



AQUINO ASSESSORIA JURÍDICA
ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE PAULO DE FARIA – SÃO PAULO

Processo Principal nº 1000723-75.2020.8.26.0430

MANOEL NEVES RIBEIRO e MARCIA RIBEIRO PATROCINIO RIBEIRO, já qualificados nos autos, por seu Advogado que esta subscreve, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, na forma do art. 523 do Código de Processo Civil, em face do executado **Spe Olimpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A** nos termos e fundamentos a seguir expostos:

I – DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

A sentença transitou em julgado em 25/05/22.

O dispositivo da sentença de fls. 106/118, possui os seguintes termos, in verbis:

DIANTE DO EXPOSTO, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados por MANOEL NEVES RIBEIRO e MÁRCIA RIBEIRO PATROCÍNIO RIBEIRO na Ação de Rescisão de Contrato Imobiliário em face de SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOSIMOBILIÁRIOS S/A, para o fim de:

- a) DECLARAR a resolução do contrato particular de venda e compra entabulado pelas partes referente ao Apto. 501 Cota 08, localizado no Empreendimento Olimpia Park Resort Torre B;
- b) DETERMINAR a restituição aos autores, em parcela única, dos valores pagos até esta data, mediante a retenção de 10% (dez por cento) dos valores pagos, devidamente corrigido monetariamente pela tabela prática do TJSP, a contar de cada pagamento e juros moratórios de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado

Sendo assim, a r. Sentença dos autos julgou procedente o pedido autoral, para condenar o Requerido a restituir os valores pagos até a presenta data, mediante a retenção de 10% dos valores pagos, devidamente corrigidos pela tabela prática do TJSP.

O valor inicialmente pago à título de parcelas acrescido do sinal foi de R\$ 24.968,43.

Corrigido monetariamente desde a data de cada pagamento tem-se o valor R\$ 40.866,57.

Com a retenção de 10%, temos o valor final de R\$ 36.779,91



AQUINO ASSESSORIA JURÍDICA
ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

Diante disto, com base no art. 524 do NCPC o exequente apresenta a memória de cálculo atualizada do crédito, conforme documento em anexo.

II – DOS REQUERIMENTOS

Diante disto, requer:

- 1 – o recebimento do presente cumprimento de sentença, em todos os seus termos e documentos a ele acostados;
- 2 – a intimação do executado, na forma dos §§ 1º, 2º e 3º do art. 523 do NCPC, para fins de saldar o crédito, no valor de **R\$ 36.779,91 (trinta e seis mil, setecentos e setenta e nove reais e noventa e um centavos)**.
- 3 – nos termos do art. 835, I do CPC, fica requerido desde já a utilização do Sistema BACENJUD para bloqueio os valores constantes nas contas bancárias de titularidade do Executado, tanto, quanto bastem para saldar o montante devido;
- 4 – em caso de resposta negativa da penhora de valores, requer o andamento da execução;
- 5 – desde já fica requerido a expedição do competente alvará para levantamento da quantia disponível, em nome deste Procurador, eis que se possui poderes específicos para tal.

São os termos em que se pede e espera deferimento.

Orindiúva, 07 de julho de 2022.

Rafael Felisbino de Aquino Silva
OAB/SP 333.128

Salvar o cálculo:

Para salvar **essa página** em seu computador, utilize a opção "**Arquivo/Salvar como**" do seu navegador.

Para recuperar a planilha salva, clique duas vezes no arquivo que foi salvo, e o cálculo será apresentado.

[Imprimir](#)[Alterar/Atualizar](#)[Voltar](#)**PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS**

Data de atualização dos valores: junho/2022

Indexador utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 0,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATÓRIOS	JUROS MORATÓRIOS	MULTA 0,00%	TOTAL
1		30/06/2014	24.968,43	40.866,57	0,00% a.m. 0,00	0,00% a.m. 0,00	0,00	40.866,57

Sub-Total								R\$ 40.866,57
TOTAL GERAL							-----	R\$ 40.866,57



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULO DE FÁRIA
FORO DE PAULO DE FÁRIA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
RUA BOM JESUS, 1207, Paulo de Faria - SP - CEP 15490-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000723-75.2020.8.26.0430**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Manoel Neves Ribeiro e outros**
 Requerido: **Spe Olimpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **LUAN CASAGRANDE**

Vistos.

Dispensado o relatório na forma do art. 38 da Lei nº 9.099/95.

Dentro da discricionariedade consubstanciada no art. 370 do Código de Processo Civil, tratando-se de matéria de direito e de fato, mas não reclamando a dilação probatória quanto à matéria fática, entendo que o feito se encontra suficientemente instruído. Ademais, as partes não manifestaram interesse na produção de outras provas. Portanto, nos termos do art. 355, I, do Código de Processo Civil, passo a julgar a demanda.

Já decidiu o Colendo Supremo Tribunal Federal que "a necessidade da produção de prova há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide não implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do Magistrado." (RE 101.171-8-SP).

Oportuno ressaltar que: "Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ REsp 2.832-RJ).

Ademais, o tema objeto da discussão é de natureza estritamente contratual, sendo certo que o exame dos autos mostra que no contrato firmado pelas partes ficaram estabelecidos os encargos, sua forma de incidência e prazos. Despicienda, portanto, a exibição de qualquer outro documento. Outrossim, incumbe a parte ré instruir a contestação com documentos destinados a comprovar suas alegações (CPC, art. 434), recaindo-lhe o ônus de comprovar a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULO DE FÁRIA
FORO DE PAULO DE FÁRIA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
RUA BOM JESUS, 1207, Paulo de Faria - SP - CEP 15490-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da parte autora.

I – DA RELAÇÃO DE CONSUMO

Prefacialmente, saliento que a relação entretida pelas partes caracteriza-se como de consumo.

O art. 3º, caput, do Código de Defesa do Consumidor, dispõe que “*fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestações de serviços*”. E, em seu parágrafo segundo, estabelece que “produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial”.

Como se decalca da lição transcrita, a caracterização da ré – *agente imobiliário* – como fornecedora está positivada no art. 3º, caput, do Código de Defesa do Consumidor. Quanto ao autor, ultima-se que o mesmo se insere no conceito geral de consumidor, assentado no art. 2º, caput, do mesmo diploma legal, já que foi destinatário final econômico do produto.

II – DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL

A parte ré fora citada pessoalmente (fl. 72) tendo deixado fluir *in albis* o prazo para resposta, ocorrendo, assim, sua revelia, nos termos do art. 344 do CPC.

Veja-se que, os efeitos da revelia no processo civil brasileiro atual encontram-se mitigados. Primeiramente, se o revel está representado por procurador nos autos, haverá de ocorrer a intimação dos atos processuais, nos termos do art. 346 CPC.

Em segundo lugar – como é o caso dos autos – o julgamento antecipado da lide apenas se justifica, na revelia, se o juiz estiver em condições de concluir que aqueles fatos descritos pela parte ativa encontram eco nas provas existentes nos autos, ou a prova é dispensável em face da natureza da matéria, art. 355, II, do CPC.

Adverte **Umberto Bara Bresolin** sobre o tema: “ainda que seja aplicável o efeito da revelia determinado pelo aludido artigo 319, à luz das premissas eleitas para nortear o presente trabalho, o juiz somente deve julgar antecipadamente a lide, com fundamento no inciso II do artigo 330, ou se estiver totalmente convencido da veracidade dos fatos articulados pelo autor, fundamentando sua convicção especialmente na prova documental juntada com a inicial, ou se a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULO DE FARIA
FORO DE PAULO DE FARIA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
RUA BOM JESUS, 1207, Paulo de Faria - SP - CEP 15490-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

investigação dos fatos for totalmente irrelevante para o julgamento do pedido (v.g., se for caso patente de improcedência, pois daqueles fatos narrados – ocorridos ou não – não se pode extrair a consequência jurídica pretendida pelo autor; ou ainda, na dicção da lei, quando a questão de mérito for unicamente de direito).” (UMBERTO, Bara Bresolin. *Revelia e seus efeitos*. Coleção Atlas de Processo Civil, coordenação Carlos Alberto Carmona. São Paulo: Editora Atlas, 2006, p.156.)

Bresolin ainda compila, em sua obra, o entendimento de juristas de renome, os quais dão sustentação a sua posição, elencando as seguintes situações em que os efeitos da revelia não se fazem presentes, além daquelas descritas no art. 320 [art. 345] do CPC. Diz o aludido autor, citando **Antonio Cezar Peluso**, que “*o efeito da revelia preconizado pelo artigo 319 do CPC (...) só poderia ser aplicado se a alegação do fato do autor, dentre outros requisitos, fosse verossímil e não se revelasse contrária à prova eventualmente existente no processo*”. (Op. cit. p. 118). Também cita lição de **Cândido Rangel Dinamarco**, para quem os fatos “*impossíveis ou improváveis*” estão fora da presunção de veracidade do art. 319, e funda-se em Barbosa Moreira, para dizer que “*não se aplica o efeito ora investigado se as alegações não impugnadas forem incompatíveis com as provas que instruíram a petição inicial*”. (Op. cit. p. 119). Aliás, **José Carlos Barbosa Moreira** ensina que: “A despeito do teor literal do art. 319, não fica o juiz vinculado, ao nosso ver, à aceitação de fatos inverossímeis, notoriamente inverídicos ou incompatíveis com os próprios elementos ministrados na inicial, só porque ocorra a revelia.” (MOREIRA, José Carlos Barbosa. *O novo processo civil brasileiro*. 18.^a ed. Rio de Janeiro: forense, 1996, p 113.)

Como é sabido, é ônus do autor demonstrar os fatos constitutivos de seu direito, destinados à formação da convicção do julgador, a teor do disposto no art. 373, inciso I do Código de Processo Civil, situação que restou plenamente demonstrada nos autos.

No caso concreto, a relação jurídica entabulada pelas partes restou incontroversa pela análise do contrato particular de promessa de venda e comprado nas fls. 18-31.

De acordo com o contido do item C do quadro geral do instrumento contratual encartado na fl. 18 dos autos, o valor da transação foi de R\$ 53.981,76 (cinquenta e três mil novecentos e oitenta e um reais e setenta e seis centavos), que seria pago da seguinte forma: 1) 84 prestações mensais no valor inicial de R\$ 642,64 (seiscentos e quarenta e dois reais e sessenta e quatro centavos) cada uma.

Consoante se observa, o contrato entabulado se encontra dentro dos parâmetros legais de mercado, consoante estabelece a Lei nº 6.766/79:

“Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULO DE FÁRIA
FORO DE PAULO DE FÁRIA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
RUA BOM JESUS, 1207, Paulo de Faria - SP - CEP 15490-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Desse modo, havendo a resolução contratual em face da manifestação unilateral do autor, é cabível o ressarcimento dos valores até então quitados, abatidos os encargos contratuais pela rescisão.

Conforme se extrai da Cláusula Sétima do instrumento particular de promessa de venda e compra entabulado pelas partes, havendo a resolução contratual por mora do comprador competirá à requerida: 1) Reter as Arras; 2) 10% (dez por cento) dos valores comprovadamente pagos pelo comprador, a título de perdas e danos.

Com relação à retenção das arras/sinal entendo ser incabível, posto que a legislação de regência já prevê a retenção do percentual pago pelo adquirente em caso de rescisão manifestada por este.

Note-se que ao se permitir a retenção da arras acrescido do percentual legalmente previsto estar-se-ia incidindo em verdadeiro *bis in idem*, além de colocar o consumidor em situação de exagerada desvantagem. Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - RESCISÃO POR INICIATIVA DOS COMPRADORES - RETENÇÃO - POSSIBILIDADE - ARRAS/ SINAL - DEVOLUÇÃO - PARCELA ÚNICA - JUROS - TERMO INICIAL - CITAÇÃO 1. É razoável e proporcional a retenção pela promitente-vendedora de 10% a 25% dos valores pagos pelo consumidor que manifesta arrependimento e requer a rescisão contratual. **2. O valor pago como sinal/arras integra o valor total do imóvel e a sua retenção, além do percentual fixado sobre os valores pagos, implica em bis in idem.** **3. É abusiva a cláusula que estabelece a restituição parcelada dos valores pagos pelo consumidor (STJ, REsp 1300418/SC).** 4. O termo inicial da incidência dos juros de mora é a data da citação (CC 405). 5. Não se conheceu de parte do apelo da ré. Na parte conhecida, negou-se provimento. (TJ-DF 20160710126576 DF 0012082-17.2016.8.07.0007, Relator: SÉRGIO ROCHA, Data de Julgamento: 13/12/2017, 4ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 23/01/2018 . Pág.: 977/985);



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULO DE FARIA
FORO DE PAULO DE FARIA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
RUA BOM JESUS, 1207, Paulo de Faria - SP - CEP 15490-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – RESCISÃO CONTRATUAL MOTIVADA PELA PARTE AUTORA – RETENÇÃO DE VALORES PAGOS PELOS COMPRADORES – PERCENTUAL DE 23% PREVISTO NO CONTRATO – POSSIBILIDADE – **RETENÇÃO DO VALOR REFERENTE AO SINAL (ARRAS CONFIRMATÓRIAS) – IMPOSSIBILIDADE** – RECURSO CONHECIDO E PROVIDO EM PARTE. Tratando-se de rescisão contratual ocorrida em razão da culpa do comprador, o c. Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado que é lícita a cláusula contratual que prevê a retenção de valores no percentual de 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos. Deve ser mantida a sentença na parte em que reconheceu a impossibilidade de retenção integral das arras ou sinal pela recorrente, pois, tratando-se de arras confirmatórias, tal pagamento passa a integrar o preço do imóvel. (TJ-MS - AC: 08031225120198120021 MS 0803122-51.2019.8.12.0021, Relator: Des. Amaury da Silva Kuklinski, Data de Julgamento: 29/10/2021, 3ª Câmara Cível, Data de Publicação: 05/11/2021).

Assim, tem-se que a retenção das arras, no caso concreto, se mostra abusivo, devendo, pois ser afastada, devendo o percentual de retenção ser calculado sobre a totalidade dos valores pagos até então.

Do mesmo modo, extrai-se da referida cláusula sétima que a restituição dos valores deverá ser realizada no mesmo número de parcelas pagas pelo promitente comprador.

Aludida previsão encontra óbice no entendimento jurisprudencial pacificado nas Cortes Superiores, tendo, inclusive, o Tribunal da Cidadania editado a súmula 543, vejamos:

Súmula 543 - Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, **deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador** – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULO DE FARIA
FORO DE PAULO DE FARIA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
RUA BOM JESUS, 1207, Paulo de Faria - SP - CEP 15490-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

No mesmo sentido, a matéria encontra-se pacificada no âmbito do Tribunal de Justiça do Estado, que editou a súmula 02, que assim preconiza:

Súmula 2: **A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez**, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.

Portanto, a pretensão de restituição dos valores pagos pelo autor no mesmo quantitativo de parcelas pagas mostra-se abusivo e ilegal.

Os valores a serem restituídos deverão se dar em parcela única, corrigidos monetariamente pela tabela prática do TJSP, a contar de cada pagamento, além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a contar do trânsito em julgado, tendo em vista que o contrato resolvido é datado de antes da edição da Lei nº 13.786/2018. Nesse norte:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. ACÓRDÃO RECORRIDO PROFERIDO EM JULGAMENTO DE IRDR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. RESOLUÇÃO IMOTIVADA PELO PROMITENTE COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. CLÁUSULA CONTRATUAL. PEDIDO DE ALTERAÇÃO. SENTENÇA CONSTITUTIVA. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO. 1. **Para os fins dos arts. 927 e 1.036 a 1.041 do CPC, fixa-se a seguinte tese: - Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão.** 2. Recurso especial provido. (REsp 1740911/DF, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/08/2019, DJe 22/08/2019);



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULO DE FARIA
FORO DE PAULO DE FARIA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
RUA BOM JESUS, 1207, Paulo de Faria - SP - CEP 15490-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

DOS DANOS MORAIS

Se entende por danos morais aqueles danos que atingem a moralidade, personalidade e a afetividade da pessoa, causando-lhe constrangimentos, vexames, dores, enfim, sentimentos e sensações negativas, não podendo, enfim, ser desprezado ante a proteção dos valores intrínsecos ao ser humano, cuja violação constitui **dano moral**, sendo direito constitucionalmente assegurado, estabelecido no artigo 5º, inciso X, da Constituição Federal de 1988.

No mesmo sentido, consagrou o Código Civil a responsabilização daqueles que causam danos desta espécie, em seu artigo 186: *“Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar **dano** a outrem, ainda que exclusivamente **moral**, comete ato ilícito”*.

Portanto, três são os requisitos basilares da responsabilidade civil extrapatrimonial, quais sejam, a conduta, comissiva ou omissiva, dolosa ou culposa, os danos e o nexo de causalidade entre estes.

A ideia de responsabilidade civil vem do princípio de que aquele que causar dano a outra pessoa, seja ele moral ou material deverá restabelecer o bem ao estado em que se encontrava antes do seu ato danoso, e, caso o restabelecimento não seja possível, deverá compensar aquele que sofreu o dano.

A conduta do agente para acarretar responsabilidade civil deve comprovadamente causar dano ou prejuízo a vítima. Sem o dano não há que se falar em responsabilidade civil, pois sem ele não há o que reparar. O dano é o prejuízo resultante da lesão a um bem ou direito. É a perda ou redução do patrimônio material ou moral do lesado em decorrência da conduta do agente, gerando para o lesado o direito de ser ressarcido para que haja o retorno de sua situação ao estado em que se encontrava antes do dano ou para que seja compensado caso não exista possibilidade de reparação. Para que exista a responsabilidade civil deve se demonstrar, além da existência do dano injusto sua certeza e efetividade. A certeza do dano deve existir para que ninguém seja responsabilizado por danos supostos e incertos. A efetividade relaciona-se a concretização do dano, a necessidade já ter sido verificada e que não esteja amparado por nenhum excludente da responsabilidade.

O nexo causal ou a relação de causalidade é um dos pressupostos fundamentais para a configuração da responsabilidade civil e do dever de indenizar. A relação de causalidade é o liame entre o ato lesivo do agente e o dano ou prejuízo sofrido pela vítima. Portanto, não basta



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULO DE FARIA
FORO DE PAULO DE FARIA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
RUA BOM JESUS, 1207, Paulo de Faria - SP - CEP 15490-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

apenas que a vítima sofra dano, é preciso que esta lesão passe a existir a partir do ato do agressor para que haja o dever de compensação. É necessária relação entre o ato omissivo ou comissivo do agente e o dano e tal forma que o ato do agente seja considerado como causa do dano.

É bem verdade que a comprovação dos danos morais encontra, em certos casos, dificuldades intransponíveis, motivo pelo qual a sua demonstração em juízo vem sendo relativizada, a ponto de considerá-lo 'in re ipsa', o que não é o caso dos autos, vejamos.

No caso concreto, vislumbra-se que foram os autores quem buscaram a rescisão contratual, quebrando, assim, a relação jurídica entretida com a ré.

Portanto, vislumbra-se que houve concorrência do autor para o desfazimento do negócio jurídico, de modo que a mera imposição na forma de resolução da avença pela ré não é capaz de gerar qualquer fato desabonador à honra dos autores.

Com efeito, segundo a jurisprudência pátria a responsabilidade civil contratual somente se caracteriza quando demonstrado situação de anormalidade, excepcional capaz de atingir a honra e a dignidade da pessoa humana, o que não se configura *in casu*. Nesse sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA CUMULADA COM PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. INADIMPLENTO DE PARCELA RELATIVA A CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. DANOS MORAIS. NÃO CARACTERIZAÇÃO. JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA DO VENCIMENTO DO DÉBITO. 1. Ação ajuizada em 29/06/2011. Recurso especial interposto em 28/04/2014 e atribuído a esta Relatora em 25/08/2016. 2. Aplicação do CPC/73, conforme o Enunciado Administrativo n. 2/STJ. 3. Inexistentes os vícios de omissão, contradição ou obscuridade no acórdão recorrido, e estando esse devidamente fundamentado, não se caracteriza a violação dos arts. 165, 458 e 535 do CPC/73.

4. Conforme o reiterado entendimento desta Corte, o simples inadimplemento contratual não enseja, por si só, dano moral indenizável, cujo reconhecimento implica mais do que os dissabores de um negócio frustrado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULO DE FARIA
FORO DE PAULO DE FARIA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
RUA BOM JESUS, 1207, Paulo de Faria - SP - CEP 15490-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

5. Na espécie, o inadimplemento da última parcela de contrato de promessa de compra e venda de imóvel não se revela capaz de infligir ao credor prejuízo moral tamanho a ponto de afetar qualquer dos atributos de sua personalidade, ainda que se considerem as reiteradas tentativas de cobrança do crédito.

6. Nas obrigações positivas e líquidas, com vencimento certo, os juros de mora e a correção monetária fluem a partir da data do vencimento.

7. Recurso especial conhecido e parcialmente provido, com o redimensionamento da sucumbência. (REsp 1651957/MG RECURSO ESPECIAL 2015/0095825-3. Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI (1118). Órgão Julgador: T3 - TERCEIRA TURMA. Data do Julgamento: 16/03/2017. Data da Publicação/Fonte: DJe 30/03/2017).

A verificação do dano moral não reside exatamente na simples ocorrência do inadimplemento, pois nem todo ato em desacordo com o ordenamento jurídico possibilita indenização por dano moral, a falha na prestação do serviço e/ou na do produto nesse caso não trouxe consequências graves ao autor.

Cumprido destacar que o dano moral provém da lesão a bens pessoais não econômicos como a liberdade, família, honra, nome, estado emocional, integridade física, imagem e posição social, e pode ser configurado em qualquer outra situação individual e pessoal da vida do homem que lhe cause dor, tristeza, abalo, constrangimento, desgosto, perturbação nas relações psíquicas, desequilibrando sua serenidade.

Por conseguinte, meros aborrecimentos, contrariedade, irritação, são fatos corriqueiros na agitação da vida moderna, que, por si só, não são capazes de originar dano moral, já que em nada alteram o aspecto psicológico ou emocional da pessoa, apenas causam uma gama de sensações negativas no ser humano. Esse tipo de situação não pode ser elevado ao patamar de dano moral, mas sim, aquela agressão que extrapola a naturalidade dos fatos da vida.

Nesse diapasão, o ensinamento de **Sergio Cavaliere Filho**: “[...] só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre amigos e até no ambiente familiar,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULO DE FÁRIA
FORO DE PAULO DE FÁRIA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
RUA BOM JESUS, 1207, Paulo de Faria - SP - CEP 15490-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo [...]” (Programa de Responsabilidade Civil, 5ª edição, p. 98).

Compartilhando do mesmo entendimento, leciona **Maria Celina Bodin de Moraes**: “[...] não será toda e qualquer situação de sofrimento, tristeza, transtorno ou aborrecimento que ensejará a reparação, mas apenas aquelas situações graves o suficiente para afetar a dignidade humana em seus diversos substratos materiais, já identificados, quais sejam, a igualdade, a integridade psicofísica, a liberdade e a solidariedade familiar ou social, no plano extrapatrimonial em sentido estrito” (Danos à Pessoa Humana. Uma leitura civil-constitucional dos danos morais, p. 189).

Nessa esteira, tem-se que não restou comprovado nenhum elemento caracterizador da responsabilidade civil da requerida.

DISPOSITIVO

DIANTE DO EXPOSTO, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados por **MANOEL NEVES RIBEIRO e MÁRCIA RIBEIRO PATROCÍNIO RIBEIRO** na *Ação de Rescisão de Contrato Imobiliário* em face de **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, para o fim de:

- a) **DECLARAR** a resolução do contrato particular de venda e compra entabulado pelas partes referente ao Apto. 501 – Cota 08, localizado no Empreendimento Olimpia Park Resort – Torre B;
- b) **DETERMINAR** a restituição aos autores, **em parcela única**, dos valores pagos até esta data, mediante a retenção de 10% (dez por cento) dos valores pagos, devidamente corrigido monetariamente pela tabela prática do TJSP, a contar de cada pagamento e juros moratórios de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado.

Sem honorários e custas processuais, pois incabíveis na espécie.

Comandos finais



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULO DE FARIA
FORO DE PAULO DE FARIA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
RUA BOM JESUS, 1207, Paulo de Faria - SP - CEP 15490-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

1- Decorrido o prazo recursal ou havendo renúncia das partes a este, certifique-se o trânsito em julgado e intímese as partes, cabendo ao interessado, sendo o caso, instaurar o respectivo cumprimento de sentença, no prazo de 30 dias, sob pena de arquivamento (art. 1.286, §6º, das NSCGJ).

2- Após, proceda-se à conferência do recolhimento integral de todas as custas processuais devidas; à consulta da validade e da veracidade das guias DARE-SP, oportunidade em que deve ser realizada a vinculação do documento ao número do processo para impossibilitar a reutilização; bem como à queima das guias no Portal de Custas, certificando-se nos autos, de acordo com o Comunicado CG nº 136/2020 da egrégia Corregedoria Geral da Justiça (arts. 1.093, §6º e 1.098, caput, das NSCGJ).

3- Caso haja custas processuais pendentes, intime-se o responsável para efetuar o pagamento no prazo de 60 dias, sob pena de extração de certidão para fins de inscrição na dívida ativa, nos termos do art. 1.098, §§1º e 2º, das NSCGJ.

4- Ainda, proceda-se à baixa nos alertas de pendências, à exclusão das tarjas insubsistentes e à remoção de cópias no subfluxo de processos e de documentos pendentes no subfluxo de documentos, se necessário com abertura de chamado ao setor de informática.

5- Por fim, archive-se com extinção e baixa definitiva, fazendo-se as anotações necessárias no sistema informatizado, observados os códigos de movimentação descritos no Comunicado CG 1789/17 (art. 184, parágrafo único, das NSCGJ).

6- Interposto recurso inominado, intime-se a parte contrária para apresentar contrarrazões no prazo de 10 dias, assegurada a contagem em dobro para o Ministério Público, a Defensoria Pública e a Advocacia Pública, na forma dos arts. 180, 183 e 186 do CPC (art. 1.010, §1º do CPC).

7- Cumpridas as formalidades descritas acima, remetam-se os autos ao egrégio Colégio Recursal do Estado de São Paulo, com as nossas homenagens, independentemente de juízo de admissibilidade (art. 1.010, §3º, do CPC).

8- Com o retorno dos autos à origem, intímese as partes para cumprirem o v. acórdão, cabendo ao interessado, sendo o caso, instaurar o respectivo cumprimento de sentença no prazo de 30 dias (art. 1.286, §6º, das NSCGJ). Após, archive-se, observadas as diretrizes descritas nos itens 2 a 5.

Certifique-se o decurso de prazo quando não houver manifestação da pessoa intimada.

Cumpra-se por simples ato ordinatório sempre que possível.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULO DE FARIA
FORO DE PAULO DE FARIA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
RUA BOM JESUS, 1207, Paulo de Faria - SP - CEP 15490-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

P.I.C.

Paulo de Faria, 17 de abril de 2022.

**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 PAULO DE FARIA

FORO DE PAULO DE FARIA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,

Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000620-17.2022.8.26.0430**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
 Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **LUAN CASAGRANDE**

Vistos.

Intime-se o executado, na pessoa de seu advogado (art. 513, §2º, II, do CPC), para, no prazo de 15 dias, pagar o débito descrito no demonstrativo de cálculo acostado à inicial, sob pena de multa de 10%.

Não ocorrendo o pagamento voluntário no referido prazo, inicia-se o *prazo de 15 dias* para que o executado, independentemente de penhora ou nova intimação, ofereça *impugnação* ao cumprimento de sentença, instruída com o demonstrativo discriminado e atualizado de seu cálculo (art. 525 do CPC).

Apresentada impugnação, venham *conclusos* para seu recebimento com ou sem efeito suspensivo (art. 525, §6º, do CPC).

Decorrido *in albis*, *intime-se o exequente* para se manifestar em prosseguimento *no prazo de 15 dias*, cabendo-lhe apresentar o demonstrativo discriminado e atualizado do cálculo.

Certifique-se o decurso de prazo quando não houver manifestação da pessoa intimada.

Cumpra-se por simples ato ordinatório sempre que possível.

Intime-se.

Paulo de Faria, 19 de julho de 2022.

**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 0251/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128/SP)	D.J.E
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Intime-se o executado, na pessoa de seu advogado (art. 513, §2º, II, do CPC), para, no prazo de 15 dias, pagar o débito descrito no demonstrativo de cálculo acostado à inicial, sob pena de multa de 10%. Não ocorrendo o pagamento voluntário no referido prazo, inicia-se o prazo de 15 dias para que o executado, independentemente de penhora ou nova intimação, ofereça impugnação ao cumprimento de sentença, instruída com o demonstrativo discriminado e atualizado de seu cálculo (art. 525 do CPC). Apresentada impugnação, venham conclusos para seu recebimento com ou sem efeito suspensivo (art. 525, §6º, do CPC). Decorrido in albis, intime-se o exequente para se manifestar em prosseguimento no prazo de 15 dias, cabendo-lhe apresentar o demonstrativo discriminado e atualizado do cálculo. Certifique-se o decurso de prazo quando não houver manifestação da pessoa intimada. Cumpra-se por simples ato ordinatório sempre que possível. Intime-se."

Paulo de Faria, 21 de julho de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0251/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 22/07/2022. Considera-se a data de publicação em 25/07/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128/SP)
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)

Teor do ato: "Vistos. Intime-se o executado, na pessoa de seu advogado (art. 513, §2º, II, do CPC), para, no prazo de 15 dias, pagar o débito descrito no demonstrativo de cálculo acostado à inicial, sob pena de multa de 10%. Não ocorrendo o pagamento voluntário no referido prazo, inicia-se o prazo de 15 dias para que o executado, independentemente de penhora ou nova intimação, ofereça impugnação ao cumprimento de sentença, instruída com o demonstrativo discriminado e atualizado de seu cálculo (art. 525 do CPC). Apresentada impugnação, venham conclusos para seu recebimento com ou sem efeito suspensivo (art. 525, §6º, do CPC). Decorrido in albis, intime-se o exequente para se manifestar em prosseguimento no prazo de 15 dias, cabendo-lhe apresentar o demonstrativo discriminado e atualizado do cálculo. Certifique-se o decurso de prazo quando não houver manifestação da pessoa intimada. Cumpra-se por simples ato ordinatório sempre que possível. Intime-se."

Paulo de Faria, 22 de julho de 2022.

**AO JUÍZO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE
PAULO DE FARIA/SP.**

Processo: 0000620-17.2022.8.26.0430
Exequente: Manoel Neves Ribeiro
Executada: SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.

**SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ
sob o nº 16.950.936/0001-13, com sede na Rua 1, Lt.11, Qd. 26, Jardim Santa
Efigênia, Olímpia/SP, CEP: 15.400-970, por seu procurador, vêm a presença
de Vossa Excelência, indicar à **garantia/penhora a cota fração abaixo
denominada:**

**APTO 407 /COTA 09 - TORRE C; 74,68 M² -> Valor
aproximado da cota R\$ 91.290,00 - Olímpia Park Resort**
– certidão de matrícula em anexo.

No ensejo, as executadas informam que estão passando
por enormes dificuldades financeiras em razão da crise provocada pela
pandemia do COVID-19.

Como se sabe, as executadas são empresas do ramo
imobiliário de lazer, cujos negócios foram seriamente comprometidos,
incluindo alta taxa de desistências súbitas e inadimplências duradouras.

Ressalta-se Excelência: as empresas não procuram
procrastinar o pagamento, **mas não possuem recursos suficientes para
quitação de todas as obrigações imediatas** em razão de um efeito
financeiro dominó provocado pela crise.

Por fim, requer que as intimações e comunicações forenses
sejam encaminhadas e publicadas, exclusivamente ao advogado constante do
instrumento de outorga de poderes, **LEONARDO LACERDA JUBÉ**, inscrito na
OAB/GO sob o n.º **26.903** e **OAB/SP 463.514-A**, ao escritório **LACERDA JUBÉ
ADVOGADOS**, sociedade individual de advocacia, inscrita na Ordem dos
Advogados do Brasil, Seção Goiás, sob nº **1946**, com **CNPJ/MF** sob nº
26.042.943/0001-70, com endereços físicos e virtual indicados no rodapé;

conforme norma contida no art. 272, §5º do CPC¹ e jurisprudência emanada dos Tribunais Superiores, sob pena de nulidade.

Termos em que, requer e aguarda deferimento!

Goiânia/GO, 19 de agosto de 2022.

LEONARDO LACERDA JUBÉ

OAB/GO 26.903

OAB/SP 463.514-A

¹ Art. 272 Quando não realizados por meio eletrônico, consideram-se feitas as intimações pela publicação dos atos no órgão oficial. (...) §5º Constando dos autos pedido expresso para que as comunicações dos atos processuais sejam feitas em nome dos advogados indicados, o seu desatendimento implicará nulidade.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ROBSON PASSOS CAIRES

Oficial Designado

fls. 22

MATRÍCULA
68.952

FICHA
1

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.R.
CNS/CNJ: 11972-7

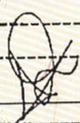
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 02/01/2.020.-PROT.187.961 de 12/12/2.019.-

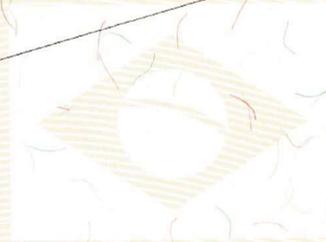
IMÓVEL: Uma fração ideal correspondente a 1/13 (um-treze) avos, designada cota 09 (nove), do apartamento comercial, com características hoteleiras, sob o nº407, localizado no 6º Pavimento (4º andar), da Torre "C", do CONDOMÍNIO "OLÍMPIA PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Aurora Forti Neves, nº1.030, no Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP, constituído de cozinha conjugada com sala de estar, varanda, banheiro, quarto, área de circulação e laje técnica, com uma área privativa de 46,2500 metros quadrados, área comum de 28,4319 metros quadrados, e área total de 74,6819 metros quadrados de área construída, e sua respectiva fração ideal de 0,0924% no terreno.-
Cadastro municipal nº59150624.-

PROPRIETÁRIA: SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Aurora Forti Neves, nº1.030, no Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP.-

REG. ANT.: Matrícula nº67.771, do Registro Geral, deste Oficial.- (O imóvel objeto desta matrícula, está submetido ao regime da multipropriedade, nos termos da Lei nº13.777, de 20/12/2.018, do artigo 176, parágrafo 10º, da Lei nº6.015, de 31/12/1.973 e do item 229.I, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, o qual será utilizado conforme especificado na Convenção Condominial registrada sob o nº31.928, no Registro Auxiliar, deste Oficial).-----

Dou fé.- O Oficial Designado,  (Robson Passos Caires).-----

S.D. nº119727311000000006448820A.-----



Página: 0001/0002

Rua Nove de Julho, 1120 - Centro - Olímpia/SP - CEP: 15400-085
Fone: (17) 3281-4239 - Fax: (17) 3279-7009 - e-mail: or_imoveis@hotmail.com

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO LACERDA JUBE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/08/2022 às 11:10, sob o número WPF A22700125908 Para conferir o original acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pp/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000620-17.2022.8.26.0430 e código mTN1wveF.



CERTIFICO e dou fé, que o imóvel objeto desta matrícula, nos termos do §1º do art. 19 da Lei 6.015/73, tem sua situação com referência a ALIENAÇÃO E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS integralmente noticiadas na presente cópia.

Oficial.....: R\$ 38,17
 Estado.....: R\$ 10,85
 Carteira.....: R\$ 7,43
 Reg. Civil...: R\$ 2,01
 Trib. Justiça: R\$ 2,62
 Ao Município.: R\$ 2,01
 Ao Min. Púb...: R\$ 1,83
 Total.....: R\$ 64,92
**CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES
 RECOLHIDAS CONFORME GUIA
 PADRONIZADA.**

**OFICIAL DE REGISTRO
 DE IMÓVEIS E ANEXOS**
Paulo Celso Pinheiro
ESCREVENTE
 Olímpia / SP

Olímpia-SP, 17 de fevereiro de 2022.
 Emitida as 12:21:59 horas.

Paulo Celso Pinheiro
 Escrevente

Pedido de certidão nº: 170122

Controle:



Página: 0002/0002

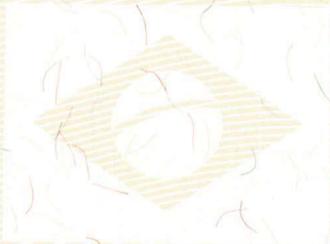


Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1197273C30000000202118227



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO LACERDA JUBE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/08/2022 às 11:10, sob o número WPF A22700125908. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000620-17.2022.8.26.0430 e código mTN1wvEf.

