISBOA  
ADVOGADOS

ESCRITÓRIO - Av. Cassiano Ricardo, 319, 16º andar, Sala 1607, Jd. Aquarius, Cep. 12246 - 870  
Fones: (12) 3209-3119 Cel. (12) 98116-6283/ 98254-5000, São José dos Campos - SP  
E-mail: [weeltonn@gmail.com](mailto:weeltonn@gmail.com) - [conradolisboaf@hotmail.com](mailto:conradolisboaf@hotmail.com)

**data da efetiva desocupação, a título de alugueres, acrescendo-se correção monetária, pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, desde cada vencimento e juros moratórios, de 1% ao mês, a contar da citação.**

Sucumbência mínima, arcará a ré com o pagamento das custas, despesas e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da causa.

PRIC.

São José dos Campos, 29 de junho de 2018

Referida sentença transitou em julgado em 26/07/2018, conforme certidão anexa. Em ato contínuo deu-se início ao cumprimento de sentença nº 0020476-50.2018.8.26.0577.

Ao longo do processo de conhecimento e do cumprimento de sentença, a ocupante do imóvel tentou por diversas vezes desvirtuar a realidade dos fatos, mediante falsas informações, que foram amplamente combatidas e desmascaradas através da documentação carreada naqueles autos, corroborando com as alegações do ora Requerente.

Por fim, na iminência de ser cumprido o mandado de reintegração de posse expedido por aquele Juízo, em favor do ora Requerente (Sr. José Lino Gomes dos Santos), foi realizada manobra sorrateira pela ora Requerida e a ocupante do imóvel à época, que em conluio realizaram de forma simultânea, a saída da Sra. Leonilda Macedo dos Santos e familiares do imóvel, e a entrada da ora Requerida Sra. Idalia Vieira Lima e seu filho Sr. Robson Vieira, no respectivo imóvel.

LOPES & LISBOA  
ADVOGADOS

ESCRITÓRIO - Av. Cassiano Ricardo, 319, 16º andar, Sala 1607, Jd. Aquarius, Cep. 12246 - 870  
Fones: (12) 3209-3119 Cel. (12) 98116-6283/ 98254-5000, São José dos Campos - SP  
E-mail: [weeltonn@gmail.com](mailto:weeltonn@gmail.com) - [conradolisboaf@hotmail.com](mailto:conradolisboaf@hotmail.com)

Diante disto, entendeu aquele Juízo que uma vez sendo o ora Requerente e a ora Requerida coproprietários do respectivo imóvel, não havia como exigir a desocupação desta (Sra. Idalia Vieira Lima) por ser detentora de cota parte do imóvel. Conseqüentemente, uma vez que a requerida naqueles autos (Sra. Leonilda) desocupou o imóvel em questão, aquele r. Juízo entendeu por satisfeita a obrigação.

Desde o dia 01 de novembro de 2018, a ora Requerida (Sra. Idalia Vieira Lima) vem usufruindo exclusivamente do imóvel, que também pertence ao ora Requerente, na proporção de 50% (cinquenta por cento).

Além de residir exclusivamente no imóvel, a Requerida não vem pagando nenhuma quantia para o Requerente a título de aluguel, o valor de aluguel do imóvel, na região em que se encontra, é de aproximadamente R\$ 1.000,00 (um mil reais) por mês. Diante disso, a Requerida deve a quantia respectiva a que faz jus ao Requerente (50%) desde o dia 01/11/2018, data em que esta passou a ocupar exclusivamente o imóvel, sem a anuência do requerente, perfazendo o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por mês, totalizando atualmente o valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) referentes aos meses de novembro e dezembro de 2018.

Caso não seja este o entendimento deste r. Juízo quanto ao valor do referido aluguel mensal, requer seja determinado o valor correspondente a cota parte do Requerente da forma arbitrada pelo Juízo da ação reivindicatória, que assim determinou:

[...]

Cabível a fixação de aluguel, a título indenizatório, no percentual de 1% sobre o valor venal do imóvel (R\$

LOPES & LISBOA  
ADVOGADOS

ESCRITÓRIO - Av. Cassiano Ricardo, 319, 16º andar, Sala 1607, Jd. Aquarius, Cep. 12246 - 870  
Fones: (12) 3209-3119 Cel. (12) 98116-6283/ 98254-5000, São José dos Campos - SP  
E-mail: [weeltonn@gmail.com](mailto:weeltonn@gmail.com) - [conradolisboaf@hotmail.com](mailto:conradolisboaf@hotmail.com)

47.809,28 – fls. 20), por mês, a partir da citação. Aliás, valor que também serve para cálculo do imposto predial urbano (IPTU).

[...]

Condeno a requerida, ainda, ao pagamento do valor correspondente a 1% do valor venal do imóvel, ou seja, R\$ 478,09, por mês, a partir da citação, até a data da efetiva desocupação, a título de alugueres, acrescendo-se correção monetária, pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, desde cada vencimento e juros moratórios, de 1% ao mês, a contar da citação.

A questão referente a possibilidade de cumulação de extinção de condomínio e arbitramento de alugueis, a muito restou pacificada por nosso Tribunais Superiores, vejamos:

**TJ-SP            10596151020148260002        SP    1059615-10.2014.8.26.0002 (TJ-SP)**

Data de publicação: 26/04/2018

**Ementa: CONDOMÍNIO. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS.** Sentença de parcial procedência. Ex-cônjuge que ocupa imóvel com exclusividade. Obrigação de pagar valor a título de **aluguel**, decorrente do direito previsto no art. 1319 do CCB. Pretensão da ré de compensar o valor do **aluguel**

LOPES & LISBOA  
ADVOGADOS

ESCRITÓRIO - Av. Cassiano Ricardo, 319, 16º andar, Sala 1607, Jd. Aquarius, Cep. 12246 - 870  
Fones: (12) 3209-3119 Cel. (12) 98116-6283/ 98254-5000, São José dos Campos - SP  
E-mail: [weeltonn@gmail.com](mailto:weeltonn@gmail.com) - [conradolisboaf@hotmail.com](mailto:conradolisboaf@hotmail.com)

com despesas condominiais e de IPTU. Impossibilidade. Débitos que são de exclusiva responsabilidade do ocupante do imóvel. Recurso da ré não provido.

**Encontrado em:** 7ª Câmara de Direito Privado  
26/04/2018 - 26/4/2018 10596151020148260002 SP  
1059615-10.2014.8.26.0002 (TJ-SP) Maria de Lourdes Lopez Gil

**TJ-SP - Apelação APL 10069943820188260344 SP  
1006994-38.2018.8.26.0344 (TJ-SP)**

Jurisprudência • Data de publicação: 10/10/2018

**Ementa: AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CC.**

ARBITRAMENTO DE **ALUGUEL**. Parcial Procedência. Apela a ré sustentando a nulidade por cerceamento de defesa; a impossibilidade de **extinção** do **condomínio**, considerada a ausência de renda e impossibilidade de se reinserir no mercado de trabalho. Descabimento. A alienação judicial visa precipuamente a **extinção** do **condomínio** quando houver dissenso quanto à destinação do bem comum pelos condôminos. Recurso improvido.

**Encontrado em:** 5ª Câmara de Direito Privado  
10/10/2018 - 10/10/2018 Apelação APL  
10069943820188260344 SP 1006994-38.2018.8.26.0344  
(TJ-SP) James Siano

LOPES & LISBOA  
ADVOGADOS

ESCRITÓRIO - Av. Cassiano Ricardo, 319, 16º andar, Sala 1607, Jd. Aquarius, Cep. 12246 - 870  
Fones: (12) 3209-3119 Cel. (12) 98116-6283/ 98254-5000, São José dos Campos - SP  
E-mail: [weeltonn@gmail.com](mailto:weeltonn@gmail.com) - [conradolisboaf@hotmail.com](mailto:conradolisboaf@hotmail.com)

O direito do Requerente em ver a divisão do condomínio está amparado nos artigos 1322, 2013 a 2022 do Código Civil.

Sendo assim, é direito do Requerente a metade do imóvel adquirido em conjunto quando da união estável com a Requerida, onde apenas terá como usufruir de sua cota parte com a extinção do condomínio com sua respectiva venda.

**Diante todo o exposto, requer a EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO com a consequente alienação judicial do imóvel em questão, bem como a condenação da Requerida ao pagamento dos aluguéis pelo uso exclusivo do imóvel, sem a anuência do Requerente, a contar da data de ingresso da requerida no imóvel (01/11/2018) até a data da efetiva venda, tudo com as devidas correções legais.**

## DOS PEDIDOS

Isto posto, requer o Requerente se digne Vossa Excelência:

- a) Seja julgada procedente a demanda com a consequente EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO através da alienação judicial do imóvel acima referido, pois para isso existe amparo legal, doutrinário e jurisprudencial;
- b) Requer o arbitramento do valor do aluguel, com a consequente condenação da Requerida ao pagamento a título de aluguel pelo uso exclusivo do imóvel, a contar da data de ingresso desta no imóvel (01/11/2018) até a data da efetiva venda em hasta pública, nos termos contidos nesta exordial, acrescidos de correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, desde cada vencimento e juros moratórios, de 1% ao mês, a contar da citação.

LOPES & LISBOA  
ADVOGADOS

ESCRITÓRIO - Av. Cassiano Ricardo, 319, 16º andar, Sala 1607, Jd. Aquarius, Cep. 12246 - 870  
Fones: (12) 3209-3119 Cel. (12) 98116-6283/ 98254-5000, São José dos Campos - SP  
E-mail: [weeltonn@gmail.com](mailto:weeltonn@gmail.com) - [conradolisboaf@hotmail.com](mailto:conradolisboaf@hotmail.com)





Sejam todas as intimações e atos do processo, realizadas em nome do Dr. Welton dos Santos Lopes – OAB/SP 345.637.

Termos em que, pede deferimento.

São José dos Campos - SP, 19 de Dezembro de 2018.

Welton dos Santos Lopes  
OAB/SP 345.637

Conrado Lisboa de Faria  
OAB/SP 346.915

LOPES & LISBOA  
ADVOGADOS

ESCRITÓRIO - Av. Cassiano Ricardo, 319, 16º andar, Sala 1607, Jd. Aquarius, Cep. 12246 - 870  
Fones: (12) 3209-3119 Cel. (12) 98116-6283/ 98254-5000, São José dos Campos - SP  
E-mail: [weeltonn@gmail.com](mailto:weeltonn@gmail.com) - [conradolisboaf@hotmail.com](mailto:conradolisboaf@hotmail.com)

## PROCURAÇÃO "AD JUDICIA"

**MANDANTE OUTORGANTE:** JOSÉ LINO GOMES DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, desempregado, portador da cédula de identidade RG nº 16.897.016-8 SSP/SP, inscrito no CPF nº 074.538.758-62, residente e domiciliado na Rua Quinze de Julho, nº 111, Jardim Cerejeiras, CEP: 12225-530, São José dos Campos-SP.

**MANDANTE OUTORGADOS:** Dr. WELTON DOS SANTOS LOPES, casado, Advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 345.637 e Dr. CONRADO LISBOA DE FARIA, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/SP sob o nº 346.915, ambos com escritório na Avenida Cassiano Ricardo, nº 319, 16º andar, sala 1607, Cep: 12246-870, Jardim Aquarius, São José dos Campos-SP.

Pelo presente instrumento particular de procuração é pela melhor forma de direito a outorgante nomeia e constitui seus procuradores os outorgados, a quem confere amplos poderes para foro em geral, com clausula "ad judicium" em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, para fim de representa-la com poderes inerentes ao bom e fiel cumprimento deste mandato, bem como para o foro específico e restrito com o objetivo de propor ACÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS, abrangendo-se poderes especiais para confessar, transigir, firmar compromissos, ou acordos, receber intimação, reconhecer a procedência do pedido, requerer e providenciar documentos junto às repartições públicas renunciar ao direito sobre que se funda a ação, receber e dar quitações, recorrer a quaisquer instâncias e tribunais interpondo recursos e acompanhando-os, agindo em conjunto ou separadamente, podendo, ainda, praticar todos os atos considerados necessários ao amplo e integral desempenho deste mandato, embora aqui não expressos, com promessa de posterior ratificação, por fim dando tudo por bom, firme e valioso.

São José dos Campos, 06 de Dezembro de 2018.



**JOSÉ LINO GOMES DOS SANTOS**

LOPES & LISBOA  
ADVOGADOS

ESCRITÓRIO - Av. Cassiano Ricardo, 319, 16º andar, Sala 1607, Jd. Aquarius, Cep. 12246 - 870  
Fones: (12) 3209-3119 Cel. (12) 98116-6283/ 98254-5000, São José dos Campos - SP  
E-mail: weeltonn@gmail.com - conradolisboaf@hotmail.com

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jisp.jus.br/pastaadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0023730-08.2019.8.26.0577 e código 388800F0.

## DECLARAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA

**JOSÉ LINO GOMES DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, desempregado, portador da cédula de identidade RG nº 16.897.016-8 SSP/SP, inscrito no CPF nº 074.538.758-62, residente e domiciliado na Rua Quinze de Julho, nº 111, Jardim Cerejeiras, CEP: 12225-530, São José dos Campos-SP, declaro, sob as penas da Lei, especialmente para fazer prova em processo judicial, que encontro-me momentaneamente sem condições econômicas e financeiras para prover despesas com o processo, sem privar-me das condições indispensáveis ao próprio sustento e de minha família.

Responsabilizo-me pelo inteiro teor da presente declaração, ciente de que estou sujeito às sanções cabíveis, em caso de comprovada falsidade.

São José dos Campos, <sup>MÊS</sup> de Dezembro de 2018.

JOSÉ LINO GOMES DOS SANTOS

**JOSÉ LINO GOMES DOS SANTOS**

LOPES & LISBOA  
ADVOGADOS

ESCRITÓRIO - Av. Cassiano Ricardo, 319, 16º andar, Sala 1607, Jd. Aquarius, Cep. 12246 - 870  
Fones: (12) 3209-3119 Cel. (12) 98116-6283/ 98254-5000, São José dos Campos - SP  
E-mail: weeltonn@gmail.com - conradolisboaf@hotmail.com

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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1032150-08.2018.8.26.0577**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **José Lino Gomes dos Santos**  
 Requerido: **Idalia Vieira Lima**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Emerson Norio Chinen**

Vistos.

1-) Defiro a gratuidade processual. Anote-se.

2-) Cumpra a z. serventia a decisão de fls. 55/56.

Int.

São José dos Campos, 15 de fevereiro de 2019.

Juiz(a) de Direito

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



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos - SP - CEP 12246-260

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

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1032150-08.2018.8.26.0577**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **José Lino Gomes dos Santos**  
 Requerido: **Idalia Vieira Lima**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Emerson Norio Chinen**

Vistos.

Versam estes autos sobre ação de extinção de condomínio e arbitramento de aluguel. A parte autora alegou haver a existência de condomínio em proporções ideias do bem imóvel localizado na Rua João Batista do Nascimento, nº 380, não tem interesse na perduração da situação, cujo bem não comportar a divisão cômoda.

A parte ré foi citada e ofertou contestação e pedido reconvenicional a fls. 77/81.

É o relatório.

**DECIDO.**

O feito principal e a reconvenção comportam julgamento no estado.

O documento de fls. 17/23 comprova os direitos/propriedade e aliado aos documentos da partilha revelam a co-propriedade sobre o bem comum, em proporção de 50% para cada um, cuja natureza e utilidade não comporta utilização comum entre os co-proprietários/co-possuidores, sendo razoável o pleito de alienação de coisa comum.

Cada condômino tem direito de extinguir o condomínio que, não sendo divisível o bem comum (artigo 1320, do Código Civil), se realizará por sua venda com partilha do valor obtido entre eles na proporção de seus quinhões (artigo 1322, do Código Civil).

Assim, verificado desacordo quanto a possibilidade de adjudicação por um dos condôminos, merece acolhida o pedido para ser a coisa comum levado à venda, em leilão, nos



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos - SP - CEP 12246-260

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

termos do artigo 730, do Código de Processo Civil.

De outro giro, quanto ao pedido de arbitramento de aluguel, mesmo sendo o bem comum às partes, pertencendo-lhes em proporções iguais, constitui fato bem provado o uso exclusivo de todo o bem por um deles em detrimento do outro.