CONVÊNIO - 236
E.R. - S. J. Rio Preto

SEGUNDA ALTERAÇÃO CONTRATUAL DA SOCIEDADE É...
SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
CNPJ 16.950.936/0001-13
NIRE 52203135710

JUCESP PROTOCOLO
0.651.562/13-2


N.I.R.E.
COLEGIADO
MATRIZ
LIAL

WPX S/A Investimentos e Participações, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ 15.578.456/0001-00, NIRE 52300015014, situada na Rua 15, s/nº, quadra 60, lote 06, Bairro Turista II, Caldas Novas - Goiás, CEP 75.690-000, neste ato representada por seu Diretor Presidente Sr. Waldo Palmerston Xavier, brasileiro, separado judicialmente, empresário, natural de Araguari MG, portador da Cédula de Identidade Registro Geral sob número 3756683, expedida por DGPC/GO, inscrito no CPF de número 030.102.361-15 residente na Rua 15, s/nº, quadra 60, lote 06, Bairro Turista II, Caldas Novas - Goiás, CEP 75.690-000 e por seu Diretor Financeiro Sr. Alexandre Rezende Palmerston Xavier, brasileiro, solteiro, nascido aos 03/11/1984, portador da Cédula de Identidade Registro Geral sob número 4.493.855, expedida por DGPC/GO, inscrito no CPF de número 010.408.291-71, residente e domiciliado na Rua 15, s/nº, quadra 60, lote 06, Bairro Turista II, Caldas Novas - Goiás, CEP 75.690-000;

Griffe Investimentos Ltda., pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ. 15.787.796/0001-41, NIRE 52203097079, com sede na Rua 132, número 361, Sala 04, Setor Sul, Goiânia - Goiás, CEP: 74.093-210, neste ato representada por seus administradores Rafael Pereira de Almeida, brasileiro, casado sob regime de separação de bens, arquiteto, domiciliado na Avenida Alphaville Flamboyant, Casa 146, Condomínio Housing, Alphaville Flamboyant, Goiânia - Goiás, CEP: 74.884-527, portador da Cédula de Identidade Registro Geral sob número 3.672.370 (2ª via), expedida pela SPTC/GO, inscrito no CPF de número 002.544.851-03 e Maria Inês Alves Pereira de Almeida, brasileira, casada sob regime de parcial de bens,, arquiteta e urbanista, domiciliada na Rua Calipso, quadra Z1, lotes 10/11, Residencial Alphaville Cruzeiro do Sul, Goiânia - Goiás, CEP: 74.884-556, portadora da Cédula de Identidade Registro Geral sob número 591.666 (2ª via). expedida pela SSP/GO, inscrita no CPF de número 371.341.911-68.

ABL PRIME LTDA., pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ. sob n. 97.551.411/0001-07, NIRE 522002964178, com sede na Avenida Primeira Avenida, s/nº, quadra 1-B, lote 28, salas 301 e 302, Centro Empresarial Milhão, Setor Vera Cruz, Aparecida de Goiânia/GO, CEP 74.935-600, neste ato representada por seu administrador MARCOS MINEO NAKAMURA, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro, natural de Penápolis SP, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 03, número 563, Setor Oeste, CEP. 74.115-050, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de Goiás sob número 5305/D-GO, portador do CPF/MF n. 374.560.401-68

Waldo Palmerston Xavier, brasileiro, separado judicialmente, empresário, natural de Araguari MG, portador da Cédula de Identidade Registro Geral sob número 3756683, expedida por DGPC/GO, inscrito no CPF de número 030.102.361-15 residente na Rua 15, s/nº, quadra 60, lote 06, Bairro Turista II, Caldas Novas - Goiás, CEP 75.690-000;

Abílio Lopes de Almeida Júnior, brasileiro, arquiteto, casado sob regime de comunhão parcial de bens, natural de Goiânia GO, portador da Cédula de Identidade Registro Geral sob número 496564 expedida por DGPC/GO, inscrito no CPF de número 158.504.981-68, residente e domiciliado na Rua Calipso, s/nº, quadra Z1, lote 11, Condomínio Residencial Cruzeiro do Sul - Alphaville Flamboyant, Goiânia - Goiás, CEP 74.884-556;

15 AGO. 2013

(Handwritten signatures and scribbles)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO LACERDA JUBE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/08/2022 às 11:10, sob o número WPF22700125908. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000620-17.2022.8.26.0430 e código YfzJ98x1.

Maria Inês Alves Pereira de Almeida, brasileira, casada sob regime de comunhão parcial de bens, arquiteta e urbanista, natural de Belo Horizonte MG, portadora da Cédula de Identidade Registro Geral sob número 591.666 (2ª via), expedida pela SSP/GO, inscrita no CPF de número 371.341.911-68, residente e domiciliada na Rua Calipso, s/nº, quadra Z1, lote 11, Condomínio Residencial Cruzeiro do Sul – Alphaville Flamboyant, Goiânia – Goiás, CEP 74.884-556;

Rafael Pereira de Almeida, brasileiro, casado sob regime de separação de bens, arquiteto, natural de Goiânia GO, portador da Cédula de Identidade Registro Geral sob número 3.672.370 (2ª via), expedida pela SPTC/GO, inscrito no CPF de número 002.544.851-03, domiciliado na Avenida Alphaville Flamboyant, Casa 146, Condomínio Housing, Alphaville Flamboyant, Goiânia - Goiás, CEP: 74.884-527;

Marcos Mineo Nakamura, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro, natural de Penápolis SP, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 03, número 563, Setor Oeste, CEP. 74.115-050, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de Goiás sob número 5305/D-GO, inscrito no CPF de número 374.560.401-68;

Calil Musse Neto, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, natural de Goiânia GO, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 25, número 61, apartamento 1004, Condomínio Residencial Rio das Garças, Setor Central, CEP 74.015-100, portador da Cédula de Identidade Registro Geral sob número 3151889, expedida pela SESP-GO, inscrito no CPF de número 811.178.841-04;

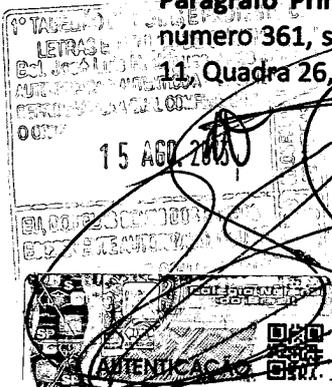
Ubiratan Jun Tanimitsu Hasegawa, brasileiro, divorciado, analista de sistema, natural de Goiânia GO, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua C 254, número 1001, quadra 579, apartamento 602, Edifício Constança, Setor Nova Suíça, CEP. 74.280-180, portador da Cédula de Identidade nº 2092110, expedida pela SPTC-GO, inscrito no CPF de número 247.009.208-66;

Fernando Fonseca de Oliveira Filho, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, empresário, natural de Anápolis GO, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua S-6, s/nº, quadra S 23, lotes 2/4, Setor Bela Vista, CEP. 74.823-470, portador da Cédula de Identidade Registro Geral sob número 3467121 2ª via, expedida por DGPC/GO, inscrito no CPF de número 840.926.961-91.

Únicos sócios componentes da sociedade empresária limitada **SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, pessoa jurídica com sede na Rua 132, número 361, sala 05, Setor Sul, Goiânia – Goiás, CEP: 74.093-210, inscrita no CNPJ sob número 16.950.936/0001-13, registrada a Junta Comercial de Goiás em 19/09/2012 sob o NIRE 5220313571-0, mediante este instrumento, resolvem de comum acordo transformá-la em uma Sociedade por Ações mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA I – DA ALTERAÇÃO DE ENDEREÇO

Parágrafo Primeiro - Neste ato fica transferida a sede da sociedade que era na Rua 132, número 361, sala 05, Setor Sul Goiânia – Goiás, CEP: 74.093-210 e passa a ser na Rua 1, Lote 11, Quadra 26, Jardim Santa Efigênia, Olímpia SP CEP 15.400-970.



CLÁUSULA II – DA SAÍDA E INGRESSO DE SÓCIOS

Parágrafo primeiro – Ingressa neste ato nesta sociedade a sociedade empresária limitada **MONTEBELO EMPREENDIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ 04.207.511/0001-30, NIRE 5220174140-0, situada na Avenida 136, n.797, quadra F-44, Lt. 32/36E Ed. New York Square, andar 19, Setor Sul, Goiânia – Goiás, CEP 74093-250, neste ato representada por seu Diretor SANDRO ANTÔNIO SCODRO, brasileiro, casado com regime de separação total de bens, industrial, natural de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, portador da cédula de identidade RG de nº. 1.989.524 – SSP/GO, devida e regularmente inscrito nos quadros do CPF/MF sob o nº. 002.790.468-71, residente e domiciliado na Rua 1.135, Quadra 241, Lotes 09/10, Setor Marista, Goiânia, Estado de Goiás, CEP 74.180-140 mediante a cessão da integralidade das quotas dos sócios a seguir descritos, que neste ato cedem e transferem à **MONTEBELO EMPREENDIMENTOS LTDA** a totalidade de 5.000 (cinco mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um Real) cada, totalizando R\$ 5.000,00 (cinco mil Reais):

- a) **Waldo Palmerston Xavier**, já qualificado, cede e transfere 2.500 (duas mil e quinhentas) quotas de R\$ 1,00 (um Real) cada, totalizando R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos Reais);
- b) **Abílio Lopes de Almeida Júnior**, já qualificado, cede e transfere 750 (setecentas e cinquenta) quotas de R\$ 1,00 (um Real) cada, totalizando R\$ 750,00 (setecentas e cinquenta Reais);
- c) **Maria Inês Alves Pereira de Almeida**, já qualificada, cede e transfere 750 (setecentas e cinquenta) quotas de R\$ 1,00 (um Real) cada, totalizando R\$ 750,00 (setecentas e cinquenta Reais);
- d) **Rafael Pereira de Almeida**, já qualificado, cede e transfere 750 (setecentas e cinquenta) quotas de R\$ 1,00 (um Real) cada, totalizando R\$ 750,00 (setecentas e cinquenta Reais);
- e) **Marcos Mineo Nakamura**, já qualificado, cede e transfere 138 (cento e trinta e oito) quotas de R\$ 1,00 (um Real) cada, totalizando R\$ 138,00 (cento e trinta e oito Reais);
- f) **Calil Musse Neto**, já qualificado, cede e transfere 38 (trinta e oito) quotas de R\$ 1,00 (um Real) cada, totalizando R\$ 38,00 (trinta e oito Reais);
- g) **Ubiratan Jun Tanimitsu Hasegawa**, já qualificado, cede e transfere 37 (trinta e sete) quotas de R\$ 1,00 (um Real) cada, totalizando R\$ 37,00 (trinta e sete Reais);
- h) **Fernando Fonseca de Oliveira Filho**, já qualificado, cede e transfere 37 (trinta e sete) quotas de R\$ 1,00 (um Real) cada, totalizando R\$ 37,00 (trinta e sete Reais).

Parágrafo segundo - Ingressa neste ato nesta sociedade a sociedade empresária limitada **ABL SPE 001 LTDA**, pessoa jurídica portadora do CNPJ sob o n. 17.412.176/0001-53 e do NIRE nº 52203175622 com sede na Av. Primeira Avenida quadra 1B lote 28 sala 302, Condomínio Cidade Empresarial em Aparecida de Goiânia Estado de Goiás CEP 74.934-600, neste ato representada pelos administradores não sócios **MARCOS MINEO NAKAMURA**, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro, natural de Penápolis SP, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 03, número 563, Setor Oeste, CEP. 74.115-050, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de Goiás sob o número 5305/D-GO, portador do CPF/MF n. 374.560.401-68 e **FERNANDO FONSECA DE OLIVEIRA FILHO**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens,

empresário, natural de Anápolis GO, residente e domiciliado na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua S-6, s/nº, quadra S 23, lotes 2/4, Setor Bela Vista, CEP: 74.823-470, portador da Cédula de Identidade Registro Geral sob número 3467121-2ª via, expedida por DGP/GO, inscrito no CPF de número 840.926.961-91 mediante a retirada da sócia **ABL Prime Ltda**, já qualificada, que neste ato cede e transfere a integralidade de suas quotas à **ABL SPE 001 LTDA**, ou seja, 500 (quinhentas) quotas de R\$ 1,00 (um Real) cada, totalizando R\$ 500,00 (quinhentos Reais).

Parágrafo terceiro - Os sócios remanescentes dão plena e rasa quitação com relação aos sócios retirantes e também demonstram sua aquiescência para a transferência de quotas acima relatada, renunciando ao direito de preferência sobre as mesmas.

CLÁUSULA III – DO AUMENTO DO CAPITAL SOCIAL

Os sócios resolvem aumentar o capital social que é de R\$ 15.000,00 (quinze mil Reais) e passará a ser de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil Reais) divididos em 450.000 (quatrocentos e cinquenta mil) quotas de R\$ 1,00 (um Real) cada. Este aumento ocorre neste ato em moeda corrente nacional e é realizado por todos os quotistas proporcionalmente à participação societária de cada um, ou seja, o valor de R\$ 435.000,00 (quatrocentos e trinta e cinco mil Reais) é integralizado da seguinte forma:

- a) A sócia **WPX S/A INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES** subscreve e integraliza neste ato em moeda corrente nacional a quantia de R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil Reais) representativo de 145.000 (cento e quarenta e cinco mil) quotas de R\$ 1,00 (um Real) cada.
- b) A sócia **MONTEBELO EMPREENDIMENTOS LTDA** subscreve e integraliza neste ato em moeda corrente nacional a quantia de R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil Reais) representativo de 145.000 (cento e quarenta e cinco mil) quotas de R\$ 1,00 (um Real) cada;
- c) A sócia **GRIFFE INVESTIMENTOS LTDA** subscreve e integraliza neste ato em moeda corrente nacional a quantia de R\$ 130.500,00 (cento e trinta mil e quinhentos Reais) representativo de 130.500 (cento e trinta mil e quinhentas) quotas de R\$ 1,00 (um Real) cada.
- d) A sócia **ABL SPE 001 LTDA** subscreve e integraliza neste ato em moeda corrente nacional a quantia de R\$ 14.500,00 (catorze mil e quinhentos Reais) representativo de 14.500 (catorze mil e quinhentas) quotas de R\$ 1,00 (um Real) cada.

sendo assim, a cláusula 4ª do Contrato Social que dispõe sobre o Capital Social assim ficará disposto:

“CLÁUSULA QUARTA – Capital Social e Quadro Societário

O capital social totalmente subscrito é de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), e dividido em 450.000 (quatrocentos e cinquenta mil) quotas de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizadas em moeda corrente nacional.

A composição do quadro societário é a seguinte:

SEGUNDA ALTERAÇÃO CONTRATUAL
SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
CNPJ 16.950.936/0001-13 NIRE 52203135710
TRANSFORMAÇÃO EM SOCIEDADE ANÔNIMA POR AÇÕES

fls. 28

Sócio	Quotas	Valor (R\$)
WPX S/A INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	150.000	150.000,00
GRIFFE INVESTIMENTOS LTDA	135.000	135.000,00
MONTEBELO EMPREENDIMENTOS LTDA	150.000	150.000,00
ABL SPE 001 LTDA	15.000	15.000,00
TOTAL	450.000	450.000,00

CLÁUSULA IV – DA TRANSFORMAÇÃO DA SOCIEDADE LIMITADA EM SOCIEDADE ANÔNIMA

Parágrafo Primeiro - Os sócios resolvem, de comum acordo e na melhor forma de direito, transformar a presente sociedade limitada numa sociedade anônima, com os sócios atuais identificados acima, com o mesmo capital e as mesmas quotas-parte de capital para cada acionista, procedendo ainda a apreciar do projeto de-Estatuto Social; promover a conversão das quotas subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional em ações ordinárias nominativas e eleger a Diretoria da Companhia, bem como o prazo de mandato e remuneração.

Parágrafo Segundo - A sociedade passará a ter a denominação de SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A passando a ser regida pelos preceitos contidos na Lei 6.404/76 e por seu Estatuto Social.

Parágrafo Terceiro - Em decorrência da referida transformação, o Capital Social da empresa SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional no valor de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil Reais) dividido em 450.000 (quatrocentos e cinquenta mil) quotas de R\$ 1,00 (um Real) cada, passa a ser representado por R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), todo ele realizado e dividido em 450.000 (quatrocentos e cinquenta mil) ações ordinárias nominativas, de valor nominal de R\$ 1,00 (hum real) cada uma, mantendo-se a atual participação societária.

Parágrafo Quarto - Em virtude da referida transformação, a Companhia passará a ser regida pelo Estatuto Social conforme ANEXO II que neste ato é aprovado por unanimidade.

CLÁUSULA V – DA ELEIÇÃO DA DIRETORIA

Finda a leitura do Estatuto constante no ANEXO II e conseqüente aprovação por unanimidade de todos os seus termos, bem como uma vez atendidas todas as formalidades estabelecidas pela Lei nº 6404/76 para a transformação da sociedade SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. em Sociedade Anônima, os acionistas, reafirmando sua vontade de transformá-la por este instrumento e na melhor forma de direito, declaram-na transformada em SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A., de acordo com o Estatuto aqui elaborado e aprovado por todos.

Por consentimento unânime dos seus membros, as acionistas **WPX S/A INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, MONTEBELO EMPREENDIMENTOS LTDA e GRIFFE INVESTIMENTOS LTDA** indicaram os Diretores abaixo nomeados que foram eleitos por unanimidade das acionistas. O

SEGUNDA ALTERAÇÃO CONTRATUAL
SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
CNPJ 16.950.936/0001-13 NIRE 52203135710
TRANSFORMAÇÃO EM SOCIEDADE ANÔNIMA POR AÇÕES

fls. 29

mandato será de 02 (dois) anos, admitida a reeleição. Os diretores não perceberão qualquer remuneração paga pela Companhia pelos seus serviços, o que é ratificado pela Companhia e Diretores eleitos que expressamente concordam. Conforme consta no parágrafo 5º do artigo 14 do Estatuto Social foram neste ato constituídos os procuradores cujo mandato terá o mesmo prazo de validade dos mandatos dos Diretores:

a) **Diretor indicado pela acionista WPX S/A INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e respectivo procurador, aprovados por unanimidade dos acionistas:**

Diretor: Frederico Rezende Palmerston Xavier, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF n. 026.717.761-52, com endereço profissional na Rua 147, Qd. 57, Lt. 13, Setor Marista, CEP. 74.170-100, Goiânia – Goiás;

Procurador: Luis Claudio Silva, brasileiro, Supervisor, portador do CPF n. 472.215.691-34 e do RG n. 1877198 DGPC/GO, com endereço profissional na Rua 147, Qd. 57, Lt. 13, Setor Marista, CEP. 74.170-100, Goiânia - Goiás.

b) **Diretor indicado pela acionista MONTEBELO EMPREENDIMENTOS LTDA e respectivo procurador, aprovados por unanimidade dos acionistas:**

Diretor: Ricardo Coimbra Cardoso, brasileiro, casado, gerente de gestão, portador do CPF 642.647.771-00 e do RG 859.699-SESPDS/DF, com endereço comercial situado na Av. 136, n.797, 20 andar, Setor Sul, Goiania – GO CEP 74.093-250;

Procurador: Wagner Alberto Silva, brasileiro, divorciado, empresário, portador do CPF 547.713.661-87 e do RG 2177398 SPTC-GO, com endereço comercial situado na Av. 136, n.797, 20 andar, Setor Sul, Goiania – GO CEP 74.093-250.

c) **Diretor indicado pela acionista GRIFFE INVESTIMENTOS LTDA e respectivo procurador, aprovados por unanimidade dos acionistas:**

Diretor: Rogério Ferreira Santos, brasileiro, solteiro, administrador, portador do CPF n. 879.615.121-87, com endereço profissional na Rua 132, N° 361, Setor Sul, CEP. 74.093-210, Goiânia – Goiás;

Procuradora: Stela Mara do Valle Vieira Machado, brasileira, advogada, portadora do CPF n. 295.633.301-10 e da OAB/GO n. 9232, com endereço profissional na Rua 128, N° 131, Setor Sul, CEP. 74.093-100, Goiânia - Goiás.

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES ELEITOS - Os Diretores declaram expressamente não estão impedidos de exercer a administração da companhia, que não estão sendo processados, nem foram definitivamente condenados em qualquer parte do território nacional, pela prática de crime cuja pena vede, ainda que de modo temporário, o acesso a funções ou cargos públicos, ou por crime de prevaricação, falência culposa ou fraudulenta, peita ou suborno, peculato ou ainda por crime contra a propriedade, a economia popular ou a fé pública.

Goiania, 08 de Fevereiro de 2013.

Acionistas:

Waldo Palmerston Xavier

Alexandre Rezende Palmerston Xavier



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO LACERDA JUBE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/08/2022 às 11:10, sob o número WPFA22700125908. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000620-17.2022.8.26.0430 e código YfzJ98x1.

SEGUNDA ALTERAÇÃO CONTRATUAL
SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
CNPJ 16.950.936/0001-13 NIRE 52203135710
TRANSFORMAÇÃO EM SOCIEDADE ANÔNIMA POR QUOTAS

fls. 30

MONTEBELO EMPREENDIMENTOS LTDA

Sandro Antônio Scodro

GRIFFE INVESTIMENTOS LTDA.

Rafael Pereira de Almeida

Maria Inês Alves Pereira de Almeida

ABL SPE 001 LTDA

Marcos Mineo Nakamura

Fernando Fonseca de Oliveira Filho

Diretores:

Frederico Rezende Palmerston Xavier

Diretor indicado pela acionista WPX S/A INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Ricardo Coimbra Cardoso

Diretor indicado pela acionista MONTEBELO EMPREENDIMENTOS LTDA

Rogério Ferreira Santos

Diretor indicado pela acionista GRIFFE INVESTIMENTOS LTDA

acionistas retirantes:

~~Abílio Lopes de Almeida Junior~~

Maria Inês Alves Pereira de Almeida

~~Marcos Mineo Nakamura~~

Fernando Fonseca de Oliveira Filho

~~Caílil Mussa Neto~~

Yuratan Ken Tanimitsu Hasegawa

Marcos Mineo Nakamura

Rafael Pereira de Almeida

Waldo Palmerston Xavier

ABL Prime Ltda

neste ato representada por Marcos Mineo Nakamura

Visto do advogado:

Cristina Diana de Sequeira Melazzo
OAB-GO 18.154

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO LACERDA JUBE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/08/2022 às 11:10, sob o número WPFA22700125908 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000620-17.2022.8.26.0430 e código YfzJ98x1.

ANEXO I
 BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DO CAPITAL
 DA SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

Capital Subscrito	Capital Integralizado
450.000,00	450.000,00

Acionista	Nº de ações	Valor total de subscrição R\$	Importância realizada R\$
WPX S/A INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	150.000	150.000,00	150.000
GRIFFE INVESTIMENTOS LTDA	135.000	135.000,00	135.000,00
MONTEBELO EMPREENDIMENTOS LTDA	150.000	150.000,00	150.000,00
ABL SPE 001 LTDA	15.000	15.000,00	15.000,00
TOTAL	450.000	450.000,00	450.000,00

Goiânia, 08 de Fevereiro de 2013

WPX S/A INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
 Wáldo Palmerston Xavier Alexandre Rezende Palmerston Xavier

MONTEBELO EMPREENDIMENTOS LTDA
 Sandro Antonio Scodro

GRIFFE INVESTIMENTOS LTDA.
 Rafael Pereira de Almeida Maria Thês Alves Pereira de Almeida

ABL SPE 001 LTDA
 Marcos Mineo Nakamura Fernando Fonseca de Oliveira Filho



ANEXO II

"ESTATUTO SOCIAL DA SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A"

CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º - Sob a denominação de **SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A** fica organizada uma sociedade anônima de capital fechado, decorrente da transformação da sociedade limitada SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários LTDA., que se regerá pelo presente Estatuto e pela legislação especial vigente e as demais aplicáveis nos casos omissos.

Artigo 2º - A sociedade tem a sua sede na Rua 1, Lote 11, Quadra 26, Jardim Santa Efigênia, Olímpia SP CEP 15.400-970, podendo sua administração estabelecer, onde convier, agências, filiais, sucursais e representações;

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto específico a incorporação de empreendimentos imobiliários, conforme CNAE 4110-7/00; venda de títulos, com direito a uso por tempo determinado, de hotéis e outros alojamentos turísticos (time-share), conforme CNAE 7990-2/00; locação de imóveis, conforme CNAE 68.21-8/02; outras sociedades de participação, exceto holdings, conforme CNAE 64.63-8/00 e administração de bens próprios, conforme CNAE 68.22-6/00.

Artigo 4º - O prazo de duração da sociedade é por tempo determinado (Sociedade de Propósito Específico – SPE) limitado pela conclusão do objeto social, que se realizará após a incorporação de empreendimentos imobiliários, venda de títulos, com direito a uso por tempo determinado, de hotéis e outros alojamentos turísticos (time-share) do empreendimento SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. Suas atividades tiveram início na data de assinatura do contrato de constituição e o término será enquanto perdurar o adimplemento da última obrigação, seja ela civil, trabalhista ou tributária.

CAPÍTULO II - DO CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Seção I – Composição do Capital

Artigo 5º - O capital social é de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil Reais) divididos em 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) ações ordinárias nominativas no valor nominal de R\$ 1,00 (um Real) cada, tendo sido já totalmente integralizadas em moeda corrente nacional, conforme boletim de subscrição.

Artigo 6º - É facultado à Companhia criar e/ou emitir, em decorrência de subscrição, bonificação ou desdobramento, ações preferenciais, em uma ou mais classes, mesmo que mais favorecidas do que as anteriormente existentes, fixando-lhes as respectivas preferências, vantagens, condições de resgate, amortização ou conversão.

Seção II – Do Aumento de Capital

Artigo 7º - A Companhia aumentará seu capital mediante reforma estatutária, por deliberação da Assembléia Geral de Acionistas, que fixará a espécie, classe e quantidade de ações a serem emitidas, o preço de emissão e as condições de subscrição, integralização e colocação. Será convocada pela Diretoria uma assembléia geral extraordinária com o objetivo de votar o

15/08/2023

9/16



aumento de capital, sendo que restará assim aumentado mediante aprovação dos representantes de 70% (setenta por cento) do Capital Social.

Parágrafo primeiro - Após aprovado o aumento de capital, os acionistas deverão integralizá-lo em moeda corrente nacional no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, com seus próprios recursos, convencionando-se que o preço de subscrição das ações decorrentes dos aumentos de capital será fixado em consenso pelos acionistas, mediante competente e necessária resolução da Assembléia e com aprovação dos representantes de 70% (setenta por cento) do Capital Social.

Parágrafo segundo - Os aumentos de capital da Companhia deverão ser obrigatoriamente subscritos pelos acionistas na proporção das respectivas participações societárias, sendo-lhes vedada a cessão de direitos de subscrição inerentes às ações decorrentes dos mencionados aumentos de capital. A cessão de direitos realizada com infração ao disposto nesta cláusula não produzirá efeitos perante a Companhia, responsabilizando-se o infrator por todos os danos que venha a causar a terceiros cessionários.

Parágrafo terceiro - O Acordo de Acionistas define os procedimentos aplicáveis para os casos em que não houver a integralização de capital no prazo e forma aprovados em assembléia.

Seção III - Do Direito de Retirada

Artigo 8º - Na hipótese de retirada de acionistas, o montante a ser pago pela Companhia a título de reembolso pelas ações detidas pelos acionistas que tenham exercido direito de retirada, nos casos autorizados por Lei, deverá corresponder ao valor econômico de tais ações, a ser apurado de acordo com os procedimentos de avaliação aceitos pela Lei nº 9.457/97, sempre que tal valor for inferior ao valor patrimonial apurado de acordo com o Artigo 45 da Lei nº 6.404/76.

CAPÍTULO III - DA ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 9º - A Assembléia Geral é o órgão deliberativo da Companhia e reunir-se-á: (i) ordinariamente, dentro de 4 (quatro) meses seguintes ao encerramento do exercício social, para deliberar sobre as matérias constantes do Artigo 132 da Lei nº 6.404/76 e (ii) extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem.

Parágrafo Primeiro - A assembléia geral será convocada pela Diretoria ou ainda nos casos e nas formas previstas no parágrafo único do art. 123 da Lei 6.404/76.

Parágrafo Segundo - Os acionistas poderão ser representados nas assembléias gerais por procuradores que também sejam acionistas ou advogados, devendo a prova de representação ser depositada na sede da companhia até 24 (vinte e quatro) horas antes da realização da assembléia.

Parágrafo Terceiro - As assembléias gerais serão instaladas e presididas pelo Diretor - Presidente, que convidará para Secretário um dos acionistas presentes e, no caso de ausência, por quem a assembléia designar.

Artigo 10 - Ressalvado os impedimentos legais, a instalação e as deliberações das Assembléias Gerais da Companhia obedecerão às formalidades e aos requisitos da lei, competindo à Assembléia Geral deliberar sobre os assuntos definidos no art. 132 da Lei nº 6.404/76 mediante

10/16

15 JUL 2023



0664AA375497

a aprovação dos representantes de 70% (setenta por cento) do Capital Social, observado os termos do Acordo de Acionista (Art. 118 da Lei nº 6.404/76), cabendo à Assembleia ainda deliberar sobre:

- a) reformar o estatuto social e seu Acordo de Acionistas;
- b) eleger ou destituir, a qualquer tempo, os administradores e fiscais da Companhia, ressalvado o disposto no inciso II do art. 142 da Lei 6.404/1976;
- c) tomar, anualmente, as contas dos administradores e deliberar sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas;
- d) autorizar a emissão de debêntures, ressalvado o disposto no § 1º do art. 59 da Lei 6.404/1976;
- e) suspender o exercício dos direitos do acionista;
- f) deliberar sobre a avaliação de bens com que o acionista concorrer para a formação do capital social;
- g) autorizar a emissão de partes beneficiárias;
- h) deliberar sobre transformação, fusão, incorporação e cisão da Companhia, sua dissolução e liquidação, eleger e destituir liquidantes e julgar-lhes as contas, assim como a participação da Companhia em qualquer sociedade, tanto como sócia, acionista, quotista ou de qualquer outra forma;
- i) autorizar os administradores a confessar falência ou intentar recuperação judicial;
- j) emitir, aceitar ou avalizar letra de câmbio, nota promissória ou qualquer título de crédito de ônus da Companhia de valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- k) oferecer, em nome da Companhia, qualquer garantia pessoal ou real que seja como caução, aval, abono, hipoteca, ou constituir penhor mercantil ou industrial;
- l) fixação e alteração da política de remuneração dos administradores; e
- m) a celebração de quaisquer contratos, de qualquer natureza, entre a Companhia e qualquer Acionista ou afiliadas. Para o os fins deste acordo, "Afiliada" significa, com relação a qualquer acionista, qualquer pessoa física ou jurídica residente ou com sede no Brasil ou no exterior que: i) seja, direta ou indiretamente, controlada pela acionista; ii) controle, direta ou indiretamente, tal acionista; iii) seja, direta ou indiretamente, controlada por qualquer pessoa que controle, direta ou indiretamente tal acionista.

Parágrafo Único - A transformação da Companhia de um tipo em outro e as incorporação, fusão e cisões deverão ser aprovadas em Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim e, nos termos dos artigos 136 e 221 da Lei 6.404, de 1976.

Capítulo IV – NORMAS GERAIS DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 11 – A Companhia será administrada por uma Diretoria, na forma da lei e deste Estatuto Social.

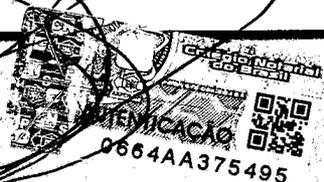
Parágrafo Primeiro – Os administradores serão investidos em seus cargos mediante assinatura de termo de posse no livro próprio, dentro dos 30 (trinta) dias que se seguirem à sua eleição, admitida a reeleição.

Parágrafo Segundo – Os membros da Diretoria ficam dispensados de prestar caução em garantia de sua gestão.

Artigo 12 - A Diretoria será composta por 03 (três) Diretores, os quais serão acionistas ou não, residentes no País e eleitos para mandato de 02 (dois) anos, admitida a reeleição, podendo ser destituídos a qualquer tempo, nos termos deste Estatuto.

11/16

15 AGR 2022



Parágrafo Primeiro – A remuneração dos diretores será estabelecida conforme determinado pela Assembléia Geral, na forma do artigo 152 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo Segundo – Todos os atos da Diretoria somente poderão ser praticados mediante a assinatura de no mínimo dois Diretores.

Parágrafo Terceiro – A forma da indicação dos diretores pelas acionistas deverá obedecer à regra prevista para tal no Acordo de Acionistas.

Artigo 13 - São atribuições da Diretoria, nos limites fixados por este Estatuto:

- a) Elaborar o relatório e as demonstrações financeiras de cada exercício;
- b) Criar ou extinguir cargos, admitir e demitir empregados e fixar os níveis de remuneração destes;
- c) Transigir, renunciar, desistir, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, fazer aplicação de recursos;
- d) Representar a COMPANHIA ativa e passivamente, em processos administrativos ou judiciais;
- e) Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias e realizar aplicações financeiras;
- f) Promover compras até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões) sendo que aquelas de até R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de Reais) podem ser realizadas de forma autônoma e acima de tal quantia até o limite de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de Reais) deverá ser submetida à aprovação e autorização do Comitê de Obra conforme previsão no Acordo de Acionistas.

Artigo 14 - Em caso de vacância definitiva no cargo de diretor, assim entendido como mais de 30 (trinta) dias, será convocada Assembléia, dentro de até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data do afastamento, para eleição do substituto, devendo o ACIONISTA que o indicou nomear outro diretor.

Parágrafo Primeiro - Nos casos de impedimento temporário o Diretor será substituído interinamente por Diretor indicado pela Diretoria.

Parágrafo Segundo - A Diretoria reunir-se-á, ordinariamente, mensalmente, e, extraordinariamente, quando convocada por qualquer Diretor, com antecedência de 5 (cinco) dias úteis.

Parágrafo Terceiro – O quorum de instalação das reuniões da Diretoria é o da maioria dos membros em exercício. As deliberações da Diretoria serão tomadas por maioria de votos dos Diretores, cabendo a cada Diretor um voto, observadas as disposições constantes em Acordo de Acionistas da Companhia.

Parágrafo Quarto – As deliberações da Diretoria serão lavradas no livro de atas de reunião da Diretoria, tornando-se efetivas com a assinatura de tantos membros quantos bastem para constituir o quorum requerido para a deliberação.

12/16



Parágrafo Quinto – Em suas ausências ou impedimentos temporários, os Diretores serão substituídos, de acordo com suas próprias indicações, por um outro Diretor, cabendo ao indicado, além de seu próprio voto, o de seu representante ou então os Diretores poderão ser representados por procuradores constituídos.

Artigo 15 – Findo o mandato, os Diretores permanecerão no exercício dos seus cargos até a investidura dos novos Diretores eleitos.

Artigo 16 - As procurações outorgadas pela Companhia deverão: (i) ser assinadas por 2 (dois) Diretores; (ii) especificar expressamente os poderes conferidos, inclusive quando se tratar da assunção das obrigações de que trata o parágrafo anterior; (iii) vedar o substabelecimento; e (iv) conter prazo de validade limitado a, no máximo, 1 (um) ano. O prazo previsto neste Artigo e a restrição quanto ao substabelecimento não se aplicam às procurações outorgadas a advogados para representação da Companhia em processos judiciais ou administrativos.

Parágrafo Único - É vedado aos Diretores e aos mandatários obrigar a Companhia em negócios estranhos ao seu objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da Companhia.

Das atribuições da Diretoria (direção executiva)

Artigo 17 – A Diretoria tem como missão o exercício da gestão executiva, com foco na busca de eficácia, na excelência operacional, na criação de valor e maximização do retorno dos investimentos.

Artigo 18 - A Diretoria realizará sua missão sempre objetivando maximizar o desempenho da organização, tendo como suas principais responsabilidades além daquelas fixadas por lei:

- a) propor o Plano Estratégico da Companhia e implementá-lo;
- b) definir o plano operacional, derivado da estratégia, liderando sua execução;
- c) levantar e apresentar aos acionistas as vulnerabilidades e os riscos da organização;
- d) propor aos acionistas mudanças substanciais na estrutura organizacional e nos processos de gestão, exigidas para a execução da estratégia já definida;
- e) estabelecer as políticas de pessoal e de negócios em consonância com as diretrizes estabelecidas pelos acionistas;
- f) prestar amplas e irrestritas informações aos acionistas que sejam fundamentais para a eficácia do processo de governança, relevantes e oportunas e de qualidade conceitual e técnica;
- g) assumir a responsabilidade pelas demonstrações patrimoniais e de resultados da organização;
- h) apresentar relatório mensal sobre desempenho da Companhia e, quando solicitadas, as informações adicionais;
- i) propor estrutura para operar o negócio, bem como os custos decorrentes;
- j) contratar equipe de executivos e colaboradores;
- k) propor, anualmente, o Plano de Investimento respectivo para o período e suas revisões trimestrais;
- l) apresentar planos e programas para equacionamento financeiro, fiscal/tributário e de motivação de pessoal;
- m) decidir sobre operações financeiras que exijam aval, hipoteca ou fiança, cujos valores sejam inferiores;

15/08/2022



n) zelar pelo patrimônio, pelas pessoas, pela missão, pelos valores e pela filosofia da companhia.

Artigo 19 - É obrigatória a prestação de contas quadrimestral pela Diretoria, apresentada até o último dia útil ao término do quadrimestre. Essa prestação de contas deve incluir detalhamento físico/financeiro dos investimentos realizados no semestre anterior e os projetados para o semestre seguinte. Os administradores devem demonstrar inteira transparência, correção e, especialmente, real desejo e disposição para prestar contas de sua gestão.

CAPÍTULO V – EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS

Artigo 20 - O exercício social inicia-se em 1º de janeiro e encerrará no dia 31 de dezembro de cada ano. Ao final de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras, de conformidade com a legislação em vigor.

Artigo 21 - Do lucro líquido verificado no exercício social, serão deduzidos: a) 5% (cinco por cento) para a constituição do Fundo de Reserva Legal, até que atinja 20% (vinte por cento) do capital social; b) mínimo de 10% (dez por cento) desse lucro líquido, com os ajustamentos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, para distribuição aos acionistas, a título de dividendo obrigatório; e c) o restante, se houver, terá a destinação que lhe atribuir a Assembléia Geral.

Artigo 22 - A Companhia poderá declarar dividendos intermediários: (I) à conta do lucro apurado em balanços semestrais; (II) à conta de lucros apurados em balanços trimestrais, desde que o total dos dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante de reservas de capital de que trata o parágrafo primeiro do artigo 182 da Lei 6.404./76, ou (III) à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Único - Os dividendos intermediários distribuídos nos termos deste artigo serão imputados ao dividendo obrigatório.

Artigo 23 - A Assembléia Geral poderá deliberar a distribuição de dividendos em montante inferior ao estabelecido no artigo acima ou a retenção de todo o lucro, respeitados os termos do artigo 202, § 3º, da Lei nº 6.404/76, podendo a qualquer tempo, e observada as prescrições legais, corroborar, "ad referendum" da próxima Assembléia Geral, as deliberações da Diretoria em provisionar e quitar juros sobre o capital próprio, que serão imputados aos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei nº 6.404/76 e suas alterações posteriores.

CAPÍTULO VI – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

Artigo 24 - A Companhia entrará em dissolução, liquidação ou extinção nos casos previstos em lei.

Parágrafo Único - A Assembléia Geral nomeará o liquidante e determinará o modo de liquidação, e elegerá um Conselho Fiscal que deverá funcionar durante o período da liquidação.

CAPÍTULO VII – DO ACORDO DE ACIONISTAS

Artigo 25 - O Acordo de Acionistas devidamente arquivado na sede da Companhia que estabeleça cláusulas e condições para a alienação de ações de emissão da Companhia,



discipline o direito de preferência, restrições para sua transferência e oneração ou regule o exercício do direito de voto dos acionistas, será respeitado pela Companhia e por sua administração e acionistas.

Parágrafo Único: As obrigações e responsabilidades resultantes de tal acordo serão válidas e oponíveis a terceiros tão logo o mesmo tenha sido devidamente averbado nos livros de Registro da Companhia e nos certificados de ações, se emitidos. Os administradores da Companhia zelarão pela observância de tal Acordos e o Presidente da Assembléia Geral deverá declarar a nulidade do voto proferido pelo acionista em contrariedade com os termos de tal Acordo.

CAPÍTULO VIII – DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 26 – As questões omissas no estatuto serão resolvidas de acordo com o disposto na legislação em vigor (Lei 6404/76) e demais disposições legais e regulamentares que lhes forem aplicáveis, Acordo de Acionistas e, no silêncio destes, por decisão em assembléia geral extraordinária. Na hipótese de desconformidade ou divergência de interpretação entre as disposições previstas no Acordo de Acionistas e no Estatuto Social da Companhia, a prevalência, por ordem de citação, é a seguinte: (1) ACORDO de ACIONISTAS da Companhia; e (2) Estatuto Social da Companhia.

Artigo 27 – O presente instrumento obriga as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

Artigo 28 – Este Estatuto entrará em vigor na data de sua aprovação.

Artigo 29 – Os Diretores declaram expressamente não estão impedidos de exercer a administração da companhia, que não estão sendo processados, nem foram definitivamente condenados em qualquer parte do território nacional, pela prática de crime cuja pena vede, ainda que de modo temporário, o acesso a funções ou cargos públicos, ou por crime de prevaricação, falência culposa ou fraudulenta, peita ou suborno, peculato ou ainda por crime contra a propriedade, a economia popular ou a fé pública..

Artigo 30 – Toda e qualquer controvérsia a este Estatuto, a não ser aquelas sujeitas a execução específica, será resolvida através de arbitragem que será instituída e processada segundo as regras das Câmaras de Arbitragem abaixo nominadas:

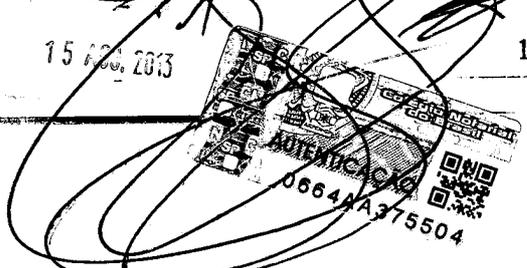
- a) Câmara de Arbitragem escolhida em comum acordo entre as partes envolvidas;
- b) Na falta de consenso sobre a Câmara de Arbitragem, as partes deverão escolher uma entre a Câmara Brasil/Canadá ou a Câmara de Arbitragem da Federação de Indústrias do Estado de São Paulo - CIESP;
- c) Na falta de consenso sobre a Câmara de Arbitragem será escolhida dentre as acima descritas a que apresentar o menor custo.

Parágrafo único - O laudo arbitral será vinculante e definitivo para os acionistas, sendo que estes renunciam, de forma expressa, a qualquer direito de recurso em relação ao mesmo, nos termos da Lei 9.307/1996.

Artigo 31 – Dispensa-se a avaliação do acervo da sociedade transformada, e também desnecessário o depósito de qualquer percentagem do capital social, já que o mesmo continua inalterado e os acionistas da sociedade anônima são exclusivamente os mesmos quotistas da

15/08/2013

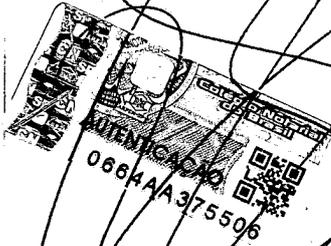
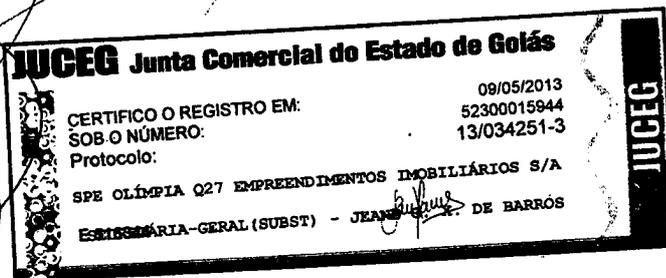
15/16



SEGUNDA ALTERAÇÃO CONTRATUAL
SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
CNPJ 16.950.936/0001-13 NIRE.52203135710
TRANSFORMAÇÃO EM SOCIEDADE ANÔNIMA POR AÇÕES

mesma sociedade, que independe de dissolução ou liquidação para mudar de uma forma societária para outra."

[Handwritten signatures and scribbles]



[Handwritten signatures and scribbles]



SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A.
DÉCIMA SEGUNDA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
CNPJ 16.950.936/0001-13
NIRE 35300454880

Local, Hora e Data: Às 14h:30 minutos do dia 09 (nove) do mês de fevereiro do ano de dois mil e dezessete, com sede Avenida Aurora Forti Neves, número 1030, lote 11, quadra 26, Jardim Santa Efigênia, Olímpia – SP, CEP: 15.400-000.

Convocação: Convocação dispensada nos termos do § 4º, artigo 124, da Lei nº 6.404/76.

Presença: Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme consta no "Livro de Presença de Acionistas".

Ordem do Dia: (1) Lavratura da ata na forma de sumário; (2) Reeleição da Diretoria; (3) Termo de Posse.

Mesa: Presidente: Rafael Pereira de Almeida; **Secretário:** Ricardo Coimbra Cardoso.

Deliberações: Foram aprovadas por unanimidade dos acionistas presentes:

(1) A lavratura da presente ata na forma de sumário dos fatos ocorridos conforme previsto no § 1º, artigo 130 da Lei nº 6.404/76.

(2) **Reeleição dos membros da Diretoria.**

Informou o Sr. Presidente que à Assembleia tem o objetivo de proceder a reeleição da nova Diretoria da companhia. Passou-se então a votação. Finda a votação, verificou-se a reeleição e por unanimidade foram reeleitos os senhores para: Diretor indicado pela acionista **WPX S/A Investimentos e Participações**, o Sr. **Frederico Rezende Palmerston Xavier**, brasileiro, empresário, casado, sob o regime de comunhão parcial de bens, portador do CPF número: 026.717.761-52, e Cédula de Identidade de número 5167800, expedida pela SPTC/GO, com endereço profissional na Rua A-6, s/nº, quadra 09, lote 01, Jardins Atenas, Goiânia – Goiás, CEP: 74.885-503, nascido em 19 de maio de 1989, natural de Goiânia – Goiás, filho de Waldo Palmerston Xavier e Mary Celen Rezende; Diretor indicado pela **Montebelo Empreendimentos Ltda.**, o Sr. **Ricardo Coimbra Cardoso**, brasileiro, casado, sob o regime de separação total de bens, gerente de gestão, portador do CPF: 642.647.771-00 e do RG 859.699 expedida pela ESP/DF, com endereço comercial situado na Avenida 136, número 797, 20 andar, Setor Sul, Goiânia -Goiás, CEP: 74.093-250, nascido em 25 de março de 1974, natural de

(Handwritten mark)

(Handwritten mark)

(Handwritten mark)



EM BRANCO



Goiânia -Goiás, filho de Manuel Ferreira Cardoso e Juracy Coimbra Cardoso; Diretor indicado pela acionista **Griffe Investimentos Ltda.**, o Sr. **Rafael Pereira de Almeida**, brasileiro, casado sob regime de separação de bens, arquiteto, domiciliado na Rua Parnaíba, quadra P-6, lote 25, Condomínio Alphaville Flamboyant, Goiânia - Goiás, CEP: 74.883-005, portador da Cédula de Identidade Registro Geral sob número 3.672.370 (2ª via), expedida pela SPTC/GO, inscrito no CPF de número 002.544.851-03. Os Diretores foram reeleitos por mandato de 2 (dois) anos.

Parágrafo Primeiro- Os Diretores reeleitos não serão remunerados pelo os exercícios de suas funções.

Parágrafo Segundo - Os Diretores aceitaram o cargo para qual foram reeleitos, declarando expressamente que não estão impedidos de exercerem a administração da sociedade, por lei, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou à propriedade.

(3) Termo de Posse da Diretoria

Em conformidade com o resultado da reeleição ocorrida na Assembléia Geral Extraordinária, realizada no dia 2 de janeiro de 2017, tomam posse os membros eleitos da Diretoria os Srs.: **Frederico Rezende Palmerston Xavier**, **Ricardo Coimbra Cardoso** e **Rafael Pereira de Almeida**, todos já qualificados no preâmbulo, para um mandato de 2 (dois) anos, a partir de 10 de fevereiro de 2017 até 10 de fevereiro de 2019.

Olimpia, São Paulo, 09 de fevereiro de 2017.

Cartório Silva

[Handwritten signature of Rafael Pereira de Almeida]

Rafael Pereira de Almeida
Diretor/ Presidente da assembleia

Cartório Silva

[Handwritten signature of Ricardo Coimbra Cardoso]

Ricardo Coimbra Cardoso
Diretor/ Secretário

Cartório Silva

[Handwritten signature of Frederico Rezende Palmerston Xavier]

Frederico Rezende Palmerston Xavier
Diretor

Está é uma cópia fiel lavrada em livro próprio.

Cartório Silva 1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
Avenida 05, Lt 25/26 - Qd 231 - São Marçal - Cep 74100-010
Goiânia - Goiás - Fone: (62) 3525-0801 / (62) 3525-0303
Mateus da Silva - Tabelião

01971701040722094606559, 01971701040722094606560,
01971701040722094606561 - <https://extrajudicial.tigo.ius.br/selo>

Reconheço por Verdadeiras as assinaturas de SPE OLÍMPIA Q 27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA representada por RAFAEL PEREIRA DE ALMEIDA, RICARDO COIMBRA CARDOSO e FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER, por terem assinado na minha presença. Dou - Fé.
*0086*FTRUKNSF-1608365/107 Goiânia, 09/02/2017
08:11:28h.

Ana Paula Alves de Souza
Escrevente



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP

SECRETARIA DE REGISTRO SUB D NÚMERO 90.915/17-3

FLÁVIA FERREIRA DE SOUZA
SECRETARIA GERAL

CERTIFICADO DE REGISTRO SUB D NÚMERO 90.915/17-3

90.915/17-3

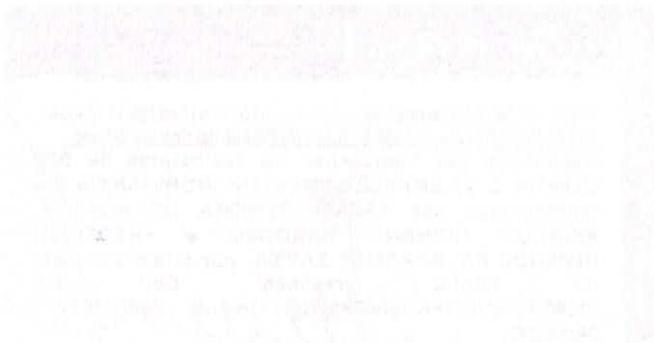
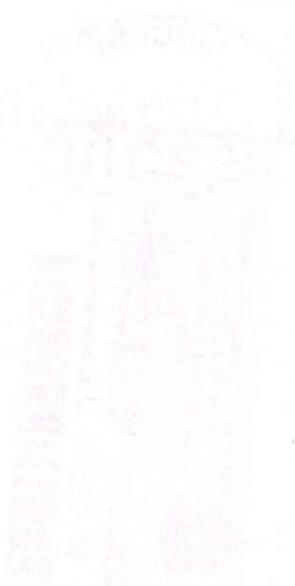
Cartório Silva
1º Registro Civil e Tabelionato de Notas
Av. 05 Qd. 231 - 25726 St. Marçal - CEP: 74.100-010 - Goiânia - GO
1608-0500 / 3525-0303

AUTENTICAÇÃO
Confere com o original, Dou Fé. 0086
*G4Y1/FME-316689-10.
Goiânia, 28 de junho de 2017 - 12:28:57h
Em Teste da Verdade

Ana Paula Alves de Souza
Escrevente



EM BRANCO





SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ 16.950.936/0001-13
NIRE 35300454880

19º ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA

Local, Hora e Data: Às 10h:00 do dia 14 (quatorze) do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e um, na sede da Companhia, na Av. Aurora Forti Neves, nº 1030, lote 11, quadra 26, Jardim Santa Efigênia – Olimpia-São Paulo, CEP. 15.400-000.

Convocação: Convocação dispensada nos termos do § 4º, artigo 124, da Lei nº 6.404/76.

Presença: Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme consta na lista de presença anexa.

Mesa: **Presidente:** Rafael Pereira de Almeida; **Secretário:** Pedro Henrique de Moraes Nogueira.

Ordem do Dia: **(a).** Lavratura da ata na forma de sumário; **(b)** Reeleição da Diretoria; **(c)** Termo de Posse.

Deliberações: Após discussão com a apresentação das informações pertinentes à ordem do dia, foi à unanimidade e sem reservas, deliberado, favoravelmente pelos senhores acionistas presentes, o que se segue:

(a) A lavratura da presente ata na forma de sumário dos fatos ocorridos conforme previsto no § 1º, artigo 130 da Lei nº 6.404/76.

(b) O Sr. Presidente procede a reeleição da nova Diretoria da Companhia, passando então a votação. Finda a votação, verificou-se a reeleição e por unanimidade foram reeleitos os senhores para: Diretor indicado pela acionista **WPX S/A INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**; o sr. **FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER**, brasileiro, empresário, nascido em 19 de maio de 1989, natural de Goiânia – Goiás, casado sob o regime de separação total de bens, com Carteira de Identidade sob o nº 5167800/SPTC-

Esta folha é parte integrante da 19ª Ata de Assembleia Geral Ordinária da SPE Olimpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A, não possuindo valor algum se utilizada separadamente, realizada em 14/01/2021.

Página 1 de 4



GO, expedida em 01/03/2.005, portador do CPF sob o n.º 026.717.761- 52, com Carteira Nacional de Habilitação (CNH) sob o n.º número 04139236655, expedida pelo DETRAN/GO em 02/08/2017, residente e domiciliado na Rua A-6, s/nº, quadra 09, lote 01, Jardins Atenas, Goiânia - Goiás, CEP: 74.885-503; Diretor indicado pela acionista **MONTEBELO EMPREENDIMENTOS LTDA.**, o sr. **PEDRO HENRIQUE DE MORAES NOGUEIRA**, brasileiro, casado em comunhão parcial de bens, empresário, nascido em 04/11/1987, filho de Claudemir Nogueira Barros e Ana Luiza de Moraes Nogueira, com cédula de identidade número 4955567, expedido por DGPC/GO, CNH número 03975249050, expedido por DETRAN/GO, CPF número 024.794.031-30, residente e domiciliado a Rua Terezina, S/N, quadra 11, lote 10-19 apartamento 703, bloco Venize, condomínio residencial Venize Trieste, Alto da Glória, Goiânia - GO, CEP: 74.815-715; Diretor indicado pela acionista **GRIFFE INVESTIMENTOS LTDA.**, o sr. **RAFAEL PEREIRA DE ALMEIDA**, brasileiro, casado sob o regime de separação absoluta de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade Registro Geral de número, 3.672.370 2ª via expedida pela SPTC-GO inscrito no CPF-MF sob o número 002.544.851-03, nascido em 30/09/1983, filho de Abílio Lopes de Almeida Junior e de Maria Inês Alves Pereira de Almeida, residente e domiciliado na Rua Parnaíba, s/n, quadra P-6, lote 25, Condomínio Alphaville Flamboyant, Residencial Araguaia, Goiânia – GO, CEP: 74.883-005. Os diretores foram reeleitos por mandato de 2 (dois) anos.

Parágrafo Primeiro – Os Diretores reeleitos não serão remunerados pelo exercício de suas funções.

Parágrafo Segundo - Os Diretores aceitaram o cargo para qual foram reeleitos declarando expressamente que não estão impedidos de exercerem a administração da companhia, por lei, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou à propriedade.

(c). Em conformidade com o resultado da reeleição ocorrida na Assembleia Geral Ordinária, realizada no dia 14 de janeiro de 2021, tomam posse os membros eleitos da Diretoria os Srs. **FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER**, **PEDRO HENRIQUE DE MORAES NOGUEIRA** e **RAFAEL PEREIRA DE ALMEIDA**, todos já qualificados no preâmbulo, para um mandato de 2 (dois) anos, a partir de 10 de fevereiro de 2021 até 10 de fevereiro de 2023.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar o presidente franqueou o uso da palavra, como ninguém dela quis fazer uso, encerraram-se os trabalhos, o qual lavrou esta ata e que após, lida e achada conforme, segue assinada por mim, Secretário Pedro Henrique de Moraes Nogueira, pelo Presidente Rafael Pereira de Almeida e demais membros presentes na Assembléia.

Olimpia - São Paulo, 14 de janeiro de 2021.

RAFAEL PEREIRA DE ALMEIDA:00254485103
ACT-Safeweb11/05/2021 15:15:45 -03:00

Rafael Pereira de Almeida
Diretor/ Presidente

PEDRO HENRIQUE DE MORAES NOGUEIRA:02479403130
ACT-Safeweb11/05/2021 13:58:22 -03:00

Pedro Henrique de Moraes Nogueira
Diretor/ Secretário

FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER:02671776152
ACT-Safeweb11/05/2021 14:06:29 -03:00

Frederico Rezende Palmerston Xavier
Diretor

Esta folha é parte integrante da 19ª Ata de Assembleia Geral Ordinária da SPE Olimpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A, não possuindo valor algum se utilizada separadamente, realizada em 14/01/2021.

Página 3 de 4



229.425/21-5



JUCESP

**LISTA DE PRESENÇA DE ACIONISTAS DA
19ª ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA
SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
CNPJ Nº 16.950.936/0001-13
NIRE Nº 35300454880**

ACIONISTAS	ASSINATURA
MONTEBELO EMPREENDIMENTOS LTDA	
Sandro da Mabel Antônio Scodro	SANDRO DA MABEL ANTONIO SCODRO:00279046971 ACT-Safeweb11/05/2021 14:42:00 -03:00
WPX S/A INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	
Waldo Palmerston Xavier	WALDO PALMERSTON XAVIER:03010236115 ACT-Safeweb11/05/2021 14:10:57 -03:00
Alexandre Rezende Palmerston Xavier	ALEXANDRE REZENDE PALMERSTON XAVIER:01040829171 ACT-Safeweb11/05/2021 14:09:38 -03:00
GRIFFE INVESTIMENTOS LTDA	
Rafael Pereira de Almeida	RAFAEL PEREIRA DE ALMEIDA:00254485103 ACT-Safeweb11/05/2021 15:16:13 -03:00
Maria Inês Alves Pereira de Almeida	MARIA INES ALVES PEREIRA DE ALMEIDA:37134191168 ACT-Safeweb11/05/2021 16:37:21 -03:00
ABL SPE 001 LTDA	
Fernando Fonseca de Oliveira Filho	FERNANDO FONSECA DE OLIVEIRA FILHO:84092696191 ACT-Safeweb11/05/2021 17:58:49 -03:00
Marcos Mineo Nakamura	MARCOS MINEO NAKAMURA:37456040168 ACT-Safeweb11/05/2021 18:00:02 -03:00

Olimpia – São Paulo, 14 de janeiro de 2021.

Esta folha é parte integrante da 19ª Ata de Assembleia Geral Ordinária da SPE Olimpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A, não possuindo valor algum se utilizada separadamente, realizada em 14/01/2021.

Página 4 de 4



Cartório Silva

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

COMARCA DE GOIÂNIA - ESTADO DE GOIÁS

1º Registro Civil de Pessoas Naturais, Interdições e Tutelas, Tabelionato de Notas e Oficialato de Registros de Contratos Marítimos da comarca de Goiânia.

Livro 00830-P

MATEUS DA SILVA / TITULAR

TRASLADO
Protocolo 0010624

Folhas 035/037

**Procuração bastante que faz SPE OLÍMPIA Q 27
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A em favor de
LEONARDO LACERDA JUBÉ, na forma abaixo declarada:**

S A I B A M quantos este público instrumento de procuração, devidamente protocolizado em 20/08/2021, sob nº. 0010624, virem que aos vinte e seis dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e um (26/08/2021), nesta cidade, município e comarca de Goiânia, Estado de Goiás, nesta Serventia Extrajudicial - "CARTÓRIO SILVA", com sede na Avenida 85, Quadra 231, Lotes 25/26, Setor Marista, perante mim, **Bel. Belisa Dias Arimateia Bandeira, Escrevente**, compareceram partes entre si justas, avindas e contratadas, como outorgante: **SPE OLÍMPIA Q 27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº. **16.950.936/0001-13**, com sede à Avenida Aurora Forti Neves, Número 1030, Quadra 26, Lote 11, Jardim Santa Efigênia em Olímpia-SP neste ato representada, por seu Diretor **RAFAEL PEREIRA DE ALMEIDA**, brasileiro, maior e capaz, nascido em 30/09/1983, natural de Goiânia/GO, filho de **ABILIO LOPES DE ALMEIDA JUNIOR** e **MARIA INES ALVES PEREIRA DE ALMEIDA**, divorciado, arquiteto, portador da Cédula de Identidade sob nº. **3672370-2ªVIA/SPTC/GO**, portador da Cédula de Identidade Profissional nº **A78962-3/CAU/GO**, inscrito no CPF/MF sob nº. **002.544.851-03**, residente e domiciliado à Rua Parnaíba, Quadra P6, Lote 25, Alphaville Flamboyant Residencial, Goiânia-GO, email: rafael@grouponatos.com.br e por seu Diretor **PEDRO HENRIQUE DE MORAES NOGUEIRA**, brasileiro, maior e capaz, nascido em 04/11/1987, natural de Goiânia/GO, filho de **CLAUDEMIR NOGUEIRA BARROS** e **ANA LUIZA DE MORAES NOGUEIRA**, casado, engenheiro civil, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº **03975249050/DETRAN/GO**, expedida em 29/08/2016, inscrito no CPF/MF sob nº. **024.794.031-30**, residente e domiciliado à Rua Terezina, Número 600, Apartamento 703, Bloco Venize, Alto da Glória, Goiânia-GO, email: não consta, *eleitos para um mandato de 2 (dois) anos de 10/02/2021 até 10/02/2023, conforme 19ª Ata de Assembleia Geral Ordinária, datada de 20/02/2019, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº. 229.425/21-5, conforme Certidão Simplificada emitida em 19/08/2021, alteração esta que os representantes, acima descrito, declarou não haver alterações posteriores ao registro supracitado, respondendo civil e criminalmente pela exatidão desta declaração*; reconhecida como a própria por mim, **Bel. Belisa Dias Arimateia Bandeira, Escrevente**, conforme os documentos que me foram apresentados, do que dou fé. E aí, pela outorgante, me foi dito que nomeia e constitui seu bastante procurador: **LEONARDO LACERDA JUBÉ**, brasileiro, maior e capaz, nascido em 16/04/1974, natural de Inhumas/GO, filho de **MARIA APARECIDA LACERDA JUBÉ**, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade Profissional nº **26903/OAB/GO**, expedida em 03/08/2011, portador da Cédula de Identidade nº **2734595/SPTC/GO**, inscrito no CPF/MF sob nº. **575.195.791-15**, residente e domiciliado à Avenida T 13, Número 1033,

Página 1

Selo digital 00062108210128508770109 consulte em <https://portal-extrajudicial.tjgo.jus.br>
Avenida 85, Lt 25/26 - Qd. 231 - N° 2451 - Setor Marista - Cep 74160-010 - Goiânia - GOContinua na Página 2
- 011245Fone: (62) 3926-0300 / (62) 3928-0300 (62) 98316-8586 - www.cartoriosilvagoiania.com.br - sac@cartoriosilvagoiania.com.br

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESSE DOCUMENTO.





Cartório Silva



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE GOIÂNIA - ESTADO DE GOIÁS



1º Registro Civil de Pessoas Naturais, Interdições e Tutelas, Tabelionato de Notas e Oficialato de Registros de Contratos Marítimos da comarca de Goiânia.

MATEUS DA SILVA / TITULAR



Livro 00830-P

TRASLADO

Protocolo 0010624

Folhas 035/037

Apartamento 2302, Setor Bueno, Goiânia-GO, email: leonardo@lacerdajube.adv.br; a quem confere poderes: Para o foro em geral, com a cláusula *extra e ad judicium*, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal e/ou qualquer Órgão e/ou Repartição Pública Federal, Estadual, Distrital e Municipal, suas respectivas autarquias, empresas públicas ou sociedade de economia mista, Cortes de Contas (TCU, TCE's e TCM's), PROCON, Polícias Civil, Federal e Militar, Cartórios Registros de Imóveis, Tabelionatos de Notas, podendo propor contra quem direito as ações competentes e defendê-la nas contrárias, seguindo umas e outras até o final; conferindo-lhe ainda, os poderes constantes nos artigos 105, 144 e 145 do CPC, artigos, 5º, §§ 4º e 5º, 24, 44, 55, 108 e 112 do CPP, dos artigos 653/692 do Código Civil, praticar todos os atos do processo; representar, arguir suspeição de qualquer autoridade administrativa e/ou judicial, **substabelecer com reserva de poderes exclusivamente para os integrantes do escritório contratado LACERDA JUBÉ ADVOGADOS**, sociedade individual de advocacia, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção Goiás, sob nº 1946, com CNPJ/MF sob nº 26.042.943/0001-70, com sede na Avenida 136, Edifício Nasa Business Style, nº 761, 11º Andar, Setor Sul, Goiânia/GO, CEP 74093-250; conferindo, também poderes necessários para representá-la em audiências/sessões de conciliação (CPC, 334, §10), podendo nomear prepostos para audiências cíveis, trabalhistas e/ou criminais em qualquer Juízo, Instâncias, Tribunal e/ou órgãos da administração federal, estadual e municipal, negociar, transigir, firmar compromisso, dando tudo por firme e valioso e praticando finalmente, todos os demais atos necessários e indispensáveis ao fiel e cabal desempenho do presente mandato (feito sob minuta). ela Outorgante, foi-me dito, ainda, que a presente outorga tem validade de (1) um ano, expirando, então, o presente mandato. Os dados e elementos contidos neste instrumento foram fornecidos por declaração, ficando a outorgante responsável por sua veracidade, bem como, por qualquer incorreção, isentando assim, estas Notas de quaisquer responsabilidades. Pela outorgante, me foi dito, finalmente, que aceita esta procuração em todos os seus expressos termos, tal qual se acha redigida. Assim o disse, do que dou fé. A pedido, lavrei-lhe a presente procuração que, depois de lida e achada em tudo conforme, outorga, aceita e assina. Foram dispensadas as testemunhas de acordo com o que permite o artigo 215, parágrafo 5º, da Lei 10.406, Código Civil Brasileiro. Eu, (a.), Bel. Belisa Dias Arimateia Bandeira, Escrevente, que a digitei. Eu, (a.), Bel. Belisa Dias Arimateia Bandeira, Escrevente, que conferi, subscrevo, dou fé e assino. Emolumentos: R\$56,76; Taxa Judiciária: R\$15,82; Fundos Estaduais: R\$22,70, ISS: R\$2,84. SELO Nº 00062108210128508770109. Goiânia-GO, 26 de agosto de 2021. (aa.) SPE OLÍMPIA Q 27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, RAFAEL PEREIRA DE ALMEIDA, Diretor da Outorgante. SPE OLÍMPIA Q 27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, PEDRO HENRIQUE DE MORAES NOGUEIRA, Diretor da Outorgante. Bel. Belisa Dias Arimateia Bandeira, Escrevente.. Nada mais. Traslada em seguida, confere em tudo com o original, ao qual me reporto e dou fé. Eu, , Bel. Belisa Dias Arimateia Bandeira, Escrevente, que a trasladei,

Página 2

Selo digital 00062108210128508770109 consulte em <https://portal-extrajudicial.tjgo.jus.br>
Avenida 85, Lt 25/26 - Qd. 231 - N° 2451 - Setor Marista - Cep 74160-010 - Goiânia - GO

Continua na Página 3
- 011244

Fone: (62) 3926-0300 / (62) 3928-0300 (62) 98316-8586 - www.cartoriosilvagoiania.com.br - sac@cartoriosilvagoiania.com.br

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESSE DOCUMENTO.





Cartório Silva

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

COMARCA DE GOIÂNIA - ESTADO DE GOIÁS

1º Registro Civil de Pessoas Naturais, Interdições e Tutelas, Tabelaionato de Notas e Oficialato de Registros de Contratos Marítimos da comarca de Goiânia.



Livro 00830-P

MATEUS DA SILVA / TITULAR

TRASLADO
Protocolo 0010624

Folhas 035/037

conferi, subscrevo, dou fé e assino em público e raso.

Em Test^o  da Verdade



Goiânia-GO, 26 de agosto de 2021

Bel. Belisa Dias Arimateia Bandeira
Escrevente

 Poder Judiciário Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização

00062108210128508770109

Consulte este selo em
<https://portal-extrajudicial.tgo.jus.br>



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO LACERDA JUBE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/08/2022 às 11:10, sob o número WPF A22700125908 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000624-17-2022.8.26.0430 e código cxH2d36G-LS-0101019-9



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PAULO DE FARIA

FORO DE PAULO DE FARIA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,

Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital n°: **0000620-17.2022.8.26.0430**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
 Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**

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): *Manifeste-se o exequente em relação a petição e documentos de fls. 20/47, no prazo de 10 (dez) dias. Nada Mais. Paulo de Faria, 30 de agosto de 2022. Eu, _____, Mirian Roberta Bezzão Lemes, Supervisor de Serviço.*

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0325/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128/SP)	D.J.E
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)	D.J.E

Teor do ato: "Manifeste-se o exequente em relação a petição e documentos de fls. 20/47, no prazo de 10 (dez) dias."

Paulo de Faria, 31 de agosto de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0325/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 01/09/2022. Considera-se a data de publicação em 02/09/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128/SP)
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)

Teor do ato: "Manifeste-se o exequente em relação a petição e documentos de fls. 20/47, no prazo de 10 (dez) dias."

Paulo de Faria, 1 de setembro de 2022.



AQUINO ASSESSORIA JURÍDICA
ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE PAULO DE FARIA – SÃO PAULO

Processo Principal nº 1000723-75.2020.8.26.0430

MANOEL NEVES RIBEIRO e MARCIA RIBEIRO PATROCINIO RIBEIRO, já qualificados nos autos, por seu Advogado que esta subscreve, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, manifestar nos termos seguintes:

Conforme decisão de fls. 17, foi concedido ao executado o prazo de 15 dias para o pagamento voluntário do débito, sob pena de multa de 10%.

Após o decurso para pagamento voluntário, o executado limitou-se a indicar a penhora um bem imóvel descrito às fls. 20.

Como o pagamento não foi realizado dentro do prazo legal, embora devidamente intimado, requer o cômputo da pena de multa de 10% sobre o valor da condenação, totalizando a quantia de R\$ 40.457,901.

Dessa forma, nos termos do art. 835, I do CPC, fica requerido a utilização do Sistema BACENJUD para bloqueio os valores constantes nas contas bancárias de titularidade do Executado, tanto, quanto bastem para saldar o montante devido de R\$ 40.457,90.

São os termos em que se pede e espera deferimento.

Orindiúva, 05 de setembro de 2022.

Rafael Felisbino de Aquino Silva
OAB/SP 333.128


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PAULO DE FÁRIA

FORO DE PAULO DE FÁRIA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,

Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº:	0000620-17.2022.8.26.0430
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro
Exequente:	Manoel Neves Ribeiro
Executado	SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - NA PESSOA DO SEU REPRESENTANTE LEGAL, CNPJ 16.950.936/0001-13 Aurora Forti Neves, 1030, Lote 11, Quadra 26, Jardim Santa Efigênia - CEP 15405-002, Olímpia-SP
Advogado(a)(s) da parte passiva	LEONARDO LACERDA JUBÉ, OAB/GP: 26.903

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **LUAN CASAGRANDE****Vistos.**

Examinando-se os autos, a parte recorrente indicou à penhora uma unidade habitacional do empreendimento denominado "*Olímpia Park Resort*" cujo valor seria de R\$91.290,00, aduzindo que: "*a empresa não procura procrastinar o pagamento, mas não possui recursos suficientes para quitação de todas as obrigações imediatas em razão de um efeito financeiro dominó provocado pela crise*". O bem indicado à penhora, se trata de unidade habitacional que pertence ao mesmo empreendimento imobiliário objeto da ação de conhecimento que versou sobre rescisão do contrato de compra e venda, de modo que, por via oblíqua, a parte devedora oferece à credora um imóvel nas mesmas condições daquele já repelido por meio do ajuizamento da mencionada ação judicial.

Assim, **indefiro** o pedido de penhora da cota fração para garantia do débito.

Por outro lado, defiro o bloqueio de ativos financeiros existentes em nome do executado, via *SisbaJud*, considerando o não pagamento voluntário da dívida no prazo legal e a preferência da penhora em dinheiro, conforme o art. 835, I, do CPC.