Nesse sentido, veja-se que conforme restou apurado na ação de reintegração de posse nº 0020476-50.2018.8.26.0577, da 1ª Vara Cível local, a parte ré de fato ocupava o imóvel ao menos até a data da propositura da ação (em especial prova a fls. 189/190), quando a retomada possessória naquela demanda restou prejudicada. E, eventual mútuo posterior do imóvel para terceiro, filho do casal, não afasta sua posse, porque com ele o autor não concordou.

Nesse contexto, a jurisprudência tem admitido a cobrança, por um dos co-proprietários ou co-possuidores, daquele que usa e/ou fruiu com exclusividade do bem comum, de indenização, na forma de aluguel mensal, cujo valor deve corresponder ao de mercado, na proporção do seu quinhão.

Assim, tem a parte autora direito a receber da parte ré indenização pelo uso, por parte deste, da proporção de sua parte ideal do bem comum, que consistirá no valor do aluguel mensal correspondente a essa fração ideal, a ser apurado em perícia, enquanto subsistir as condições acima afirmadas.

Com relação ao direito invocado de retenção e de indenização pelas benfeitorias ditas realizadas, sem prova alguma porque se cuidam de valores que agregam e melhoram o preço da coisa, já haverá justa reparação de valores, assim como porque a parte não comprovou com elementos idôneos esses dispêndios a justificar direito à indenização das benfeitorias.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE o pedido para determinar a venda do bem comum, em leilão, após sua avaliação. Ainda, para reconhecer o direito da parte autora a receber da parte ré indenização pelo uso, por parte deste, da proporção de 50% parte ideal do bem comum, que consistirá no valor do aluguel mensal correspondente a essa fração ideal da



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos - SP - CEP 12246-260

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

coisa, a ser apurado em perícia, desde a citação até enquanto subsistir as condições acima afirmadas. E, JULGO IMPROCEDENTE a reconvenção.

Pela sucumbência em parte mínima no principal e integral na reconvenção, condeno a parte ré vencida em maior proporção ao pagamento das custas e honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor da causa. Observe-se o benefício da Justiça Gratuita a parte vencida, que ora concedo.

No leilão, os condôminos exercerão, se desejarem, a preferência na aquisição do bem.

Juntem as partes 3 avaliações profissionais particulares idôneas, de forma a se fixar o preço sem necessidade de perícia, desde que com a concordância de todos os condôminos.

Na hipótese de desacordo, nomeio como perito judicial o Sr. Milton Lopes Oliveira Nery para avaliação. Na hipótese de parte beneficiária da Justiça Gratuita, oficie-se previamente pelo Convênio do Fundo da Defensoria Pública.

Após a perícia, designarei data para realização do leilão.

O preparo recursal corresponderá a 4% do valor da condenação, se líquida a sentença, ou da causa, se ilíquida, nos termos do inc. II e § 2º do art. 4º da Lei Estadual 11.608/2003, com a redação dada pela Lei 15.855/2015.

Oportunamente, sem correta manifestação em prosseguimento, ao arquivo com as cautelas legais.

P.R.I.

São José dos Campos, 07 de agosto de 2019.

Juiz(a) de Direito

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



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1032150-08.2018.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **José Lino Gomes dos Santos**  
 Requerido: **Idalia Vieira Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - TRÂNSITO EM JULGADO**

Certifico e dou fé que a r. sentença de fls. 216/218 transitou em julgado em 02/09/2019. Nada Mais. São José dos Campos, 07 de outubro de 2019. Eu, \_\_\_\_, MARCO AURELIO CAMPOS MARTINS, Escrevente Técnico Judiciário.







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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos - SP - CEP 12246-260

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

verdadeiros os fatos alegados, que na hipótese, refere-se à ocupação injusta.

Ademais, a inicial apresenta-se suficientemente instruída por documentos, sendo que as provas existentes corroboram as alegações do autor quanto à propriedade. Ademais, inexistente qualquer elemento que faça concluir vínculo jurídico da ré em relação ao imóvel.

Outrossim, a posse injusta também autoriza acolhimento do pedido do autor para que seja ressarcido no tempo de ocupação ilegítima.

Cabível a fixação de aluguel, a título indenizatório, no percentual de 1% sobre o valor venal do imóvel (R\$ 47.809,28 – fls. 20), por mês, a partir da citação. Aliás, valor que também serve para cálculo do imposto predial urbano (IPTU).

Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados, concedendo a tutela de urgência para que o autor seja imediatamente reintegrado na posse do imóvel, conferindo à ré o prazo de quinze dias para desocupação voluntária. Decorrido o prazo sem atendimento, proceda com a desocupação forçada.

Condene a requerida, ainda, ao pagamento do valor correspondente a 1% do valor venal do imóvel, ou seja, R\$ 478,09, por mês, a partir da citação, até a data da efetiva desocupação, a título de alugueres, acrescendo-se correção monetária, pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, desde cada vencimento e juros moratórios, de 1% ao mês, a contar da citação.

Sucumbência mínima, arcará a ré com o pagamento das custas, despesas e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da causa.

PRIC.

São José dos Campos, 29 de junho de 2018.

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



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**1ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Jardim Aquarius - CEP 12246-260, Fone: 12

3878-7128, São José dos Campos-SP - E-mail: sjcampos1cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1009229-55.2018.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Reivindicação**  
 Requerente: **José Lino Gomes dos Santos**  
 Requerido: **Leonilda Macedo dos Santos**

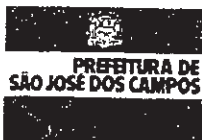
**CERTIDÃO - TRÂNSITO EM JULGADO**

Certifico e dou fé que a r. sentença de fls. 29/30 transitou em julgado em 26/07/2018. Nada Mais. São José dos Campos, 02 de agosto de 2018. Eu, \_\_\_\_, FLÁVIA LEAL BRECKENFELD, Escrevente Técnico Judiciário.









3 Tabelião de Notas de SJCampos-SP  
 Tabelião: Pedro Henrique de Oliveira  
 AUTENTICAÇÃO - Autentico a presente  
 cópia, a qual confere com o original a mim  
 apresentando, do que sou fe.  
 VALOR R\$ 3.29  
 23 MAI 2017  
 Em Teste ..... da Cidade de  
 Praca João Mendes, 127 - Centro - Tel. (12) 3369-7083

NEIRO TABELIÃO DE NOTAS  
 Neuzo Lucia Ribeiro de Souza  
 de Habilitada  
 11.005/SA/00-150.70

multa de 10% (dez por cento) no caso de mora superior a 3 (três) meses, será rescindido unilateralmente o contrato pelo COMPROMITENTE VENDEDOR, independentemente de outras formalidades, observando-se o disposto nas alíneas subseqüentes.

b) — Em qualquer caso de rescisão por inadimplência do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel, deverão ser indenizadas, exceto as feitas em desconformidade com este compromisso ou com a legislação municipal.

c) — Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplência do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR e tendo havido pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, serão restituídas ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR as prestações pagas.

**X — DAS CUSTAS HONORÁRIOS**

Nas ações judiciais oriundas do presente contrato, a parte vencida pagará os honorários de advogado, custas e demais cominações legais à vencedora.

**XI — DA VINCULAÇÃO PREVIDENCIÁRIA**

O COMPROMITENTE VENDEDOR declara, expressamente que não está sujeito às exigências e restrições previstas na legislação da Previdência Social.

**XII — DO FORO**

Do foro competente para os procedimentos judiciais será o da situação do imóvel.  
 Os contratantes declaram aceitar as cláusulas e condições do presente contrato, desde que assinadas por duas testemunhas.

Em Tempo:—  
 Compromitente Vendedora:— Prefeitura Municipal de São José dos Campos  
 São José dos Campos, 04 ..... de dezembro ..... 19 .. 90 .....

COMPROMITENTE VENDEDOR .....  
 PEDRO YVES SIMÃO - Prefeito  
 COMPROMISSÁRIO COMPRADOR .....  
 JOSÉ LINO COMES DOS SANTOS  
 TESTEMUNHAS:  
 .....  
 MARISA CRISTINA MASSEO HIRATA  
 RG 3.513.472/SSP/SP  
 .....  
 MARIA CRISTINA RONCONI CALDAS RG 8772682/SSP/SP

Este documento é cópia autêntica do original, assinada digitalmente pelo Tabelião de Notas de São José dos Campos, Pedro Henrique de Oliveira, em 23 de Maio de 2017, às 14h:17m:16s. Para conferir o original, acesse o site https://essaj.sp.jus.br/portal/autenticacao/assinado.asp?processo=10022223056822019882600577 e o código 3888888888.













fls. 227  
1.º OFÍCIO  
Fls: 02

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CIVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP.

29 NOV 2018 14:53:38  
PROT. 34538  
REG. DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

*IDALIA VIEIRA LIMA*, brasileira, solteira, do lar, portadora da Cédula de identidade n. 16.896.667-0 SSP/SP, residente e domiciliada à Rua João Batista do Nascimento, n. 380 - Campo dos Alemães, nesta cidade, sob os benefícios da Assistência Judiciária Gratuita, patrocinado pela Procuradoria Geral do Estado, nos termos do parágrafo único do artigo 16 da Lei 1.060/50, por suas advogadas que esta subscrevem, vêm, respeitosamente à presença de V.Exa, propor a presente ação de

### DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE DE FATO C/ PARTILHA

contra *JOSÉ LINO GOMES DOS SANTOS*, brasileiro, solteiro, borracheiro, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua João Batista do Nascimento, n. 380 - Campo dos Alemães, nesta cidade, pelos motivos que a seguir vem expor:-

#### 1. Quanto aos fatos:

Vivem juntos e maritalmente desde o ano de 1975, ou seja, há 21 anos que se tratam como marido e mulher.

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00222720-68.2018.8.26.0577 e código 3883990.

Desta união nasceram 04 filhos: **Marcos Vieira dos Santos** (em 02/11/77 - 20 anos), **Alex Sandro Vieira dos Santos** (em 10/04/79 - 17 anos), **Leiliane Vieira dos Santos** (em 11/08/81 - 15 anos) e **Robson Vieira dos Santos** (em 06/09/82 - 14 anos ), conforme certidões de nascimento em anexo;

O casal há muito tempo não encontra paz em sua vida conjugal;

O Requerido é dado ao vício de bebidas alcoólicas, ocasiões em que, quando alcoolizado, torna-se uma pessoa agressiva, violenta e vulnerável. O Requerente é alcóolatra, bebe todos os dias, transformando assim, a vida da Requerente e de todos que com ele vivem, num verdadeiro "inferno".

É uma situação insuportável para a Requerente e os filhos.

Quando alcoolizado o Requerido chega inclusive, a dormir "na rua", só retornando no dia seguinte.

## 2. Quanto aos filhos:-

Os filhos do casal ficarão sob a guarda e responsabilidade da mãe, podendo o pai visitá-los livremente, porém, num horário que não ultrapasse às 22:00h

## 3. Quanto à Pensão Alimentícia:-

Diante da total dificuldade da Requerente em sustentar seus filhos, principalmente, os três menores, ALEX SANDRO (17 anos), LEILIANE (15 anos) e ROBSON (14 anos), há necessidade de que Vossa Excelência determine a título de **ALIMENTOS PROVISIONAIS**, a importância de 04 (quatro) salários mínimos vigentes e a manutenção dos filhos, e para si.

As pensões alimentícias deverão ser depositadas todo dia 10 (dez) de cada mês, em conta bancária a ser aberta pela Requerente, ficando desde agora requerido Ofício Judicial à Agência Bancária do Fórum, para este fim.

## 4. Quanto aos bens:-

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00223730-88.2018.8.26.0577 e código 38B13390.



O casal possui um bem móvel representado por um automóvel da marca Ford, do tipo Corcel II, cor bege, o qual a Requerente abre mão de sua parte;

O casal possui um bem imóvel situado à Rua João Batista do Nascimento, n. 380 - Campo dos Alemães, nesta cidade.

A Requerente deseja que seja este imóvel doado para os filhos com usufruto para si.

Pelo exposto, requer a citação do Requerido em seu endereço comercial situado à Av. Tancredo Neves, n. 1522 - Parque Novo Horizonte, nesta cidade, para que conteste a presente ação, devendo acompanhá-la até final decisão quando a ação deverá ser julgada procedente, com a decretação da Dissolução da Sociedade de Fato, guarda dos filhos deferida à Requerente, bem como, a Pensão alimentícia e o bem imóvel há ser homologado conforme o pedido.

Requer ainda, provar o alegado por todos os meios de provas em Direito admitidas, especialmente pelas provas orais (depoimento pessoal do Requerido, testemunhais), e demais que se fizerem necessárias.

E, finalmente, requer a condenação do Requerido nas custas processuais, honorários advocatícios e demais cominações legais.

Dá-se à causa o valor de R\$ 112,00 (cento e doze reais).

Termos em que

P. Deferimento.

SJCampos, 29 de novembro de 1996.

p.p.

Julilana Roxo Capelo - OAB/SP 120 889

p.p.  
  
Tercília B. Roxo Capelo - OAB/SP 55 490

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022370-88.2018.8.26.0577 e código 38D390.

Processo nº 2.615/96

1ª Vara Cível de São José dos Campos

Cód. concubin/concupro

Vistos etc.

## RELATÓRIO

IDALIA VIERA LIMA move ação de reconhecimento e dissolução de sociedade de fato c.c. partilha e alimentos provisionais, pelo rito ordinário, contra JOSÉ LINO GOMES DOS SANTOS, alegando em síntese que vive maritalmente com o réu desde 1975, ou seja, há 21 anos, resultando da união os filhos Marcos Vieira dos Santos, nascido em 2.11.77, Alex Sandro Vieira dos Santos, em 10.4.79, Leiliane Vieira dos Santos, em 11.8.81, e Robson Vieira dos Santos, em 6.9.82. Há muito tempo não encontra paz na vida em comum, sendo o réu dado ao vício de bebidas alcoólicas, tornando-se pessoa agressiva, violenta, transformando a vida da família num inferno. Pretende, assim, seja reconhecida a sociedade de fato, a guarda dos filhos, partilha de bens (uma automóvel Corcel II e um imóvel situado na Rua João Batista do Nascimento, 380, Campos dos Alemães, nesta cidade), que deverá ser doado aos filhos, com usufruto dela. Postulou ainda alimentos, para si e para os filhos, pedido fixação de provisionais de quatro salários mínimos.

Fixados alimentos provisórios de quatro salários mínimos, o réu foi citado e ficou frustrada a tentativa de conciliação em audiência.

O réu apresentou contestação, sustentando em resumo que realmente mantém sociedade de fato com a autora, por mais de vinte anos, resultando da união os quatro filhos. Porém, alegou não ser verdade que seja viciado em bebidas alcoólicas. Se violência existe é por parte da autor, que não aceita sua profissão de borracheiro, a exigir sua presença no trabalho desde manhã até praticamente as 20 horas. Os filhos são todos moços, ninguém trabalha, nem a autora, ficando tudo à seu encargo. O que a autora quer é liberdade para ficar com suas amigas, que exercem má influência.

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00223730-88.2018.8.26.0577 e código 38038390.



Não tem condições de arcar com pensão alimentícia pois seu ganho é inferior ao alegado pela autora, não concordando com a doação do bem aos filhos. fls. 381

A autora manifestou-se em réplica.


Saneado o processo, realizou-se audiência de instrução e julgamento, quando foram ouvidas duas testemunhas, uma de cada parte. Em alegações finais, reiteraram as partes os seus argumentos, enquanto o Dr. Curador opinou pela procedência da demanda.

## *FUNDAMENTAÇÃO*

A regência legal da chamada união estável ou concubinato, desde que passou a vigor a Lei 9.278, em 13.5.96 (publ.), regulando expressamente a norma constitucional (§ 3º, art. 226, CF/88), é de que a convivência duradoura, pública e contínua, de um homem e uma mulher, com objetivo de constituição de família, é reconhecida como entidade familiar (art. 1º), gerando direitos e deveres, como respeito e consideração mútuos, assistência moral e material recíproca, guarda, sustento e educação de filhos comuns (art. 2º), partilhando-se pela metade bens adquiridos por um ou por ambos, na constância dessa união estável (art. 5º). Prevê a lei que cessa tal presunção se ocorrer compra com produto de bens adquiridos anteriormente (§ 1º, art. 5º). Dissolvida a união, haverá alimentos, se um dos conviventes necessitar (art. 7º), estando ainda regulados direitos em face de morte de um deles (§ único, art. 7º), podendo-se converter-se tal união em casamento (art. 8º).