Providencie a z. Serventia a indisponibilidade de ativos financeiros existentes em nome do executado até o valor indicado na planilha atualizada do débito, ou seja, **R\$40.457,90, independentemente de agendamento e repetição programada da ordem.**

Vindo a resposta, **se o bloqueio for positivo, no prazo de 24 horas, a z. Serventia** deverá providenciar perante a instituição financeira:

I- a **liberação** de eventual indisponibilidade *excessiva* (art. 854, §1º, do CPC), bem como de eventual valor *ínfimo*, assim considerado aquele insuficiente para pagar as custas da diligência (art. 836, *caput*, do CPC); e

II- a **transferência** imediata do montante indisponível para conta judicial vinculada ao processo, convertendo-se a indisponibilidade em **penhora** sem necessidade de lavratura de termo, para se evitar prejuízo às partes (art. 854, §5º, do CPC).

Efetuada a penhora. **intime-se imediatamente** o executado na pessoa de seu



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PAULO DE FARIA

FORO DE PAULO DE FARIA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,

Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjsp.jus.br

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

advogado para, querendo, impugnar a penhora, *no prazo de 15 dias* (arts. 525, §1º, IV; 917, II, e 854, §3º, do CPC).

Se o bloqueio for negativo ou insuficiente e não houver pedidos subsidiários a serem analisados, intime-se o exequente para se manifestar em prosseguimento.

Providencie a z. Serventia a liberação nos autos das peças sigilosas após o cumprimento da ordem e intimação das partes para se manifestarem.

Certifique-se o decurso de prazo quando não houver manifestação da pessoa intimada.

Cumpra-se por simples ato ordinatório, sempre que possível.

Intime-se

Paulo de Faria, 16 de setembro de 2022.

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

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
JUIZADO ESPECIAL CIVEL CRIM. DE PAULO DE FARIA

RECIBO DE PROTOCOLAMENTO DE BLOQUEIO DE VALORES

Dados do Bloqueio

Situação da solicitação: Ordem judicial ainda não disponibilizada para as instituições financeiras

As ordens judiciais protocoladas até as 19h00min dos dias úteis serão consolidadas, transformadas em arquivos de remessa e disponibilizadas simultaneamente para todas as instituições financeiras até as 23h00min do mesmo dia. As ordens judiciais protocoladas após as 19h00min ou em dias não úteis serão tratadas e disponibilizadas às instituições financeiras no arquivo de remessa do dia útil imediatamente posterior.

Número do protocolo: 20220011580559
Data/hora de protocolamento: 06/10/2022 19:31
Número do processo: 0000620-17.2022.8.26.0430
Juiz solicitante do bloqueio: LUAN CASAGRANDE
Tipo/natureza da ação: Ação Cível
CPF/CNPJ do autor/exequente da ação:
Nome do autor/exequente da ação: Manoel Neves Ribeiro
Protocolo de bloqueio agendado? Não
Repetição programada? Não
Ordem sigilosa? Não

Relação dos Réus/Executados

Réu/Executado	Relação de Contas e Aplicações Financeiras Atingidas
16950936000113: SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A	12123 - CCLA GOIANIA E REGIAO /
Valor a Bloquear R\$ 40.457,90 (quarenta mil e quatrocentos e cinquenta e sete reais e noventa centavos)	05246 - BCO ABC BRASIL /
Bloquear Conta-Salário? Não	05237 - BCO BRADESCO /

DETALHAMENTO DA ORDEM JUDICIAL DE BLOQUEIO DE VALORES
Dados do Bloqueio
Situação da solicitação: Respostas recebidas, processadas e disponibilizadas para consulta

As ordens judiciais protocoladas até as 19h00min dos dias úteis serão consolidadas, transformadas em arquivos de remessa e disponibilizadas simultaneamente para todas as instituições financeiras até as 23h00min do mesmo dia. As ordens judiciais protocoladas após as 19h00min ou em dias não úteis serão tratadas e disponibilizadas às instituições financeiras no arquivo de remessa do dia útil imediatamente posterior.

Número do protocolo:	20220011580559
Data/hora de protocolamento:	06/10/2022 19:31
Número do processo:	0000620-17.2022.8.26.0430
Juiz solicitante do bloqueio:	LUAN CASAGRANDE
Tipo/natureza da ação:	Ação Cível
CPF/CNPJ do autor/exequente da ação:	
Nome do autor/exequente da ação:	Manoel Neves Ribeiro
Protocolo de bloqueio agendado?	Não
Repetição programada?	Não
Ordem sigilosa?	Não

Relação dos Réus/Executados

Réu/Executado 16950936000113: SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A	Total bloqueado pelo bloqueio original e reiteraões R\$ 0,00
---	--

Respostas
BCO BRADESCO

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
06 OUT 2022 19:31	Bloqueio de Valores	LUAN CASAGRANDE protocolado por (MIRIAN ROBERTA BEZZÃO LEMES)	R\$ 40.457,90	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	07 OUT 2022 19:33

BCO ABC BRASIL

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
06 OUT 2022 19:31	Bloqueio de Valores	LUAN CASAGRANDE protocolado por (MIRIAN ROBERTA BEZZÃO LEMES)	R\$ 40.457,90	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	10 OUT 2022 17:21

Respostas

CCLA GOIANIA E REGIAO

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
06 OUT 2022 19:31	Bloqueio de Valores	LUAN CASAGRANDE protocolado por (MIRIAN ROBERTA BEZZÃO LEMES)	R\$ 40.457,90	(00) Resposta negativa: o réu/executado não é cliente (não possui contas) ou possui apenas contas inativas, ou a instituição não é responsável sobre o registro de titularidade, administração ou custódia dos ativos.	-	10 OUT 2022 04:54

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

COMARCA DE PAULO DE FARIA

FORO DE PAULO DE FARIA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,

Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **0000620-17.2022.8.26.0430**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
 Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**

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): *Considerando o resultado negativo do bloqueio através do sistema Sisbajud, manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento do feito. Prazo: 10 (dez) dias. Nada Mais. Paulo de Faria, 24 de outubro de 2022.*
 Eu, ____, Mirian Roberta Bezzão Lemes, Supervisor de Serviço.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0402/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128S/SP)	D.J.E
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)	D.J.E

Teor do ato: "Considerando o resultado negativo do bloqueio através do sistema Sisbajud, manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento do feito. Prazo: 10 (dez) dias."

Paulo de Faria, 25 de outubro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0402/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 26/10/2022. Considera-se a data de publicação em 27/10/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.
28/10/2022 - Dia do Funcionário Público (Prov. CSM 2641/2021) - Prorrogação

Advogado
Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128S/SP)
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)

Teor do ato: "Considerando o resultado negativo do bloqueio através do sistema Sisbajud, manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento do feito. Prazo: 10 (dez) dias."

Paulo de Faria, 26 de outubro de 2022.



AQUINO ASSESSORIA JURÍDICA
ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE PAULO DE FARIA – SÃO PAULO

Processo Principal n° 0000620-17.2022.8.26.0430

MANOEL NEVES RIBEIRO e MARCIA RIBEIRO PATROCINIO RIBEIRO, já qualificados nos autos, por seu Advogado que esta subscreve, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, manifestar nos termos seguintes:

Conforme decisão de fls. 17, foi concedido ao executado o prazo de 15 dias para o pagamento voluntário do débito, sob pena de multa de 10%.

Após o decurso para pagamento voluntário, o executado limitou-se a indicar a penhora um bem imóvel descrito às fls. 20.

Realizado o SISBAJUD, restou infrutífero conforme extrato de fls. 58/59.

Deste modo, com fulcro no §1º do art. 845 do Código de Processo Civil, requer seja procedida por TERMO NOS AUTOS a penhora do imóvel indicado às fls. 20/21, consoante §2º do art. 829 do CPC, tendo em vista a necessidade de garantir que o exequente receba o que lhe é de direito.

Destarte, pugna pela penhora do bem imóvel indicado, com a consequente expedição de Certidão para fins de averbação no registro de imóveis, bem como que, na sequência, seja determinada a avaliação do imóvel penhorado, nos termos dos artigos 799, IX e 828 CPC.

São os termos em que se pede e espera deferimento.

Orindiúva, 01 de novembro de 2022.

Rafael Felisbino de Aquino Silva
OAB/SP 333.128



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PAULO DE FARIA

FORO DE PAULO DE FARIA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,
Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000620-17.2022.8.26.0430**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
 Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). LUAN CASAGRANDE

Vistos.

Defiro a penhora da fração ideal correspondente a 1/13 (um-treze) avos, do imóvel descrito na matrícula nº 68.952 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP (fls. 22/23) em nome de SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ: 16.950.936/0001-13. Considero aperfeiçoada a penhora, de pleno direito, com esta decisão, servindo a presente, assinada digitalmente, como **termo de constrição**.

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.

Providencie a serventia a averbação da penhora, nos termos dos arts. 233 a 236 das NSCGJ, pelo sistema ARISP.

Não sendo possível a penhora eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário.

Registre-se que a utilização do sistema *on line* não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

Intime(m)-se o(s) executado(s) acerca da penhora, na pessoa de seu advogado.

Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade.

Caberá à parte exequente indicar o endereço, sob pena de nulidade.

Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que, no prazo de 20 dias, manifeste-se em termos de prosseguimento.

Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência.

Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PAULO DE FARIA

FORO DE PAULO DE FARIA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,

Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjstj.us.br

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

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Int.

Paulo de Faria, 17/11/2022.

**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 0429/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128S/SP)	D.J.E
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Defiro a penhora da fração ideal correspondente a 1/13 (um-treze) avos, do imóvel descrito na matrícula nº 68.952 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP (fls. 22/23) em nome de SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ: 16.950.936/0001-13. Considero aperfeiçoada a penhora, de pleno direito, com esta decisão, servindo a presente, assinada digitalmente, como termo de construção. Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade. Providencie a serventia a averbação da penhora, nos termos dos arts. 233 a 236 das NSCGJ, pelo sistema ARISP. Não sendo possível a penhora eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário. Registre-se que a utilização do sistema on line não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas. Intime(m)-se o(s) executado(s) acerca da penhora, na pessoa de seu advogado. Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil. Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade. Caberá à parte exequente indicar o endereço, sob pena de nulidade. Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que, no prazo de 20 dias, manifeste-se em termos de prosseguimento. Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência. Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos. Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação. Int."

Paulo de Faria, 22 de novembro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0429/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 23/11/2022. Considera-se a data de publicação em 24/11/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128S/SP)
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)

Teor do ato: "Vistos. Defiro a penhora da fração ideal correspondente a 1/13 (um-treze) avos, do imóvel descrito na matrícula nº 68.952 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP (fls. 22/23) em nome de SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ: 16.950.936/0001-13. Considero aperfeiçoada a penhora, de pleno direito, com esta decisão, servindo a presente, assinada digitalmente, como termo de constrição. Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade. Providencie a serventia a averbação da penhora, nos termos dos arts. 233 a 236 das NSCGJ, pelo sistema ARISP. Não sendo possível a penhora eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário. Registre-se que a utilização do sistema on line não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas. Intime(m)-se o(s) executado(s) acerca da penhora, na pessoa de seu advogado. Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil. Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade. Caberá à parte exequente indicar o endereço, sob pena de nulidade. Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que, no prazo de 20 dias, manifeste-se em termos de prosseguimento. Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência. Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos. Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação. Int."

Paulo de Faria, 23 de novembro de 2022.



AQUINO ASSESSORIA JURÍDICA
ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE PAULO DE FARIA – SÃO PAULO

Cumprimento de sentença (0000620-17.2022.8.26.0430)

MANOEL NEVES RIBEIRO e MARCIA RIBEIRO PATROCINIO RIBEIRO, já qualificados nos autos, por seu Advogado que esta subscreve, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, manifestar nos termos seguintes:

Conforme decisão de fls. 17, foi concedido ao executado o prazo de 15 dias para o pagamento voluntário do débito, sob pena de multa de 10%.

Após o decurso para pagamento voluntário, o executado limitou-se a indicar a penhora um bem imóvel descrito às fls. 20.

Como o pagamento não foi realizado dentro do prazo legal, embora devidamente intimado, requer o cômputo da pena de multa de 10% sobre o valor da condenação, totalizando a quantia de R\$ 40.457,901.

Após tentativa de utilização do Sistema BACENJUD para bloqueio de valores constantes nas contas bancárias de titularidade do Executado, tal medida restou infrutífera.

Em pesquisa a outros processos envolvendo a executada, foi localizado no Foro de Indaiatuba processo envolvendo a atual executada **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários Ltda** e outra empresa de nome **Enjoy Adm de Hotéis e Resorts - Scpi / Olímpia Park Resort**, conforme peças juntas e produzidas na ação de nº 1001088-59.2021.8.26.0248.

Na ocasião, lendo a página 3 da contestação apresentada, tem a seguinte informação: conforme **ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL DE INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO OLÍMPIA PARK RESORT**, a Requerida **ENJOY ADMINISTRADORA DE HOTÉIS E RESORTS**, foi indicada e aprovada pela empresa Construtora **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREEDIMENTOS IMBOBILIÁRIOS S/A**, que ostenta a qualidade de Incorporadora e Construtora do empreendimento “**OLÍMPIA PARK RESORT**”, para administrar o condomínio, onde exerce a função de administradora/síndica.

Da mesma forma, no segundo documento juntado, consta informação da Executada **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários Ltda** vende as cotas frações integrantes do Empreendimento **Olímpia Park Resort**, o síndico, no caso, **Enjoy**, eleita pelos condôminos promove a administração e cobrança das taxas de condomínio do imóvel.



AQUINO ASSESSORIA JURÍDICA
ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

Portanto, excelência, considerando a **relação jurídica existente** entre a Executada Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários Ltda e a empresa Enjoy Adm de Hoteis e Resorts - Scpi / Olímpia Park Resort, que exerce a função de administradora e síndica do aluguel do apartamento objeto de discussão desta ação, **requeiro a penhora e intimação da empresa Enjoy Adm de Hoteis e Resorts - Scpi / Olímpia Park Resort**, com endereço na Av Aurora Forti Neves, 1030, Jd Santa Ifgênia, Olímpia-SP, CEP 15400-000, para que proceda o depósito em conta judicial de valores a serem repassados ou devidos a executada Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários Ltda até ao do valor de **R\$ 40.457,901**.

São os termos em que se pede e espera deferimento.

Orindiúva, 25 de novembro de 2022.

Rafael Felisbino de Aquino Silva
OAB/SP 333.128
documento assinado digitalmente

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE INDAIATUBA/SP**

Processo: 1001088-59.2021.8.26.0248
Requerente: Roberly Bueno da Silveira
Requerida: SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A e outra

**SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ
sob o nº 16.950.936/0001-13, com sede na Rua 1, Lt.11, Qd. 26, Jardim Santa
Efigênia, Olímpia/SP, CEP: 15.400-970, representada por seu procurador
abaixo assinado, vem manifestar, fazendo-o nos seguintes termos.

Conforme documentos juntados pela parte autora, essa
Requerida não realizou nenhuma cobrança em seu desfavor.

O que se verifica são cobranças de taxas de condomínio,
que não são de responsabilidade dessa requerida e sim da administradora do
condomínio/2ª parte ré.

Cumpra-se esclarecer que enquanto a incorporadora, no
caso, **SPE Olímpia Q27**, vende as cotas frações integrantes do
Empreendimento Olímpia Park Resort, o síndico, no caso, **Enjoy**, eleita
pelos condôminos promove a administração e cobrança das taxas de
condomínio do imóvel.

O único vínculo desta requerida com a empresa Enjoy é
que o Empreendimento foi pela 1ª requerida construído/administrado até sua
efetiva constituição.

Em outras palavras, não há interferência ou gestão da 1ª requerida na administração do imóvel feita pela 2ª Ré.

Da mesma forma, ressalta-se que não há nenhum contrato de compra e venda, vigente em nome do autor, com a requerida.

Depreende-se da leitura da inicial, que a parte autora busca, por meio da presente demanda, o recebimento, indenização a título de danos morais no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), não procedendo com qualquer justificativa para tal pedido.

Contudo, razão não lhe assiste, haja vista que altera conscientemente a verdade dos fatos trazidos ao Juízo, com o único intuito de beneficiar-se às custas da ré.

A doutrina moderna tem alertado para o risco atual de se buscar indenizações vultosas a qualquer custo, mesmo quando as consequências não são capazes de gerar o direito a indenizações por danos morais, como no caso dos autos.

De fato, o pedido da parte autora é totalmente exorbitante e visa o locupletamento ilícito a expensas da parte ré, o que não pode prosperar. Até porque os danos morais só são passíveis de indenização se devidamente comprovados nos autos, respondendo o agente da conduta ilícita por sua reparação.

Noutra ponta, deve ser observado que a controvérsia cinge-se em saber se a hipótese dos autos configura situação de possível mero inadimplemento contratual, o que não se verifica pelos termos alinhavados alhures, ou excesso apto a violar a citada dignidade de quem pleiteia a indenização, hipótese que também não restou configurada.

Considerando que o dano moral tem caráter imaterial, para se admitir a sua existência, é necessário ser possível presumir a potencialidade ofensiva das circunstâncias e dos fatos concretos e a repercussão no patrimônio subjetivo da vítima, o que aqui não se configurou,

como oportunamente assevera Humberto Theodoro Jr. "os danos morais são aqueles ocorridos na esfera da subjetividade, ou no plano valorativo da pessoa na sociedade, alcançando os aspectos mais íntimos da personalidade humana ('o da intimidade e da consideração pessoal'), ou da própria valoração da pessoa no meio em que vive e atua ('o da reputação ou da consideração social')."¹

Para o Desembargador Sérgio Cavalieri,

[...] só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho no trânsito entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos. (Programa de responsabilidade civil. vl. 4. Ed. São Paulo: Malheiros, 2003).

Assim, a condenação na reparação civil por dano moral resulta da colmatação de cláusula aberta disponibilizada estritamente para situações concretas, realmente caracterizadoras, não sendo suficientes meras alegações subjetivas da suposta vítima, sem que demonstre com razoabilidade e especificação de fatos concretos e circunstâncias convincentes de ter sofrido abuso e prejuízo imaterial.

Atenta a situações desse jaez, bem discorre a doutrina ao explicar que,

“a vida em sociedade obriga o indivíduo a inevitáveis aborrecimentos e contratempos, como ônus ou consequências naturais da própria convivência e do modo de vida estabelecido

¹ Theodoro Júnior, Humberto. Dano moral. 4ª Ed. - São Paulo: Juarez de Oliveira, 2001, p. 02

pela comunidade. O dano moral indenizável, por isso mesmo, não pode derivar do simples sentimento individual de insatisfação ou indisposição diante de pequenas decepções e frustrações do cotidiano social”. (HUMBERTO THEODORO JÚNIOR, Dano Moral, 4ª edição, São Paulo: Juarez de Oliveira, 2001, p. 95/6).

Para efeitos do contraditório e da ampla defesa, fosse o caso, teria de constar da narrativa proemial e documentos o fato concreto que danificou a honra e dignidade da pessoa humana da parte autora, que a humilhou, ato intencional cujos reflexos extrapolassem a razoabilidade e sensatez do homem médio, que afetasse a esfera personalíssima, a autoimagem e reputação social.

Tratando-se de contrato, até poderia dizer ter havido frustração, chateação, incômodo, porém, nada que se avantajasse e fosse além de acontecimentos triviais a que todos estão sujeitos no dia a dia, desses sem repercussões semelhantes a situações contempladas pela jurisprudência como geradores de abalo moral.

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - MORA DA CONSTRUTORA PROMITENTE VENDEDORA – RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS – CABIMENTO - IMPONTUALIDADE NA ENTREGA DO IMÓVEL – DANO MORAL - INEXISTÊNCIA, EM REGRA – PRECEDENTES - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. (...) III - Todavia, salvo circunstância excepcional que coloque o contratante em situação de extraordinária angústia ou humilhação, não há dano moral. Isso porque, o dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual se insere no cotidiano das relações comerciais e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana. Precedentes. IV - Recurso especial parcialmente provido. (REsp 1129881/RJ, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/09/2011, DJe 19/12/2011).

Dessa forma, requer a improcedência do pedido inicial de indenização por danos morais, ante a ausência de qualquer ato ilícito cometido pelas requeridas que justifique-a.

Não sendo este o entendimento, que para concessão de eventual indenização por danos morais sejam apreciadas as circunstâncias fáticas peculiares do caso concreto e a ausência de intensidade do ânimo de ofender, para não dar azo ao enriquecimento ilícito da parte autora em observância ao princípio da razoabilidade e as recomendações do STJ, nos termos expostos.

Diante do exposto, requer seja julgado improcedente o referido pedido.

Na oportunidade informa que não tem provas a produzir.

Por fim, requer que as intimações e comunicações forenses sejam encaminhadas e publicadas, exclusivamente ao advogado constante do instrumento de outorga de poderes, **LEONARDO LACERDA JUBÉ**, inscrito na **OAB/GO** sob o n.º **26.903**, ao escritório **LACERDA JUBÉ ADVOGADOS**, sociedade individual de advocacia, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção Goiás, sob nº **1946**, com **CNPJ/MF** sob nº **26.042.943/0001-70**, com endereços físicos e virtual indicados no rodapé; conforme norma contida no art. 272, §5º do CPC² e jurisprudência emanada dos Tribunais Superiores, sob pena de nulidade.

Termos em que, requer e aguarda deferimento!

Goiânia/GO, 08 de junho de 2021.

LEONARDO LACERDA JUBÉ
OAB/GO 26.903

² Art. 272 Quando não realizados por meio eletrônico, consideram-se feitas as intimações pela publicação dos atos no órgão oficial. (...) §5º Constando dos autos pedido expresso para que as comunicações dos atos processuais sejam feitas em nome dos advogados indicados, o seu desatendimento implicará nulidade.

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE INDAIATUBA, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo n.º 1001088-59.2021.8.26.0248

LANGHOFF
ADVOGADOS

ENJOY ADMINISTRADORA DE HOTÉIS E RESORTS – SCP I, devidamente qualificada nos autos da **AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO, C/C INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL E PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA**, que lhe move **ROBERY BUENO DA SILVEIRA**, com trâmite perante este I. Juízo e competente cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Indaiatuba, Estado de São Paulo, por seus advogados que esta subscrevem, instrumento de mandato anexo, vem *mui* respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar sua **CONTESTAÇÃO**, na melhor forma de direito e com base nos seguintes fatos e fundamentos que passa a expor:

I – DA SÍNTESE DA INICIAL

Afirma o Requerente não ser legítimo proprietário das unidades do condomínio em questão (unidade 11/2020-0111B-04 e 11/2020-0207B-03), e que o mesmo não deve honrar com os pagamentos das taxas condominiais mensais.

Aduz que os débitos cobrados são inexistentes, pois não foi finalizado a compra dos apartamentos junto as requeridas, e portanto exige a declaração da inexigibilidade dos valores cobrados pelas requeridas, bem como não mais haver qualquer cobrança.

A demanda foi ajuizada em 27 de janeiro de 2021, pedindo o Requerente a condenação dos Requeridos ao pagamento de (i) R\$ 10.000,00 (Dez Mil Reais), e multa diária no importe de R\$ 500,00 (Quinhentos Reais).

É a breve síntese do necessário.

ADVOGADOS

II – PRELIMINARMENTE

Antes de adentrar no mérito, mister se faz apontar algumas defesas em sede preliminar.

a) DA ILEGITIMIDADE PASSIVA DA EMPRESA

É patente a ilegitimidade passiva *ad causam* da empresa **ENJOY ADMINISTRADORA DE HOTÉIS E RESORTS – SCP I**, para figurar no polo passivo da presente demanda.

A melhor definição para legitimidade é a coincidência entre as partes que figuram na relação processual e

aquelas que figuram na relação material; no caso, é cristalina a ausência de correspondência entre as partes deste processo.

É de se explanar que conforme **ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL DE INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO OLÍMPIA PARK RESORT**, a Requerida **ENJOY ADMINISTRADORA DE HOTÉIS E RESORTS**, foi indicada e aprovada pela empresa Construtora **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, que ostenta a qualidade de Incorporadora e Construtora do empreendimento "**OLÍMPIA PARK RESORT**", para administrar o condomínio, onde exerce a função de administradora/síndica.

Conforme Capítulo VIII, Artigo 28 e Parágrafo 3º da Convenção do "OLÍMPIA PARK RESORT", cada condômino concorrerá nas despesas de condomínio, recolhendo, nos prazos previsto, a quota parte que lhe couber em rateio, proporcionalmente a sua fração ideal do terreno.

CAPÍTULO VIII – DOS ENCARGOS

Artigo 28 - Cada condômino concorrerá nas despesas de condomínio, recolhendo, nos prazos previstos nesta convenção, a quota parte que lhe couber em rateio, proporcionalmente a sua fração ideal do terreno.

Parágrafo 3º- Os condôminos são responsáveis pelo pagamento dos encargos fiscais provenientes de sua fração-cota, tais como IPTU (Imposto Territorial Urbano) e outros encargos provenientes do bem adquirido.

Conforme Capítulo VIII, Artigo 29, Parágrafo 1º, da Convenção do "OLÍMPIA PARK RESORT", cabe à administradora arrecadar as contribuições dos condôminos, competindo-lhe promover a cobrança judicial das quotas atrasadas.

unidade passa a responder pelos débitos perante o condomínio nos termos do artigo 1.345 do Código Civil.

Vale lembrar também que, no que se refere especificamente ao compromisso de compra e venda, segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais pode recair **sobre o adquirente do imóvel, ainda que o contrato de compromisso de compra e venda não tenha sido registrado**, consoante se observa dos seguintes julgados.

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROMITENTE COMPRADOR. IMPROVIMENTO. 1.- As despesas e cotas condominiais devem ser cobradas do adquirente do imóvel ou do promitente comprador e não do seu antigo proprietário, mesmo que ainda não levado a registro no Cartório de Registro Imobiliário o contrato correspondente, se o condomínio tiver ciência da alienação. 2.- No caso dos autos, o Tribunal de origem não se manifestou quanto à ciência do condomínio quanto à alienação do imóvel. 3.- Agravo Regimental improvido. (STJ - AgRg no REsp: 1383143 SP 2013/0137770-5, Relator: Ministro SIDNEI BENETI, Data de Julgamento: 20/08/2013, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 05/09/2013).

AGRAVO REGIMENTAL - AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS - OBRIGAÇÃO PROPTER REM - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DA PROMITENTE-VENDEDORA DECLARANDO A SUA ILEGITIMIDADE PASSIVA. IRRESIGNAÇÃO DO CONDOMÍNIO. **1. Ciente o condomínio acerca da transferência do imóvel, ainda que o contrato não tenha sido registrado no cartório de registros imobiliários, as despesas e quotas condominiais devem ser cobradas do adquirente do imóvel ou do promitente comprador. Ilegitimidade do antigo proprietário ou promitente-vendedor. Precedentes.** 2. Agravo regimental não provido, com aplicação de multa. (AgRg no REsp 1299228/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 04/09/2012, DJe 14/09/2012) ()

Nesta linha de raciocínio, as despesas e cotas condominiais devem, ser cobradas do adquirente do imóvel ou do promitente comprador e não do seu antigo proprietário/promitente vendedor, mesmo que ainda não levado a registro no Cartório de

Conforme explanado acima, a Requerida **ENJOY ADMINISTRADORA DE HOTÉIS E RESORTS**, é administradora/síndica do empreendimento denominado "**Condomínio Olímpia Park Resort**", devidamente eleita em Assembleia, portanto, nada mais fez do que o cumprimento uma das funções e obrigações decorrentes da convenção e da lei, ou seja, a cobrança das taxas condominiais em atraso.

No tocante a comercialização de unidades no regime de multipropriedade, não é de responsabilidade, nem mesmo uma das atividades da demandada.

A Requerida **ENJOY ADMINISTRADORA DE HOTÉIS E RESORTS**, não celebrou qualquer contrato compra e venda da unidade imobiliária do "RESORT", se houve algum erro com a finalização do contrato de compra e venda com o requerente, a Administradora Hoteleira não deu causa, devendo o demandante insurgir contra a empresa proprietária do bem ou a comercializadora.

Contudo, em razão da decisão de fls. 56 – 57 exarada pelo Excelentíssimo(a) Juiz(a), que defere a medida cautelar pleiteada na inicial, vem a requerida manifestar que suspende, até decisão contrária, toda e qualquer tipo de cobrança sobre o Requerente.

Além do mais, conforme mencionado pelo requerente em fls. 83 – 85 dos autos, o processo extrajudicial de cobrança instaurado junto a 1ª Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem de Olímpia encontra-se suspenso, conforme termo de suspensão exarado pela Câmara em anexo.

IV-DOS DANOS MORAIS

O dano moral caracteriza-se como a ofensa ou

violação dos bens de ordem moral de uma pessoa, tais sejam o que se referem à sua liberdade, à sua honra, à sua saúde (mental ou física), à sua imagem.

Para que se possa cogitar em indenização por dano moral, é necessário que o ofendido demonstre de forma cabal que o ato tido como causador do dano tenha ultrapassado a esfera daquilo que deixa de ser razoável, aquilo que o homem- médio aceita como fato comum à sociedade.

O magistrado para conceder reparação por dano moral deve estar convencido da efetiva ofensa à dignidade - consubstanciada na violação às integridades física, psíquica e moral - não devendo tratar-se de mera frustração ou dissabor devido ao risco de banalização do instituto.

Vale é destacar a lição do eminente Desembargador Sergio Cavalieri Filho:

Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos. (CAVALIERI, 2008, p. 78).

A ação por danos morais, como direito constitucional, deve ser resguardada daqueles que a utilizam de modo incoerente, seja por absoluta impropriedade do expediente, seja para enriquecer gananciosos em detrimento de alguma instituição ou pessoa, pois o Judiciário não pode ser utilizado como instrumento de vingança ou investimento.

Não há nos autos comprovação robusta no sentido de o Promovente ter sofrido abalo moral, tanto é que em

momento algum provou a circunstância vexatória, permanecendo apenas em suas alegações de que foi vítima de furto nas dependências da requerida e teve frustrado o seu divertimento.

Veja-se algumas decisões que negam a existência de dano moral por mero aborrecimento:

O mero dissabor não pode ser alçado ao patamar de dano moral, mas somente aquela agressão que exacerba a naturalidade dos fatos da vida, causando fundadas aflições ou angústias no espírito de quem ela se dirige. Recurso especial não conhecido. (STJ – 4º T-REsp. 403.919 – Rel. Cesar Asfor Rocha – j. 15.05.2003 – RSTJ 171/351).

Os dissabores do cotidiano não podem ser confundidos com os sintomas caracterizadores do verdadeiro dano moral, sob pena de, por obra dos tribunais, se tornar insuportável, a ponto de se inviabilizar, a própria vida em sociedade. (TJDF – 1º T. – A.p. 2004.01.1062485-0 – Rel. José Guilherme de Souza – j. 07.06.2005 – DJU 01.07.2005 – RT 838/284).

Veja-se o entendimento jurisprudencial brasileiro de que para se pleitear a reparação do dano moral, é necessário que de se demonstre cabalmente as consequências do fato danoso na integridade psíquica da vítima:

DANO MORAL – ESPECIFICAÇÃO DAS CONSEQÜÊNCIAS – NECESSIDADE. Não basta o alegado fato objetivo do dano para fulcrar pretensa indenização por dano moral que reclama; mas, sim, a especificação das consequências do fato danoso na integridade do autor, sob pena de inépcia por ausência de causa de pedir. (2º TACiv. SP – Ac. Unân. Da 9.ª Câm. Julg. Em 28-4-99 – Ap. sem Ap. sem Ver. 543028-00/8 – Capital – Rel. Juiz Ferraz de Arruda; in ADCOAS 8174457);

TJPB-006807 - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER - FINANCIAMENTO REALIZADO POR TERCEIROS - COBRANÇA INDEVIDA - NÃO CONFIGURADO O DANO MORAL - ANULAÇÃO DO CONTRATO - IRRESIGNAÇÃO QUANTO AO DANO MORAL - REQUISITOS ENSEJADORES DA RESPONSABILIDADE CIVIL NÃO PREENCHIDOS - DEVER DE INDENIZAR NÃO

*CONFIGURADO - DESPROVIMENTO. São requisitos ensejadores da responsabilidade civil a conduta ilícita, o nexo de causalidade e o dano. Desta feita, para que a indenização seja devida, imprescindível que todos estes pressupostos sejam demonstrados. **Não configura dano moral mero aborrecimento, sendo necessário, para que surja o direito à compensação, que haja intenso abalo psicológico ou à imagem, capaz de agredir a honra e o conceito profissional do apelante. "Atualmente percebe-se uma verdadeira banalização dos danos morais, utilizando-se de qualquer irritação da vida cotidiana como fundamento para pleiteá-los. Danos morais devem ser reconhecidos quando violem direitos de personalidade, com desconsideração da pessoa, ofensa a dignidade, sob pena de banalizá-los e desvirtuá-los."** (TJRS; Processo: 71002191021; Relator: Eugênio Facchini Neto; Terceira Turma Recursal Cível; Data de julgamento: 18.12.2009; Data de publicação: 28.12.2009). (Apelação Cível nº 200.2008.035757-3/001, 3ª Câmara Cível do TJPB, Rel. Saulo Henriques de Sá e Benevides. unânime, DJe 27.04.2011). (grifo nosso)*

O ônus da prova, indubitavelmente, deve ser suportado pelo Promovente, na medida em que a Promovida não possui meios de verificar a veracidade de tais informações e produzir qualquer prova nesse sentido. Assim, não pode ser invertido o ônus da prova.

ADVOGADOS

V- DO QUANTUM INDENIZATÓRIO

Ainda em atenção ao princípio da eventualidade, a PROMOVIDA passa a contestar o valor pleiteado a título de dano moral. A sua atitude em pedir tão vultosa indenização por fato que teria causado pouca repercussão social e que não teria passado de um mero aborrecimento implica na banalização do instituto do dano moral. Aliás, a banalização do instituto tem sido veementemente repelida pelos tribunais brasileiros:

TRF3-176243) AGRAVO LEGAL - DECISÃO MONOCRÁTICA
- CPC, ART. 557 - AÇÃO ORDINÁRIA - PROPOSTA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL OFERTADO EM CONCORRÊNCIA PÚBLICA - CAUÇÃO NÃO RESTITUÍDA - AUSÊNCIA DE DANO MORAL - DISSABOR EXPERIMENTADO A REFUGIR DO CAMPO INDENIZATÓRIO IMPROCEDÊNCIA

DO PEDIDO. 1. O dano moral decorre de lesão causada em razão de agressão aos atributos da personalidade do indivíduo, à alma humana. Envolve, necessariamente, dor, sentimento, lesão psíquica, afetando a parte sensitiva do ser humano, como a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas. 2. O nexo de causalidade é fator imprescindível para a configuração do dano moral, sob pena de banalização desse instituto. Se a situação não ensejou dano, quebra-se, assim, o nexo de causalidade. 3. **Não houve lesão de ordem moral, hábil a configurar direito à indenização, visto não se poder confundir meros dissabores decorrentes de conflitos de interesses, como in casu, com a efetiva lesão moral atentatória dos direitos extrapatrimoniais do indivíduo.** 4. **Cabe ao autor, quando menos, alegar e demonstrar que foi submetido a abalo moral capaz de provocar dano moral passível de indenização.** 5. **Agravo desprovido.** (Agravo Legal em Apelação Cível nº 0013003-50.2011.4.03.6100/SP, 1ª Turma do TRF da 3ª Região, Rel. José Lunardelli. j. 29.05.2012, unânime, de 06.06.2012). (grifo nosso)

Em assim sendo, resta imperioso concluir que a pretensão do Promovente não merece prosperar, vez que o fato por ele alegado teria sido um mero aborrecimento, bem como teria dado ensejo ao fato narrado.

Pretender qualquer indenização, quando sequer se prova quais as sequelas morais sofridas e, se sofridas, superficiais e transitórias, não correspondem aos anseios da justiça.

Conforme determina o artigo 944, do Código Civil de 2002, a indenização mede-se pela extensão do dano, o que no caso em epígrafe não existiu.

Levando em consideração a situação que se expõe, não pode haver outro entendimento senão aquele que julga improcedente o pleito. Não obstante ao articulado, é imprescindível consignar que os fatos não ocorreram na gravidade narrada pelo autor, tampouco se comprovou o dano moral sofrido e a culpa da Promovida.

Portanto, prudente se faz que o quantum indenizatório seja fixado no mínimo legal, para não sedimentar a

imagem que a Justiça se presta de trampolim financeiro.

Nesta esteira, se este não for o entendimento de Vossa Excelência para afastar a responsabilidade da Promovida e julgar improcedente a ação, que sejam, ao menos, consideradas tais colocações quanto à fixação do *quantum*.

Sendo assim, em remoto caso de procedência do pedido de indenização por danos morais, o que se admite apenas em atenção ao princípio da eventualidade, requer seja arbitrado no máximo, o valor correspondente a uma taxa condominial.

VI – DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA

O artigo 6º, III do CDC, que autoriza a inversão do ônus da prova em favor do consumidor, exige prova mínima de verossimilhança da alegação autoral e, nesse ponto, não restou suficientemente esclarecido. Vejamos:

JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. FURTO DE BICICLETA EM INTERIOR DE ESTACIONAMENTO. AUSÊNCIA DE PROVA. PROVA NEGATIVA "PROVA DIABÓLICA". SENTENÇA MANTIDA. 1)A relação entre as partes caracteriza-se como relação de consumo, atraindo a responsabilidade objetiva do fornecedor. **2)Mesmo na responsabilidade objetiva, incumbe ao autor a comprovação dos elementos fáticos que embasam sua pretensão, bem como do nexo de causalidade, além do dano.** **3)Exigir do recorrente a realização de prova negativa seria impor-lhe um ônus excessivamente oneroso, implicando em "prova diabólica".** 4)Acórdão proferido com base no art. 46 da Lei 9.099. Sentença mantida por seus próprios fundamentos. 5)Recurso conhecido e improvido. 6)Custas e honorários pelo recorrente, sendo estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa (art. 55 da Lei 9.099). Fica suspensa a cobrança em razão a gratuidade de justiça de que é beneficiário o recorrente. (Acórdão n.754126, 20131310019197ACJ, Relator: MARÍLIA DE ÁVILA E SILVA SAMPAIO 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Julgamento: 21/01/2014, Publicado no DJE: 31/01/2014. Pág.: 1352) (sic nosso)

Portanto, no caso em apreço incumbe ao Promovente a prova no tocante aos fatos constitutivos do direito, o que não restou demonstrado, por oportuno impugna-se o pedido indenizatório devendo ser julgados improcedentes.

VI – DOS PEDIDOS:

Ex positis, em sintonia com a Justiça, com a legislação aplicável, requer *Mui* respeitosamente, a Vossa Excelência:

a) Que a presente demanda seja julgada **TOTALMENTE IMPROCEDENTE**, absolvendo a requerida **ENJOY ADMINISTRADORA DE HOTÉIS E RESORTS**, dos pedidos pleiteados pela autora, com o reconhecimento da preliminar de ilegitimidade passiva no processo.

Termos em que,

Pede Deferimento.

Olímpia – SP, 19 de março de 2021.

Lígia Cardozo de Oliveira
OAB/SP 402.968

Letícia Araújo dos Santos
OAB/GO 39.047

Rafael Langhoff
OAB/GO 22.757

Estado: São Paulo

Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP

Comarca: PAULO DE FARIA

Foro: Central

Vara: JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Escrivão/Diretor: MIRIAN ROBERTA BEZZAO LEMES

CERTIDÃO DE PENHORA

Certifico para fins de averbação da penhora da propriedade ou de direitos sobre o(s) imóvel(is) efetuada no processo como adiante se contém:

PROCESSO

NATUREZA DO PROCESSO: EXECUÇÃO CIVIL

Número de ordem: 00006201720228260430

Exequente(s)

MANOEL NEVES RIBEIRO

CPF: 121.635.608-48

Executado(a, os, as)

SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

CNPJ: 16.950.936/0001-13

Terceiro(s)

Valor da dívida: R\$ 40.457,90

IMÓVEIS PENHORADOS

1.

Protocolo de Penhora Online: PH000445766

Comarca: OLÍMPIA

Endereço do imóvel: avenida aurora forti neves

Bairro: jardim santa efigênia

Município: OLÍMPIA

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 68952

Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE OLÍMPIA - SP

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUIÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 17/11/2022

Percentual penhorado (%): 7,69230

Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 7,69230

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: SPE OLIMPIA Q27
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS S/A

O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim

Nome do depositário: SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS S/A

Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

EMOLUMENTOS

Determinação de dispensa do depósito.

Juizado Especial Cível

ADVOGADO/SOLICITANTE

Nome:

Telefone para contato:

E-mail:

Número OAB:

Estado OAB:

O referido é verdade e dou fé.

Data: 01/12/2022 14:56:50

Emitido por: MIRIAN ROBERTA BEZZAO LEMES

Cargo:

Documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC, devendo para validade e acesso no Oficial de Registro de Imóveis ser transmitido e recepcionado em meio eletrônico no site <http://novo.oficioeletronico.com.br>, cujo *download* comprova sua autoria e integridade.

Dados preenchidos em formulário eletrônico, dispensadas a qualificação completa das partes e a descrição completa do imóvel.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PAULO DE FÁRIA

FORO DE PAULO DE FÁRIA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,
Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000620-17.2022.8.26.0430**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
 Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **LUAN CASAGRANDE**

Vistos.

Fls. 68/69. Indefiro.

Verifica-se da sentença proferida na ação de conhecimento que apenas o executado SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A foi condenado a restituir aos autores, os valores pagos.

Não tendo a empresa Enjoy Adm de Hoteid e Resorts – SCPI/Olímpia Park Resort participado da fase de conhecimento da relação jurídica processual como parte, não poderá ser executado na fase de cumprimento de sentença, conforme vedação expressa contida no artigo 513, §5º, do CPC.

Aguarde-se o cumprimento do já determinado as fls. 64/65.

Intime-se.

Paulo de Faria, 01 de dezembro de 2022.

**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 0468/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128S/SP)	D.J.E
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 68/69. Indefiro. Verifica-se da sentença proferida na ação de conhecimento que apenas o executado SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A foi condenado a restituir aos autores, os valores pagos. Não tendo a empresa Enjoy Adm de Hoteid e Resorts SCPI/Olímpia Park Resort participado da fase de conhecimento da relação jurídica processual como parte, não poderá ser executado na fase de cumprimento de sentença, conforme vedação expressa contida no artigo 513, §5º, do CPC. Aguarde-se o cumprimento do já determinado as fls. 64/65. Intime-se."

Paulo de Faria, 14 de dezembro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0468/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 15/12/2022. Considera-se a data de publicação em 16/12/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128S/SP)
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 68/69. Indefiro. Verifica-se da sentença proferida na ação de conhecimento que apenas o executado SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A foi condenado a restituir aos autores, os valores pagos. Não tendo a empresa Enjoy Adm de Hoteid e Resorts SCPI/Olímpia Park Resort participado da fase de conhecimento da relação jurídica processual como parte, não poderá ser executado na fase de cumprimento de sentença, conforme vedação expressa contida no artigo 513, §5º, do CPC. Aguarde-se o cumprimento do já determinado as fls. 64/65. Intime-se."

Paulo de Faria, 15 de dezembro de 2022.



AQUINO ASSESSORIA JURÍDICA
ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE PAULO DE FARIA – SÃO PAULO

Cumprimento de sentença (0000620-17.2022.8.26.0430)

MANOEL NEVES RIBEIRO e MARCIA RIBEIRO PATROCINIO RIBEIRO, já qualificados nos autos, por seu Advogado que esta subscreve, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, manifestar nos termos seguintes:

Conforme decisão de fls. 17, foi concedido ao executado o prazo de 15 dias para o pagamento voluntário do débito, sob pena de multa de 10%.

Após o decurso para pagamento voluntário, o executado limitou-se a indicar a penhora um bem imóvel descrito às fls. 20.

Como o pagamento não foi realizado dentro do prazo legal, embora devidamente intimado, requer o cômputo da pena de multa de 10% sobre o valor da condenação, totalizando a quantia de R\$ 40.457,901.

Após tentativa de utilização do Sistema BACENJUD para bloqueio de valores constantes nas contas bancárias de titularidade do Executado, tal medida restou infrutífera.

Em pesquisa a outros processos envolvendo a executada, foi localizado no Foro de Indaiatuba processo envolvendo a atual executada **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários Ltda** e outra empresa de nome **Enjoy Adm de Hoteis e Resorts - Scpi / Olímpia Park Resort**, conforme peças juntas e produzidas na ação de nº 1001088-59.2021.8.26.0248.

Portanto, excelência, considerando a **relação jurídica existente** entre a Executada Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários Ltda e a empresa Enjoy Adm de Hoteis e Resorts - Scpi / Olímpia Park Resort, que exerce a função de administradora e síndica do aluguel do apartamento objeto de discussão desta ação, **requero a intimação da empresa Enjoy Adm de Hoteis e Resorts - Scpi / Olímpia Park Resort**, com endereço na Av Aurora Forti Neves, 1030, Jd Santa Ifigênia, Olímpia-SP, CEP 15400-000, para que informe a este juízo se mantém relação jurídica com a executada Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários Ltda, e se realiza repasse de valores mensais.

Por fim, na eventualidade de existir relação jurídica entre as partes, sobretudo com a realização de pagamentos ou repasses financeiros, que seja realizado o depósito em conta judicial de valores a serem repassados ou devidos a executada Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários Ltda até ao do valor de R\$ 40.457,901.



AQUINO ASSESSORIA JURÍDICA
ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

São os termos em que se pede e espera deferimento.

Orindiúva, 09 de janeiro de 2023.

Rafael Felisbino de Aquino Silva
OAB/SP 333.128
documento assinado digitalmente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PAULO DE FARIA

FORO DE PAULO DE FARIA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,
Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000620-17.2022.8.26.0430**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
 Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **LUAN CASAGRANDE**

Vistos.

Fls. 93/94. Defiro.

Intime-se a empresa **Enjoy Adm de Hotéis e Resorts – Scpi / Olímpia Park Resort**, no endereço indicado nos autos, para, no prazo de 15 (quinze) dias, informar a este juízo se mantém relação jurídica com a executada SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários LTDA, inclusive se repassa algum valor a tal empresa.

Intime-se.

Paulo de Faria, 25 de janeiro de 2023.

**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 0053/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128/SP)	D.J.E
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 93/94. Defiro. Intime-se a empresa Enjoy Adm de Hoteis e Resorts Scpi / Olímpia Park Resort, no endereço indicado nos autos, para, no prazo de 15 (quinze) dias, informar a este juízo se mantém relação jurídica com a executada SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários LTDA, inclusive se repassa algum valor a tal empresa. Intime-se."

Paulo de Faria, 7 de fevereiro de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0053/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 08/02/2023. Considera-se a data de publicação em 09/02/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128/SP)
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 93/94. Defiro. Intime-se a empresa Enjoy Adm de Hotéis e Resorts Scpi / Olímpia Park Resort, no endereço indicado nos autos, para, no prazo de 15 (quinze) dias, informar a este juízo se mantém relação jurídica com a executada SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários LTDA, inclusive se repassa algum valor a tal empresa. Intime-se."

Paulo de Faria, 8 de fevereiro de 2023.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE PAULO DE FARIA
 FORO DE PAULO DE FARIA
 JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
 Rua Bom Jesus, 1207 - Paulo de Faria-SP - CEP 15490-000

CARTA DE INTIMAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **0000620-17.2022.8.26.0430**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
 Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**

Destinatário(a):
 Enjoy Adm de Hotéis e Resorts - SCPI / Olímpia Park Resorts
 Avenida Aurora Forti Neves, 1030, Jardim Santa Ifigênia
 Olímpia-SP
 CEP 15400-000

Pela presente carta fica Vossa Senhoria **INTIMADO(A)** a informa a este Juízo no prazo de 15 (quinze) dias, se mantém relação jurídica com a executada SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários LTDA, inclusive se repassa algum valor a tal empresa.

Esclareço a Vossa Senhoria que a presente carta é expedida conforme o disposto no art. 18, incs. I e II, e no art. 19, *caput*, ambos da Lei nº 9.099/1995, valendo o recibo que a acompanha como comprovante de que esta intimação se efetivou.

OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo poderá ser visualizada mediante acesso ao sítio de Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Paulo de Faria, 16 de fevereiro de 2023. Mirian Roberta Bezzão Lemes, Supervisor de Serviço.



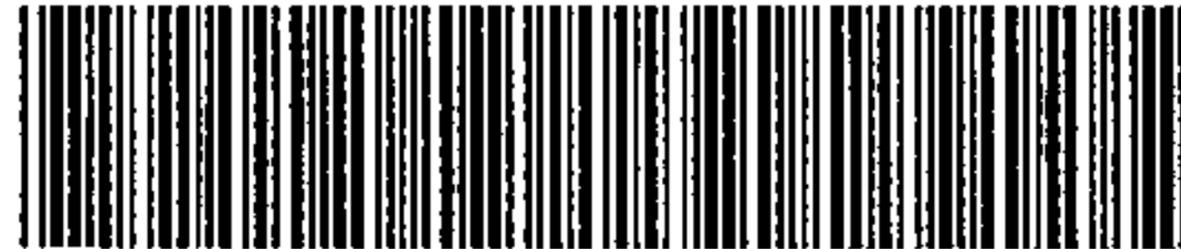
Digital

10/03/2023
LOTE: 150026



DESTINATÁRIO
Enjoy Adm de Hotéis e Resorts - SCPI / Olimpia Park
Resorts
Avenida Aurora FortiNeves, 1030, -, Jardim Santa
Ifigenia
Olimpia, SP
15400-000

AR534191501JF



TENTATIVAS DE ENTREGA

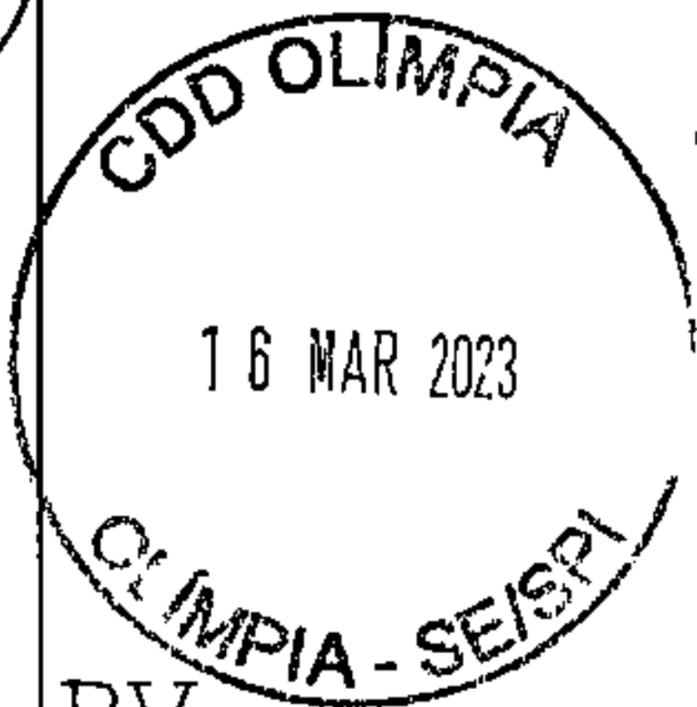
1ª ____/____/____ : ____ h
2ª ____/____/____ : ____ h
3ª ____/____/____ : ____ h

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

- 1 Mudou-se
- 2 Endereço insuficiente
- 3 Não existe o número
- 4 Desconhecido
- 9 Outros _____
- 5 Recusado
- 6 Não procurado
- 7 Ausente
- 8 Falecido

ATENÇÃO:
Posta restante de
20 (vinte) dias
corridos.

CARMO
UNIDADE DE ENTREGA



BV

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR
Centralizador Regional

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTÃO

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

DATA DE ENTREGA

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

Diego Eustora

Diego Eustora

16/3/23

60.955.102-4

ORAZIL CARLOS DA SILVA
AGENTE CORREIOS
88815-7
CDD OLIMPIA



AQUINO ASSESSORIA JURÍDICA
ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE PAULO DE FARIA – SÃO PAULO

Cumprimento de sentença (0000620-17.2022.8.26.0430)

MANOEL NEVES RIBEIRO e MARCIA RIBEIRO PATROCINIO RIBEIRO, já qualificados nos autos, por seu Advogado que esta subscreve, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, manifestar nos termos seguintes:

Conforme decisão de fls. 17, foi concedido ao executado o prazo de 15 dias para o pagamento voluntário do débito, sob pena de multa de 10%.

Após o decurso para pagamento voluntário, o executado limitou-se a indicar a penhora um bem imóvel descrito às fls. 20.

Realizado o SISBAJUD no formato antigo, restou infrutífero conforme extrato de fls. 58/59.

Deste modo, requer seja procedida O PEDIDO DE BUSCA REITERADA DE ATIVOS FINANCEIROS PELO SISTEMA SISBAJUD ("**TEIMOSINHA**"), até o valor atualizado de R\$ 42.865,42. (Planilha em anexo).

São os termos em que se pede e espera deferimento.

Orindiúva, 20 de abril de 2023.

Rafael Felisbino de Aquino Silva
OAB/SP 333.128


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULO DE FARIA
FORO DE PAULO DE FARIA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,

Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0000620-17.2022.8.26.0430**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
 Executado: **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - NA PESSOA DO SEU REPRESENTANTE LEGAL, CNPJ 16.950.936/0001-13 Aurora Forti Neves, 1030, Lote 11, Quadra 26, Jardim Santa Efigênia - CEP 15405-002, Olímpia-SP**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **LUAN CASAGRANDE**
Vistos.

Defiro o bloqueio de ativos financeiros existentes em nome do executado via **SisbaJud**, considerando o não pagamento voluntário da dívida no prazo legal e a preferência da penhora em dinheiro, conforme o art. 835, I, do CPC.

Providencie a z. Serventia a indisponibilidade de ativos financeiros existentes em nome do executado até o valor indicado na planilha atualizada do débito, ou seja, **R\$42,865,42 (quarenta e dois mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e quarenta e dois centavos), mediante repetição programada da ordem no prazo de 30 (trinta) dias.**

Vindo a resposta, **se o bloqueio for positivo, no prazo de 24 horas, a z. Serventia** deverá providenciar perante a instituição financeira:

I- a **liberação** de eventual indisponibilidade **excessiva** (art. 854, §1º, do CPC), bem como de eventual valor **ínfimo**, assim considerado aquele insuficiente para pagar as custas da diligência (art. 836, *caput*, do CPC); e

II- a **transferência** imediata do montante indisponível para conta judicial vinculada ao processo, convertendo-se a indisponibilidade em **penhora** sem necessidade de lavratura de termo, para se evitar prejuízo às partes (art. 854, §5º, do CPC).

Efetuada a penhora, intime-se imediatamente o executado na pessoa de seu advogado ou, não o tendo, pessoalmente, por carta com A.R., no endereço informado nos autos (arts. 274 e 841 do CPC), para, querendo, impugnar(em) a penhora, **no prazo de 15 dias** (arts. 525, §1º, IV; 917, II, e 854, §3º, do CPC).

Cumpra-se por simples ato ordinatório, sempre que possível.

Intime-se

Paulo de Faria, 26 de abril de 2023.

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

Salvar o cálculo:

Para salvar **essa página** em seu computador, utilize a opção **"Arquivo/Salvar como"** do seu navegador.
 Para recuperar a planilha salva, clique duas vezes no arquivo que foi salvo, e o cálculo será apresentado.

[Imprimir](#) [Alterar/Atualizar](#) [Voltar](#)

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Data de atualização dos valores: março/2023
Indexador utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)
Juros moratórios legais
Acréscimo de 0,00% referente a multa.
Honorários advocatícios de 0,00% - (não aplicável sobre a multa).

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATÓRIOS 0,00% a.m.	JUROS MORATÓRIOS LEGAIS	MULTA 0,00%	TOTAL
* 1		20/04/2023	40.457,90	40.457,90	0,00	2.407,52	0,00	42.865,42
Subtotal								R\$ 42.865,42
TOTAL GERAL								R\$ 42.865,42

(*) Data informada é maior que a data da correção.

RECIBO DE PROTOCOLAMENTO DE BLOQUEIO DE VALORES
Dados do Bloqueio
Situação da solicitação: Ordem judicial ainda não disponibilizada para as instituições financeiras

As ordens judiciais protocoladas até as 19h00min dos dias úteis serão consolidadas, transformadas em arquivos de remessa e disponibilizadas simultaneamente para todas as instituições financeiras até as 23h00min do mesmo dia. As ordens judiciais protocoladas após as 19h00min ou em dias não úteis serão tratadas e disponibilizadas às instituições financeiras no arquivo de remessa do dia útil imediatamente posterior.

Número do protocolo: 20230006004091
Data/hora de protocolamento: 02/05/2023 11:12
Número do processo: 0000620-17.2022.8.26.0430
Juiz solicitante do bloqueio: LUAN CASAGRANDE
Tipo/natureza da ação: Ação Cível
CPF/CNPJ do autor/exequente da ação:
Nome do autor/exequente da ação: Manoel Neves Ribeiro
Protocolo de bloqueio agendado? Não
Repetição programada? Sim **Data limite da repetição:** 01/06/2023
Ordem sigilosa? Sim

Relação dos Visualizadores
Visualizador

010.588.060-41 LUAN CASAGRANDE

323.098.768-36 MIRIAN ROBERTA BEZZÃO LEMES

Relação dos Réus/Executados
Réu/Executado

16950936000113: SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS S/A

Valor a Bloquear

R\$ 42.865,42 (quarenta e dois mil e oitocentos e sessenta e cinco reais e
quarenta e dois centavos)

Bloquear Conta-Salário? Não

Relação de Contas e Aplicações Financeiras Atingidas

12123 - COOPERATIVA DE CRÉDITO SICOOB ENGECCRED LTDA
/
00000 - CONTA PRONTA INSTITUICAO DE PAGAMENTO LTDA
/
05246 - BCO ABC BRASIL
/
05237 - BCO BRADESCO
/

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
 JUIZADO ESPECIAL CIVEL CRIM. DE PAULO DE FARIA

RELATÓRIO DE ORDENS JUDICIAIS - TEIMOSINHA

Dados da Série

Situação da solicitação: **Ordem judicial ainda não disponibilizada para as instituições financeiras**

As ordens judiciais protocoladas até as 19h00min dos dias úteis serão consolidadas, transformadas em arquivos de remessa e disponibilizadas simultaneamente para todas as instituições financeiras até as 23h00min do mesmo dia. As ordens judiciais protocoladas após as 19h00min ou em dias não úteis serão tratadas e disponibilizadas às instituições financeiras no arquivo de remessa do dia útil imediatamente posterior.

Código Série	6160521	Número do protocolo:	20230006004091
Data/hora de protocolamento:	02/05/2023 11:12		
Número do processo:	0000620-17.2022.8.26.0430		
Juiz solicitante do bloqueio:	LUAN CASAGRANDE (protocolizado por MIRIAN ROBERTA BEZZÃO LEMES)		
Tipo/natureza da ação:	Ação Cível		
CPF/CNPJ do autor/exequente da ação:			
Nome do autor/exequente da ação:	Manoel Neves Ribeiro		
Protocolo de bloqueio agendado?	Não		
Repetição programada?	Sim	Data limite da repetição:	01/06/2023
Ordem sigilosa?	Sim	Situação da Ordem	Encerrada
Total bloqueado	0.00	Valor a bloquear	42,865.42

Relação dos Visualizadores

Visualizador

010.588.060-41 LUAN CASAGRANDE

323.098.768-36 MIRIAN ROBERTA BEZZÃO LEMES

	Data Protocolam	Situação	Valor a bloquear	Nr. Protocolo	Processo	Juiz/Assessor
1	02 MAI 2023 11:12	Não enviada	R\$ 42.865,42	20230006004091	0000620-17.2022.8.26.0430	LUAN CASAGRANDE / MIRIAN ROBERTA BEZZÃO LEMES
2	04 MAI 2023 16:54	Não enviada	R\$ 42.865,42	20230006207290	0000620-17.2022.8.26.0430	LUAN CASAGRANDE / MIRIAN ROBERTA BEZZÃO LEMES
3	08 MAI 2023 15:36	Respondida	R\$ 42.865,42	20230006388558	0000620-17.2022.8.26.0430	LUAN CASAGRANDE / MIRIAN ROBERTA BEZZÃO LEMES
4	10 MAI 2023 16:32	Respondida	R\$ 42.865,42	20230006583921	0000620-17.2022.8.26.0430	LUAN CASAGRANDE / MIRIAN ROBERTA BEZZÃO LEMES
5	12 MAI 2023 16:13	Respondida	R\$ 42.865,42	20230006757331	0000620-17.2022.8.26.0430	LUAN CASAGRANDE / MIRIAN ROBERTA BEZZÃO LEMES

	Data Protocolam	Situação	Valor a bloquear	Nr. Protocolo	Processo	Juiz/Assessor
6	16 MAI 2023 13:42	Respondida	R\$ 42.865,42	20230006921908	0000620-17.2022.8.26.0430	LUAN CASAGRANDE / MIRIAN ROBERTA BEZZÃO LEMES
7	19 MAI 2023 03:23	Respondida	R\$ 42.865,42	20230007115624	0000620-17.2022.8.26.0430	LUAN CASAGRANDE / MIRIAN ROBERTA BEZZÃO LEMES
8	23 MAI 2023 15:05	Respondida	R\$ 42.865,42	20230007313671	0000620-17.2022.8.26.0430	LUAN CASAGRANDE / MIRIAN ROBERTA BEZZÃO LEMES
9	25 MAI 2023 12:51	Respondida	R\$ 42.865,42	20230007501456	0000620-17.2022.8.26.0430	LUAN CASAGRANDE / MIRIAN ROBERTA BEZZÃO LEMES
10	29 MAI 2023 15:38	Respondida	R\$ 42.865,42	20230007699078	0000620-17.2022.8.26.0430	LUAN CASAGRANDE / MIRIAN ROBERTA BEZZÃO LEMES
11	31 MAI 2023 09:52	Respondida	R\$ 42.865,42	20230007877594	0000620-17.2022.8.26.0430	LUAN CASAGRANDE / MIRIAN ROBERTA BEZZÃO LEMES

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRIAN ROBERTA BEZZAO LEMES, liberado nos autos em 07/06/2023 às 16:34. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000620-17.2022.8.26.0430 e código 926JOMSa.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PAULO DE FARIA

FORO DE PAULO DE FARIA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,

Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital n°: **0000620-17.2022.8.26.0430**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
 Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**

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): *Considerando os resultados negativos das tentativas de bloqueio, manifeste-se o exequente, em termos de prosseguimento do feito, no prazo de 10 (dez) dias.* Nada Mais. Paulo de Faria, 07 de junho de 2023. Eu, ____, Mírian Roberta Bezzão Lemes, Supervisor de Serviço.

CERTIDÃO - Remessa ao DJE

Certifico e dou fé que remeti ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) ato(s) ordinatório(s) acima em ____/____/_____. Eu, ____, Mírian Roberta Bezzão Lemes, Supervisor de Serviço.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0270/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128/SP)	D.J.E
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903GO)	D.J.E

Teor do ato: "Considerando os resultados negativos das tentativas de bloqueio, manifeste-se o exequente, em termos de prosseguimento do feito, no prazo de 10 (dez) dias."

Paulo de Faria, 8 de junho de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0270/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 13/06/2023. Considera-se a data de publicação em 14/06/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128/SP)
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903GO/)

Teor do ato: "Considerando os resultados negativos das tentativas de bloqueio, manifeste-se o exequente, em termos de prosseguimento do feito, no prazo de 10 (dez) dias."

Paulo de Faria, 13 de junho de 2023.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PAULO DE FARIA

FORO DE PAULO DE FARIA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,

Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000620-17.2022.8.26.0430**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
 Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **LUAN CASAGRANDE**

Vistos.

A parte exequente pugnou pela constrição de bens de terceiros não integrantes na lide, o que não se mostra viável, uma vez inexistente qualquer adinículo de prova acerca da subsistência de relação jurídica entre a executada e a terceira indicada pelo credor, ônus processual que lhe incumbia, a teor do que dispõe o art. 373, I, do CPC.

Saliento, ademais, que a mera alegação da parte acerca da existência de suposto crédito decorrente de relação jurídica entre as partes referidas, sem qualquer lastro mínimo nos autos, torna a medida indevida por avançar sobre bens de terceiros alheios à lide.

Outrossim, com relação à constrição da fração ideal sobre o imóvel de matrícula 68952 do RCI de Olimpia, intime-se o exequente para acostar aos autos a matrícula atualizada do imóvel com averbação da penhora, no prazo de 10 dias.

Com a juntada, expeça-se carta precatória para avaliação, intimação e alienação em hasta pública do aludido imóvel ao juízo de Olimpia-SP.

No silêncio, arquivem-se provisoriamente os autos, nos termos do art. 921, III, §§ 1º e 2º, do CPC.

Intime-se.

Paulo de Faria, 26 de junho de 2023.

**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 0298/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128/SP)	D.J.E
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903GO)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. A parte exequente pugnou pela constrição de bens de terceiros não integrantes na lide, o que não se mostra viável, uma vez inexistente qualquer adinículo de prova acerca da subsistência de relação jurídica entre a executada e a terceira indicada pelo credor, ônus processual que lhe incumbia, a teor do que dispõe o art. 373, I, do CPC. Saliento, ademais, que a mera alegação da parte acerca da existência de suposto crédito decorrente de relação jurídica entre as partes referidas, sem qualquer lastro mínimo nos autos, torna a medida indevida por avançar sobre bens de terceiros alheios à lide. Outrossim, com relação à constrição da fração ideal sobre o imóvel de matrícula 68952 do RCI de Olimpia, intime-se o exequente para acostar aos autos a matrícula atualizada do imóvel com averbação da penhora, no prazo de 10 dias. Com a juntada, expeça-se carta precatória para avaliação, intimação e alienação em hasta pública do aludido imóvel ao juízo de Olimpia-SP. No silêncio, arquivem-se provisoriamente os autos, nos termos do art. 921, III, §§ 1º e 2º, do CPC. Intime-se."

Paulo de Faria, 27 de junho de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0298/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 28/06/2023. Considera-se a data de publicação em 29/06/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128/SP)
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903GO/)

Teor do ato: "Vistos. A parte exequente pugnou pela constrição de bens de terceiros não integrantes na lide, o que não se mostra viável, uma vez inexistente qualquer adinício de prova acerca da subsistência de relação jurídica entre a executada e a terceira indicada pelo credor, ônus processual que lhe incumbia, a teor do que dispõe o art. 373, I, do CPC. Saliento, ademais, que a mera alegação da parte acerca da existência de suposto crédito decorrente de relação jurídica entre as partes referidas, sem qualquer lastro mínimo nos autos, torna a medida indevida por avançar sobre bens de terceiros alheios à lide. Outrossim, com relação à constrição da fração ideal sobre o imóvel de matrícula 68952 do RCI de Olimpia, intime-se o exequente para acostar aos autos a matrícula atualizada do imóvel com averbação da penhora, no prazo de 10 dias. Com a juntada, expeça-se carta precatória para avaliação, intimação e alienação em hasta pública do aludido imóvel ao juízo de Olimpia-SP. No silêncio, arquivem-se provisoriamente os autos, nos termos do art. 921, III, §§ 1º e 2º, do CPC. Intime-se."

Paulo de Faria, 28 de junho de 2023.



AQUINO ASSESSORIA JURÍDICA
ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL
CÍVEL DA COMARCA DE PAULO DE FARIA – SÃO PAULO**

Cumprimento de sentença (0000620-17.2022.8.26.0430)

MM Juiz:

Conforme decisão de fls. 09, junto cópia atualizada da matrícula nº 68.952 do RCI de Olímpia/SP.

No mais, requero a expedição de carta precatória para avaliação, intimação e alienação em hasta pública do aludido imóvel à comarca de Olímpia/SP.

São os termos em que se pede e espera deferimento.

Orindiúva, 05 de julho de 2023.

Rafael Felisbino de Aquino Silva
OAB/SP 333.128
documento assinado digitalmente



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ROBSON PASSOS CAIRES
 Oficial Designado

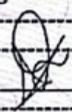
MATRÍCULA	FICHA	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P. CNS/CNU: 11972-7
68.952	1	LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 02/01/2.020.-PROT.187.961 de 12/12/2.019.-

IMÓVEL: Uma fração ideal correspondente a 1/13 (um-treze) avos, designada cota 09 (nove), do apartamento comercial, com características hoteleiras, sob o nº407, localizado no 6º Pavimento (4º andar), da Torre "C", do CONDOMÍNIO "OLÍMPIA PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Aurora Forti Neves, nº1.030, no Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP, constituído de cozinha conjugada com sala de estar, varanda, banheiro, quarto, área de circulação e laje técnica, com uma área privativa de 46,2500 metros quadrados, área comum de 28,4319 metros quadrados, e área total de 74,6819 metros quadrados de área construída, e sua respectiva fração ideal de 0,0924% no terreno.-
 Cadastro municipal nº59150624.-

PROPRIETÁRIA: SPE OLÍMPIA Q27.EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Aurora Forti Neves, nº1.030, no Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP.-

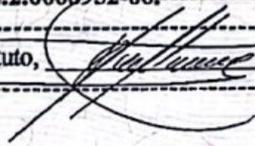
REG. ANT.: Matrícula nº67.771, do Registro Geral, deste Oficial.- (O imóvel objeto desta matrícula, está submetido ao regime da multipropriedade, nos termos da Lei nº13.777, de 20/12/2.018, do artigo 176, parágrafo 10º, da Lei nº6.015, de 31/12/1.973 e do item 229.1, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, o qual será utilizado conforme especificado na Convenção Condominial registrada sob o nº31.928, no Registro Auxiliar, deste Oficial).-----

Dou fé.- O Oficial Designado,  (Robson Passos Caires).-----

S.D. nº119727311000000006448820A.-----

AV.1.M.68.952.-PROT.203.730 de 08/06/2.022.-
DATA: 14/06/2.022.-

Procede-se a presente de Ofício, conforme permitido pelo artigo 235-A, da Lei nº6.015/1.973, alterado pela Lei nº13.465/2.017, c/c os artigos 2º e 3º, do Provimento 89/2.019, para ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula possui o **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA nº11972.2.0068952-06.**-----

Dou fé.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira).-----

Página: 0001/0006

Rua Nove de Julho, 1120 - Centro - Olímpia/SP - CEP: 15400-085
 Fone: (17) 3281-4239 - Fax: (17) 3279-7009 - e-mail: or_imoveis@hotmail.com

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
 Comarca de Olímpia - SP

11972-7-AA 453021

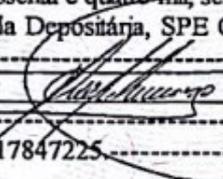


MATRÍCULA	FICHA
68.952	1 VERSO

S.D. nº1197273E1000000021784522N.-----

AV.2.M.68.952.-PROT.203.730 de 08/06/2.022.-
DATA: 14/06/2.022.-

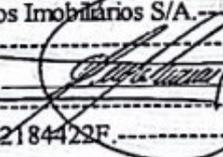
Em cumprimento a certidão de "Penhora "Online" relativa ao protocolo PH000420009, expedida pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Civil, da Comarca de Mauá-SP, em data de 08/06/2.022, extraída dos autos da Execução Civil - Processo nº0000456.07.2022.8.26.0348, em que figura como exequente **VALMIR SILVERIO FERREIRA** (CPF/MF nº 097.349.118-30) e **EVANILDE DE LIMA ROCHA FERREIRA** (CPF/MF nº 068.997.348-93), e como executada **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$64.695,65 (sessenta e quatro mil, seiscentos e noventa e cinco reais e sessenta e cinco centavos).- Foi nomeada Depositária, SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.

Dou fê.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira).-----

S.D. nº1197273310000000217847225.-----

AV.3.M.68.952.-PROT.203.939 de 22/06/2.022.- Reap. em 05/07/2.022.-
DATA: 11/07/2.022.-

Em cumprimento a certidão de "Penhora "Online" relativa ao protocolo PH000421978, expedida pelo Juízo de Direito do 8º Ofício Cível, da Comarca de São José do Rio Preto-SP, em data de 05/07/2.022, re-ratificada por certidões expedidas em 27/06/2.022 e 05/07/2.022, extraída dos autos da Execução Civil - Processo nº0016976-71.2021.8.26.0576, em que figura como exequentes **LEANDRO TADEU AZEVEDO MORAES** (CPF/MF nº317.032.148-03) e **MONIZA DE SA ESPIRITO SANTO** (CPF/MF nº348.832.708-66), e como executada **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$29.646,08 (vinte e nove mil, seiscentos e quarenta e seis reais e oito centavos).- Foi nomeada Depositária, SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.