Já a anterior Lei nº 8.971, de 29.12.94, regulava o direito dos companheiros a alimentos e sucessão.

Tal previsão constitucional e legal, iniciada a partir de 1978, tinha como precedentes a lide inspirar, copiosa doutrina e também jurisprudência, formada ao longo de décadas, podendo-se referir-se aqui à magistral obra de EDGAR DE MOURA BITTENCOURT ("O Concubinato no Direito") e jurisprudência, sobretudo do E. Tribunal de Justiça de São Paulo.



Havia corrente no E. Pretório que, considerando como sociedade de fato a relação concubinária e existindo esforço comum para a formação do patrimônio, resultaria direito de meação (RT 382/160, 107/56 579/98,



580/125). Sem que houvesse tal esforço comum, não se poderia reconhecer tal direito (RJTJESP 96/78, 107/56; RT 579/98, 580/125, 599/98). Na mesma direção, outros Estados (RT 595/241, 596/225 e 597/208), como também o E. Supremo Tribunal Federal (RTJ 75/965, 75/936, 79/229, 80/260, 83/148 e RT 592/247), que chegou a editar a Súmula 380. Outra corrente, era a que entendia, à falta de contribuição da concubina, os serviços domésticos, a lhe dar direito a indenização (STF, apud RT 582/160; RT 592/250, 606/92, 581/100, 598/264, 606/91; RJTJESP 80/105, 88/69). Existia mesmo aqueles que não viam como ético cobrar-se por serviços domésticos (RJTJESP 96/78).

Hoje, abrigada pela Constituição da República, a Lei 9.278/94 regula o assunto, além da Lei 8.971/94, na matéria específica de que trata, não prevalecendo o que ficou tácita e eventualmente revogado, sendo o assunto, de resto polêmico, estando-se na iminência até de novo e abrangente estatuto.

No caso dos autos, a ação é procedente, estando incontroversa a união estável das partes, sendo de rigor a dissolução, em face da situação irreconciliável deles, com consequente atribuição de guarda dos filhos menores a um dos pais, regulamentação de visitas, fixação de alimentos e disposição sobre a partilha de bens.

Não há oposição do réu na dissolução da união, nem que a mãe fique com a guarda dos filhos, nada falando em visitas. A questão se refere aos bens e aos alimentos.

Quanto aos bens, pelo menos um automóvel e um imóvel, diante da falta de acordo entre as partes, devem ficar em comum, cada qual com o direito de 50% sobre eles.

No que concerne aos filhos, todos ainda menores, ficarão sob a guarda da autora, regulando-se as visitas.

Com respeito aos alimentos, vejo como razoável o proposto pelo Dr. Curador, de dois salários mínimos, à falta de maiores elementos sobre a renda do réu, que é borracheiro, como afirmou e foi confirmado por testemunha (fl. 41).

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00222730-68.2018.8.26.0577 e código 3828390.

# PODER JUDICIÁRIO

## SÃO PAULO

4

### DISPOSITIVO

1. JULGO PROCEDENTE a ação e o faço para reconhecer a sociedade de fato entre as partes, declarando-a dissolvida. Atribuo à mãe a guarda dos filhos, podendo o pai visitá-los nos primeiros e terceiros finais de semana de cada mes, podendo te-los consigo das 8 horas do sábado até 20 horas do domingo. Ficará cada parte com metade dos bens resultantes da união, especificamente o automóvel e o imóvel referidos na petição inicial, podendo ser expedidos os documentos necessários nestes autos para tal finalidade, dependentes eventuais outros bens serem apurados em partilha ulterior. Condeno o réu a pagar à mulher e aos filhos a pensão alimentícia mensal de dois salários mínimos.

2. CONDENO o réu, em face da sucumbência, ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em R\$ 120,00.

P.R.I.

São José dos Campos, 2 de dezembro de 1997.

  
José Roberto Fourniol Rebello

Juiz de Direito

**CIENTE O MPJ**  
**24 JAN 1998**  
CASSIANA L. QUERRO DE BARROS  
Promotoria de Justiça


Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022370-88.2018.8.26.0577 e código 3808390.



DATA

Recebidos hoje em Cartório.

S. José dos Campos, 02 DEZ. 1997

Eu,  , Escr. subs.

PUBLICAÇÃO

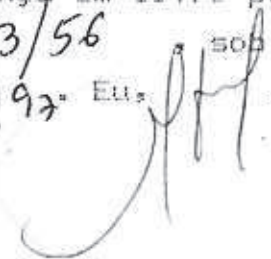
Em Cartório publico hoje a respecti  
va sentença de fls. 46/49 . Em

02/12/97 Eu,  , Escr. subs.

CERTIDAO

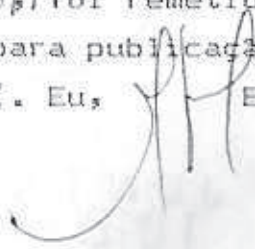
Certifico e dou fé que, registrei a  
r. sentença em livro próprio nº 225,

à fls. 53/56 , sob nº 1812 .

Em 04/12/97 Eu,  , Escr. subs.

CERTIDAO

Certifico e dou fé que, a r. senten  
ça de fls. 46/49 foi remetida à Impren  
sa Oficial para publicação hoje. Em

20.01.98. Eu,  , Escr. subs.

Este documento é óptico e digitalizado por este sistema. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00223730-88.2018.8.26.0577 e código 388260577.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que o resp. despacho  
de fls. 46/49, foi publicado no jorna  
O.J. edição de 19/01/98, pág

S. J. dos Campos 19/01/98

Escrivente Autorizado

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, haver dado ciência ao Repre-  
sentante do Ministério Público do(a) Sen-

tença de fls. 46/49

S. J. dos Campos 22 JAN 1998 de 19

Escre. subs.

*[Large handwritten flourish or signature]*

JUNTADA  
10 FEV. 98

de \_\_\_\_\_ de 19 \_\_\_\_\_

para a entrega destas as petições

que seguir(m)

de João Bosco Escr. subs.

CONCLUSÃO

Proc. 2615/96 1ª Vara Cível  
 Conclusão feita por M. Juiz de Direito, Exmo.  
 Sr. Dr. João José Custódio da Silveira.  
 São José dos Campos, 22 de 08 de 98

63

Proc. 2615/96.  
 Arquivem-se os autos, obser-  
 vadas as cautelas de praxe.  
 Comunique-se.  
 Int..  
 SJC., 24-08-98.--

JOÃO JOSÉ CUSTÓDIO DA SILVEIRA  
 Juiz de Direito

ciência:  
 25/08/98.

DATA

Em 22 de 08 de 1998

recebi estes autos em cartório

Eu, [assinatura]  
 CELSO MÁRCIO DA SILVA RAMOS  
 Juiz de Direito  
 São José dos Campos

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, haver dada ciência ao Repre-  
 sentante do Ministério Público (desp.) : despe-  
cho de 1 supra  
 S.J.Campos, 25 de 08 de 1998  
 Eu, [assinatura] Escr. subs.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que o(a) (despacho) (X)  
 (sentença) ( )  
 de fls. 63 foi remetido à Imprensa Oficial  
 para a publicação nesta data.  
 S.J.Campos, 23 de 09 de 1998



# CERTIDÃO

Certifico e dou fé que o d. despacho autógrafo de fls. reho foi recebido em 07 de outubro de 1998 na seção do "Poder Judiciário" (Buro do Juiz de Direito de Juazeiro do Norte).

07 OUT 1998

de 19

Escr. Subst.

*[Handwritten signature]*

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 002227470-88.2018.8.26.0577 e código 388D339D.

**PODER JUDICIÁRIO**  
SÃO PAULO

Comarca de São José dos Campos  
1ª Vara Cível - 1º Ofício Cível

64  
W

**COMUNICADO DE EXTINÇÃO DE PROCESSO CIVEL**

Em 21 de outubro de 1998

Ao Cartório do Distribuidor local:

Atendendo o disposto nos itens 12.1 e 12.2 do Capítulo IV, Tomo I, das **NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA** comunico, para fins de lançamento nas fichas de distribuição, a extinção do processo abaixo, cuja decisão transitou em julgado.

Processo nº 2615/96.

Data Distrib: 04 de dezembro de 1996.

Natureza: Dissolução de Sociedade.

Protocolo: 96/034538

Partes: Idalia Vieira Lima x José Lino Gomes dos Santos.

**FUNDAMENTO DA EXTINÇÃO**

- ( ) a. Extinção s/julgamento de mérito (art. 267, inc VIII do CPC);
- ( ) b. Extinção c/julgamento de mérito (art. 269, inc. III, do CPC);
- ( ) c. Extinção da execução (art. 794, inc. II, do CPC);
- (x) d. Outra espécie de ext. p/arquiv. definitivo dos autos;

Data da sentença: 02 de dezembro de 1997.

Data do Trânsito: 06 de fevereiro de 1997.

EXPLICAR A HIPÓTESE): Por respeitável decisão foi a ação julgada procedente, transitada em julgado. Findos e arquivados definitivamente.

ANTONIO AUGUSTO CARVALHO DA SILVA

Escrivão Diretor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO AUGUSTO CARVALHO DA SILVA, em 21/10/1998 às 13:06:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022370-88.2018.8.26.0577 e código 3888390.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**7ª VARA CÍVEL**  
**AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos-SP - CEP 12246-260**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0023777-68.2019.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Condomínio**  
 Exequente: **José Lino Gomes dos Santos**  
 Executado: **Idalia Vieira Lima**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Emerson Norio Chinen**

Vistos.

Cumpra a z. serventia a sentença de fls. 216/218 dos autos principais.

Int.

São José dos Campos, 22 de outubro de 2019.

Juiz(a) de Direito

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0769/2019, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Welton dos Santos Lopes (OAB 345637/SP)	D.J.E
Marco Aurélio Botelho (OAB 201070/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Cumpra a z. serventia a sentença de fls. 216/218 dos autos principais. Int."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 23 de outubro de 2019.

Karina de Queiroz Calado

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0769/2019, foi disponibilizado na página 2527/2537 do Diário da Justiça Eletrônico em 24/10/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.  
28/10/2019 - Dia do Funcionário Público - Prorrogação

Advogado  
Welton dos Santos Lopes (OAB 345637/SP)  
Marco Aurélio Botelho (OAB 201070/SP)

Teor do ato: "Vistos. Cumpra a z. serventia a sentença de fls. 216/218 dos autos principais. Int."

São José dos Campos, 24 de outubro de 2019.

Edemir de Souza Gonsalves  
Escrevente Técnico Judiciário



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **0023777-68.2019.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Condomínio**  
 Exequente: **José Lino Gomes dos Santos**  
 Executado: **Idalia Vieira Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

Encaminho os autos ao setor de cumprimento para expedição de ofício.

Nada Mais. São José dos Campos, 25 de novembro de 2019. Eu, \_\_\_\_\_, Thássia Maria de Souza Mendes de Barros Santos, Terceiros, assinado e liberado nos autos digitais por Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu, escrevente técnico judiciário.

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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **0023777-68.2019.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Condomínio**  
 Exequente: **José Lino Gomes dos Santos**  
 Executado: **Idalia Vieira Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que , em cumprimento ao determinado em fls. 45, intimei, através do Sistema dos Auxiliares da Justiça, Sr. Milton Lopes de Oliveira Nery de sua nomeação como perito(a) judicial. Nada Mais. São José dos Campos, 14 de fevereiro de 2020. Eu, \_\_\_\_, Carolina Ribeiro Tapajóz Scarpa, Escrevente Técnico Judiciário.

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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0023777-68.2019.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Condomínio**  
 Exequente: **José Lino Gomes dos Santos**  
 Executado: **Idalia Vieira Lima**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

Justiça Gratuita

São José dos Campos, 14 de fevereiro de 2020.

Prezado(a) Senhor(a),

Pelo presente, solicito a Vossa Senhoria providências para custeio pelo Fundo de Assistência Judiciária, conforme planilha abaixo:

<b>Nº do Processo:</b> 0023777-68.2019.8.26.0577	
<b>Nome da Ação:</b> Cumprimento de Sentença	<b>Carta Precatória:</b> ( x ) não ( ) sim
<b>Deprecante:</b>	
<b>Tipo e natureza da perícia:</b> Avaliador judicial	
<b>Comarca e Vara:</b> Comarca de São José dos Campos, 7ª Vara Cível	
<b>Endereço:</b> Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260, Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail: sjcampos7cv@tjsp.jus.br	
<b>CNPJ:</b> 51.174.001/0001-93 (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo)	
<b>Autor:</b> José Lino Gomes dos Santos	
<b>CPF:</b> 074.538.758-62	
<b>Réu:</b> Idalia Vieira Lima	
<b>CPF:</b> 413.709.965-00	
( ) Atua Defensor Público	
( ) Atua Advogado conveniado	
( x ) Atua Advogado particular	
( ) Perícia já executada ( ) Perícia não executada	
( ) Em caso de perícia contábil: não se trata de mera atualização ou verificação de cálculo	
( ) Em caso de perícia médica: condições de saúde impedem a locomoção até unidade do IMESC	
<b>Parte beneficiária da justiça gratuita:</b> ( ) Autor ( ) Réu ( x ) Ambas as partes	
<b>A perícia foi requerida pelo:</b>	
( x ) Autor	
( ) Réu	
( ) MP	
( ) Ambas as partes – perícia deferida após 18/03/2016? ( ) não ( ) sim, rateio – Autor *%. Réu *%	
(art. 95 do CPC)	
( ) Determinada de ofício pelo Juiz – perícia deferida após 18/03/2016? ( ) não ( ) sim, rateio – Autor *%. Réu *% (art. 95 do CPC)	

0023777-68.2019.8.26.0577

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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3878-7100, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

<b>Honorários Periciais Definitivos:</b> ( x ) sim ( ) não		
<b>Valor da causa:</b> R\$ 48.809,28 (Fase de conhecimento)		
<b>Ação coletiva/litiscônsórcio ativo e/ou passivo:</b> ( ) sim ( x ) não		
<b>Nome do perito:</b> Milton Lopes de Oliveira Nery		
<b>RG:</b> 33.202.712-0		
<b>CPF:</b> 270.690.428-33		
<b>Endereço residencial completo com CEP:</b> Rua Rubens Meireles, 105, apto 41 D, Varzea da Barra Funda - CEP 01141-000, São Paulo-SP		
<b>Número de inscrição no INSS:</b> N/C		
<b>Ou Número do PIS:</b> 127.22.158.25.8		
<b>Ou Número do PASEP:</b> N/C		
<b>Número de inscrição no CCM - Cadastro de Contribuinte Mobiliário:</b> 2.070.560-3		
<b>Data de nascimento:</b> 17/01/1980		<b>Estado Civil:</b> casado
<b>Telefone:</b> (11) 31150750		<b>E-mail:</b> miltonneryavaliacoes@gmail.com
<b>Banco do Brasil S/A:</b> CNPJ/MF nº 000.000.0000/0001-91		
<b>Agência nº:</b> 6815-2	<b>Conta Corrente nº:</b> 24.166-0	<b>Nome do Perito:</b> Milton Lopes de Oliveira Nery

Atenciosamente.

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). Emerson Norio Chinen**

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

Ao(À) Exmo(a). Sr(a).

**Defensor(a) Público(a) Chefe da Coordenadoria Regional da  
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO**



Ofício Defensoria nº 119/2020

SPP 11746

Ref. Of. nº N/C de 14 de fevereiro de 2020.

Processo nº 0023777-68.2019.8.26.0577

Ação: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONDOMÍNIO**

Partes: **JOSÉ LINO GOMES DOS SANTOS X IDALIA VIEIRA LIMA**

Perito: **MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY**

Exmo. (a). Juiz (a).

Em atenção ao Ofício n.º N/C de 14 de fevereiro de 2020, expedido nos autos do processo n.º 0023777-68.2019.8.26.0577, solicitando o pagamento de honorários periciais para o (a) perito (a) **MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY**, informo que, para possibilitar o cadastramento do pedido de honorários periciais e posterior reserva de valor, é indispensável o encaminhamento a esta Defensoria Pública de planilha devidamente preenchida e assinada, contendo todos os dados constantes da Deliberação CSDP n.º 92, de 29 de agosto de 2008. Roga-se, pois, a remessa a contento da referida planilha, com a correção do(s) item(ns) apontado(s) pelo "X".