Dou fê.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira).-----

S.D. nº119727331000000022184422F.-----

- continua na ficha nº 2.-

Página: 0002/0006



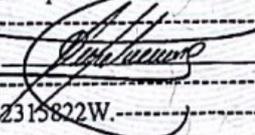
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ROBSON PASSOS CAIRES
 Oficial Designado

MATRÍCULA	FICHA	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P. CNS/CNJ: 11972-7
68.952	2	LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

- continuação da matrícula nº 68.952 -

AV.4.M.68.952.-PROT.204.368 de 14/07/2.022.-
DATA: 18/07/2.022.-

Em cumprimento a certidão de "Penhora "Online" relativa ao protocolo PH000425535, expedida pelo Juízo de Direito do 13º Ofício Cível, da Comarca de São Paulo-Capital, em data de 13/07/2.022, extraída dos autos da Execução Civil - Processo nº1003612-58.2021, em que figura como exequente **IZABEL CRISTINA SILVEIRA BRITO** (CPF/MF nº245.558.598-04), e como executada **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$36.030,92 (trinta e seis mil, trinta reais e noventa e dois centavos).- Foi nomeada Depositária, SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.-----

Dou fê.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira).-----
 S.D. nº1197273E1000000022315822W.-----

AV.5.M.68.952.-PROT.205.680 de 19/09/2.022.-
DATA: 27/09/2.022.-

Em cumprimento a certidão de Penhora "Online" relativa ao protocolo PH000435643, expedida pelo Juízo de Direito do 18º Ofício Cível, da Comarca de São Paulo-SPI, em data de 19/09/2.022, extraída dos autos da Execução Civil, Processo nº0018369-67.2022.8.26.0100, em que figuram como exequentes **DIEGO VATTA** (CPF/MF nº233.161.348-67) e **ANDREA WATANABE PALATINOS VATTA** (CPF/MF nº143.262.638-81), e como executada **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**. (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, e o imóvel objeto da matrícula nº68.367, deste Oficial, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$179.815,74 (cento e setenta e nove mil, oitocentos e quinze reais e setenta e quatro centavos).- Foi nomeada Depositária, SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.-----

Dou fê.- O Oficial Designado,  (Robson Passos Caires).-----
 S.D. nº119727331000000023600422S.-----

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Olímpia - SP

11972-7 - AA 453022



Página: 0003/0006

Rua Nove de Julho, 1120 - Centro - Olímpia/SP - CEP: 15400-085
 Fone: (17) 3281-4239 - Fax: (17) 3279-7009 - e-mail: or_imoveis@hotmail.com

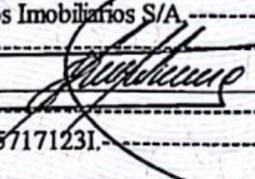
QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FELISBINO DE AQUINO SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/07/2023 às 10:07 , sob o número WPF23700119305. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000620-17.2022.8.26.0430 e código Gcl5Hvl6.

MATRÍCULA	FICHA
68.952	2 VERSO

AV.6.M.68.952.-PROT.207.897 de 27/01/2.023.-
DATA: 09/02/2.023.-

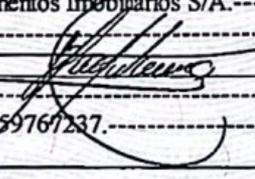
Em cumprimento a certidão de "Penhora Online" relativa ao protocolo PH000450568, expedida pelo Juízo de Direito do 1º Ofício Cível, desta Comarca, em data de 27/01/2.023, extraída dos autos da Execução Civil - Processo nº0003094-8520218260400, em que figura como exequente **ALENCAR JANUARIO PEREIRA** (CPF/MF nº830.186.898-87), e como executada **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.** (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$24.098,86 (vinte e quatro mil, noventa e oito reais e oitenta e seis centavos).- Foi nomeada depositária, SPE Olimpia Q27 Empreendimentos Imobiliarios S/A.

Dou fé.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira).

S.D. nº1197273310000000257171231.

AV.7.M.68.952.-PROT.208.430 de 28/02/2.023.-
DATA: 06/03/2.023.-

Em cumprimento a certidão de "Penhora "Online" relativa ao protocolo PH000454973, expedida pelo Juizado Especial Cível, da Comarca de Indaiatuba-SP, em data de 28/02/2.023, extraída dos autos da Execução Civil - Processo nº00044054820228260248, em que figura como exequente **EBERVAL OLIVEIRA CASTRO** (CPF/MF nº784.980.403-10), e como executada **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A** (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$46.419,06 (quarenta e seis mil, quatrocentos e dezenove reais e seis centavos).- Foi nomeada Depositária, Spe Olimpia Q27 Empreendimentos Imobiliarios S/A.

Dou fé.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira).

S.D. nº1197273E10000000259767237.

AV.8.M.68.952.-PROT.208.920 de 30/03/2.023.-
DATA: 28/04/2.023.-

Em cumprimento a certidão de "Penhora "Online" relativa ao protocolo PH000459547,

- continua na ficha nº 3 -

Página: 0004/0006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL FELISBINO DE AQUINO SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/07/2023 às 10:07, sob o número WPFA23700119305. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000620-17.2022.8.26.0430 e código Gcl5HvL6.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ROBSON PASSOS CAIRES
Oficial Designado



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.
CNS/CNJ: 11972-7

MATRÍCULA	FICHA
68.952	3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

- continuação da matrícula n.º 68.952 -

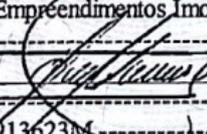
expedida pelo Juízo de Direito do 1º Ofício Cível, desta Comarca, em data de 29/03/2.023, extraída dos autos da Execução Civil - Processo nº0002136-6520228260400, em que figura como exequentes MATEUS HENRIQUE YAEGASHI (CPF/MF nº170.242.828-19) e CELIA REGINA BERGAMO YAEGASHI (CPF/MF nº278.768.878-05), e como executada SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$41.018,59 (quarenta e um mil, dezoito reais e cinquenta e nove centavos).- Foi nomeada Depositária, Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.-----

Dou fê.- O Oficial Designado,  (Robson Passos Caires).-----

S.D. nº119727331000000026774523Z.-----

AV.9.M.68.952.-PROT.209.518 de 08/05/2.023.-
DATA: 10/05/2.023.-

Em cumprimento a certidão de "Penhora "Online" relativa ao protocolo PH000464603, expedida pelo Juizado Especial Civil e Criminal, da Comarca de Paulo de Faria-SP, em data de 08/05/2.023, extraída dos autos da Execução Civil - Processo nº00006201720228260430, em que figura como exequente MANOEL NEVES RIBEIRO (CPF/MF nº121.635.608-48), e como executada SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$40.457,90 (quarenta mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e noventa centavos).- Foi nomeada Depositária, Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.-----

Dou fê.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira).-----

S.D. nº1197273E1000000026913623M.-----

Página: 0005/0006

Rua Nove de Julho, 1120 - Centro - Olímpia/SP - CEP: 15400-085
Fone: (17) 3281-4239 - Fax: (17) 3279-7009 - e-mail: or_imoveis@hotmail.com

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

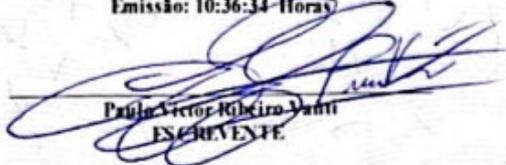
Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Olímpia - SP

11972-7 - AA 453023



CERTIFICO e dou fé, que o imóvel objeto desta matrícula, nos termos do §1º do art. 19 da Lei 6.015/73, tem sua situação com referência a ALIENAÇÃO E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS integralmente noticiadas na presente ~~certidão~~ **certidão**, entretanto, título(s) prenotado(s) sob o(s) protocolo(s): 210237-PENHORA ON LINE de 14/06/2023, 210474-PENHORA ON LINE de 27/06/2023..

Olimpia-SP, 05 de julho de 2023.
Emissão: 10:36:34-Horas


Paulo Victor Ribeiro Vantl
ESCREVENTE

Advertência: Este documento contém dados pessoais que consistem "Arquivo Público" passível de conhecimento através da presente certidão, ficando o solicitante/requerente, responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido, nos termos da Lei nº13.709/2018 (LGPD) e Provimento nº134/2.022 do CNJ.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
Paulo Victor Ribeiro Vantl
ESCREVENTE
Olimpia / SP

Oficial..... R\$ 40,91
Estado..... R\$ 11,63
Carteira..... R\$ 7,96
Reg. Civil... R\$ 2,15
Trib. Justiça: R\$ 2,81
Ao Município.: R\$ 2,15
Ao Min.Púb... R\$ 1,96
Total..... R\$ 69,57
CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDAS CONFORME GUIA
PADRONIZADA.

Pedido de certidão nº: 181400

Controle: 
314796

Página: 0006-0006



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1197273C3000000027805423R



AQUINO ASSESSORIA JURÍDICA
ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE PAULO DE FARIA – SÃO PAULO

Cumprimento de sentença (0000620-17.2022.8.26.0430)

MANOEL NEVES RIBEIRO e MARCIA RIBEIRO PATROCINIO RIBEIRO, já qualificados nos autos, por seu Advogado que esta subscreve, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, manifestar nos termos seguintes:

Conforme decisão de fls. 17, foi concedido ao executado o prazo de 15 dias para o pagamento voluntário do débito, sob pena de multa de 10%.

Após o decurso para pagamento voluntário, o executado limitou-se a indicar a penhora um bem imóvel descrito às fls. 20.

Como o pagamento não foi realizado dentro do prazo legal, embora devidamente intimado, requer o cômputo da pena de multa de 10% sobre o valor da condenação, totalizando a quantia de R\$ 40.457,901.

Após tentativa de utilização do Sistema BACENJUD para bloqueio de valores constantes nas contas bancárias de titularidade do Executado, tal medida restou infrutífera.

Continuando, conforme documentos de fls. 70/74 e 75/87, foi constatada relação jurídica envolvendo a executada, **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários Ltda** e outra empresa de nome **Enjoy Adm de Hoteis e Resorts - Scpi / Olímpia Park Resort**.

Posteriormente, às fls. 95, foi determinado por este Juízo a intimação da empresa **Enjoy Adm de Hoteis e Resorts - Scpi / Olímpia Park Resort**, para que no prazo de 15 dias prestasse informações sobre a relação mantida com a atual executada e, se eventualmente repassava valores financeiros.



AQUINO ASSESSORIA JURÍDICA
ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

No entanto, mesmo devidamente intimada conforme fls. 99, a empresa **Enjoy Adm de Hotéis e Resorts - Scpi / Olímpia Park Resort**, em completo desprezo ao Poder Judiciário, ficou-se inerte, *desobedecendo* decisão exarada por Vossa Excelência às fls. 95, dando a entender, ou no mínimo conjecturar, a existência de uma união de esforços para impossibilitar o credor a não ter a satisfação de seu crédito.

Dessa forma, diante dos fundamentos expostos e para que se possa dar cumprimento a execução em curso, garantindo assim, o direito fundamental da razoável duração do processo e da efetividade da tutela jurisdicional, solicito a Vossa Excelência o pedido de busca reiteradas de ativos financeiros pelo sistema SISBAJUD **(TEIMOSINHA)**, nas contas bancárias da Empresa **Enjoy Adm de Hotéis e Resorts - Scpi / Olímpia Park Resort, CNPJ nº 27.887.833/0001-7**, até a quantia atualizada de R\$ 42.865,42, conforme planilha de fls. 102, ficando essa Empresa desde logo autorizada por Vossa Excelência a abater tais valores dos repasses que são realizados por ela à devedora **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

São os termos em que se pede e espera deferimento.

Orindiúva, 23 de junho de 2023.

Rafael Felisbino de Aquino Silva
OAB/SP 333.128
documento assinado digitalmente

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

COMARCA DE PAULO DE FARIA

FORO DE PAULO DE FARIA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,

Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **0000620-17.2022.8.26.0430**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC: expedição de mandado para avaliação. Nada Mais. Paulo de Faria, 17 de julho de 2023. Eu, _____, Mírian Roberta Bezzão Lemes, Supervisor de Serviço.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULO DE FARIA
FORO DE PAULO DE FARIA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
RUA BOM JESUS, 1207, Paulo de Faria-SP - CEP 15490-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

MANDADO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO

Processo Digital nº: **0000620-17.2022.8.26.0430**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
 Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**
 Oficial de Justiça: *****
 Mandado nº: **430.2023/003286-8**

Justiça Gratuita

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) Juizado Especial Cível e Criminal do Foro de Paulo de Faria, Dr(a). LUAN CASAGRANDE, na forma da lei,

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, proceda à **AVALIAÇÃO** do(s) bem(ens) da fração ideal correspondente a 1/13 (um-treze) avos, do imóvel descrito na matrícula nº 68.952 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP do executado, **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - NA PESSOA DO SEU REPRESENTANTE LEGAL**, CNPJ 16.950.936/0001-13, Aurora Forti Neves, 1030, Lote 11, Quadra 26, Jardim Santa Efigênia, CEP 15405-002, Olímpia - SP, tantos quanto bastem para garantir a execução, bem como à **INTIMAÇÃO** do executado.

ADVERTÊNCIA: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha [Senha de acesso da pessoa selecionada] ou senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

CUMPRA-SE na forma e sob as penas da lei. Paulo de Faria, 17 de julho de 2023. Mírian Roberta Bezzão Lemes, Supervisor de Serviço.

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

Advogado: Dr(a). Rafael Felisbino de Aquino Silva
 Telefone Comercial: (17)38161130

Recomendação 111/2021 do CNJ: É um dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil Art. 227 da CF). Denúncias sobre maus-tratos, violência, ou abusos contra crianças e adolescentes podem ser realizadas por meio do Disque 100 (Serviço do Ministério da Justiça), por qualquer cidadão. A ligação é gratuita. O serviço funciona para todo o país, todos os dias da semana, das 8 às 22 horas, inclusive nos feriados. Não é preciso identificar-se.

Art. 105, III, das NSCGJ: “É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional,

0000620-17.2022.8.26.0430



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULO DE FARIA
FORO DE PAULO DE FARIA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
RUA BOM JESUS, 1207, Paulo de Faria-SP - CEP 15490-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

obrigatória em todas as diligências".

***Advertência:** Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. “Texto extraído do Código Penal, artigos 329 “caput” e 331.*

***Art. 212, do CPC:** Os atos processuais serão realizados em dias úteis, das 6 (seis) às 20 (vinte) horas.*

§ 2º Independentemente de autorização judicial, as citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, onde as houver, e nos feriados ou dias úteis fora do horário estabelecido neste artigo, observado o disposto no [art. 5º, inciso XI, da Constituição Federal](#).

***Artigo 5º, inciso XI, da CF:** a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial.*

43020230032868



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULO DE FARIA
FORO DE PAULO DE FARIA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
RUA BOM JESUS, 1207, Paulo de Faria-SP - CEP 15490-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

MANDADO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO

Processo Digital nº: **0000620-17.2022.8.26.0430**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
 Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**
 Oficial de Justiça: *****
 Mandado nº: **430.2023/003286-8**

Justiça Gratuita

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) Juizado Especial Cível e Criminal do Foro de Paulo de Faria, Dr(a). LUAN CASAGRANDE, na forma da lei,

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, proceda à **AVALIAÇÃO** do(s) bem(ens) da fração ideal correspondente a 1/13 (um-treze) avos, do imóvel descrito na matrícula nº 68.952 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP do executado, **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - NA PESSOA DO SEU REPRESENTANTE LEGAL**, CNPJ 16.950.936/0001-13, Aurora Forti Neves, 1030, Lote 11, Quadra 26, Jardim Santa Efigênia, CEP 15405-002, Olímpia - SP, tantos quanto bastem para garantir a execução, bem como à **INTIMAÇÃO** do executado.

ADVERTÊNCIA: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha [REDACTED] ou senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

CUMpra-SE na forma e sob as penas da lei. Paulo de Faria, 17 de julho de 2023. Mírian Roberta Bezzão Lemes, Supervisor de Serviço.

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

Advogado: Dr(a). Rafael Felisbino de Aquino Silva
 Telefone Comercial: (17)38161130

Recomendação 111/2021 do CNJ: É um dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil Art. 227 da CF). Denúncias sobre maus-tratos, violência, ou abusos contra crianças e adolescentes podem ser realizadas por meio do Disque 100 (Serviço do Ministério da Justiça), por qualquer cidadão. A ligação é gratuita. O serviço funciona para todo o país, todos os dias da semana, das 8 às 22 horas, inclusive nos feriados. Não é preciso identificar-se.

Art. 105, III, das NSCGJ: "É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".

Advertência: Opar-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem

0000620-17.2022.8.26.0430


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULO DE FARIA
FORO DE PAULO DE FARIA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

 Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,
 Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0000620-17.2022.8.26.0430**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
 Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Nivaldo Yoshio Yamanaka (30638)**

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 430.2023/003286-8 dirigi-me ao endereço: no dia 27-10-2.023, às 16:00 horas, na AVENIDA AURORA FORTI NEVES, Nº 1.030, SALA 24 - COMERCIAL - MATRÍCULA 68.952 - JARDIM SANTA EFIGÊNIA - OLÍMPIA-S.P. (CEP 15405002), e aí sendo, PASSEI A PROCEDER A AVALIAÇÃO DO BEM PENHORADO, constante de: FRAÇÃO IDEAL DE 1/13 DO IMÓVEL, LOCALIZADO NO OLÍMPIA PARK RESORT, REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTO DE IMÓVEIS DE OLÍMPIA-S.P. COM MATRÍCULA Nº 68.952, DE PROPRIEDADE DA EXECUTADA SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - AVALIANDO EM R\$70.000,00 (setenta mil reais); em seguida, I N T I M E I a executada SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, na pessoa da representante Sr^a DANIELA SANCHES, do inteiro teor do mandado de fls. retro (fls. 122/123), que após a leitura do mesmo, bem ciente ficou, inclusive da AVALIAÇÃO, exarando sua assinatura como se vê às fls. retro, aceitando a contrafé que lhe ofereci. Diante do exposto, devolvo o presente mandado em Cartório, aguardando novas Determinações. NADA MAIS.
 O referido é verdade e dou fé.
 Olímpia, 06 de novembro de 2023.

Número de Atos:02

COTAS:-00 (zero) – AVENIDA AURORA FORTI NEVES, Nº 1.030, SALA 24 - COMERCIAL - MATRÍCULA 68.952 - JARDIM SANTA EFIGÊNIA - OLÍMPIA-S.P. (CEP 15405002) – DILIGÊNCIA – referente a AVALIAÇÃO/INTIMAÇÃO.-

MARGEADA NO MANDADO Nº 400.2023/009405-0 – PROCESSO Nº 1003274-16.2023.8.26.0400.-

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

COMARCA DE PAULO DE FARIA

FORO DE PAULO DE FARIA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,

Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **0000620-17.2022.8.26.0430**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
 Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**

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 da avaliação do imóvel, para querendo, manifestarem-se.* Nada Mais. Paulo de Faria, 23 de novembro de 2023. Eu, ____, Mírian Roberta Bezzão Lemes, Supervisor de Serviço.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0547/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128/SP)	D.J.E
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)	D.J.E

Teor do ato: "Ciência às partes da avaliação do imóvel, para querendo, manifestarem-se."

Paulo de Faria, 23 de novembro de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0547/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 24/11/2023. Considera-se a data de publicação em 27/11/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128/SP)
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)

Teor do ato: "Ciência às partes da avaliação do imóvel, para querendo, manifestarem-se."

Paulo de Faria, 24 de novembro de 2023.



EXMO. (A) SR. (A) DR. (A) JUIZ (A) DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DA COMARCA DE PAULO DE FARIA - SP.

PROCESSO Nº 0000620-17.2022.8.26.0430.

HELIO DEUTSCH DE FREITAS BRAGA,

Leiloeiro Público Oficial registrado na JUCESP sob nº 798, devidamente credenciado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do gestor judicial **NRN LEILÕES**, www.nrnleiloes.com.br, nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, na qual **MANOEL NEVES RIBEIRO** promove em face de **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, vem, respeitosamente, à presença de V.Exa., informar o que segue:

Por determinação judicial da 18ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo – SP, nos autos do processo nº 0018369-67.2022.8.26.0100, este leiloeiro foi nomeado para a alienação do bem imóvel de Matrícula nº 68.952 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP, bem que se encontra constrito nestes autos (Av. 9).

Por este motivo, levamos à informação para que as partes sejam cientificadas de que o leilão ocorrerá nas seguintes datas e horários:

1º Leilão:

Abertura: **11.12.2023 às 14:00 horas**
Encerramento: **14.12.2023 às 14:00 horas.**

2º Leilão:

Abertura: **14.12.2023 às 14:01 horas**
Encerramento: **07.02.2024 às 14:00 horas.**



Posto isso, permanecemos à disposição deste D. Juízo para quaisquer esclarecimentos.

Aproveitamos para apresentar os protestos de mais elevada estima e consideração por este Juízo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 29 de novembro de 2023.

Rayane Mota Amorim

OAB/SP 434.911

AO JUÍZO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE PAULO DE FARIA/SP

Processo: 0000620-17.2022.8.26.0430
 Exequente: Manoel Neves Ribeiro
 Executada: Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A

SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada, por seu procurador, vêm a presença de Vossa Excelência **manifestar sobre a avaliação da cota nomeada a penhora:**

A executada não concorda com a avaliação realizada pelo oficial de justiça, haja vista que o mesmo não possui conhecimento técnico para o ato.

Sequer foi apresentado um laudo de avaliação pelo oficial de justiça, conforme se vê, o Auto de Avaliação de fl.126, não se trata de um laudo.

É de fácil percepção que o Laudo de Avaliação do bem penhorado dever conter todas as características possíveis para a verificação do real valor, observando as diferentes destinações do bem. Não é o que vemos no documento de fls.126.

Art. 872/CPC - A avaliação realizada pelo oficial de justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora ou, em caso de perícia realizada por avaliador, de laudo apresentado no prazo fixado pelo juiz, devendo-se, em qualquer hipótese, especificar:

I - os bens, com as suas características, e o estado em que se encontram;

II - o valor dos bens.

Ademais o valor pelo qual o bem foi avaliado traz prejuízo para a executada, tendo em vista que o imóvel pode ser vendido em hasta publica por preço vil, muito abaixo do que seu valor real.

De acordo com o art. 870 do CPC, “ ***a avaliação, será feita pelo oficial de justiça e se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo.***”

A avaliação do imóvel deve ser materializada por meio de um Laudo, e somente um perito detém conhecimentos especializados sobre uma determinada área, no caso a imobiliária.

Art. 873/CPC. É admitida nova avaliação quando:

I - qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador;

II - se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem;

III - o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação.

Parágrafo único. Aplica-se o art. 480 à nova avaliação prevista no inciso III do caput deste artigo.

A cota nomeada a penhora por essa executada, possui valor mercadológico de R\$ 90.650,00, a diferença entre o valor informado na petição de fls.20/21, com a avaliação feita pelo oficial- fl.126, é muito grande.

Observe Excelência que a cota possui 46,25 m2 de área privativa e área total de 74,68 m2,

A executada junta a título de demonstração, Laudo Pericial, realizado em cota de mesma metragem, qual seja 46,25 metros quadrados (área privativa), onde foi encontrado como valor da cota o montante de R\$ 90.650,00 (Laudo em anexo).

Entende esta executada, diante do Auto de Avaliação de fl.126, que o valor avaliado pelo Oficial de Justiça, ficou aquém do que realmente vale a cota fração, haja vista o Laudo demonstrado (anexo) na presente petição.

Diante do exposto, desde já a executada requer seja a cota avaliada no valor de R\$ 90.000,00, por ser o valor mais compatível com as vendas realizadas, diante do laudo apresentado.

E se esse não for o entendimento do Nobre Juízo, que seja determinada uma nova avaliação da cota, por Perito nomeado por esse juízo, com conhecimentos especializados para o ato.

Por fim, requer que as intimações e comunicações forenses sejam encaminhadas e publicadas, exclusivamente ao advogado constante do instrumento de outorga de poderes, **LEONARDO LACERDA JUBÉ**, inscrito na **OAB/GO** sob o n.º **26.903** e **OAB/SP 463.514-A**, com endereços físicos e virtual indicados no rodapé; conforme norma contida no art. 272, §5º do CPC¹ e jurisprudência emanada dos Tribunais Superiores, sob pena de nulidade.

Termos em que, requer e aguarda deferimento!

Goiânia/GO, 01 de dezembro de 2023.

LEONARDO LACERDA JUBÉ

OAB/GO 26.903

OAB/SP 463.514-A

¹ Art. 272 Quando não realizados por meio eletrônico, consideram-se feitas as intimações pela publicação dos atos no órgão oficial. (...) §5º Constando dos autos pedido expresso para que as comunicações dos atos processuais sejam feitas em nome dos advogados indicados, o seu desatendimento implicará nulidade.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PTAM
APARTAMENTO COMERCIAL (HOTEL)
NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos;

INFORMAÇÕES GERAIS – SOLICITANTE INSTITUIÇÃO FINANCEIRA			
FINALIDADE:	NÃO INFORMADO		
INSTITUIÇÃO:	DISBRAVE ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA SCP		
CNPJ:	36.739.653/0001-34	AG/PA:	BRASILIA/DF
SOLICITANTE:	NÃO INFORMADO	TELEFONE:	(61) 2099-9861
E-MAIL:	NÃO INFORMADO		

INFORMAÇÕES GERAIS – SOLICITANTE			
NOME/RAZÃO:	SPE SOLAR DAS BRISAS EMP IMOBILIARIO S/A		
CPF/CNPJ:	037.240.517/0001-68	TELEFONE:	(62) 99473-0130
E-MAIL:	LUIZ.GOULART@GRUPONATOS.COM.BR		

INFORMAÇÕES GERAIS – IMÓVEL AVALIANDO			
MATRÍCULA:	68.367	CRI:	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OLÍMPIA - SP
ENDEREÇO:	AVENIDA AURORA FORTI NEVES, ESQUINA COM A	Nº	1.030
COMPLEMENTO:	CONDOMINIO OLÍMPIA PARK RESORT / APTO Nº104 / TORRE C		
BAIRRO:	JARDIM SANTA EFIGÊNIA		
CIDADE:	OLÍMPIA	UF:	SP
		CEP:	15400-000

RESULTADO DA AVALIAÇÃO			
#	Classif. /Imóvel	Valor referente à fração ideal/cota do Apartamento nº104 (R\$)	Venda Forçada (R\$)
1	FRAÇÃO IDEAL/COTA REFERENTE À 1/13 DO APARTAMENTO Nº104 COM 46,25 M ²	90.650,00	72.520,00
VALOR TOTAL DE MERCADO (R\$)		90.650,00 (noventa mil, seiscentos e cinquenta reais)	
VALOR JUSTO (R\$)		10%	81.585,00
VALOR LIQ. FORÇADA (R\$)		20%	72.520,00
VALIDADE DO LAUDO:		12 MESES	



SUMÁRIO

1- FINALIDADE.....3

2- METODOLOGIA UTILIZADA3

3- RESSALVAS E PRINCÍPIOS3

4- OBJETO DO PARECER.....4

5- LOCALIZAÇÃO E CROQUI DE DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO IMÓVEL6

6- PLANTA BAIXA DO IMÓVEL8

7- VISTORIA DO IMÓVEL10

8- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....10

9- CONSIDERAÇÕES FINAIS.....13

10- FOTOS DO IMÓVEL TIRADAS PELO TÉCNICO NO LOCAL.....14

11- MEMORIAL DE CÁLCULO/HOMOGENEIZAÇÃO:.....20

12- VALOR DO IMÓVEL.....22

13- INFORMAÇÕES DO AVALIADOR.....23

14- INFORMAÇÕES DA EMPRESA23

1- FINALIDADE

Este parecer técnico de avaliação imobiliária tem por objetivo apresentar o valor de mercado e em determinados casos, de venda forçada e valores justos de mercado, dos imóveis objetos do mesmo para utilização em análise de processos de alienação fiduciária, hipotecas, garantias, penhoras, ações judiciais, dentre outras finalidades.

2- METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

O método de avaliação supracitado é utilizado tanto pela norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) quanto pelo Conselho Federal de Corretor de Imóveis (Cofeci).

Para a avaliação dos imóveis, também são utilizadas as normas técnicas de avaliação de bens, NBR 14653-1 – Parte 1: Procedimentos gerais; NBR 14653-2 – Parte 2: Imóveis urbanos; NBR 14653-3 – Parte 3: Imóveis rurais; NBR 14653-4 – Parte 4: Empreendimentos e NBR 14653-5 – Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral.

Importante destacar que, por força da norma legal constante do artigo 3º da Lei 6.530/1978, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, somente a esse profissional cabe opinar quanto a comercialização imobiliária.

3- RESSALVAS E PRINCÍPIOS

Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada; O universo de pesquisa, o imóvel avaliando, foi inspecionado pessoalmente pelos signatários;

Da mesma forma a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, é de responsabilidade do profissional que subscreve o presente; O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria; Envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação; As restrições tanto do ponto de vista de gravames legais quanto eventuais exceções previstas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda planas de mudança da destinação da área, foram consideradas e narradas em sua totalidade, no presente trabalho;

O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido no Ato Normativo Nº. 0332004 do CRECI 11 região-SC, que estabelece normas para a emissão da Avaliação de Imóveis, bem como a Resolução COFECI Nº. 957-2006, que disciplina a emissão e a competência do corretor de imóveis para a elaboração de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – PTAM;

Esclarecemos ainda que ambas as legislações tanto, no âmbito estadual quanto no Federal, foram estabelecidas com base em estudo realizado pelo profissional que assina o presente laudo.

4- OBJETO DO PARECER

MATRÍCULA 68.367

PÁG.1

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ROBSON PASSOS CAIRES Oficial Designado	
MATRÍCULA 68.367	FICHA 1	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P. <small>CNS/ICN: 11972-7</small> LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	
DATA: 02/01/2.020.-PROT.187.961 de 12/12/2.019.-			
IMÓVEL: Uma fração ideal correspondente a 1/13 (um-treze) avos, designada cota 09 (nove) , do apartamento comercial, com características hoteleiras, sob o nº104 , localizado no 3º Pavimento (1º andar), da Torre "C", do CONDOMÍNIO "OLÍMPIA PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Aurora Forti Neves, nº1.030, no Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP, constituído de cozinha conjugada com sala de estar, varanda, banheiro, quarto, área de circulação e laje técnica, com uma área privativa de 46.2500 metros quadrados área comum de 28,4319 metros quadrados, e área total de 74,6819 metros quadrados de área construída, e sua respectiva fração ideal de 0,0924% no terreno.- Cadastro municipal nº59149994.-			
PROPRIETÁRIA: SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Aurora Forti Neves, nº1.030, no Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP.-			
REG. ANT.: Matrícula nº67.726, do Registro Geral, deste Oficial.- (O imóvel objeto desta matrícula, está submetido ao regime da multipropriedade, nos termos da Lei nº13.777, de 20/12/2.018, do artigo 176, parágrafo 10º, da Lei nº6.015, de 31/12/1.973 e do item 229.1, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, o qual será utilizado conforme especificado na Convenção Condominial registrada sob o nº31.928, no Registro Auxiliar, deste Oficial).			
Dou fé.- O Oficial Designado, _____ (Robson Passos Caires).			
S.D. nº119727311000000006448820A.			
AV.1.M.68.367.-PROT.205.680 de 19/09/2.022.- DATA: 27/09/2.022.-			
Procede-se a presente de Ofício, conforme permitido pelo artigo 235-A, da Lei nº6.015/1.973, alterado pela Lei nº13.465/2.017, c/c os artigos 2º e 3º, do Provimento 89/2.019, para ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula possui o CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA nº11972.2.0068367-15 .			
Dou fé.- O Oficial Designado, _____ (Robson Passos Caires).			
Página: 0001/0004			

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
 Comarca de Olímpia - SP

11972-7 - AA 444222

1972-7-444001-449000-1222

PÁG.2

MATRÍCULA: **68.367** FICHA: **1** VENDEDOR

S.D. nº1197273E100000023600122C

AV.2.M.68.367-FROT.205.680 de 19/09/2.022-
DATA: 27/09/2.022-

Em cumprimento a certidão de Penhoras "Online" relativa ao protocolo PH000435643, expedida pelo Juízo de Direito do 18º Ofício Civil, da Comarca de São Paulo-SP, em data de 19/09/2022, extraída dos autos da Execução Civil, Processo nº0018369-67.2022.8.26.0100, em que figuram como exequentes **DIEGO VAITA** (CPF/MF nº233.161.348-67) e **ANDREA WATANABE PALATINOS VAITA** (CPF/MF nº143.262.638-81), e como executada **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), *foi penhorado* o imóvel objeto desta matrícula, e o imóvel objeto da matrícula nº68.952, deste Ofício, nos autos supra mencionados, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$179.815,74 (cento e setenta e nove mil, oitocentos e quinze reais e setenta e quatro centavos). Foi nomeada Depositária, SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.

Dou R. - O Oficial Designado, *[Assinatura]* (Robson Passos Caíres)

S.D. nº11972733100000023600322U

AV.3.M.68.367-FROT.207.216 de 16/12/2.022-
DATA: 12/01/2.023-

Em cumprimento a certidão de "Penhoras "Online" relativa ao protocolo PH000447539, expedida pelo Juízo de Direito do 4º Ofício Civil, do Foro Regional de Sorocaba, Comarca de São Paulo-SP, em data de 15/12/2022, extraída dos autos da Execução Civil - Processo nº0011673-21.2022.8.26.0001, em que figura como exequente **SHIGEHARU CELSO MAKABE** (CPF/MF nº256.271.978-80), como executada **SPE WGS/A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (CNPJ/MF nº19.924.962/0001-65), e como terceira **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), *foi penhorado* o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionados, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$17.230,77 (dezoisete mil, trezentos e cinquenta reais e setenta e sete centavos). Foi nomeada Depositária, SPE WGS/A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A.

Dou R. - O Oficial Substituto, *[Assinatura]* (Nelson Luiz Pereira)

- continua na ficha nº 2 -

Página: 0002/0004

PÁG.3

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ROBSON PASSOS CAIRES
Oficial Designado

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - OLÍMPIA - S.P.
SINOPSE: 19727

MATRÍCULA: **68.367** FICHA: **2**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

- continuação da matrícula nº 68.367 -

S.D. nº11972733100000025271323D

AV.4.M.68.367-FROT.208.365 de 23/02/2.023-
DATA: 27/02/2.023-

Em cumprimento a certidão de "Penhoras "Online" relativa ao protocolo PH000454279, expedida pelo Juízo Especial Civil e Criminal, desta Comarca, em data de 23/02/2023, extraída dos autos da Execução Civil - Processo nº1000982-46/20218260400, em que figura como exequentes **SINESIO PEREIRA MARTINS JUNIOR** (CPF/MF nº264.240.588-50) e **TAUANNY BOSSAN FOGACA MARTINS** (CPF/MF nº303.901.368-83), e como executada **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), *foi penhorado* o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionados, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$40.412,30 (quarenta mil, quatrocentos e doze reais e trinta centavos). Foi nomeada Depositária, Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.

Dou R. - O Oficial Substituto, *[Assinatura]* (Nelson Luiz Pereira)

S.D. nº1197273E100000025271323E

Página: 0003/0004

PÁG.4

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
Paulo Victor Ribeiro Vanni
R. S. C. S. V. E. V. T. R.
OLÍMPIA / S.P.

Olimpia-SP, 24 de março de 2023.
Emissão: 09:58:56, Hora:

[Assinatura]
Paulo Victor Ribeiro Vanni
R. S. C. S. V. E. V. T. R.

Advertência: Este documento contém dados pessoais que consistem "Arquivo Público" passível de conhecimento através da presente certidão, ficando o solicitante/requerente, responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido, nos termos de Lei nº13.706/2018 (LGPD) e Provedimento.

Declarat.....	R\$	60,93
Retenida.....	R\$	21,60
Carteira.....	R\$	7,96
Reg. Civil.....	R\$	2,16
Trib. Distrital	R\$	2,81
Ar. Municipal	R\$	2,12
Ar. M. P. B.	R\$	1,96
Taxas.....	R\$	89,57
COSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLTADAS CONFORME COISA PÚBLICA		

Pedido de certidão nº: 17060

Controle:  Página: 0004/0004

310306

Para conferir a procedência deste documento utilize a leitura de QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital: 1197273300000025271323E

Obs.: Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

5- LOCALIZAÇÃO E CROQUI DE DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO IMÓVEL





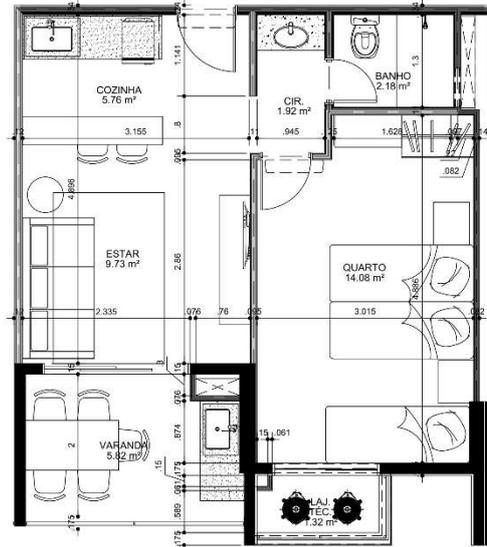
	Legenda:
	ÁREA TOTAL (ÁREA DADA EM GARANTIA)

Fonte: Croqui baseado na planta do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO LACERDA JUBE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/12/2023 às 17:33, sob o número WPFA23700217412. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000620-17.2022.8.26.0430 e código o1VcjbUA.

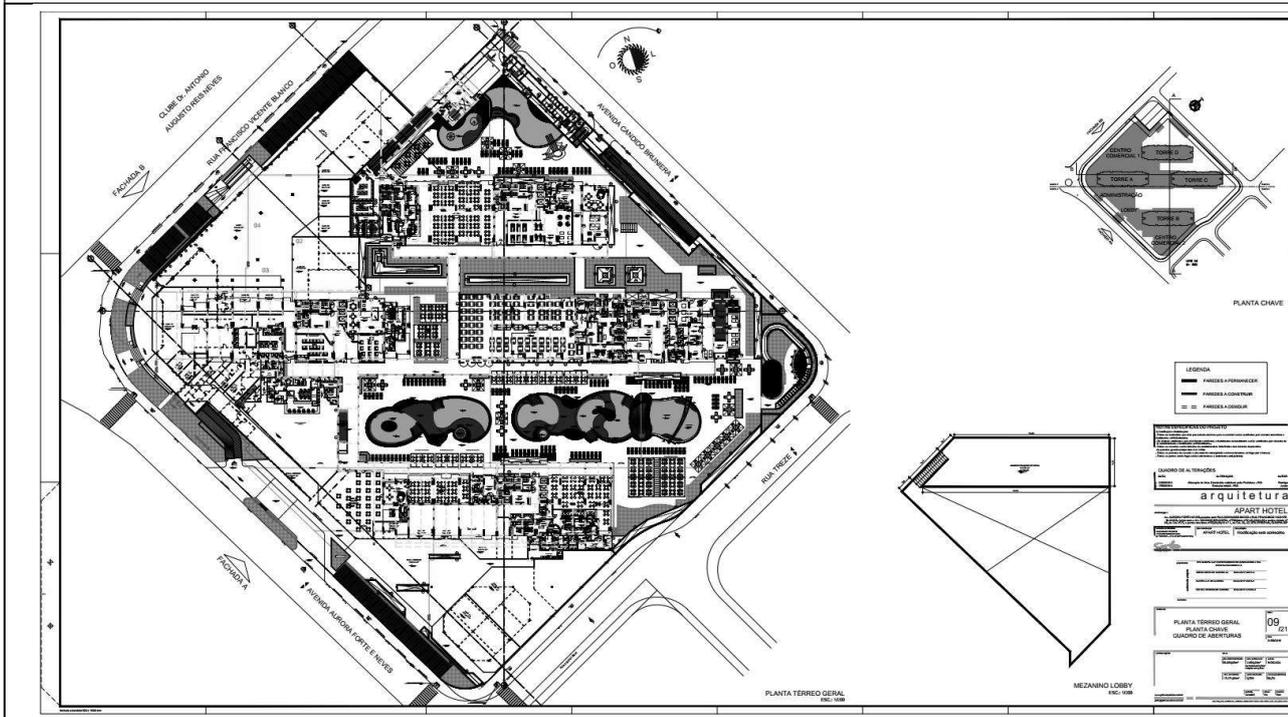
6- PLANTA BAIXA DO IMÓVEL

APTO Nº104

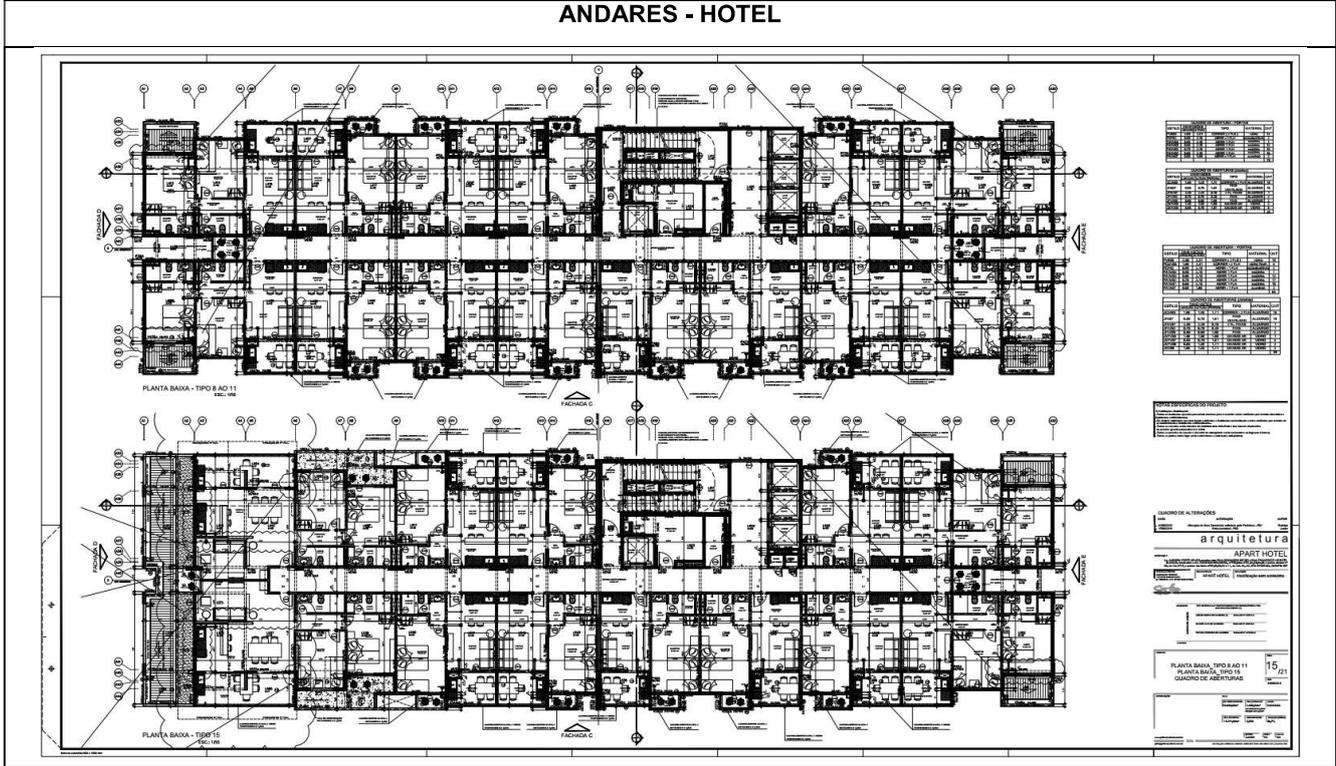


Planta Apartamento 104 - Torre C
Área = 46,25 m2

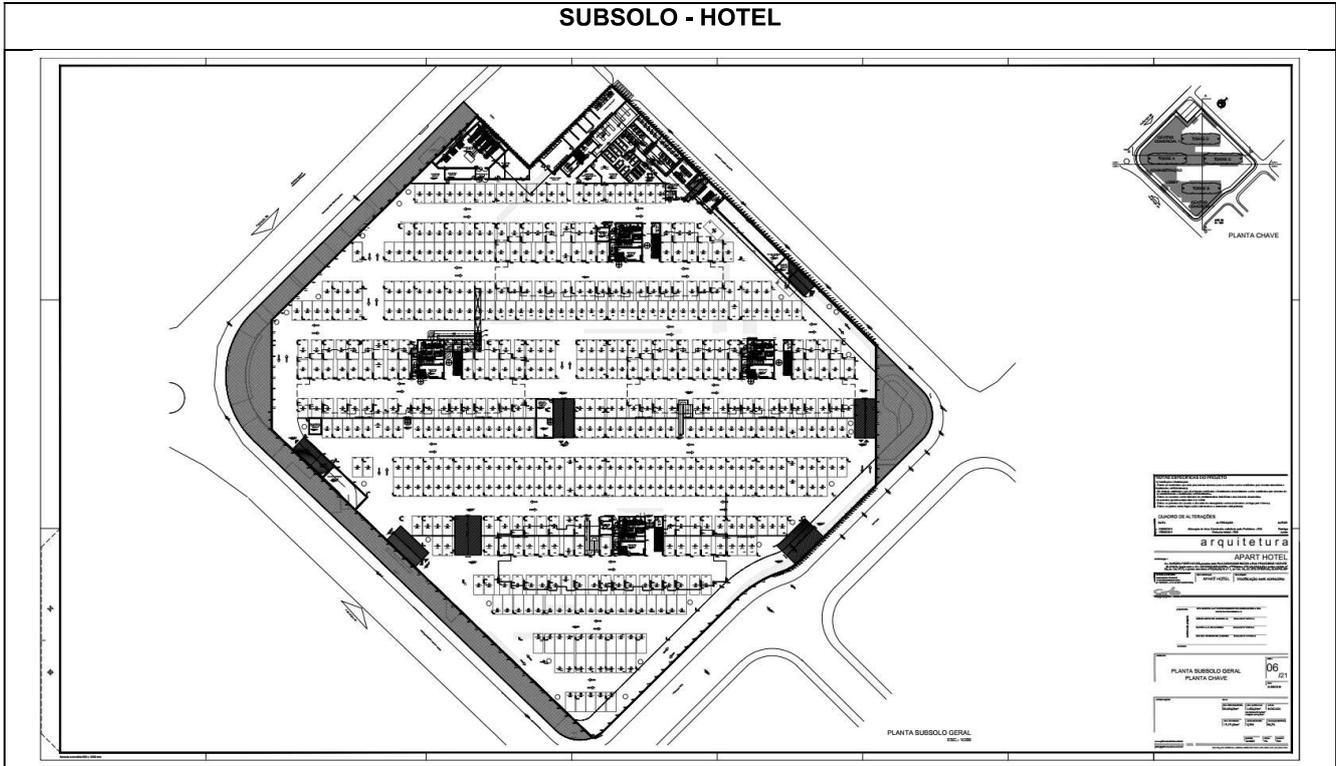
ÁREA COMUM - HOTEL



ANDARES - HOTEL



SUBSOLO - HOTEL





7- VISTORIA DO IMÓVEL

DATA:	24 de março de 2023	HORÁRIO:	12:00
ACOMPANHANTE:	REPRESENTANTE DO HOTEL		

8- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

<input checked="" type="checkbox"/>	URBANO	<input checked="" type="checkbox"/>	RESIDENCIAL	<input type="checkbox"/>	TERRENO	<input type="checkbox"/>	SÍTIO
<input type="checkbox"/>	RURAL	<input checked="" type="checkbox"/>	APARTAMENTO	<input type="checkbox"/>	SALA COMERCIAL	<input type="checkbox"/>	GALPÕES
<input checked="" type="checkbox"/>	COMERCIAL	<input type="checkbox"/>	SOBRADO	<input type="checkbox"/>	CENTRO COMERCIAL	<input type="checkbox"/>	EMPRESA
<input type="checkbox"/>	INDUSTRIAL	<input type="checkbox"/>	RESID. GEMINADA	<input checked="" type="checkbox"/>	HOTEL	<input type="checkbox"/>	CHÁCARA LAZER

Matrícula:	68.367	Cadastro Municipal:	59149994	Georref:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sim	X	Não
CRI:	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OLÍMPIA - SP									
Endereço:	AVENIDA AURORA FORTI NEVES, ESQUINA COM A						Nº:	1.030		
Compl.:	CONDOMINIO OLÍMPIA PARK RESORT / APTO Nº104 / TORRE C									
Bairro:	JARDIM SANTA EFIGÊNIA			Cidade:	OLÍMPIA		UF:	SP		
CEP:	15400-000		Coordenadas:	-20.725396, -48.915753						
Cidades Vizinhas	SEVERINIA E GUAPIAÇU			Rodovias de Acesso:	SP-425					

EDIFÍCIO/CONDOMÍNIO					
Em Condomínio:	SIM		Estado de Conservação:	ÓTIMO	
Idade Construção:	+/- 2 ANOS		Andar:	1º (3º PAVIMENTO)	
Quant. Torres/Blocos:	4		Aptos por Andar:	Do 1º ao 14º = 14 apt. No 15º = 13 apt. No 16º e 17º = 11 apt.	
Quant. Total Andares:	17 DE APTS. + TÉRREO E SUBSOLO		Quant. Total de Aptos:	231 APTOS POR BLOCO	

APARTAMENTO/SALA COMERCIAL/GEMINADO						
Área Total (m²):	74,6819		Área Privativa (m²):	46,2500		
Área Comum (m²):	28,4319		Área Terreno (m²):	-		
Posição Imóvel:	<input type="checkbox"/>	Frente	<input type="checkbox"/>	Fundos	<input checked="" type="checkbox"/>	Meio
Posição Solar:	<input type="checkbox"/>	Manhã	<input type="checkbox"/>	Tarde	<input checked="" type="checkbox"/>	Ambos

CARACTERÍSTICAS GERAIS	<input type="checkbox"/>	Limpo	<input checked="" type="checkbox"/>	Jardinagem	<input type="checkbox"/>	Vegetação Baixa/Média
-------------------------------	--------------------------	-------	-------------------------------------	------------	--------------------------	-----------------------

FORMATO	<input type="checkbox"/>	Quadrado	<input type="checkbox"/>	Retangular	<input type="checkbox"/>	Triangular
	<input checked="" type="checkbox"/>	Polígono Irregular	<input type="checkbox"/>	Trapezoidal	<input type="checkbox"/>	Paralelogramo

RELEVO	<input checked="" type="checkbox"/>	Plano	<input type="checkbox"/>	Aclive	<input type="checkbox"/>	Declive
	<input type="checkbox"/>	Leve Aclive	<input type="checkbox"/>	Forte Aclive	<input type="checkbox"/>	Leve Declive
	<input type="checkbox"/>	Forte Declive	<input type="checkbox"/>	Acidentado	<input type="checkbox"/>	Ondulado

POSIÇÃO	X	Esquina		Subesquina		Encravado	
		Meio de Quadra		Fundos		Servidão de Passagem	
		Curso Rodovia		Curso Marginal		Curso Estrada Rural	
ESTRUTURA	X	Asfaltado		Calçamento		Sem Pavimentação	
	X	Calçadas Paver		Calçadas Lajota		Calçadas em Cimento	
		Estrada Interna		Britado	X	Murado	
		Cercado		Arame Farpado		Grades de Segurança	
	X	Meio Fio		Mourões Cimento		Calçada Bloco Cimento	
		Palanques Madeira		Cerca Elétrica		Tela de Alambrado	
SUPERFÍCIE DO SOLO	X	Seco/Firme		Úmido		Argiloso/Arenoso	
		Pantanosos		Alagadiço		Predominante Alagado	
TIPO DA CONSTRUÇÃO	X	Alvenaria		Madeira		Mista	
		Rústico		Moderno		Estrutura Metálica	
		Tijolos à Vista		Pré-Moldado		Paredes Abertas	
COBERTURA/TELHADO		Aluzinco	X	Fibrocimento		Barro	
		Zinco		Alumínio	X	Laje	
DIVISÃO INTERNA	X	Dormitórios		Sala Jantar	X	Sala Estar	
		Suítes	X	Copa		Lareira	
	X	BWC's		Hall de Entrada		Cozinha	
		Lavabo		Área de Serviço		Despensa	
	X	Sacada		Garagem		Varanda	
		Sala Escritório		Sala Reunião		BWC Serviço	
		Área de Festas		Academia		Dormitório Serviço	
		Piscina Adulto		Piscina Infantil		Churrasqueira	
CONDOMÍNIO ÁREA COMUM ÁREA EXTERNA	X	Academia	X	Piscina Adulto	X	Piscina Coberta	
	X	Cinema	X	Piscina Infantil	X	Brinquedoteca/Playground	
	X	Espaço Zen	X	Quadra de Esportes	X	Vagas de Garagem	
	X	SPA/Sauna	X	Espaço Kids	X	Hall de Entrada	
	X	Salão de Jogos	X	Elevador	X	Recepção	
GARAGEM		Gaveta		Paralela		Descoberta	
		Avulsa		Rotativo	X	Coberta	
REVESTIMENTO	PISO		Cerâmico	X	Porcelanato		Madeira
			Laminado		Mármore		Concreto
REVESTIMENTO	PAREDES TETO		Sem Reboco	X	Massa Corrida	X	Gesso
			Tijolos a Vista		PVC	X	Laje



			Rebocada		Madeira		Dry Wall
			Divisórias		Pastilhas		Sancas em Gesso
ABERTURAS	X		Madeira	X	Vidro	X	Alumínio
			Ferro		PVC		Sistema Blackout
			Venezianas		Metálica		Outros
PADRÃO ACABAMENTO			Baixo		Médio	X	Alto
PADRÃO CONSTRUTIVO			Baixo		Médio	X	Alto
PADRÃO REGIONAL			Baixo	X	Médio	X	Alto
SITUAÇÃO DO IMÓVEL			Desocupado		Ocupado	X	Aluga-se em Temporada
			Abandonado		Tombado		Outros
VOCAÇÃO DE USO			Residencial		Comercial		Industrial
			Rural		Empresarial	X	Hotel
CONFRONTANTES	X		Lado Direito	X	Lado Esquerdo	X	Fundos
INFRAESTRUTURA DA REGIÃO							
X	Abastecimento Água	X	Energia Elétrica	X	Rede Esgoto	X	Telefonia/Internet
X	Coleta Lixo Pública	X	Comércio Local	X	Posto Combustível	X	Centro Comercial
X	Transporte Público	X	Escolas Ensino	X	Praça Esportes	X	Shopping Center
X	Agências Bancárias	X	Agência Correios	X	Iluminação Pública	X	Farmácias

9- CONSIDERAÇÕES FINAIS

Trata-se de uma fração ideal/cota de 1/13 de um apartamento comercial, com características hoteleiras, com 46,25m² de área privativa, situado no 1º andar (3º pavimento) do CONDOMÍNIO OLÍMPIA PARK RESORT / APTO Nº104 / TORRE C, localizado na AVENIDA AURORA FORTI NEVES, ESQUINA COM A RUA, 1.030, JARDIM SANTA EFIGÊNIA em OLÍMPIA / SP. Com cômodos bem projetados, com alto padrão de acabamento.

Localizado numa avenida em ótimas condições de conservação e uso, murado nas laterais e nos fundos, com calçada em Paver, meio fio em concreto e jardinagem externa.

O imóvel é constituído internamente de 1 dormitórios, 1 BWC, sala de estar, copa e sacada.

O condomínio apresenta ótimo estado de conservação e possui hall de entrada, playground/brinquedoteca, piscina adulto/infantil, academia, sauna, salão de jogos, espaço zen, academia, quadra de esportes, jardinagem externa, entre outros.

Dispõe de vagas de garagem cobertas.

Construção recente e bem conservada e acesso por elevadores.

O acabamento das paredes internas é em massa corrida, as aberturas são em madeira, alumínio e vidro. Os revestimentos do piso são em porcelanato e o teto em gesso e laje. A pintura está em bom estado de conservação.

A infraestrutura da região conta com rede de abastecimento de água e tratamento de esgoto, energia elétrica, coleta de lixo e recicláveis, rede de telefonia fixa e móvel, escolas de ensino fundamental, médio e superior, supermercados, postos de combustíveis, linhas de transporte público entre outros serviços públicos e comerciais da região.

Situado numa avenida comercial e residencial, numa região de padrão construtivo médio/alto, acesso facilitado à Rodovia SP-425 (aproximadamente 5,2 km) e ao centro comercial e administrativo de OLÍMPIA / SP (aproximadamente 1,9 km) e demais recursos públicos e comerciais da região.

Obs.: Todo e qualquer tipo de alterações/benfeitorias, afetar^á diretamente no valor da avaliação, valorizando ou depreciando o bem.

10- FOTOS DO IMÓVEL TIRADAS PELO TÉCNICO NO LOCAL

AVENIDA DE ACESSO/FRENTE CONDOMINIO



CONDOMINIO/AVENIDA DE ACESSO



AVENIDA DE ACESSO



AVENIDA DE ACESSO



FRENTE CONDOMINIO



FRENTE CONDOMINIO



FACHADA CONDOMINIO



AVENIDA DE ACESSO/FRENTE CONDOMINIO



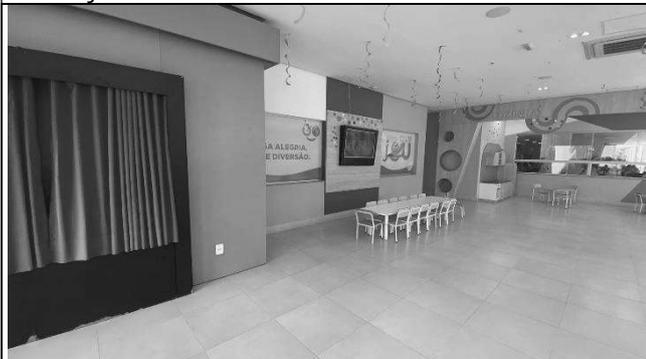
PISCINA COBERTA - CONDOMINIO



QUADRA DE ESPORTES - CONDOMINIO



ESPAÇO KIDS - CONDOMINIO



ESPAÇO KIDS - CONDOMINIO



COZINHA - CONDOMINIO



GARAGENS - CONDOMINIO



GARAGENS - CONDOMINIO



GARAGENS - CONDOMINIO



BWC - CONDOMINIO



ÁREA DE CIRCULAÇÃO - CONDOMINIO



SALA DE ESPERA - CONDOMINIO



SALA DE ESPERA/RECEPÇÃO - CONDOMINIO



ELEVADORES - CONDOMINIO



COZINHA - CONDOMINIO



COZINHA - CONDOMINIO



COZINHA - CONDOMINIO



COZINHA - CONDOMINIO



ÁREA EXTERNA/JARDINAGEM - CONDOMINIO



ÁREA DE CIRCULAÇÃO - CONDOMINIO



ACADEMIA - CONDOMINIO



ACADEMIA - CONDOMINIO



ACADEMIA - CONDOMINIO



PISCINAS/ESPAÇO ZEN - CONDOMINIO



PISCINA - CONDOMINIO



ÁREA EXTERNA - CONDOMINIO



PISCINAS - CONDOMINIO



PLAYGROUND - CONDOMINIO



VISTA DE CIMA - CONDOMINIO



ESPAÇO KIDS - CONDOMINIO



ELEVADOR - CONDOMINIO



ENTRADA APTO



SALA DE ESTAR - APTO



COPA - APTO



DORMITORIO - APTO



DORMITORIO - APTO



BWC - APTO



SACADA - APTO

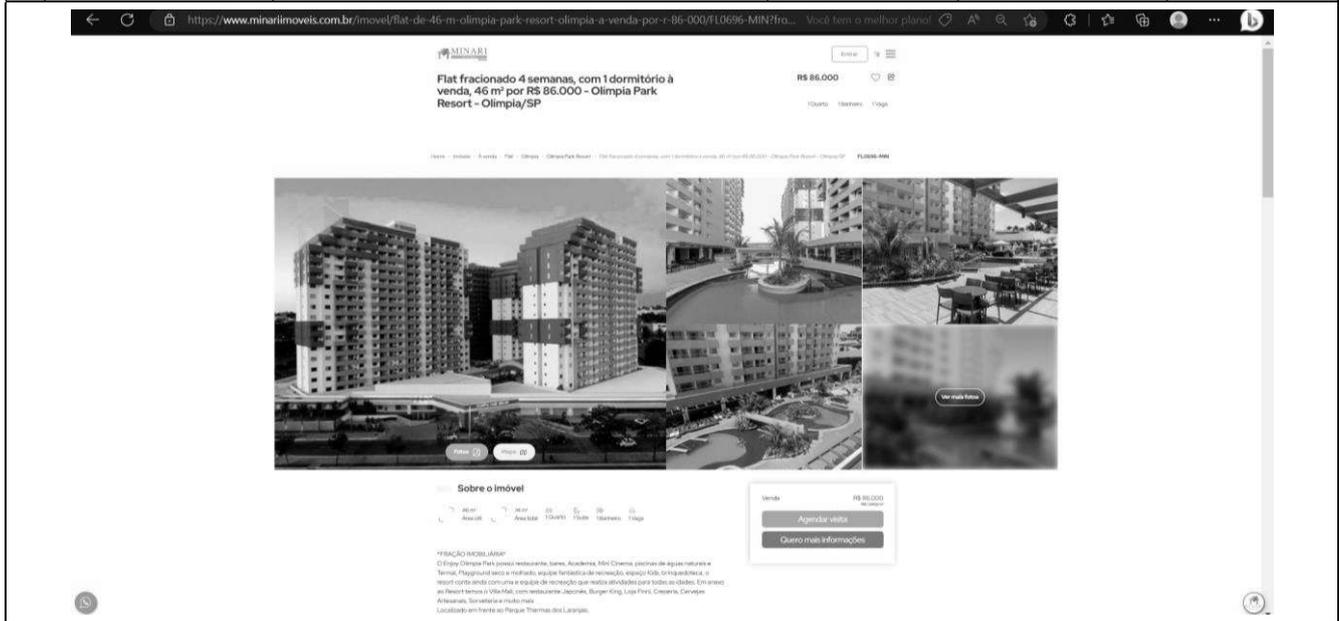


SACADA - APTO

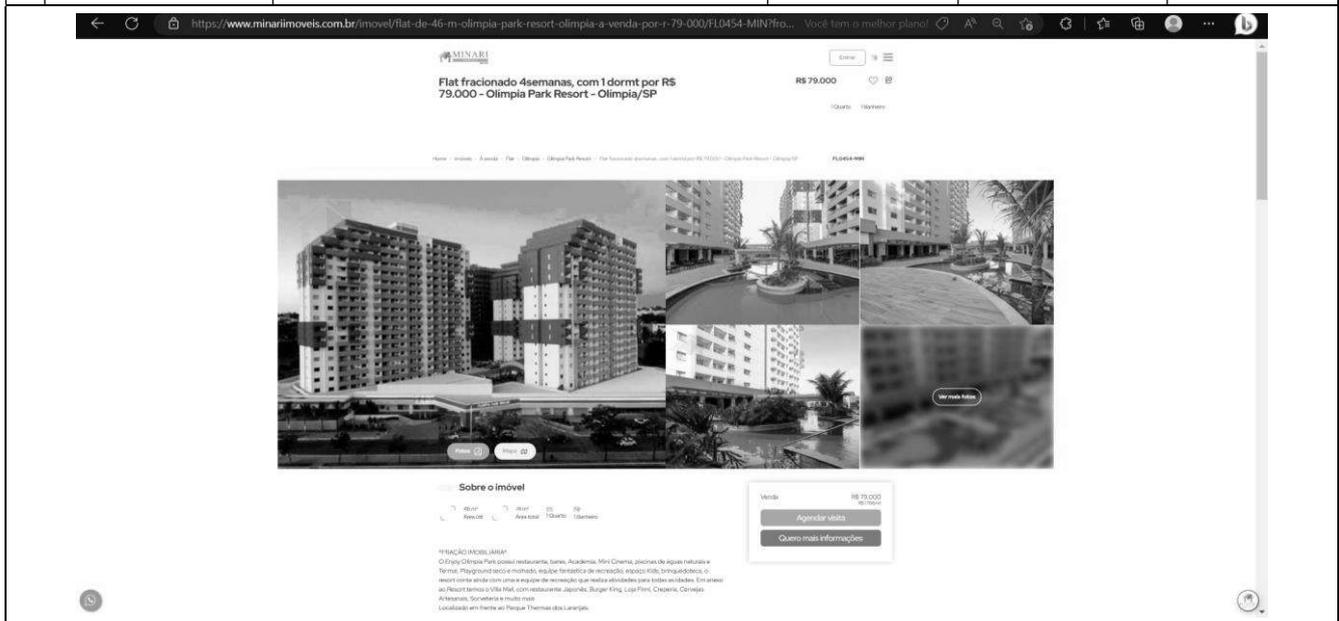


11- MEMORIAL DE CÁLCULO/HOMOGENEIZAÇÃO:			
DATA PESQUISA:	28 de março de 2023	HORÁRIO:	17:55

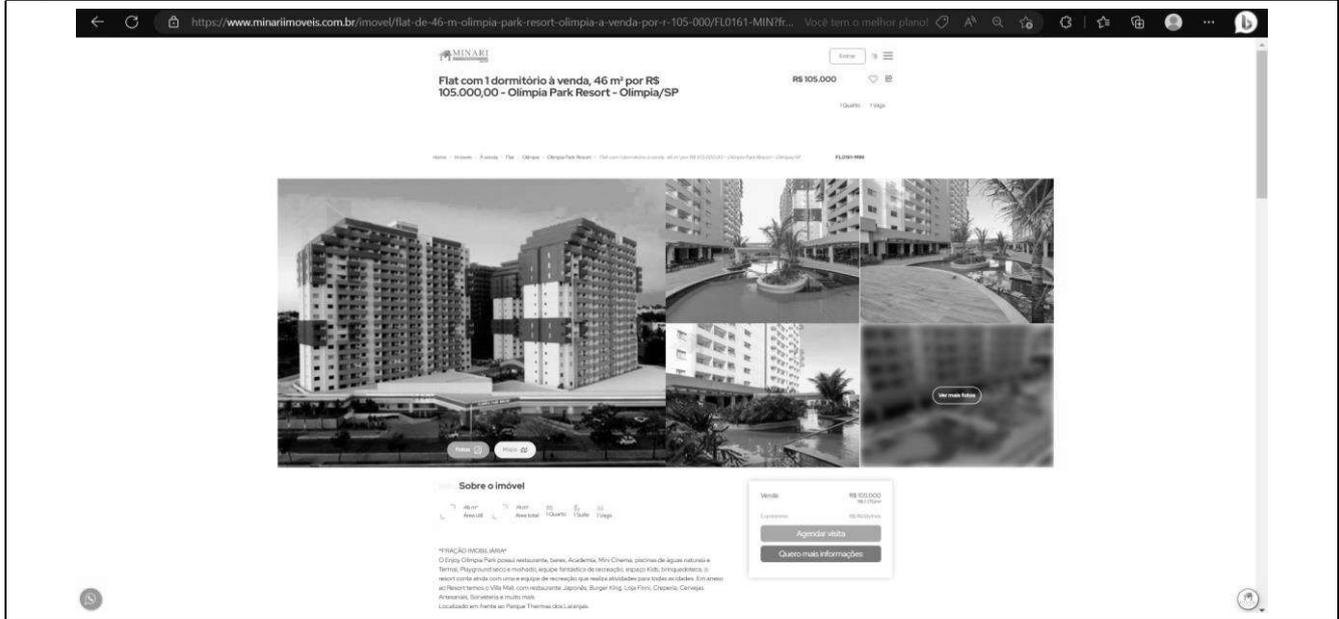
Nº	Bairro	Fonte	Área Ref. (m²)	Valor Total (R\$)	Valor (R\$)
1	JARDIM SANTA EFIGÊNIA	https://www.minariimoveis.com.br/imovel/fl-at-de-46-m-olimpia-park-resort-olimpia-a-venda-por-r-86-000/FL0696-MIN?from=sale	46,00	86.000,00	1.869,57



Nº	Bairro	Fonte	Área Ref. (m²)	Valor Total (R\$)	Valor (R\$)
2	JARDIM SANTA EFIGÊNIA	https://www.minariimoveis.com.br/imovel/fl-at-de-46-m-olimpia-park-resort-olimpia-a-venda-por-r-79-000/FL0454-MIN?from=sale	46,00	79.000,00	1.717,39



Nº	Bairro	Fonte	Área Ref. (m²)	Valor Total (R\$)	Valor (R\$)
3	JARDIM SANTA EFIGÊNIA	https://www.minariimoveis.com.br/imovel/flat-de-46-m-olimpia-park-resort-olimpia-a-venda-por-r-105-000/FL0161-MIN?from=sale	46,00	105.000,00	2.282,61



VALOR MÉDIO GERAL	1.956,52
--------------------------	-----------------

12- VALOR DO IMÓVEL

#	Classif. /Imóvel	Valor Total (R\$)	Venda Forçada (R\$)
1	Fração ideal/cota referente à 1/13 do Apartamento nº104	90.650,00	72.520,00
-	Totais	90.650,00	72.520,00

VALOR TOTAL REFERENTE À FRAÇÃO IDEAL/COTA DE 1/13 DO IMÓVEL (R\$)		90.650,00 (noventa mil, seiscentos e cinquenta reais)
VALOR MÍNIMO (R\$)	-5%	86.118,00
VALOR MÁXIMO (R\$)	+5%	95.183,00
VALOR JUSTO (R\$)	10%	81.585,00
VALOR VENDA FORÇADA (R\$)	20%	72.520,00



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO LACERDA JUBE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/12/2023 às 17:33, sob o número WPPFA23700217412. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000620-17.2022.8.26.0430 e código o1VcjbUA.

13- INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

AVALIADOR: LEANDRO NAZÁRIO
CPF: 032.451.979-69
RG: 4.172.922-6
QUALIFICAÇÃO: ENGENHEIRO DE PRODUÇÃO; CORRETOR DE IMÓVEIS; AVALIADOR JUDICIAL
CREA/SC: 171.018-8
CRECI: 46.292/SC
CNAI: 38.287/SC

14- INFORMAÇÕES DA EMPRESA

RAZÃO SOCIAL: MULTIAVALIAÇÃO TECNOLOGIA EM AVALIAÇÕES E SERVIÇOS LTDA.
CNPJ: 28.781.327/0001-67
INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 179373
CRECI PJ: 5997 J
ENDEREÇO: RUA SANTA CATARINA, 1642, SALA 12, FLORESTA
MUNICÍPIO: JOINVILLE /SC
CEP: 89211-301

<p>LEANDRO NAZARIO:03245197969</p> <p><small>Assinado digitalmente por LEANDRO NAZARIO:03245197969 ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e CPF A1, OU=AC SERASA RFB, OU=38234145000120, OU=PRESENCIAL, CN=LEANDRO NAZARIO:03245197969 Razão: Eu sou o autor deste documento Localização: Data: 2023.03.30 14:58:25-03'00' Foxit PDF Reader Versão: 12.1.0</small></p>	<p>MULTIAVALIACAO TECNOLOGIA EM AVALIACOES E SERVIÇO:28781327000167</p> <p><small>Assinado digitalmente por MULTIAVALIACAO TECNOLOGIA EM AVALIACOES E SERVIÇO:28781327000167 ND: C=BR, S=SC, L=Joinville, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e CNPJ A1, OU=AC SERASA RFB, OU=38234145000120, OU=PRESENCIAL, CN=MULTIAVALIACAO TECNOLOGIA EM AVALIACOES E SERVIÇO:28781327000167 Razão: Eu sou o autor deste documento Localização: Data: 2023.03.30 14:58:43-03'00' Foxit PDF Reader Versão: 12.1.0</small></p>
<p>LEANDRO NAZÁRIO CREA/SC: 171.018-8 CRECI: 46.292/SC CNAI: 38.287/SC</p>	<p>MULTIAVALIAÇÃO TECNOLOGIA EM AVALIAÇÕES E SERVIÇOS LTDA CRECI PJ: 5997 J</p>

Joinville, 30 de março de 2023

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL DE PAULO FARIA/SP – J4665

PROCESSO Nº 0000620-17.2022.8.26.0430

JOSÉ ROBERTO NEVES AMORIM, leiloeiro oficial, devidamente inscrito na Jucesp sob o nº 1106, atuante exclusivamente pela plataforma **D1LANCE INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA. (D1LANCE LEILÕES)**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.962.222/0001-13, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, informar que **foi determinada a realização de leilão em outro processo, nos termos do Edital que segue anexo.**

1. Diante disso, de modo a possibilitar o melhor aproveitamento do pregão e afastar eventuais nulidades, sugere-se:

- (i) a suspensão de eventuais atos e/ou determinações que possam entrar em confronto com o supracitado leilão, sendo certo que os credores poderão, na medida da distribuição do produto da arrematação, receber o quanto devido; e
- (ii) a intimação das partes do presente feito para conhecimento das datas, local, forma de realização e termos do praceamento, nos moldes previstos no 'Edital'.

Termos em que,
Pede deferimento.
São Paulo, (data do protocolo).