PREENCHIMENTO DA PLANILHA CONFORME NOVO MODELO, ADEQUADO AO CPC/2015

nº do processo

Nome da ação

Trata-se de Carta Precatória?

Se sim (carta precatória): Qual o Foro Deprecante

Tipo e Natureza da Perícia, dentre os tipos cadastrados:

Perícia Administrador Judicial, Audiometria Clínica/Prótese Auditiva, Econômico-financeira, Fisioterapia, Fonoaudiólogo, Metalografia, Pedagogia, Perícia Agrimensura, Perícia Agronomia, Perícia Ambiental, Perícia Ass. Social, Perícia Avaliador Judicial, Perícia Contábil, Perícia Arquitetura, Perícia de Degravação de Mídia, Perícia de Engenharia elétrica, Perícia de Engenharia Mecânica, Perícia de Honorários Advocáticos, Perícia de Imagem/Fonética, Perícia de Papiloscopia, Perícia econômica, Perícia em Informática, Perícia Engenharia, Perícia de Engenharia em Segurança do Trabalho, Perícia Geológica, Perícia grafotécnica, Perícia médica (Impossibilidade de locomoção), Perícia médica (não realizada pelo IMESC), Perícia Odontológica, Perícia química, Perito em Identificação, Perito em Medicina e Segurança do Trabalho, Perito em Medicina Veterinária, Professor de língua portuguesa, Psicologia, Psicopedagogo.

Atuação de Defensor Público, Advogado Conveniado ou Particular

**Se a perícia já foi executada ou não**

Caso de perícia CONTÁBIL: apontamento se é caso de mera atualização ou verificação de cálculo, ou não.

Caso de perícia MÉDICA:  impossibilidade de locomoção ou  perícia não realizada pelo IMESC

Qual/quais a(s) parte(s) beneficiária da justiça gratuita

Quem requereu a perícia (dentre: autor, réu, ambas as partes, determinada de ofício pelo juiz)

Perícia deferida após 18/03/2016? Se sim, informar a porcentagem de rateio entre as partes.

Informar: honorários definitivos ou provisórios

Valor da causa

Ação coletiva / litisconsórcio ativo e/ou passivo

Dados obrigatórios do perito:

Nome, RG, CPF, Endereço completo com CEP, número de inscrição INSS, PIS ou PASEP, Número de inscrição do Cadastro de Contribuinte Mobiliário, Dados Bancários (Banco do Brasil), data de nascimento, estado civil, telefone, e-mail.

Sem mais, apresento a Vossa Excelência protestos de elevada estima e distinta consideração.

São José dos Campos, 11 de março de 2020.

**HELENA DE LACERDA RODRIGUES LAGE**  
Defensora Pública Coordenadora Regional

Exmo. (a) Sr. (a) Dr. (a) Juiz (a) de Direito da **7ª VARA CÍVEL** da Comarca de **SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**





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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **0023777-68.2019.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Condomínio**  
 Exequente: **José Lino Gomes dos Santos**  
 Executado: **Idalia Vieira Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

Encaminho os autos ao setor de cumprimento para expedição de ofício – fls. 52.

Nada Mais. São José dos Campos, 03 de abril de 2020. Eu, \_\_\_\_,  
 Edemir de Souza Gonsalves, Escrevente Técnico Judiciário.

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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **0023777-68.2019.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Condomínio**  
 Exequente: **José Lino Gomes dos Santos**  
 Executado: **Idalia Vieira Lima**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

**Ref.: Ofício 119/2020 - SPP 11746**

Justiça Gratuita

São José dos Campos, 15 de abril de 2020.

Prezado(a) Senhor(a),

O MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível, Dr. Emerson Norio Chinen, pelo presente, solicita a Vossa Senhoria providências para custeio pelo Fundo de Assistência Judiciária, conforme planilha abaixo:

<b>Nº do Processo:</b> 0023777-68.2019.8.26.0577	
<b>Nome da Ação:</b> Cumprimento de Sentença	<b>Carta Precatória:</b> ( x ) não ( ) sim
<b>Deprecante:</b>	
<b>Tipo e natureza da perícia:</b> Avaliador judicial	
<b>Comarca e Vara:</b> Comarca de São José dos Campos, 7ª Vara Cível	
<b>Endereço:</b> Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260, Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail: sjcampos7cv@tjsp.jus.br	
<b>CNPJ:</b> 51.174.001/0001-93 (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo)	
<b>Autor:</b> José Lino Gomes dos Santos	
<b>CPF:</b> 074.538.758-62	
<b>Réu:</b> Idalia Vieira Lima	
<b>CPF:</b> 413.709.965-00	
( ) Atua Defensor Público	
( ) Atua Advogado conveniado	
( x ) Atua Advogado particular	
( ) Perícia já executada ( x ) <b>Perícia não executada</b>	
( ) Em caso de perícia contábil: não se trata de mera atualização ou verificação de cálculo	
( ) Em caso de perícia médica: condições de saúde impedem a locomoção até unidade do IMESC	
<b>Parte beneficiária da justiça gratuita:</b> ( ) Autor ( ) Réu ( x ) Ambas as partes	
<b>A perícia foi requerida pelo:</b>	
( x ) Autor	
( ) Réu	
( ) MP	

0023777-68.2019.8.26.0577



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

<input type="checkbox"/> Ambas as partes – perícia deferida após 18/03/2016? <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> sim, rateio – Autor *%. Réu *% (art. 95 do CPC)		
<input type="checkbox"/> Determinada de ofício pelo Juiz – perícia deferida após 18/03/2016? <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> sim, rateio – Autor *%. Réu *% (art. 95 do CPC)		
<b>Honorários Periciais Definitivos:</b> <input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não		
<b>Valor da causa:</b> R\$ 48.809,28 (Fase de conhecimento)		
<b>Ação coletiva/litisconsórcio ativo e/ou passivo:</b> <input type="checkbox"/> sim <input checked="" type="checkbox"/> não		
<b>Nome do perito:</b> Milton Lopes de Oliveira Nery		
<b>RG:</b> 33.202.712-0		
<b>CPF:</b> 270.690.428-33		
<b>Endereço residencial completo com CEP:</b> Rua Rubens Meireles, 105, apto 41 D, Varzea da Barra Funda - CEP 01141-000, São Paulo-SP		
<b>Número de inscrição no INSS:</b> N/C		
<b>Ou Número do PIS:</b> 127.22.158.25.8		
<b>Ou Número do PASEP:</b> N/C		
<b>Número de inscrição no CCM - Cadastro de Contribuinte Mobiliário:</b> 2.070.560-3		
<b>Data de nascimento:</b> 17/01/1980		<b>Estado Civil:</b> casado
<b>Telefone:</b> (11) 31150750		<b>E-mail:</b> miltonneryavaliacoes@gmail.com
<b>Banco do Brasil S/A:</b> CNPJ/MF nº 000.000.0000/0001-91		
<b>Agência nº:</b> 6815-2	<b>Conta Corrente nº:</b> 24.166-0	<b>Nome do Perito:</b> Milton Lopes de Oliveira Nery

Atenciosamente.

**Nemesio da Cunha Lourenço**

Escrivão Judicial

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

Ao(À) Exmo(a). Sr(a).

**Defensor(a) Público(a) Chefe da Coordenadoria Regional da  
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA**

---

**De:** CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA  
**Enviado em:** quarta-feira, 20 de maio de 2020 11:11  
**Para:** Defensoria Pública do Estado - São José dos Campos  
(unidade.saojosedoscampos@defensoria.sp.def.br)  
**Assunto:** 7º. Of. Cível - SJCampos - ofícios  
**Anexos:** ofício 1011831-24.2015.pdf; ofício 0023777-68.2019.pdf; ofício 1022462-22.2018.pdf

Prezados Srs.,

Ref.:  
Processos nº  
1011831-24.2015.8.26.0577  
0023777-68.2019.8.26.0577  
1022462-22.2018.8.26.0577

Segue(m) em anexo ofício(s), conforme determinação nos autos do(s) processo(s) em epígrafe.

EVENTUAL RESPOSTA DEVERÁ SER ENCAMINHADA PARA O E-MAIL INSTITUCIONAL: [sjcampos7cv@tjsp.jus.br](mailto:sjcampos7cv@tjsp.jus.br)

Atenciosamente,



**CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

7º Ofício Cível

Avenida Salmão, 678 - Parque Residencial Aquarius - São José dos Campos/SP - CEP: 12246-260

Tel: (12) 3878-7140

E-mail: [ctapajoz@tjsp.jus.br](mailto:ctapajoz@tjsp.jus.br)

## CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA

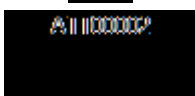
---

**De:** postmaster@defensoria.sp.gov.br  
**Para:** Defensoria Pública do Estado - São José dos Campos  
(unidade.saojosedoscampos@defensoria.sp.def.br)  
**Enviado em:** quarta-feira, 20 de maio de 2020 11:11  
**Assunto:** Delivered: 7º. Of. Cível - SJCampos - ofícios

### A sua mensagem foi entregue aos seguintes destinatários:

[Defensoria Pública do Estado - São José dos Campos \(unidade.saojosedoscampos@defensoria.sp.def.br\)](mailto:unidade.saojosedoscampos@defensoria.sp.def.br)  
[\(unidade.saojosedoscampos@defensoria.sp.def.br\)](mailto:unidade.saojosedoscampos@defensoria.sp.def.br)

Assunto: 7º. Of. Cível - SJCampos - ofícios





22 de Junho de 2020

**OFÍCIO SPP Nº:** 14806 062020  
**ASSUNTO:** RESERVA DE HONORÁRIOS PERICIAIS  
**MÊS DE REFERÊNCIA:** JUNHO/2020

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Dr(a) Juiz(a) de Direito,

Por meio deste, informo a Vossa Excelência que em JUNHO/2020 foi efetuada a reserva de valor para suportar o pagamento de honorários periciais, conforme Termo de Cooperação firmado entre a Secretaria da Justiça e Cidadania e a Defensoria Pública do Estado de São Paulo para o processo abaixo.

**PROCESSO Nº:** 0023777-68.2019.8.26.0577  
**REQUERENTE:** JOSÉ LINO GOMES DOS SANTOS  
**REQUERIDO:** IDALIA VIEIRA LIMA  
**PARTE BENEFICIÁRIA DA JUSTIÇA GRATUITA:** JOSÉ LINO GOMES DOS SANTOS, IDALIA VIEIRA LIMA  
**VALOR BRUTO:** R\$ 484,00  
**PERITO:** MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY

Aguarda-se a comunicação escrita de Vossa Excelência quanto à realização do trabalho pericial a contento para providenciar a comunicação à Secretaria de Justiça e Cidadania, responsável pelo crédito dos honorários em conta corrente do perito.

Salienta-se que a perícia será custeada com recursos públicos provenientes do Fundo Especial de Custeio de Perícias aos beneficiários da justiça gratuita, cujos valores e sistemática estão previstos na Deliberação CSDP nº 92/2008.

Na eventualidade de, ao final do processo, a parte sucumbente não ser beneficiária da justiça gratuita, esta deverá providenciar a restituição do valor despendido à Secretaria da Justiça e da Defesa da Cidadania, conforme dados abaixo:

Banco: 001 - Banco do Brasil - Agência: 01897-X C/C 00139605-6 CNPJ: 46.381.000/0001-80

Na oportunidade, apresento votos de elevada estima e distinta

Ao  
Excelentíssimo(a)

Juiz(a) de Direito da 7ª VARA CÍVEL  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA DE LACERDA RODRIGUES LAGE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/06/2020 às 18:20, sob o número WSJC2070732580. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0023777-68.2019.8.26.0577 e código 90E2FA4.





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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **0023777-68.2019.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**  
 Exequente: **José Lino Gomes dos Santos**  
 Executado: **Idalia Vieira Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

Encaminho os autos ao setor de cumprimento para intimação do perito.

Nada Mais. São José dos Campos, 20 de julho de 2020. Eu, \_\_\_\_,  
 Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu, Escrevente Técnico  
 Judiciário.

**CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA**

---

**De:** CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA  
**Enviado em:** quarta-feira, 22 de julho de 2020 15:12  
**Para:** Milton Lopes de Oliveira Nery (miltonneryavaliacoes@gmail.com)  
**Assunto:** 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº: 0023777-68.2019.8.26.0577

Prezado Sr. Milton Lopes de Oliveira Nery,

Ref.:  
Processo Digital nº: 0023777-68.2019.8.26.0577  
Classe Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio  
Exequente: José Lino Gomes dos Santos  
Executado: Idalia Vieira Lima

Em cumprimento ao determinado nos autos em epígrafe, fica Vossa Senhoria intimado para dar início aos trabalhos, tendo em vista o reserva de honorários às fls. 58.

Atenciosamente,



**CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

7º Ofício Cível

Avenida Salmão, 678 - Parque Residencial Aquarius - São José dos Campos/SP - CEP: 12246-260

E-mail: [ctapajoz@tjsp.jus.br](mailto:ctapajoz@tjsp.jus.br)

## CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA

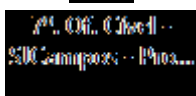
---

**De:** Microsoft Outlook  
**Para:** Milton Lopes de Oliveira Nery (miltonneryavaliacoes@gmail.com)  
**Enviado em:** quarta-feira, 22 de julho de 2020 15:13  
**Assunto:** Relayed: 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº: 0023777-68.2019.8.26.0577

**Delivery to these recipients or groups is complete, but no delivery notification was sent by the destination server:**

[Milton Lopes de Oliveira Nery \(miltonneryavaliacoes@gmail.com\)](mailto:miltonneryavaliacoes@gmail.com) ([miltonneryavaliacoes@gmail.com](mailto:miltonneryavaliacoes@gmail.com))

Subject: 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº: 0023777-68.2019.8.26.0577



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP

AUTOS N° 0023777-68.2019.8.26.0577

MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerido por JOSÉ LINO GOMES DOS SANTOS, em face de IDALIA VIEIRA LIMA E OUTRO(S), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para, em atenção ao art. 474 do CPC, informar que os trabalhos periciais iniciar-se-ão no dia **10 de Setembro de 2020, às 15:30 horas**, com a realização da vistoria no imóvel situado na Rua João Batista do Nascimento, nº 380, Campo dos Alemães, São José dos Campos - SP, requerendo sejam as partes intimadas pela imprensa oficial para tomem ciência do ato pericial a ser realizado.

Solicita, outrossim, uma cópia da planta do imóvel, se existente, que este poderá ser apresentada em vistoria e em muito contribuíra para o desenvolvimento dos trabalhos e resposta aos quesitos.

Termos em que,

P. Deferimento.

São José dos Campos, 31 de Julho de 2020.

MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
PERITO JUDICIAL



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0023777-68.2019.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**  
 Exequente: **José Lino Gomes dos Santos**  
 Executado: **Idalia Vieira Lima**

Justiça Gratuita

**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):

Ciência às partes acerca de fls. 62 - MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY, Perito Judicial, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para informar que os trabalhos periciais iniciar-se-ão no dia **10 de Setembro de 2020, às 15:30 horas**, com a realização da vistoria no imóvel situado na Rua João Batista do Nascimento, nº 380, Campo dos Alemães, São José dos Campos - SP, requerendo sejam as partes intimadas pela imprensa oficial para tomem ciência do ato pericial a ser realizado. Solicita, outrossim, uma cópia da planta do imóvel, se existente, que este poderá ser apresentada em vistoria e em muito contribuirá para o desenvolvimento dos trabalhos e resposta aos quesitos.

Nada mais. São José dos Campos, 12 de agosto de 2020. Eu, \_\_\_\_\_, Edemir de Souza Gonsalves, Escrevente Técnico Judiciário.



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0559/2020, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Welton dos Santos Lopes (OAB 345637/SP)	D.J.E
Marco Aurélio Botelho (OAB 201070/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Ciência às partes acerca de fls. 62 - MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY, Perito Judicial, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para informar que os trabalhos periciais iniciar-se-ão no dia 10 de Setembro de 2020, às 15:30 horas, com a realização da vistoria no imóvel situado na Rua João Batista do Nascimento, nº 380, Campo dos Alemães, São José dos Campos - SP, requerendo sejam as partes intimadas pela imprensa oficial para tomem ciência do ato pericial a ser realizado. Solicita, outrossim, uma cópia da planta do imóvel, se existente, que este poderá ser apresentada em vistoria e em muito contribuíra para o desenvolvimento dos trabalhos e resposta aos quesitos."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 13 de agosto de 2020.

Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0559/2020, foi disponibilizado na página 2462/2468 do Diário da Justiça Eletrônico em 14/08/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Welton dos Santos Lopes (OAB 345637/SP)  
Marco Aurélio Botelho (OAB 201070/SP)

Teor do ato: "Ciência às partes acerca de fls. 62 - MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY, Perito Judicial, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para informar que os trabalhos periciais iniciar-se-ão no dia 10 de Setembro de 2020, às 15:30 horas, com a realização da vistoria no imóvel situado na Rua João Batista do Nascimento, nº 380, Campo dos Alemães, São José dos Campos - SP, requerendo sejam as partes intimadas pela imprensa oficial para tomem ciência do ato pericial a ser realizado. Solicita, outrossim, uma cópia da planta do imóvel, se existente, que este poderá ser apresentada em vistoria e em muito contribuirá para o desenvolvimento dos trabalhos e resposta aos quesitos."

São José dos Campos, 14 de agosto de 2020.

Edemir de Souza Gonsalves  
Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP

AUTOS N° 0023777-68.2019.8.26.0577

MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerido por JOSÉ LINO GOMES DOS SANTOS, em face de IDALIA VIEIRA LIMA E OUTRO(S), tendo entregado seu LAUDO em cartório vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para requerer se digne mandar expedir ofício à Defensoria Pública do Estado, comunicando a realização do trabalho pericial e determinando a liberação do pagamento dos honorários periciais, no importe de R\$ 484,00 (quatrocentos e oitenta e quatro reais), já reservados, conforme ofício de fls. 58, em crédito na conta corrente do perito, nos termos do inciso IV, artigo 2º, da Deliberação DPE –SP – Nº 92, de 29/agosto/2008.

Termos em que,

P. Deferimento.

São José dos Campos, 09 de novembro de 2020.

MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
PERITO JUDICIAL

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP

AUTOS N° 0023777-68.2019.8.26.0577

MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerido por JOSÉ LINO GOMES DOS SANTOS, em face de IDALIA VIEIRA LIMA E OUTRO(S), dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a seguir, para o imóvel localizado na Rua João Batista do Nascimento, nº 380, Campo dos Alemães, Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 170.148, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos.

Termos em que,

P. Deferimento.

São José dos Campos, 09 de novembro de 2020.

MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY  
PERITO JUDICIAL

## RESUMO

<b>VALOR DO IMÓVEL</b> <b>R\$ 200.000,00</b> (duzentos mil reais)	<b>VALOR DA LOCAÇÃO MENSAL</b> <b>R\$ 820,00</b> (oitocentos e vinte reais)
<b>VÁLIDO PARA NOVEMBRO/2020</b>	<b>VÁLIDO PARA FEVEREIRO/2019</b>

PARTE	FRAÇÃO IDEAL	VALOR DE MERCADO R\$ 200.000,00	VALOR LOCATIVO R\$ 820,00
AUTOR	50%	R\$ 100.000,00 (cem mil reais)	R\$ 410,00 (quatrocentos e dez reais)
REQUERIDOS	50%	R\$ 100.000,00 (cem mil reais)	R\$ 410,00 (quatrocentos e dez reais)
Valor Válido para		(NOVEMBRO/2020)	(FEVEREIRO/2019)



Vista do imóvel avaliando, localizado na Rua João Batista do Nascimento, nº 380, Campo dos Alemães, Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 170.148, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos.



## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se aos Autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerido por JOSÉ LINO GOMES DOS SANTOS, em face de IDALIA VIEIRA LIMA E OUTRO(S), em curso na 7.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP, AUTOS Nº 0023777-68.2019.8.26.0577, e tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

RUA JOÃO BATISTA DO NASCIMENTO, Nº 380, CAMPO DOS ALEMÃES,  
Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo,  
objeto da matrícula nº 170.148, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São  
José dos Campos.

## II - VISTORIA

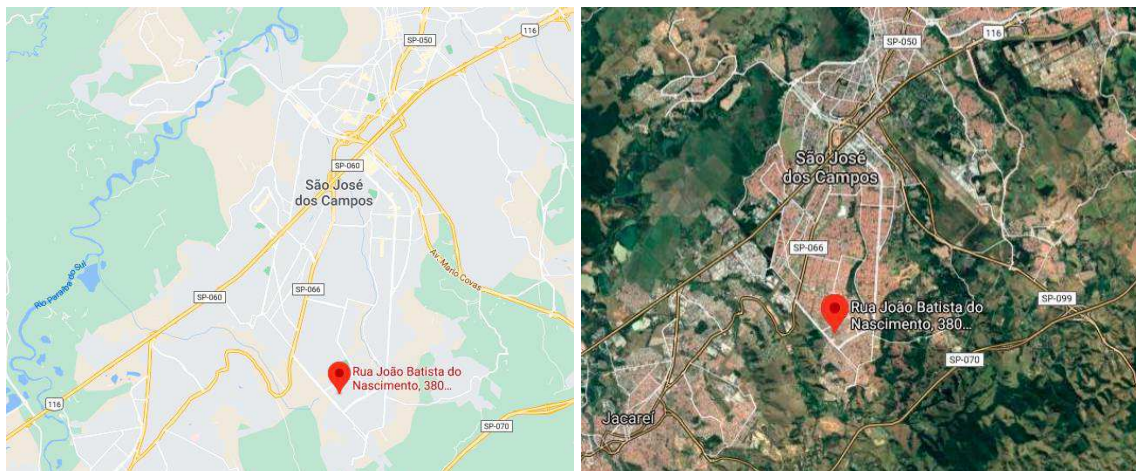
Foi realizada diligência ao imóvel no dia 10 de Setembro de 2020, tendo nesta oportunidade o Perito sido recebido pelo Sr. Robson, filho das partes.

### 2.1 - LOCAL

#### 2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua João Batista do Nascimento, nº 380, Campo dos Alemães, São José dos Campos - SP.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São José dos Campos, do “Google Maps” e a foto aérea do “Google Earth”, ilustram a localização do imóvel.



Pela imagem a seguir pode-se observar a exata localização do imóvel avaliando:





## 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São José dos Campos, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: ZUC 8 - Zona de Urbanização Controlada 8



O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São José dos Campos, com **Inscrição Imobiliária nº 57.0244.0011.0000**.



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
SECRETARIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA E FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DA RECEITA

CERTIDÃO Nº 590102

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS IMOBILIÁRIOS - LANÇAMENTO  
EXERCÍCIO 2020

A Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças no exercício de suas atribuições, verificados os dados cadastrais constantes em seus registros, CERTIFICA que se encontra regularmente inscrito no CADASTRO IMOBILIÁRIO, o imóvel abaixo, com áreas e valores venais seguintes:

**Inscrição Imobiliária: 57.0244.0011.0000**

**Dados Gerais**

Logradouro				Nº	Complemento	CEP
R JOAO BATISTA DO NASCIMENTO				380	****	12239-310
Apto.	Bloco	Garagem	Quadra	Lote	Bairro/Loteamento	
****	****	****	44	11	CAMPO DOS ALEMAES	
Identificação de Uso			Padrão	Transcrição/Matricula		
Residencial			PADRÃO 1	****		

**Terreno**

Área (m²)	Área Excedente (m²)	Área Total (m²)	Valor m² (R\$)
140,00	0,00	140,00	182,15

**Construções**

Tipo	Identificação	Padrão	Área Construída (m²)	Valor m² (R\$)
Casa	Area Total	PADRÃO 1	61,00	615,54
<b>Total:</b>			<b>61,00</b>	

**Valores Venais**

Terreno (R\$)	Construção (R\$)	Área Excedente (R\$)	Total do Imóvel (R\$)
25.501,00	28.160,95	0,00	53.661,95

Fica ressalvado o direito de a Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças do Município de São José dos Campos atualizar quaisquer informações que venham a ser apuradas ou que se verifique, a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão.

**Documento emitido via internet em 07/11/2020 22:25.**

**Chave para validação: F6767 336PF D995P**

**Valido até 15/11/2020.**

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no site da Prefeitura, na internet, no endereço <http://www.sjc.sp.gov.br>.



### 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

### 2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e verticais dos mais variados padrões construtivos, de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

A ocupação comercial é de âmbito regional e bastante diversificada predominando: postos de serviços, bares, restaurantes, padarias, farmácias, consultórios, escolas, supermercado, bancos, dentre outros, localizados, principalmente, ao longo da **Av. dos Evangélicos**.

## 2.1.5.- ZONEAMENTO

De acordo com o Plano Diretor do Município de São José dos Campos, bem como da Lei de Zoneamento - Lei Complementar nº 428/10, o imóvel situa-se na **“Zona de Urbanização Controlada 8 - ZUC 8”**, assim descrita:

*A Zona de Urbanização Controlada Oito – ZUC 8: Constitui-se de áreas consolidadas com tendência à verticalização, ou glebas vazias, destinadas aos usos residencial unifamiliar e multifamiliar, de comércio, serviços e institucional com nível de interferência urbano-ambiental médio e uso industrial virtualmente sem risco ambiental sendo admitido os usos residencial multifamiliar, comercial e de serviços com até 8 (oito) pavimentos;*

Ainda conforme a Lei de Zoneamento - Lei Complementar nº 428/10, as características de uso e ocupação do solo na **“Zona de Urbanização Controlada 8 - ZUC 8”** são:

ANEXO 12

CARACTERÍSTICAS DE USO E OCUPAÇÃO DOS LOTES NAS ZONAS DE USO										
ZONA	ATIVIDADES PERMITIDAS	ÍNDICES MÁXIMOS				ÍNDICES MÍNIMOS				
		CA	TO	GABARITO	Nº MÁX. PAV.	DIMENSÕES MÍNIMAS DO LOTE		RECUOS MÍNIMOS (m)		
						ÁREA DO LOTE (m <sup>2</sup> )	TESTADA (m)	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL ATÉ 2º PAV.	RECUO FUNDOS ATÉ 2º PAV.
ZUC8	R1 / CS	2,5	0,65	8,70	-	200,00	8,00	5,00	-	1,50
	RH1 / RH2					1.000,00	20,00		1,50	3,00
	RV1			-	08	500,00	15,00	10,00	5,00 <sup>(1)</sup>	5,00 <sup>(1)</sup>
	RV2 / RV3					1.000,00	20,00			
	CS1 <sup>(3)</sup> / I / AGIA			8,70	-	250,00	10,00	5,00	1,50	1,50
	MCS			-	08	1.000,00	20,00	10,00	5,00 <sup>(1)</sup>	5,00 <sup>(1)</sup>
	CS2 <sup>(3)</sup> / IB <sup>(3)</sup>			8,70	-	250,00	10,00	5,00	1,50	3,00

## 2.2 - DO IMÓVEL:

O imóvel encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos, matrícula nº 170.148.

### 2.2.1 - TERRENO

Área: 140,00 m<sup>2</sup>

Frente: 7,00 m;

Lateral direita: 20,00;

Lateral esquerda: 20,00;

Fundos: 7,00;

Topografia: plano

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco

Formato: Regular

Situação: Frente única

### 2.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno anteriormente descrito encontra-se edificada uma casa de uso residencial.

A casa é composta por três dormitórios, sala, copa, cozinha, um banheiro, com garagem coberta para dois veículos e área de serviço coberta nos fundos.

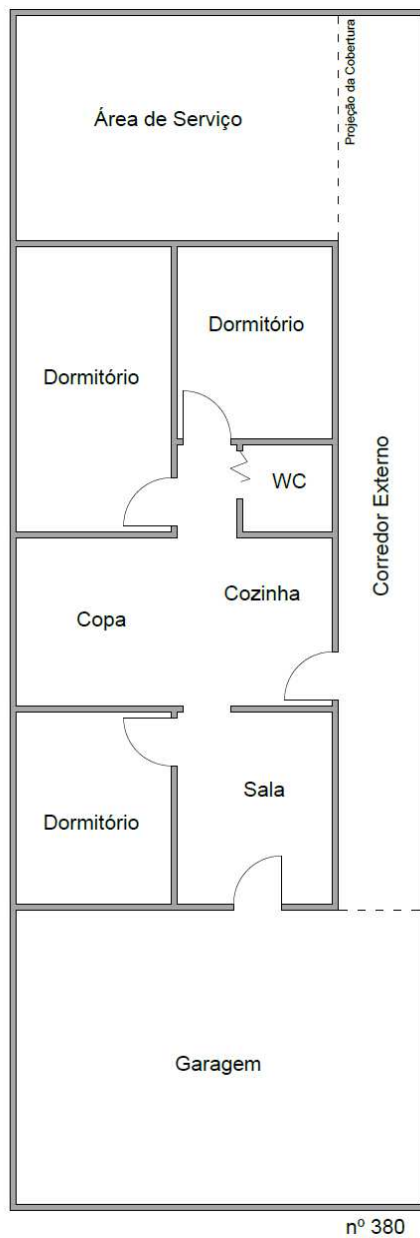
De acordo com a *Certidão de Dados Cadastrais* do imóvel, anteriormente apresentada, é indicada a área construída de 61,00 m<sup>2</sup>. Contudo, apurou-se em vistoria que o imóvel sofreu ampliações.

Assim, pelas medidas tomadas *in-loco*, tem-se que **área total construída** real é de **117,49 m<sup>2</sup>**, sendo:

- Casa: 61,42 m<sup>2</sup>;
- Garagem: 35,00 m<sup>2</sup>;
- Área de Serviço: 21,17 m<sup>2</sup>.

De acordo com as características construtivas e de acabamento, o imóvel apresenta idade de 30 (trinta) anos podendo, de uma forma geral, ser classificado como "casa padrão simples", de acordo com o "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

As características construtivas do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o mesmo, são mais bem observadas na documentação fotográfica que segue:

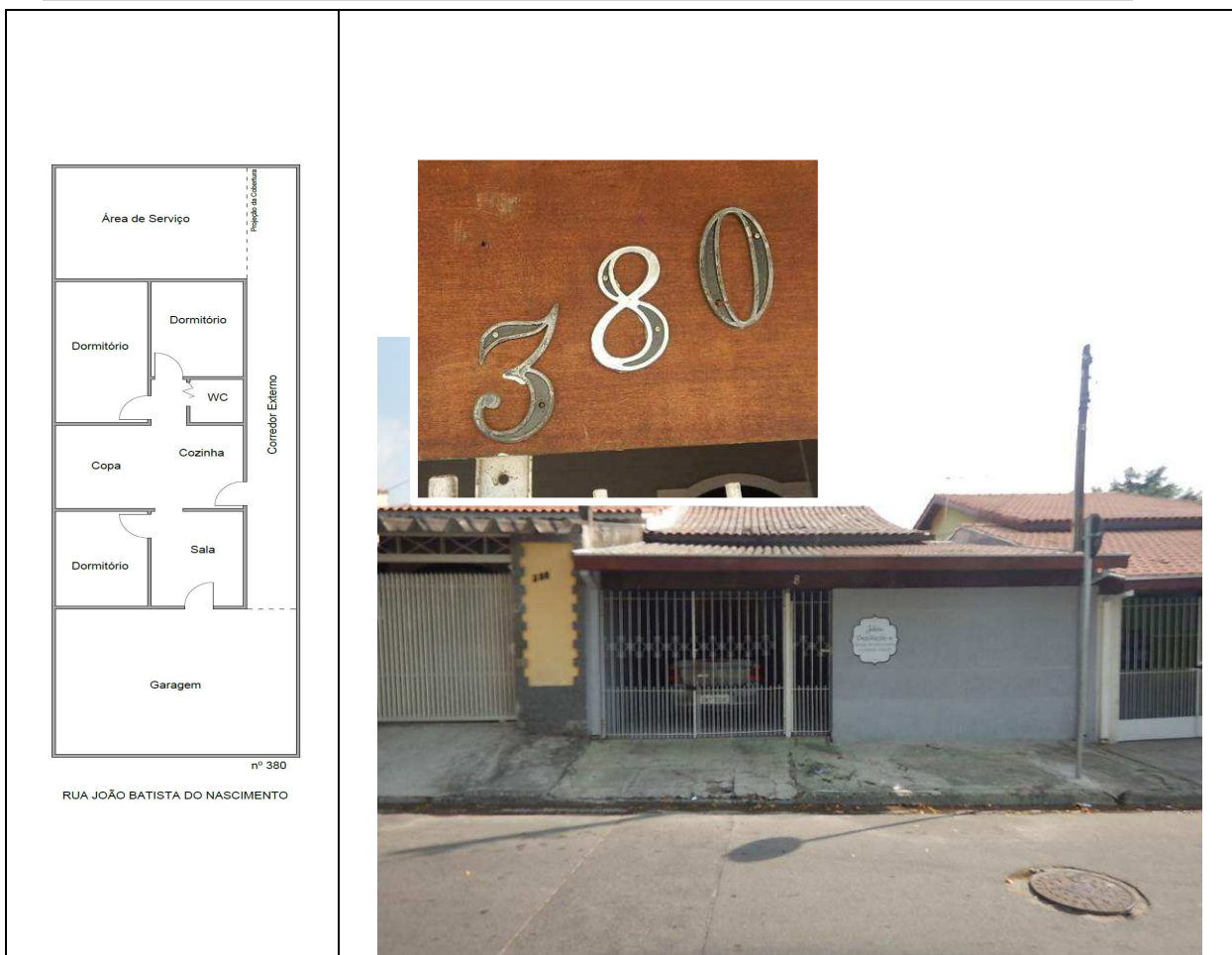


RUA JOÃO BATISTA DO NASCIMENTO

CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO.



**FOTO 01**



**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.**



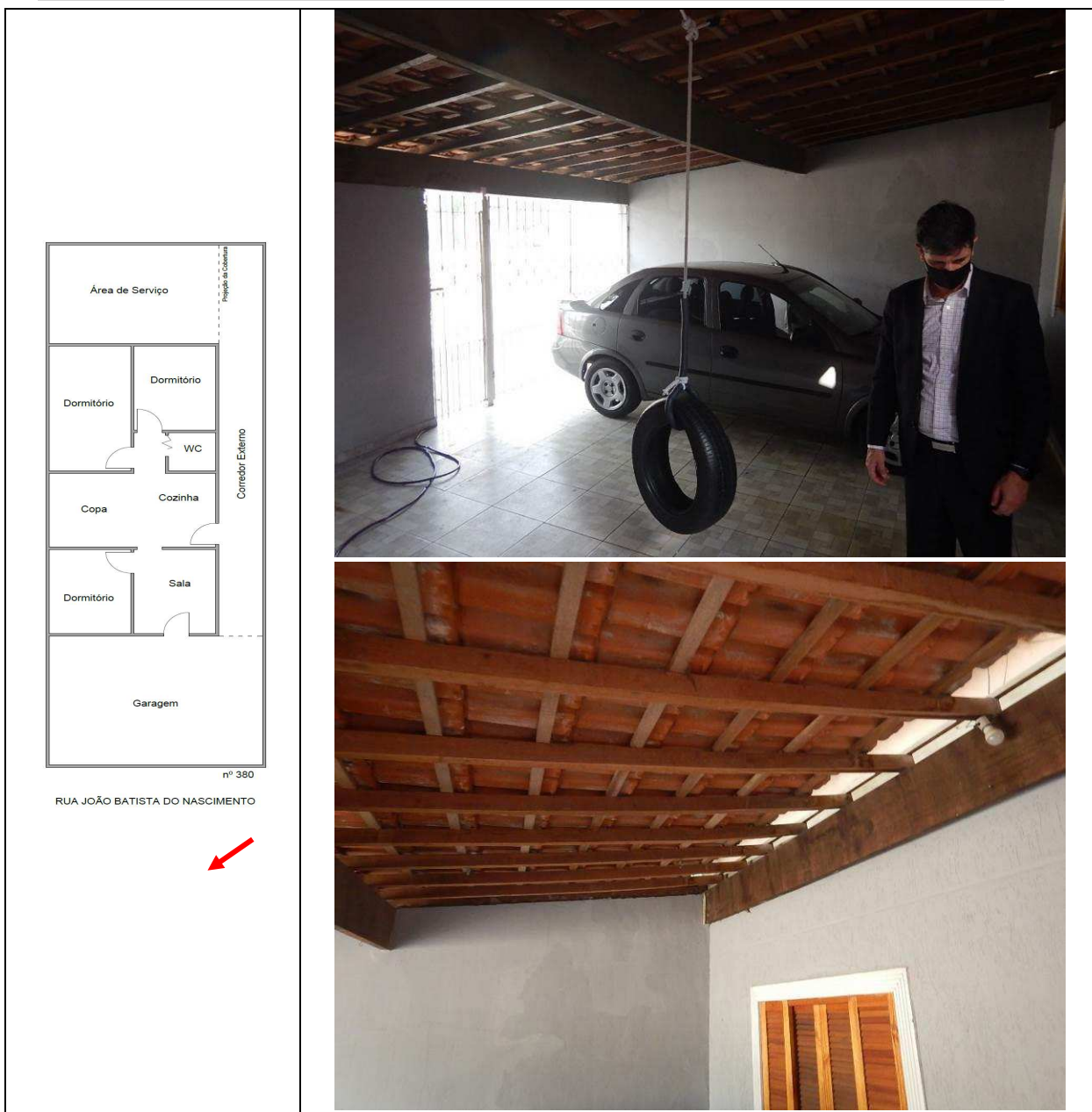
**FOTO 02**



**VISTA DA FACHADA DA CASA.**



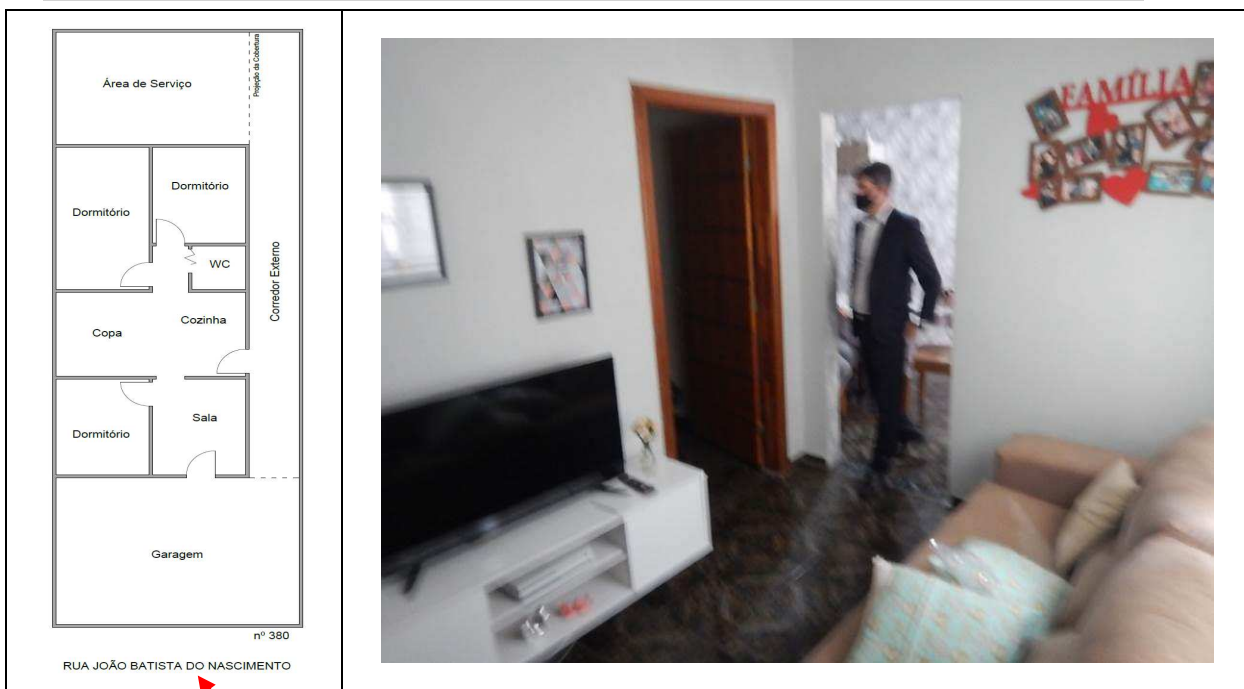
FOTO 03



VISTAS DA GARAGEM, COM DETALHE DA COBERTURA.

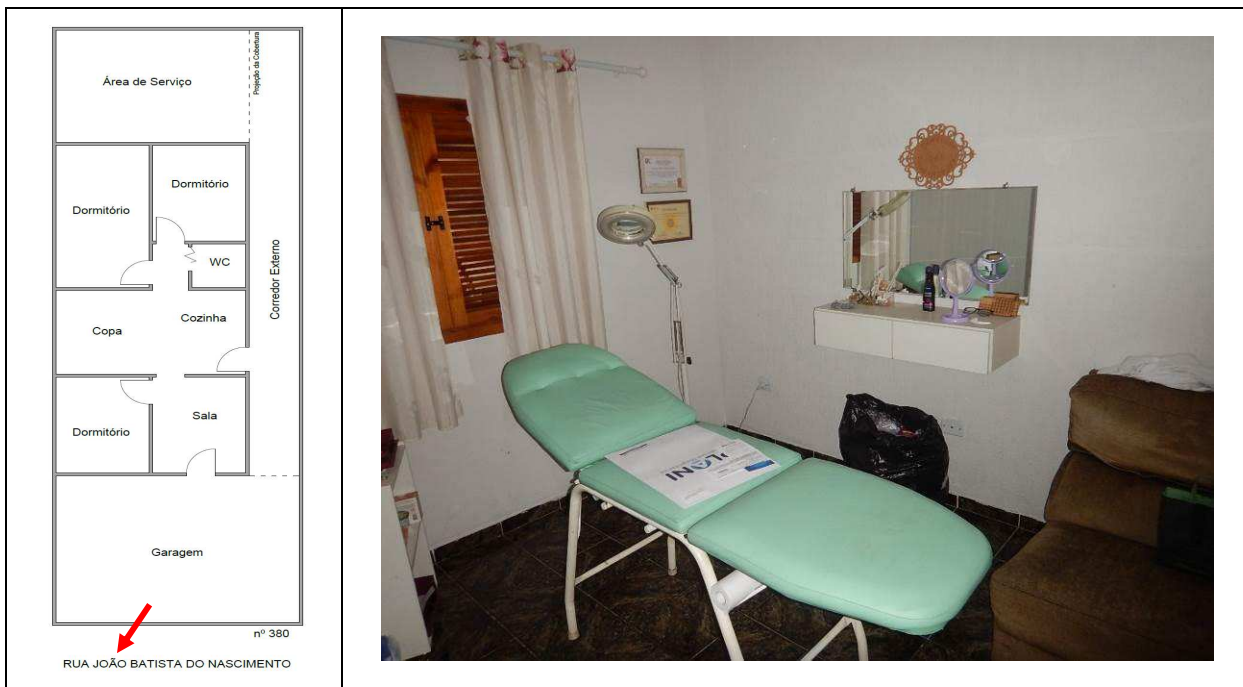


FOTO 04



SALA.

**FOTO 05**



**DORMITÓRIO.**

**FOTO 06**



**DETALHES DO ACABAMENTO.**

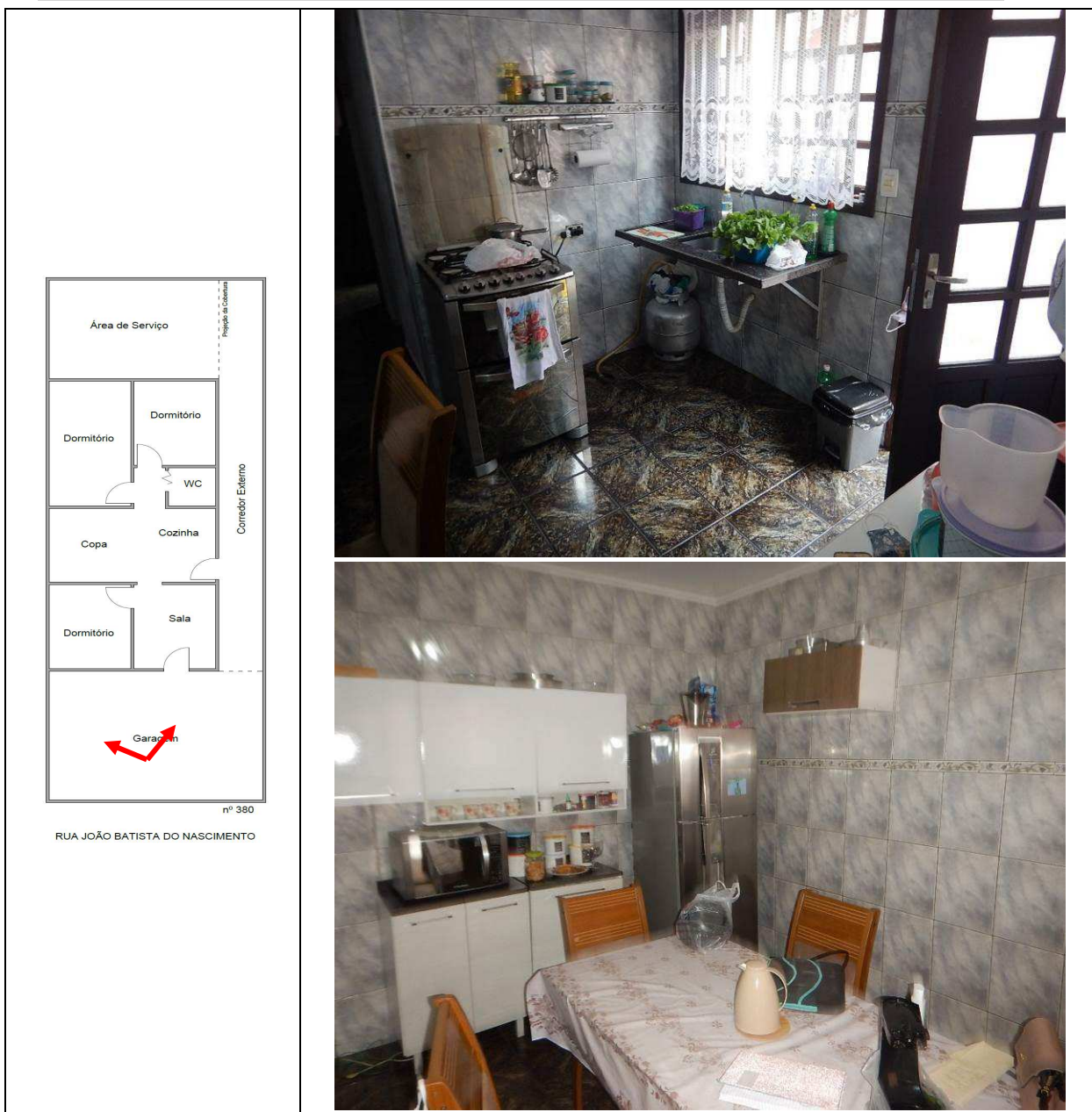


**FOTO 07**



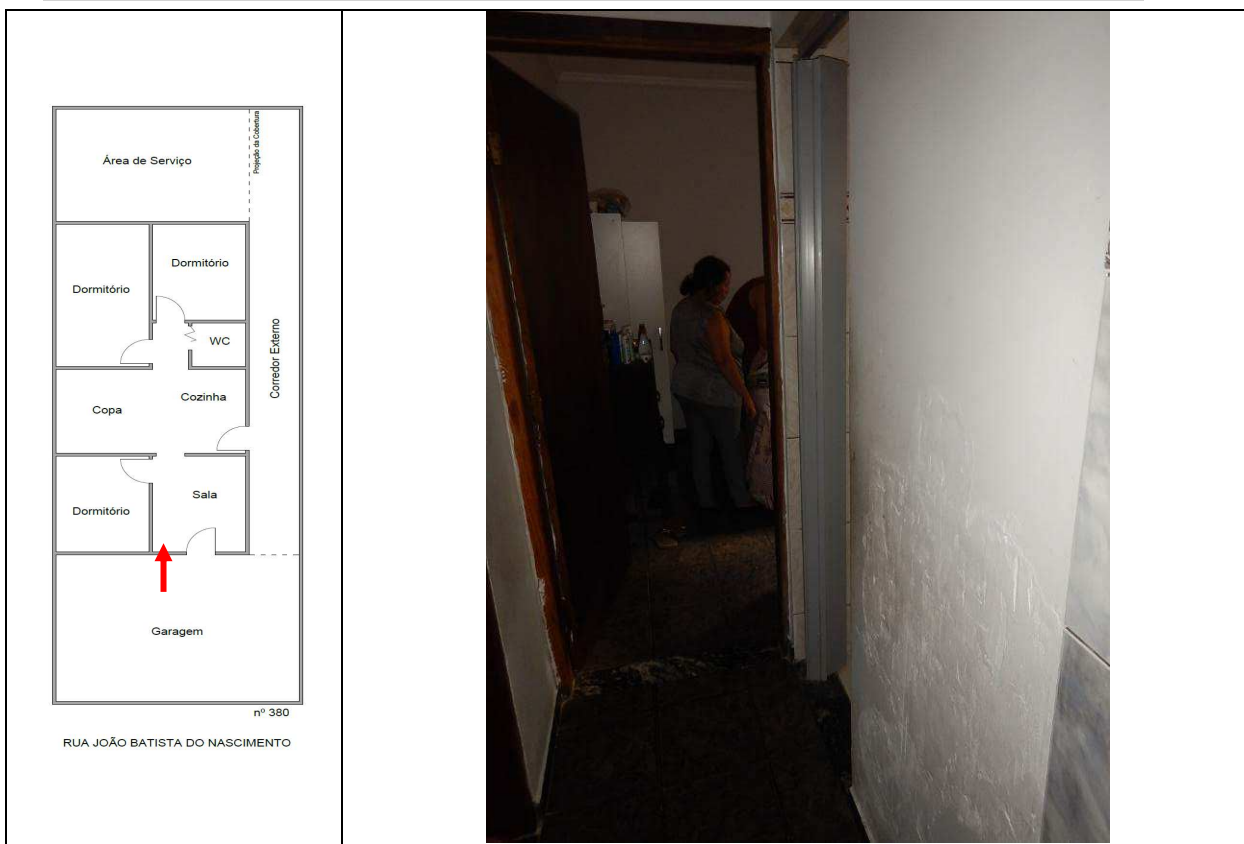
**COPA E COZINHA.**

FOTO 08



DETALHES DA COPA E COZINHA.

**FOTO 09**



**CIRCULAÇÃO.**



**FOTO 10**



**BANHEIRO.**

**FOTO 11**



**DETALHES DO BANHEIRO.**

**FOTO 12**



**DORMITÓRIO.**



FOTO 13



DORMITÓRIO.

FOTO 14



CORREDOR EXTERNO.

**FOTO 15**



**COBERTURA DOS FUNDOS, COM ÁREA DE SERVIÇO E CHURRASQUEIRA).**



**FOTO 16**



**DETALHE DA CHURRASQUEIRA.**

**FOTO 17**



**DETALHE DA ÁREA DE SERVIÇO.**



### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

#### 3.1 - TERRENO:

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 10.3 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP de 2011, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

**Tabela 1 – Grupos I e II**

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações					
	Frente e Profundidade							Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais			
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área						
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima										
F <sub>r</sub>	P <sub>m</sub>	P <sub>ma</sub>	“f”	“p”	C <sub>e</sub>	C <sub>a</sub>							
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.  Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.		
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500			
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000			
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16	-	-	Não se aplicam	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1*) – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.		
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16	-	-				Aplica-se Item 10.3.3				1500	800 - 2.500 (1*)
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16	-	-				Aplica-se Item 10.3.3				2500	1.200- 4.000 (1*)

**Tabela 2 – Grupos III e IV**

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade							Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área				
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F <sub>r</sub>	P <sub>m</sub>	P <sub>ma</sub>	“f”	“p”	C <sub>e</sub>	C <sub>a</sub>					
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente “f” admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{\min} \leq PE \leq P_{\max};$$

$$CP = (PE/P_{\min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{\min} \leq PE \leq P_{\min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{\min};$$

$$CP = (P_{\max}/PE) + \{[1-(P_{\max}/PE)] \cdot (P_{\max}/PE)^p\}, \text{ dentro dos limites: } P_{\max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{\max};$$

$$CP = (P_{\max}/3,0 \cdot P_{\max}) + \{[1-(P_{\max}/3,0 \cdot P_{\max})] \cdot (P_{\max}/3,0 \cdot P_{\max})^p\},$$

para:  $PE > 3,0 \cdot P_{\max}$

Obs.: Os valores de “Pmin”, “Pmax” admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da seguinte fórmula:

$$CA = (A/125)^{0,20}$$

obs.: Em zona residencial horizontal popular (1ª zona), aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de área previstos, sem aplicação dos

fatores testada e profundidade. A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”.

$$CE = C_e \cdot \text{Amin}$$

Obs.: O valor de “C<sub>e</sub>” e “Amin” admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		



h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados,

Rua Domingos Rodrigues, 341, Cj. 38/39, Lapa - CEP 05075-000 - São Paulo - SP

Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: miltonneryavaliacoes@gmail.com



zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa “*non aedificandi*” de qualquer natureza..... 0,10  
Reserva Florestal..... 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado..... 0,50  
Fator terreno de fundo..... 0,60  
Fator terreno interno..... 0,70

### 3.2 - BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

#### A. Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
Com elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480			
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

**B. Depreciação pelo obsoletismo e pelo estado de conservação das benfeitorias:**

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL lr (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a. Novo	0,00
b. Entre novo e regular	0,32
c. Regular	2,52
d. Entre regular e reparos simples	8,09
e. Reparos simples	18,10
f. Entre reparos simples e importantes	33,20
g. Reparos importantes	52,60
h. Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i. Sem valor	100,00

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número d relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.



Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,665	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,516	0,507	0,478	0,426	0,374	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,068
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,243	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

### 3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico, obedeceu as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

## IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 4.1.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área resultou em R\$ 598,91/m<sup>2</sup> ou, em números redondos:

$$qmf = R\$ 600,00/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 600,00/m<sup>2</sup> (seiscentos reais por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado a seguir.



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Terreno      **Local :** Rua João Batista do Nascimento 380 Campo dos Alemães SAO JOSE      **Data :** 08/11/2020  
**Cliente :** Dr. Milton Lopes de O. Nery  
**Área m² :** 140,00      **Modalidade :** Venda



### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários :** 601,07  
**Desvio Padrão :** 84,16  
 - 30% : 420,75  
 + 30% : 781,39

**Coefficiente de Variação :** 14,0000

### VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários :** 585,49  
**Desvio Padrão :** 40,20  
 - 30% : 409,84  
 + 30% : 761,14

**Coefficiente de Variação :** 6,8700

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 'a <input type="checkbox"/>	3

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 585,49

**TESTADA:** 0,0000

**FRENTES MULTIPLAS:** 0,0000

**VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):** 598,91000

**PROFUNDIDADE:** 0,0000

**FATOR ÁREA:** 0,0200

**VALOR TOTAL (R\$):** 83.847,76

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

**INTERVALO MÍNIMO :** 565,38

**INTERVALO MÁXIMO :** 605,60

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

**INTERVALO MÍNIMO :** 556,84

**INTERVALO MÁXIMO :** 640,98

### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO:** III

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 0023777-68.2019.8.26.0577

DATA : 08/11/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	176,21
<input type="checkbox"/> Testada	7,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Av. João de Oliveira e Silva ,483	740,64	608,61	0,8217	1,0011
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Av. João de Oliveira e Silva ,575	676,24	555,69	0,8217	1,0012
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Andreza Batista dos Santos ,29	470,32	531,32	1,1297	1,0022
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Carlos de Alvarenga ,117	575,02	588,20	1,0229	1,0018
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Carlos de Alvarenga ,87	594,49	608,12	1,0229	1,0017
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Geraldo Moreira ,157	614,52	628,60	1,0229	1,0017
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Nelson José de Carvalho Ferreira ,271	522,03	533,99	1,0229	1,0020
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Sirlei da Conceição Gomes Alves ,410	615,27	629,38	1,0229	1,0017

Rua Domingos Rodrigues, 341, Cj. 38/39, Lapa - CEP 05075-000 - São Paulo - SP

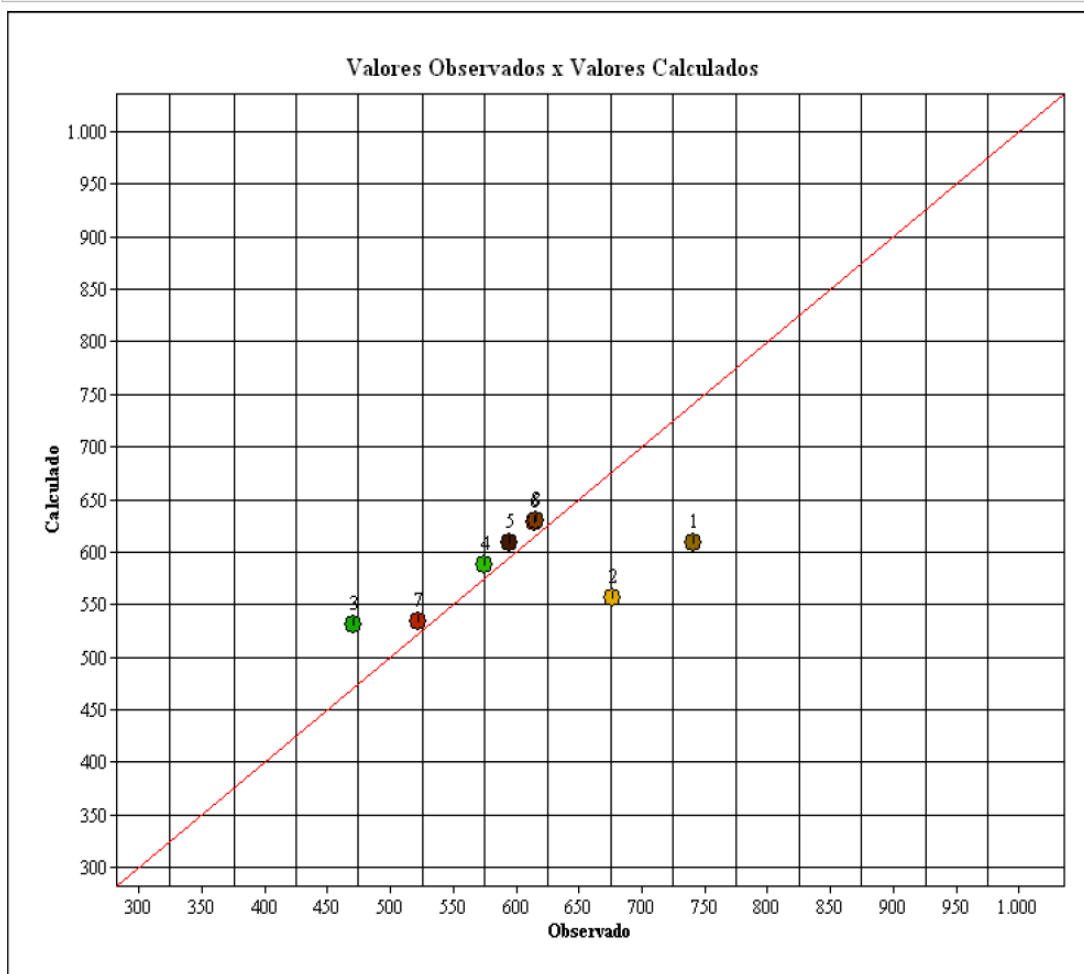
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: miltonneryavaliacoes@gmail.com



**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	740,64	608,61
2	676,24	555,69
3	470,32	531,32
4	575,02	588,20
5	594,49	608,12
6	614,52	628,60
7	522,03	533,99
8	615,27	629,38

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2020  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 220,59 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. João de Oliveira e Silva NÚMERO : 483  
COMP. : BAIRRO : Campo dos Alemães CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 140,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 80,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.411,51  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$) : 76.310,97 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Grupo Kaza Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (12)-39321500  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,20	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,02	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 740,64
		HOMOGENEIZAÇÃO : 608,61
		VARIAÇÃO : 0,8217
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0011

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 08/11/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

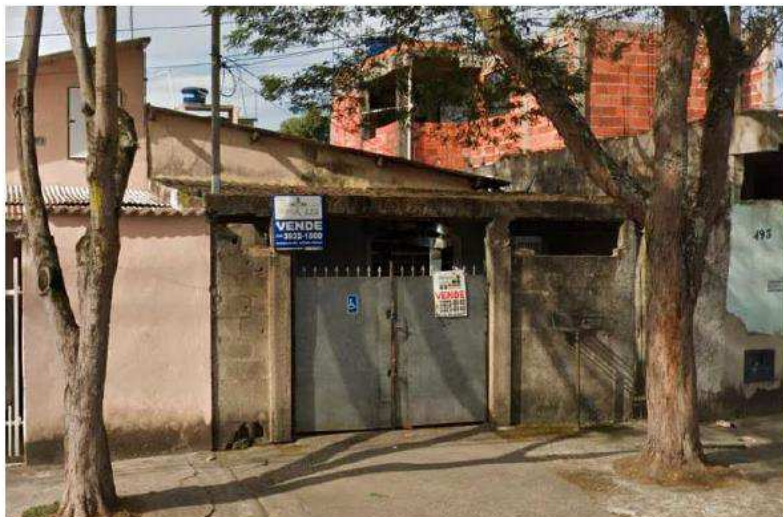


FOTO Nº 1

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2020  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 220,59 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. João de Oliveira e Silva NÚMERO : 575  
COMP. : BAIRRO : Campo dos Alemães CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 140,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 60,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. PADRÃO: 0,786 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.411,51  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$) : 49.326,01 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : RGKL Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (12)-32065008  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,20 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	676,24
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	555,69
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	0,8217
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0012
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,02 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 08/11/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2020  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 176,21 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Andreza Batista dos Santos NÚMERO : 29  
COMP. : BAIRRO : Campo dos Alemães CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 230,00 TESTADA - (cf) m 11,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 60,00 M<sup>2</sup>  
PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. PADRÃO: 0,786 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.411,51  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$) : 49.326,01 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 175.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Silverio Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (12)-33410260  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,13	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 470,32
		HOMOGENEIZAÇÃO : 531,32
		VARIAÇÃO : 1,1297
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0022

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 08/11/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2020  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 176,21 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Carlos de Alvarenga NÚMERO : 117  
COMP. : BAIRRO : Campo dos Alemães CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 140,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 105,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.411,51  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$) : 130.997,39 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 235.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Proprietário  
CONTATO : TELEFONE : (12)-991021780  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,02	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 575,02
		HOMOGENEIZAÇÃO : 588,20
		VARIAÇÃO : 1,0229
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0018

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 08/11/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2020  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 176,21 CHAVE GEGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Carlos de Alvarenga NÚMERO : 87  
COMP. : BAIRRO : Campo dos Alemães CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 140,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M<sup>2</sup>  
PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. PADRÃO: 0,786 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.411,51  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$): 78.770,73 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Vania de Sene Negócios Imobiliários  
CONTATO : TELEFONE : (12)-39358000  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 594,49
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 608,12
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0229
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0017
CONSISTÊNCIA Fe : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,02	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSÉ DOS CAMPOS - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 08/11/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2020  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 176,21 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Geraldo Moreira NÚMERO : 157  
COMP.: BAIRRO : Campo dos Alemães CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 140,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 55,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 0,786 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.411,51  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$) : 39.967,82 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 140.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Vania de Sene Negócios Imobiliários  
CONTATO : TELEFONE : (12)-39358000  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 614,52
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 628,60
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0229
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0017
CONSISTÊNCIA Fe : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,02	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 08/11/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

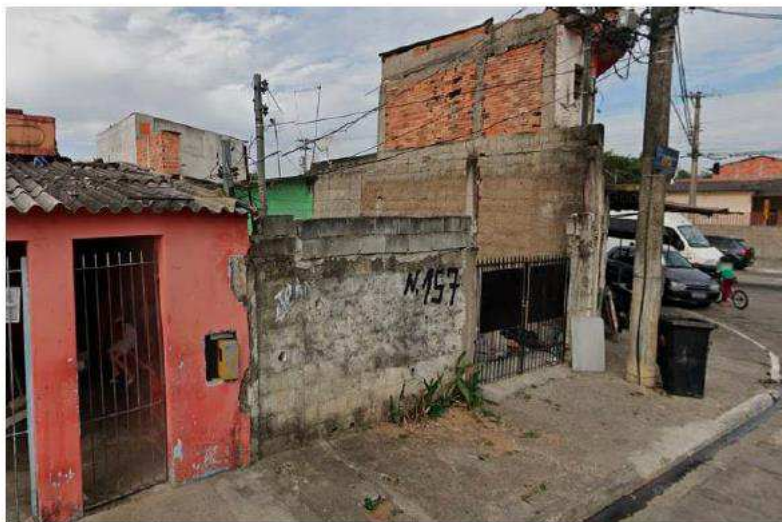


FOTO Nº 1

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2020  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 176,21 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Nelson José de Carvalho Ferreira NÚMERO : 271  
COMP. : BAIRRO : Campo dos Alemães CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 140,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 105,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.411,51  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$): 106.916,46 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : EDK Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (12)-34261098  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 :	
TOPOGRAFIA Ft :		



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 08/11/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2020  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 176,21 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sirlei da Conceição Gomes Alves NÚMERO : 410  
COMP. : BAIRRO : Campo dos Alemães CIDADE : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 140,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 90,00 M<sup>2</sup>  
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 10 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,916 CUSTO BASE (R\$): 1.411,51  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$): 143.361,54 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 255.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA : LGD Administração de Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (12)-981212999  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	615,27
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	629,38
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,0229
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0017
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,02 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOSE DOS CAMPOS - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 08/11/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

#### 4.2- AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times qmf$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 140,00 m<sup>2</sup>

qmf: Valor Unitário obtido = R\$ 600,00/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando:

$$VT = At \times qmf$$

$$VT = R\$ 600,00/m^2 \times 140 m^2$$

$$\underline{VT = R\$ 84.000,00}$$

(oitenta e quatro mil reais)

Válido para Novembro de 2.020

#### 4.3. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "casa padrão simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,056 x R8-N

OUTUBRO 2020

#### Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO R8-N	COM DESONERAÇÃO R8-N
<b>1.517,65</b> (1,13%)	<b>1.411,51</b> (1,21%)

$Vu = 1,056 \times R\$ 1.411,51/m^2 = R\$ 1.490,55/m^2$

Área Construída: 117,49 m<sup>2</sup>

Idade média: 30 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002, temos:

$$VC = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

onde:

VC = Valor da construção;

A = área construída = 117,49 m<sup>2</sup>;

Vu = valor unitário = R\$ 1.490,55/m<sup>2</sup>;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade aparente = 30 anos;

le = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = reparos simples (e)

K = 0,575.

Substituindo e calculando, vem:

$$VC = 117,49 \text{ m}^2 \times R\$ 1.490,55/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,575 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VC = R\$ 115.582,31}$$

(cento e quinze mil, quinhentos e oitenta e dois reais e trinta e um centavos).

Válido para Novembro de 2.020

#### 4.4. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 84.000,00 + R\$ 115.582,31$$

$$VI = R\$ 199.582,31$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 200.000,00}$$

(duzentos mil reais)

Válido para Novembro de 2.020



#### 4.5. - VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL

Considerando-se que a taxa de rentabilidade média dos imóveis residenciais na região, atualmente, gira em torno de 6% (seis por cento) ao ano, temos, portanto, que:

$$VL = \frac{VI \times tx}{12}$$

Onde:

VL = Valor locativo mensal;

VI = Valor do imóvel apurado = R\$ 200.000,00;

tx: taxa de rentabilidade anual = 6% ou 0,06.

Substituindo e calculando:

$$VL = \frac{R\$ 200.000,00 \times 0,06}{12}$$

$$VL = R\$ 1.000,00$$

(hum mil reais)

Válido para Novembro/2020

Ocorre que, conforme exposto acima, o valor locativo apurado refere-se ao mês base do Laudo, Novembro/2020. Assim, faz-se necessária a retroação para a data base de cálculo, Fevereiro/2019, data da citação da Requerida (fls. 75 dos Autos principais), conforme R. Sentença em liquidação.

Para tanto, será utilizada a variação do Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-m, da FGV, índice este comumente utilizada como

indexador para apuração do reajuste nos contratos de locação residencial, através da seguinte fórmula:

$$\frac{VL_{2020}}{IGP-m_{09/2020}} = \frac{VL_{2011}}{IGP-m_{02/2019}}$$

Isolando a parcela de interesse, temos:

$$VL_{2019} = \frac{VL_{2020} \times IGP-m_{02/2019}}{IGP-m_{09/2020}}$$

Onde:

$VL_{2020}$  = Valor locativo atual = R\$ 1.000,00;

$IGP-m_{09/2020}$  = 2.090,5462\*

$VL_{2019}$  = Valor locativo na data base: 02/2019;

$IGP-m_{02/2019}$  = 1.717,9551.

\*(último publicado até a conclusão do *Laudo*);

Substituindo e calculando:

$$VL_{2019} = \frac{R\$ 1.000,00 \times 1.717,9551}{2.090,5462}$$

$$VL_{2019} = R\$ 821,77$$

Ou, em números redondos:

$$VL_{2019} = R\$ 820,00$$

(oitocentos e vinte reais)

Válido para Fevereiro/2019

Rua Domingos Rodrigues, 341, Cj. 38/39, Lapa - CEP 05075-000 - São Paulo - SP

Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: miltonneryavaliacoes@gmail.com

#### 4.3. - CÁLCULO DA COTA-PARTE DE PROPRIEDADE DAS PARTES

Conforme R. Sentença prolatada nos Autos principais, processo nº 1032150-08.2018.8.26.0577, cabem às partes as seguintes frações ideias:

- AUTOR: 50%
- REQUERIDOS: 50%

Assim sendo, temos:

$$V_{cp} = V \times CP$$

onde:

VM = Valor da meação = cota parte 50%

VI = Valor (do imóvel ou da locação)

CP = Cota parte = 0,5

PARTE	FRAÇÃO IDEAL	VALOR DE MERCADO R\$ 200.000,00	VALOR LOCATIVO R\$ 820,00
AUTOR	50%	R\$ 100.000,00 (cem mil reais)	R\$ 410,00 (quatrocentos e dez reais)
REQUERIDOS	50%	R\$ 100.000,00 (cem mil reais)	R\$ 410,00 (quatrocentos e dez reais)
Valor Válido para		(NOVEMBRO/2020)	(FEVEREIRO/2019)

**V - CONCLUSÃO:**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Rua João Batista do Nascimento, nº 380, Campo dos Alemães, Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 170.148, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos e de avaliação nos Autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por JOSÉ LINO GOMES DOS SANTOS, em face de IDALIA VIEIRA LIMA E OUTRO(S), em curso na 7.ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP, AUTOS Nº 0023777-68.2019.8.26.0577, é de:

<u>VALOR DO IMÓVEL</u> R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)	<u>VALOR DA LOCAÇÃO MENSAL</u> R\$ 820,00 (oitocentos e vinte reais)
VÁLIDO PARA NOVEMBRO/2020	VÁLIDO PARA FEVEREIRO/2019

PARTE	FRAÇÃO IDEAL	VALOR DE MERCADO R\$ 200.000,00	VALOR LOCATIVO R\$ 820,00
AUTOR	50%	R\$ 100.000,00 (cem mil reais)	R\$ 410,00 (quatrocentos e dez reais)
REQUERIDOS	50%	R\$ 100.000,00 (cem mil reais)	R\$ 410,00 (quatrocentos e dez reais)
Valor Válido para		(NOVEMBRO/2020)	(FEVEREIRO/2019)

**VI - ENCERRAMENTO:**

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO que se compõe de 70 (setenta) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Termos em que,

P. Deferimento.

São José dos Campos, 09 de novembro de 2020.

**MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY**

**PERITO JUDICIAL**





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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **0023777-68.2019.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**  
 Exequente: **José Lino Gomes dos Santos**  
 Executado: **Idalia Vieira Lima**

Justiça Gratuita

**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):

Vista dos autos às partes para se manifestarem, no prazo legal, acerca do laudo pericial juntado.

Nada mais. São José dos Campos, 16 de novembro de 2020. Eu, \_\_\_\_\_, Edemir de Souza Gonsalves, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0921/2020, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Welton dos Santos Lopes (OAB 345637/SP)	D.J.E
Marco Aurélio Botelho (OAB 201070/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vista dos autos às partes para se manifestarem, no prazo legal, acerca do laudo pericial juntado."

Do que dou fé.  
São José dos Campos, 17 de novembro de 2020.

Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0921/2020, foi disponibilizado na página 2100/2103 do Diário da Justiça Eletrônico em 18/11/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Welton dos Santos Lopes (OAB 345637/SP)  
Marco Aurélio Botelho (OAB 201070/SP)

Teor do ato: "Vista dos autos às partes para se manifestarem, no prazo legal, acerca do laudo pericial juntado."

São José dos Campos, 18 de novembro de 2020.

Edemir de Souza Gonsalves  
Escrevente Técnico Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 7ª VARA DE CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP.**

**Processo nº 0023777-68.2019.8.26.0577**

**JOSÉ LINO GOMES DOS SANTOS**, qualificação nos autos em epígrafe, na ação que move, por seu advogado infra-assinado, vem, respeitosamente, a presença de V. Exa., diante do ato ordinatório de fls. 137, **apresentar manifestação ao laudo pericial juntado em fls. 67/136**, conforme a seguir exposto.

O Exequente vem neste ato informar que concorda com o laudo pericial de fls. 67/136, no mais requer seja marcado leilão judicial para a venda do imóvel em hasta pública. Após a venda do mesmo o Exequente apresentará planilha de cálculo referente a condenação dos alugueis para se que efetive o desconto sobre o valor auferido em leilão.

Sejam todas as intimações e atos do processo, realizadas em nome do Dr. Welton dos Santos Lopes – OAB/SP 345.637.

Termos em que, pede deferimento.

São José dos Campos, 04 de Dezembro de 2020.

Welton dos Santos Lopes  
OAB/SP 345.637

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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **0023777-68.2019.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**  
 Exequente: **José Lino Gomes dos Santos**  
 Executado: **Idalia Vieira Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que decorreu o prazo legal sem que houvesse manifestação da parte executada acerca de fls. 137. Nada Mais. São José dos Campos, 10 de fevereiro de 2021. Eu, \_\_\_\_, MARCO AURELIO CAMPOS MARTINS, Escrevente Técnico Judiciário.





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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0023777-68.2019.8.26.0577**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**  
 Exequente: **José Lino Gomes dos Santos**  
 Executado: **Idalia Vieira Lima**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Emerson Norio Chinen**

Vistos.

Homologo o laudo pericial.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 20 dias cada.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem.

Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 70% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial Lance Judicial, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

7ª VARA CÍVEL

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

- o interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 70% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.

São José dos Campos, 25 de fevereiro de 2021.

Juiz(a) de Direito

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0121/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Welton dos Santos Lopes (OAB 345637/SP)	D.J.E
Marco Aurélio Botelho (OAB 201070/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Homologo o laudo pericial. Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 20 dias cada. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 70% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial Lance Judicial, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações. - o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. - o interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 70% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na

peessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Int."

Do que dou fé.

São José dos Campos, 26 de fevereiro de 2021.

Heloisa Cristina Shiguihara Aramizu

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0121/2021, foi disponibilizado na página 1995/2000 do Diário de Justiça Eletrônico em 01/03/2021. Considera-se a data de publicação em 02/03/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Welton dos Santos Lopes (OAB 345637/SP)

Marco Aurélio Botelho (OAB 201070/SP)

Teor do ato: "Vistos. Homologo o laudo pericial. Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 20 dias cada. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 70% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial Lance Judicial, que, conforme consta, é autorizado(a) e credenciado(a) pela JUCESP e habilitado(a) perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações. - o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. - o interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 70% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao



endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Int."

São José dos Campos, 1 de março de 2021.

Edemir de Souza Gonsalves  
Escrevente Técnico Judiciário

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS****FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS****7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **0023777-68.2019.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**  
 Exequente: **José Lino Gomes dos Santos**  
 Executado: **Idalia Vieira Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que , em cumprimento ao determinado em fls. 142/143, intimei, através do Sistema dos Auxiliares da Justiça, Lance Judicial de sua nomeação como leiloeiro oficial. Nada Mais. São José dos Campos, 25 de março de 2021. Eu, \_\_\_\_, Carolina Ribeiro Tapajóz Scarpa, Escrevente Técnico Judiciário.



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0023777-68.2019.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**  
 Exequente: **José Lino Gomes dos Santos**  
 Executado: **Idalia Vieira Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que, até a presente data, não houve manifestação acerca de fls. 142/143. Nada Mais. São José dos Campos, 17 de maio de 2021. Eu, \_\_\_\_, Marco Aurélio Campos Martins, Escrevente Técnico Judiciário.

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

Ao setor de cumprimento para intimação do leiloeiro oficial.

Nada Mais. São José dos Campos, 17 de maio de 2021. Eu, \_\_\_\_, MARCO AURELIO CAMPOS MARTINS, Escrevente Técnico Judiciário.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA  
7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
– SP**

**AUTOS Nº 0023777-68.2019.8.26.0577**

**MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY**, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **JOSÉ LINO GOMES DOS SANTOS**, em face de **IDALIA VIEIRA LIMA E OUTRO(S)**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para reiterar o pedido de fls. 66, que requer expedição de ofício à Defensoria Pública do Estado, comunicando a realização do trabalho pericial a contento e determinando a liberação do pagamento dos honorários periciais, no importe de R\$ 484,00 (quatrocentos e oitenta e quatro reais), já reservados, conforme ofício de fls. 58, em crédito na conta corrente do perito, nos termos do inciso IV, artigo 2º, da Deliberação DPE –SP – Nº 92, de 29/agosto/2008.

Termos em que,

P. Deferimento.

São José dos Campos, 14 de junho de 2021.

**MILTON LOPES DE OLIVEIRA NERY**  
**PERITO JUDICIAL**



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

**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

**7ª VARA CÍVEL**

Avenida Salmão, 678, Ramal 7140, Jardim Aquarius - CEP 12246-260,

Fone: (12) 3205-1523, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos7cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **0023777-68.2019.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**  
 Exequente: **José Lino Gomes dos Santos**  
 Executado: **Idalia Vieira Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

Encaminho os autos ao setor de cumprimento para expedição de ofício a DPE, conforme fls. 58 .

Nada Mais. São José dos Campos, 15 de junho de 2021. Eu, \_\_\_\_,  
 Edemir de Souza Gonsalves, Escrevente Técnico Judiciário.



**CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA**

---

**De:** CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA  
**Enviado em:** quinta-feira, 15 de julho de 2021 13:00  
**Para:** Lance Judicial Leilões Eletrônicos (contato@lancejudicial.com.br)  
**Assunto:** 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº: 0023777-68.2019.8.26.0577

Prezados Senhores,

Ref.:  
Processo Digital nº: 0023777-68.2019.8.26.0577  
Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Condomínio  
Exequente: José Lino Gomes dos Santos  
Executado: Idalia Vieira Lima

Em cumprimento ao determinado nos autos em epígrafe, fica Vossa Senhoria intimado acerca de sua nomeação como leiloeiro oficial, conforme r. Decisão de fls. 142/143, bem como para que se manifeste nos autos.

Atenciosamente,



**CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

7º Ofício Cível

Avenida Salmão, 678 - Parque Residencial Aquarius - São José dos Campos/SP - CEP: 12246-260

E-mail: [ctapajoz@tjsp.jus.br](mailto:ctapajoz@tjsp.jus.br)

## CAROLINA TAPAJÓZ SCARPA

---

**De:** Microsoft Outlook  
**Para:** Lance Judicial Leilões Eletrônicos (contato@lancejudicial.com.br)  
**Enviado em:** quinta-feira, 15 de julho de 2021 13:01  
**Assunto:** Relayed: 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº:  
0023777-68.2019.8.26.0577

**Delivery to these recipients or groups is complete, but no delivery notification was sent by the destination server:**

[Lance Judicial Leilões Eletrônicos \(contato@lancejudicial.com.br\)](mailto:contato@lancejudicial.com.br) ([contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br))

Subject: 7º. Of. Cível - SJCampos - Processo Digital nº: 0023777-68.2019.8.26.0577