JOSÉ ROBERTO NEVES AMORIM
LEILOEIRO OFICIAL – JUCESP 1106

D1LANCE LEILÕES
NATHIELY CASTRO

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO/SP - J4665

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Obrigação de fazer/não fazer (Cumprimento de Sentença)
PROCESSO Nº:	0000108-50.2023.8.26.0575
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Grasiela Morgan Cremasco
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliários S/A (Solar das Aguas Park Hotel)
TERCEIRO(S):	Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários Valmir Silverio Ferreira Evanilde de Lima Rocha Ferreira Leandro Tadeu Azevedo Moraes Moniza de Sá Espírito Santo Diego Vatta Izabel Cristina Silveira Brito Alencar Januário Pereira Eberval Oliveira Castro Mateus Henrique Yaegashi Célia Regina Bergamo Yaegashi Manoel Neves Ribeiro Devanir Germano da Silva Adriana dos Santos Luis Rodrigo Pereira Município de Olímpia/SP Condomínio Olímpia Park Resort

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), FAZ SABER que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De **02/02/24(15h00)** até **05/02/24(15h00)**-valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **05/02/24(15h00)** até **28/02/24(15h00)**-mínimo de **50%** do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim-Jucesp 1106, pela plataforma D1Lance Leilões.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irretroatáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloadado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem*¹.

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

PROPOSTAS: Serão recebidas até o encerramento do leilão² e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance, ainda que parcelado**.

O lance, ainda que parcelado, é soberano e prefere à qualquer proposta.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.³

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Propriedade.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Uma fração ideal correspondente a 1/13 avos, designada cota 09, do apartamento comercial, com características hoteleiras, sob o nº 407, localizado no 6º

¹ Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

² Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

³ Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.



pavimento (4º andar), da Torre C, do Condomínio Olímpia Park Resort, que tem sua frente para a Avenida Aurora Forti Neves, nº 1.030, no Jardim Santa Efigênia, na cidade de Olímpia/SP, constituído de cozinha conjugada com sala de estar, varanda, banheiro, quarto, área de circulação e laje técnica, com área privativa de 46,25m², área comum de 28,4319m², e área total de 74,6819m² de área construída, e sua respectiva fração ideal de 0,0924% no terreno.

MATRÍCULA(S): nº 68.952 do 1º CRI de Olímpia/SP.

CONTRIBUINTE(S): 59150624.

ÔNUS: Penhora em favor de Valmir Silverio Ferreira e Evanilde de Lima Rocha Ferreira (AV.02-14/06/22 - Proc. nº 0000456-07.2022.8.26.0348 - 3ªVC de Mauá/SP); Penhora em favor de Leandro Tadeu Azevedo Moraes e Moniza de Sá Espírito Santo (AV.03-11/07/22 - Proc. nº 0016976-71.2021.8.26.0576 - 8ªVC de São José do Rio Preto/SP); Penhora em favor de Izabel Cristina Silveira Brito (AV.04-18/07/22 - Proc. nº 1003612-58.2021.8.26.0100 - 13ªVC do Foro Central de São Paulo/SP); Penhora em favor de Diego Vatta (AV.05-27/09/22 - Proc. nº 0018369-67.2022.8.26.0100 - 18ªVC do Foro Central de São Paulo/SP); Penhora em favor de Alencar Januário Pereira (AV.06-09/02/23 - Proc. nº 0003094-85.2021.8.26.0400 - 1ªVC de Olímpia/SP); Penhora em favor de Eberval Oliveira Castro (AV.07-06/03/23 - Proc. nº 0004405-48.2022.8.26.0248 - JEC de Indaiatuba/SP); Penhora em favor de Mateus Henrique Yaegashi e Célia Regina Bergamo Yaegashi (AV.08-28/04/23 - Proc. nº 0002136-65.2022.8.26.0400 - 1ªVC de Olímpia/SP); Penhora em favor de Manoel Neves Ribeiro (AV.09-10/05/23 - Proc. nº 0000620-17.2022.8.26.0430 - JEC de Paulo de Faria/SP); Penhora em favor de Devanir Germano da Silva e Adriana dos Santos (AV.10-10/07/23 - Proc. nº 0016236-55.2022.8.26.0002 - 9ªVC do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP); Penhora em favor de Luis Rodrigo Pereira (AV.11-22/09/23 - Proc. nº 5001964-70.2020.8.21.0166 - JEC de Ivoti/RS).

OBSERVAÇÕES: O imóvel não está registrado em nome da Executada, entretanto esta possui carta de anuência autorizando-a à nomear bens de propriedade da SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A, à penhora em processos judiciais.

Conforme consta na matrícula nº 68.952 do CRI de Olímpia, o imóvel está submetido ao regime da multipropriedade, o qual deverá ser utilizado conforme especificado na Convenção Condominial registrada sob nº 31.928.

DEPOSITÁRIO(S): Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliários S/A (Solar das Aguas Park Hotel).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 94.978,00 (em Out/23) (será atualizado na data de disponibilização no site).

DÉBITO DO PROCESSO: R\$ 4.120,19 (em Mar/23).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R\$ 3.717,10 (em Nov/23).

DÉBITOS: Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC).

BAIXAS REGISTRAS: Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloados em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: (11) 3101-9851 (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 27/06/23, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Não consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PAULO DE FARIA

FORO DE PAULO DE FARIA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,

Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital n°: **0000620-17.2022.8.26.0430**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
 Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**

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): *Intime-se o exequente para manifestar-se, no prazo legal, em relação a impugnação ao auto de avaliação de fls. 132-157. No mais, intimem-se às partes das petições juntadas as fls, 130/131 e 158/162. Nada Mais.* Paulo de Faria, 10 de janeiro de 2024. Eu, ____, Mírian Roberta Bezzão Lemes, Supervisor de Serviço.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0004/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128/SP)	D.J.E
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)	D.J.E

Teor do ato: "Intime-se o exequente para manifestar-se, no prazo legal, em relação a impugnação ao auto de avaliação de fls. 132-157. No mais, intimem-se às partes das petições juntadas as fls, 130/131 e 158/162."

Paulo de Faria, 10 de janeiro de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0004/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 11/01/2024. Considera-se a data de publicação em 22/01/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128/SP)
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)

Teor do ato: "Intime-se o exequente para manifestar-se, no prazo legal, em relação a impugnação ao auto de avaliação de fls. 132-157. No mais, intimem-se às partes das petições juntadas as fls, 130/131 e 158/162."

Paulo de Faria, 11 de janeiro de 2024.



AQUINO ASSESSORIA JURÍDICA
ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
DA COMARCA DE PAULO DE FARIA – SÃO PAULO**

Cumprimento de sentença (0000620-17.2022.8.26.0430)

MM Juiz:

Considerando a impugnação apresentada pelo Executado às fls. 132/157, esclareço que o Exequente concorda com o Laudo de Avaliação apresentado pelo senhor Oficial de Justiça às fls. 126.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Orindiúva/SP, 26 de janeiro de 2024.

Rafael Felisbino de Aquino Silva
OAB/SP 333.128
documento assinado digitalmente

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DO FORO DA COMARCA DE PAULO DE FARIA/SP**Processo nº** (0000620-17.2022.8.26.0430)**Controle nº** 2020/000305

FERNANDO JOSÉ CERELLO GONÇALVES PEREIRA (MEGA LEILÕES), Leiloeiro Oficial, matriculado na Jucesp nº 844, nos autos da **Ação de Cumprimento de sentença** Exeqte **Manoel Neves Ribeiro** Exectdo **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/a.**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, noticiar que será realizado leilão no **Processo nº 0006284-49.2022.8.26.0003 (Principal nº 1019117-19.2021.8.26.0003)** em trâmite perante a **1ª Vara do Juizado Especial Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP**, do bem descrito como: **MATRÍCULA Nº 68.952 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE OLÍMPIA/SP - IMÓVEL:** Uma fração ideal correspondente a 1/13 (um-treze) avos, designada cota 09 (nove), do apartamento comercial., bem este que também encontra-se constrito (penhorado **Av.09**) da referida matrícula nesses autos.

No intuito de evitar qualquer arguição de nulidade e para que as partes destes autos sejam devidamente intimadas, abaixo seguem as datas estipuladas para a realização do certame, no referido processo.



O **1º Leilão** terá início no **dia 23/02/2024 às 16:30 h** e se encerrará **dia 26/02/2024 às 16:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 26/02/2024 às 16:31 h** e se encerrará no **dia 18/03/2024 às 16:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo, 02 de fevereiro de 2024.

Fernando José Cerello Gonçalves Pereira
OAB/SP nº 268/408





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULO DE FÁRIA
FORO DE PAULO DE FÁRIA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
RUA BOM JESUS, 1207, Paulo de Faria - SP - CEP 15490-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0000620-17.2022.8.26.0430**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
 Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**

Vistos.

Dispensado o relatório na forma do artigo 38 da Lei nº 9.099/95.

Compulsando os autos, noto que foi penhorado a fração ideal correspondente a 1/13 (um-treze) avos do imóvel descrito na matrícula nº 68.952 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP (fls. 22/23), em nome de SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ:16.950.936/0001-13.

Determinado a penhora e avaliação do bem por meio de oficial de justiça, sobreveio o auto de avaliação do imóvel em R\$70.000,00 (setenta mil reais).

O executado, por sua vez, impugnou o valor da avaliação, alegando que o valor do imóvel ficou aquém do que realmente vale a cota fração, e que somente um perito detém conhecimentos especializados para a realização da avaliação. Juntou parecer técnico de avaliação mercadológica – PTAM.

No que concerne à impugnação ao auto de avaliação do bem penhorado, o Código de Processo Civil estabelece que a avaliação será realizada pelo oficial de justiça, sendo possível o cumprimento da tarefa por avaliador nomeado pelo juízo, quando forem necessários conhecimentos especializados (artigo 870).

Ressalto, que conforme se vê as fls. 158-162, o imóvel será levado a leilão nos autos nº 0000108-50.2023.8.26.0575, em trâmite perante o Juizado Especial Cível da Comarca de São José do Rio Pardo, e naquela ocasião foi avaliado por R\$94.978,00 (noventa e quatro mil, novecentos e setenta e oito reais).

No caso concreto, em que pese a avaliação ter sido efetuada por oficial de justiça, cujos atos são revestidos de fé pública e dotados de presunção de legitimidade, as circunstâncias indicam a necessidade de reavaliação do bem por perito avaliador judicial, em razão de evidente disparidade entre o valor constante do auto de avaliação e dos documentos apresentados pela executada, além de o imóvel possuir outras avaliações em processos distintos que também



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULO DE FÁRIA
FORO DE PAULO DE FÁRIA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
RUA BOM JESUS, 1207, Paulo de Faria - SP - CEP 15490-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

discrepam da avaliação feita pelo oficial de justiça, não se afigurando razoável tamanha dessemelhança entre os valores apurados sobre o mesmo bem.

Apresentada impugnação à avaliação em momento anterior à publicação do edital de leilão e havendo fundada dúvida acerca do real valor do imóvel penhorado, mostra-se plausível a pretensão de nova avaliação por profissional nomeado pelo juízo, devidamente habilitado e conhecedor da localidade do bem. Nesse sentido a jurisprudência:

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão que não acolheu impugnação da avaliação de bem imóvel feita por Oficial de Justiça. Avaliação que exige conhecimento técnico especializado. Art. 870, parágrafo único, CPC. Documentos juntados pelas demonstram avaliações com valores divergentes e embasam dúvida quanto ao valor definido na avaliação realizada. Art. 873 do CPC. Decisão reformada para determinar a realização de avaliação do imóvel por perito técnico. Recurso provido. (TJ-SP - AI: 22700402820198260000 SP 2270040-28.2019.8.26.0000, Relator: Fernanda Gomes Camacho, Data de Julgamento: 04/02/2020, 5ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 04/02/2020);

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Decisão agravada que determinou avaliação de imóvel a ser penhorado por Oficial de Justiça. Hipótese em que se faz necessária a avaliação por técnico. Inteligência do artigo 870, parágrafo único do CPC. Decisão reformada. Agravo provido para determinar que a avaliação do imóvel seja feita por perícia técnica especializada. (TJ-SP - AI: 20521199820238260000 Nhandeara, Relator: Marcos Gozzo, Data de Julgamento: 26/06/2023, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/06/2023).

Desse modo, considerando que os documentos juntados demonstram avaliações com valores divergentes e embasam dúvida quanto ao valor definido na avaliação realizada, **acolho** a impugnação ofertada, e estando a solução da lide atrelhada à realização da prova técnica de maior complexidade, aplicável à espécie o disposto no enunciado nº 6, do Fórum de Juizados Especiais do Estado de São Paulo (FOJESP):



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULO DE FÁRIA
FORO DE PAULO DE FÁRIA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
RUA BOM JESUS, 1207, Paulo de Faria - SP - CEP 15490-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

"A perícia é incompatível com o procedimento da Lei 9.099/95 e afasta a competência dos juizados especiais."

Reconhecida a complexidade fático-probatória no caso vertente, de rigor o reconhecimento da incompetência deste Juizado Especial.

DISPOSITIVO:

Pelo exposto, **JULGO EXTINTO** o feito, sem julgamento de mérito por incompetência deste Juizado Especial Cível, diante da complexidade da matéria, com base no inciso II, artigo 51, da Lei n.º 9.099/95.

Sem custas e honorários sucumbenciais, pois incabíveis na espécie (art. 55, da Lei n.º 9.099/95).

Comandos finais:

1- Decorrido o prazo recursal ou havendo renúncia das partes a este, certifique-se o trânsito em julgado.

2- Após, proceda-se à conferência do recolhimento integral de todas as custas processuais devidas; à consulta da validade e da veracidade das guias DARE-SP, oportunidade em que deve ser realizada a vinculação do documento ao número do processo para impossibilitar a reutilização; bem como à queima das guias no Portal de Custas, certificando-se nos autos, de acordo com o Comunicado CG nº 136/2020 da egrégia Corregedoria Geral da Justiça (arts. 1.093, §6º e 1.098, caput, das NSCGJ).

3- Caso haja custas processuais pendentes, intime-se o responsável para efetuar o pagamento no prazo de 60 dias, sob pena de extração de certidão para fins de inscrição na dívida ativa, nos termos do art. 1.098, §§1º e 2º, das NSCGJ.

4- Ainda, proceda-se à baixa nos alertas de pendências, à exclusão das tarjas insubsistentes e à remoção de cópias no subfluxo de processos e de documentos pendentes no subfluxo de documentos, se necessário com abertura de chamado ao setor de informática.

5- Por fim, archive-se com extinção e baixa definitiva, fazendo-se as anotações necessárias no sistema informatizado, observados os códigos de movimentação descritos no Comunicado CG 1789/17 (art. 184, parágrafo único, das NSCGJ).

6- Interposto recurso inominado, intime-se a parte contrária para apresentar



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULO DE FARIA
FORO DE PAULO DE FARIA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
RUA BOM JESUS, 1207, Paulo de Faria - SP - CEP 15490-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

contrarrrazões no prazo de 10 dias, assegurada a contagem em dobro para o Ministério Público, a Defensoria Pública e a Advocacia Pública, na forma dos arts. 180, 183 e 186 do CPC (art. 1.010, §1º do CPC).

6.1- No sistema dos Juizados Especiais, em caso de interposição do Recurso Inominado, deverá ser elaborada certidão antes da remessa dos autos ao Colégio Recursal. Ressalvada a hipótese de concessão de gratuidade da justiça, o preparo corresponderá:

a) à taxa judiciária de ingresso, no importe de 1,5% (ou 2%, no caso de título executivo extrajudicial) sobre o valor atualizado da causa, observado o valor mínimo de 5 (cinco) UFESPs, **a ser recolhida na guia DARE;**

b) à taxa judiciária referente às custas de preparo, no importe de 4% sobre o valor fixado na sentença, se líquido, ou sobre o valor fixado equitativamente pelo MM. Juiz de Direito, se ilíquido ou ainda 4% sobre o valor atualizado atribuído à causa na ausência de pedido condenatório, observado o valor mínimo de 5 (cinco) UFESPs, a ser recolhida na guia DARE;

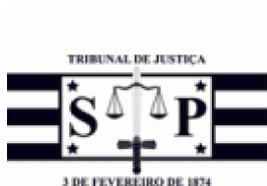
c) às despesas processuais referentes a todos os serviços forenses eventualmente utilizados (despesas postais, diligências do Oficial de Justiça, taxas para pesquisas de endereço nos sistemas conveniados, custas para publicação de editais etc.), **a serem recolhidas na guia FEDTJ, à exceção das diligências de Oficial de Justiça, que deverão ser colhidas na guia GRD.** O preparo será recolhido de acordo com os critérios acima estabelecidos independente de cálculo elaborado pela serventia que apenas será responsável pela conferência dos valores e elaboração da certidão para juntada aos autos.

7- Cumpridas as formalidades descritas acima, remetam-se os autos ao egrégio Colégio Recursal do Estado de São Paulo, com as nossas homenagens, independentemente de juízo de admissibilidade (art. 1.010, §3º, do CPC).

8- Com o retorno dos autos à origem, intimem-se as partes para cumprirem o v. acórdão, cabendo ao interessado, sendo o caso, instaurar o respectivo cumprimento de sentença no prazo de 30 dias (art. 1.286, §6º, das NSCGJ). Após, archive-se, observadas as diretrizes descritas nos itens 2 a 5.

P.I.C.

Paulo de Faria, 05 de fevereiro de 2024.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULO DE FÁRIA
FORO DE PAULO DE FÁRIA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
RUA BOM JESUS, 1207, Paulo de Faria - SP - CEP 15490-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

LUAN CASAGRANDE

– Juiz de Direito –

Assinatura digital, 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 0047/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128/SP)	D.J.E
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Dispensado o relatório na forma do artigo 38 da Lei nº 9.099/95. Compulsando os autos, noto que foi penhorado a fração ideal correspondente a 1/13 (um-treze) avos do imóvel descrito na matrícula nº 68.952 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP (fls. 22/23), em nome de SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ:16.950.936/0001-13. Determinado a penhora e avaliação do bem por meio de oficial de justiça, sobreveio o auto de avaliação do imóvel em R\$70.000,00 (setenta mil reais). O executado, por sua vez, impugnou o valor da avaliação, alegando que o valor do imóvel ficou aquém do que realmente vale a cota fração, e que somente um perito detém conhecimentos especializados para a realização da avaliação. Juntou parecer técnico de avaliação mercadológica PTAM. No que concerne à impugnação ao auto de avaliação do bem penhorado, o Código de Processo Civil estabelece que a avaliação será realizada pelo oficial de justiça, sendo possível o cumprimento da tarefa por avaliador nomeado pelo juízo, quando forem necessários conhecimentos especializados (artigo 870). Ressalto, que conforme se vê as fls. 158-162, o imóvel será levado a leilão nos autos nº 0000108-50.2023.8.26.0575, em trâmite perante o Juizado Especial Cível da Comarca de São José do Rio Pardo, e naquela ocasião foi avaliado por R\$94.978,00 (noventa e quatro mil, novecentos e setenta e oito reais). No caso concreto, em que pese a avaliação ter sido efetuada por oficial de justiça, cujos atos são revestidos de fé pública e dotados de presunção de legitimidade, as circunstâncias indicam a necessidade de reavaliação do bem por perito avaliador judicial, em razão de evidente disparidade entre o valor constante do auto de avaliação e dos documentos apresentados pela executada, além de o imóvel possuir outras avaliações em processos distintos que também discrepam da avaliação feita pelo oficial de justiça, não se afigurando razoável tamanha dessemelhança entre os valores apurados sobre o mesmo bem. Apresentada impugnação à avaliação em momento anterior à publicação do edital de leilão e havendo fundada dúvida acerca do real valor do imóvel penhorado, mostra-se plausível a pretensão de nova avaliação por profissional nomeado pelo juízo, devidamente habilitado e conhecedor da localidade do bem. Nesse sentido a jurisprudência: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão que não acolheu impugnação da avaliação de bem imóvel feita por Oficial de Justiça. Avaliação que exige conhecimento técnico especializado. Art. 870, parágrafo único, CPC. Documentos juntados pelas demonstram avaliações com valores divergentes e embasam dúvida quanto ao valor definido na avaliação realizada. Art. 873 do CPC. Decisão reformada para determinar a realização de avaliação do imóvel por perito técnico. Recurso provido. (TJ-SP - AI: 22700402820198260000 SP 2270040-28.2019.8.26.0000, Relator: Fernanda Gomes Camacho, Data de Julgamento: 04/02/2020, 5ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 04/02/2020); AGRAVO DE INSTRUMENTO Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Decisão agravada que determinou avaliação de imóvel a ser penhorado por Oficial de Justiça. Hipótese em que se faz necessária a avaliação por técnico. Inteligência do artigo 870, parágrafo único do CPC. Decisão reformada. Agravo provido para determinar que a avaliação do imóvel seja feita por perícia técnica especializada. (TJ-SP - AI: 20521199820238260000 Nhandeara, Relator: Marcos Gozzo, Data de Julgamento: 26/06/2023, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/06/2023). Desse modo, considerando que os documentos juntados demonstram avaliações com valores divergentes e embasam dúvida quanto ao valor definido na avaliação realizada, acolho a impugnação ofertada, e estando a solução da lide atrelada à realização da prova técnica de maior complexidade, aplicável à espécie o disposto no enunciado nº 6, do Fórum de Juizados Especiais do Estado de São Paulo (FOJESP): "A perícia é incompatível com o procedimento da Lei 9.099/95 e afasta a competência dos juizados especiais." Reconhecida a complexidade fático-probatória no caso vertente, de rigor o reconhecimento da incompetência deste Juizado Especial. DISPOSITIVO: Pelo exposto, JULGO EXTINTO o feito, sem julgamento de mérito por incompetência deste Juizado Especial Cível, diante da complexidade da matéria, com base no inciso II, artigo 51, da Lei nº 9.099/95. Sem custas e honorários sucumbenciais, pois incabíveis na espécie (art. 55, da Lei nº 9.099/95). Comandos finais: 1- Decorrido o prazo recursal ou havendo renúncia das partes a este, certifique-se o trânsito em julgado. 2- Após, proceda-se à conferência do recolhimento integral de todas as

custas processuais devidas; à consulta da validade e da veracidade das guias DARE-SP, oportunidade em que deve ser realizada a vinculação do documento ao número do processo para impossibilitar a reutilização; bem como à queima das guias no Portal de Custas, certificando-se nos autos, de acordo com o Comunicado CG nº 136/2020 da egrégia Corregedoria Geral da Justiça (arts. 1.093, §6º e 1.098, caput, das NSCGJ). 3- Caso haja custas processuais pendentes, intime-se o responsável para efetuar o pagamento no prazo de 60 dias, sob pena de extração de certidão para fins de inscrição na dívida ativa, nos termos do art. 1.098, §§1º e 2º, das NSCGJ. 4- Ainda, proceda-se à baixa nos alertas de pendências, à exclusão das tarjas insubsistentes e à remoção de cópias no subfluxo de processos e de documentos pendentes no subfluxo de documentos, se necessário com abertura de chamado ao setor de informática. 5- Por fim, archive-se com extinção e baixa definitiva, fazendo-se as anotações necessárias no sistema informatizado, observados os códigos de movimentação descritos no Comunicado CG 1789/17 (art. 184, parágrafo único, das NSCGJ). 6- Interposto recurso inominado, intime-se a parte contrária para apresentar contrarrazões no prazo de 10 dias, assegurada a contagem em dobro para o Ministério Público, a Defensoria Pública e a Advocacia Pública, na forma dos arts. 180, 183 e 186 do CPC (art. 1.010, §1º do CPC). 6.1- No sistema dos Juizados Especiais, em caso de interposição do Recurso Inominado, deverá ser elaborada certidão antes da remessa dos autos ao Colégio Recursal. Ressalvada a hipótese de concessão de gratuidade da justiça, o preparo corresponderá: a) à taxa judiciária de ingresso, no importe de 1,5% (ou 2%, no caso de título executivo extrajudicial) sobre o valor atualizado da causa, observado o valor mínimo de 5 (cinco) UFESPs, a ser recolhida na guia DARE; b) à taxa judiciária referente às custas de preparo, no importe de 4% sobre o valor fixado na sentença, se líquido, ou sobre o valor fixado equitativamente pelo MM. Juiz de Direito, se ilíquido ou ainda 4% sobre o valor atualizado atribuído à causa na ausência de pedido condenatório, observado o valor mínimo de 5 (cinco) UFESPs, a ser recolhida na guia DARE; c) às despesas processuais referentes a todos os serviços forenses eventualmente utilizados (despesas postais, diligências do Oficial de Justiça, taxas para pesquisas de endereço nos sistemas conveniados, custas para publicação de editais etc.), a serem recolhidas na guia FEDTJ, à exceção das diligências de Oficial de Justiça, que deverão ser colhidas na guia GRD. O preparo será recolhido de acordo com os critérios acima estabelecidos independente de cálculo elaborado pela serventia que apenas será responsável pela conferência dos valores e elaboração da certidão para juntada aos autos. 7- Cumpridas as formalidades descritas acima, remetam-se os autos ao egrégio Colégio Recursal do Estado de São Paulo, com as nossas homenagens, independentemente de juízo de admissibilidade (art. 1.010, §3º, do CPC). 8- Com o retorno dos autos à origem, intemem-se as partes para cumprirem o v. acórdão, cabendo ao interessado, sendo o caso, instaurar o respectivo cumprimento de sentença no prazo de 30 dias (art. 1.286, §6º, das NSCGJ). Após, archive-se, observadas as diretrizes descritas nos itens 2 a 5. P.I.C."

Paulo de Faria, 8 de fevereiro de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0047/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 09/02/2024. Considera-se a data de publicação em 14/02/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128/SP)
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)

Teor do ato: "Vistos. Dispensado o relatório na forma do artigo 38 da Lei nº 9.099/95. Compulsando os autos, noto que foi penhorado a fração ideal correspondente a 1/13 (um-treze) avos do imóvel descrito na matrícula nº 68.952 do Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP (fls. 22/23), em nome de SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ:16.950.936/0001-13. Determinado a penhora e avaliação do bem por meio de oficial de justiça, sobreveio o auto de avaliação do imóvel em R\$70.000,00 (setenta mil reais). O executado, por sua vez, impugnou o valor da avaliação, alegando que o valor do imóvel ficou aquém do que realmente vale a cota fração, e que somente um perito detém conhecimentos especializados para a realização da avaliação. Juntou parecer técnico de avaliação mercadológica PTAM. No que concerne à impugnação ao auto de avaliação do bem penhorado, o Código de Processo Civil estabelece que a avaliação será realizada pelo oficial de justiça, sendo possível o cumprimento da tarefa por avaliador nomeado pelo juízo, quando forem necessários conhecimentos especializados (artigo 870). Ressalto, que conforme se vê as fls. 158-162, o imóvel será levado a leilão nos autos nº 0000108-50.2023.8.26.0575, em trâmite perante o Juizado Especial Cível da Comarca de São José do Rio Pardo, e naquela ocasião foi avaliado por R\$94.978,00 (noventa e quatro mil, novecentos e setenta e oito reais). No caso concreto, em que pese a avaliação ter sido efetuada por oficial de justiça, cujos atos são revestidos de fé pública e dotados de presunção de legitimidade, as circunstâncias indicam a necessidade de reavaliação do bem por perito avaliador judicial, em razão de evidente disparidade entre o valor constante do auto de avaliação e dos documentos apresentados pela executada, além de o imóvel possuir outras avaliações em processos distintos que também discrepam da avaliação feita pelo oficial de justiça, não se afigurando razoável tamanha dessemelhança entre os valores apurados sobre o mesmo bem. Apresentada impugnação à avaliação em momento anterior à publicação do edital de leilão e havendo fundada dúvida acerca do real valor do imóvel penhorado, mostra-se plausível a pretensão de nova avaliação por profissional nomeado pelo juízo, devidamente habilitado e conhecedor da localidade do bem. Nesse sentido a jurisprudência: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão que não acolheu impugnação da avaliação de bem imóvel feita por Oficial de Justiça. Avaliação que exige conhecimento técnico especializado. Art. 870, parágrafo único, CPC. Documentos juntados pelas demonstram avaliações com valores divergentes e embasam dúvida quanto ao valor definido na avaliação realizada. Art. 873 do CPC. Decisão reformada para determinar a realização de avaliação do imóvel por perito técnico. Recurso provido. (TJ-SP - AI: 22700402820198260000 SP 2270040-28.2019.8.26.0000, Relator: Fernanda Gomes Camacho, Data de Julgamento: 04/02/2020, 5ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 04/02/2020); AGRAVO DE INSTRUMENTO Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Decisão agravada que determinou avaliação de imóvel a ser penhorado por Oficial de Justiça. Hipótese em que se faz necessária a avaliação por técnico. Inteligência do artigo 870, parágrafo único do CPC. Decisão reformada. Agravo provido para determinar que a avaliação do imóvel seja feita por perícia técnica especializada. (TJ-SP - AI: 20521199820238260000 Nhandeara, Relator: Marcos Gozzo, Data de Julgamento: 26/06/2023, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/06/2023). Desse modo, considerando que os documentos juntados demonstram avaliações com valores divergentes e embasam dúvida quanto ao valor definido na avaliação realizada, acolho a impugnação ofertada, e estando a solução da lide atrelada à realização da prova técnica de maior complexidade, aplicável à espécie o disposto no enunciado nº 6, do Fórum de Juizados Especiais do Estado de São Paulo (FOJESP): "A perícia é incompatível com o procedimento da Lei 9.099/95 e afasta a competência dos juizados especiais." Reconhecida a complexidade fático-probatória no caso vertente, de rigor o reconhecimento da incompetência deste Juizado Especial. DISPOSITIVO: Pelo exposto, JULGO EXTINTO o feito, sem julgamento de mérito por incompetência deste Juizado Especial Cível, diante da complexidade da matéria, com base no inciso II, artigo 51, da Lei nº 9.099/95. Sem custas e honorários sucumbenciais, pois incabíveis na espécie (art. 55, da Lei nº

9.099/95). Comandos finais: 1- Decorrido o prazo recursal ou havendo renúncia das partes a este, certifique-se o trânsito em julgado. 2- Após, proceda-se à conferência do recolhimento integral de todas as custas processuais devidas; à consulta da validade e da veracidade das guias DARE-SP, oportunidade em que deve ser realizada a vinculação do documento ao número do processo para impossibilitar a reutilização; bem como à queima das guias no Portal de Custas, certificando-se nos autos, de acordo com o Comunicado CG nº 136/2020 da egrégia Corregedoria Geral da Justiça (arts. 1.093, §6º e 1.098, caput, das NSCGJ). 3- Caso haja custas processuais pendentes, intime-se o responsável para efetuar o pagamento no prazo de 60 dias, sob pena de extração de certidão para fins de inscrição na dívida ativa, nos termos do art. 1.098, §§1º e 2º, das NSCGJ. 4- Ainda, proceda-se à baixa nos alertas de pendências, à exclusão das tarjas insubsistentes e à remoção de cópias no subfluxo de processos e de documentos pendentes no subfluxo de documentos, se necessário com abertura de chamado ao setor de informática. 5- Por fim, archive-se com extinção e baixa definitiva, fazendo-se as anotações necessárias no sistema informatizado, observados os códigos de movimentação descritos no Comunicado CG 1789/17 (art. 184, parágrafo único, das NSCGJ). 6- Interposto recurso inominado, intime-se a parte contrária para apresentar contrarrazões no prazo de 10 dias, assegurada a contagem em dobro para o Ministério Público, a Defensoria Pública e a Advocacia Pública, na forma dos arts. 180, 183 e 186 do CPC (art. 1.010, §1º do CPC). 6.1- No sistema dos Juizados Especiais, em caso de interposição do Recurso Inominado, deverá ser elaborada certidão antes da remessa dos autos ao Colégio Recursal. Ressalvada a hipótese de concessão de gratuidade da justiça, o preparo corresponderá: a) à taxa judiciária de ingresso, no importe de 1,5% (ou 2%, no caso de título executivo extrajudicial) sobre o valor atualizado da causa, observado o valor mínimo de 5 (cinco) UFESPs, a ser recolhida na guia DARE; b) à taxa judiciária referente às custas de preparo, no importe de 4% sobre o valor fixado na sentença, se líquido, ou sobre o valor fixado equitativamente pelo MM. Juiz de Direito, se ilíquido ou ainda 4% sobre o valor atualizado atribuído à causa na ausência de pedido condenatório, observado o valor mínimo de 5 (cinco) UFESPs, a ser recolhida na guia DARE; c) às despesas processuais referentes a todos os serviços forenses eventualmente utilizados (despesas postais, diligências do Oficial de Justiça, taxas para pesquisas de endereço nos sistemas conveniados, custas para publicação de editais etc.), a serem recolhidas na guia FEDTJ, à exceção das diligências de Oficial de Justiça, que deverão ser colhidas na guia GRD. O preparo será recolhido de acordo com os critérios acima estabelecidos independente de cálculo elaborado pela serventia que apenas será responsável pela conferência dos valores e elaboração da certidão para juntada aos autos. 7- Cumpridas as formalidades descritas acima, remetam-se os autos ao egrégio Colégio Recursal do Estado de São Paulo, com as nossas homenagens, independentemente de juízo de admissibilidade (art. 1.010, §3º, do CPC). 8- Com o retorno dos autos à origem, intuem-se as partes para cumprirem o v. acórdão, cabendo ao interessado, sendo o caso, instaurar o respectivo cumprimento de sentença no prazo de 30 dias (art. 1.286, §6º, das NSCGJ). Após, archive-se, observadas as diretrizes descritas nos itens 2 a 5. P.I.C."

Paulo de Faria, 9 de fevereiro de 2024.

**AQUINO ASSESSORIA JURÍDICA**

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE PAULO DE FARIA – SÃO PAULO

Cumprimento de sentença (0000620-17.2022.8.26.0430)

MANOEL NEVES RIBEIRO e MARCIA RIBEIRO PATROCINIO RIBEIRO, por seu procurador, vêm, a Vossa Excelência, nos termos do art. 41 da Lei nº 9.099/95, interpor

RECURSO INOMINADO

Em face da sentença que julgou extinto o feito, sem julgamento do mérito, por incompetência deste Juizado Especial Cível, neste cumprimento de sentença ajuizado em face de **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**.

Requer desde já o recebimento do presente recurso e sua retratação.

Assim não sendo, requer seja remetida à Turma Recursal competente.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Orindiúva/SP, 22 de fevereiro de 2024.

Rafael Felisbino de Aquino Silva
OAB/SP 333.128
documento assinado digitalmente



AQUINO ASSESSORIA JURÍDICA
ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

RAZOES RECURSAIS

Recorrentes: **MANOEL NEVES RIBEIRO e MARCIA RIBEIRO PATROCINIO RIBEIRO**

Recorrido: **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

Processo de origem nº (0000620-17.2022.8.26.0430)

TURMA RECURSAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

COLENDIA TURMA,

1 – BREVE SÍNTESE E DA DECISÃO RECORRIDA

Trata-se de Ação de Cumprimento de Sentença, com rescisão do contrato e devolução do dinheiro.

Da ação movida, obteve –se a seguinte sentença:

“Pelo exposto, JULGO EXTINTO o feito, sem julgamento de mérito por incompetência deste Juizado Especial Cível, diante da complexidade da matéria, com base no inciso II, artigo 51, da Lei n.º 9.099/95.”

Ocorre que referida decisão merece reparo, pois, segundo a sentença, a avaliação do bem realizada por Oficial de Justiça ficou discrepante e, sendo necessária a realização de perícia por profissional devidamente habilitado, o prosseguimento desta ação no Juizado Especial Cível seria incompatível diante da complexidade fático-probatória, estando reconhecida a incompetência deste.

2 – DA JUSTIÇA GRATUITA

Nos termos do §7º do Art. 99 do CPC é cabível o pedido de Justiça Gratuita em qualquer fase processual.

Dessa forma, considerando a necessidade superveniente de recorrer, conduzindo à elevação do custo processual e inviabilidade do pagamento por parte do recorrente, tem-se pelo necessário deferimento do pedido, pelos motivos que passa a dispor.

Atualmente o autor encontra-se desempregado, tendo sob sua responsabilidade a manutenção de sua família, razão pela qual não tem condições de arcar com as despesas processuais.



AQUINO ASSESSORIA JURÍDICA
ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

Por tais razões, com fulcro no artigo 5º LXXIV da Constituição Federal e pelo artigo 98 do CPC, requer seja deferida a gratuidade de justiça o autor .

3 – DO DIREITO

3.1 DA IMPUGNAÇÃO GENÉRICA AO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO BEM

Conforme impugnação do Executado, acolhida posteriormente pelo eminente magistrado “a quo” na sentença, “o valor do imóvel ficou aquém do que realmente vale a cota fração, e que somente um perito detém conhecimentos especializados para a realização da avaliação. Juntou parecer técnico de avaliação mercadológica – PTAM”

Disse, ainda, que conforme fls. 158-162, o imóvel será levado a leilão nos autos nº 0000108-50.2023.8.26.0575, em trâmite perante o Juizado Especial Cível da Comarca de São José do Rio Pardo, sendo que naquela ocasião foi avaliado por R\$ 94.978,00 (noventa e quatro mil, novecentos e setenta e oito reais).

No entanto, Colenda Turma, que pese a fundamentação lançada pelo executado, a impugnação não merece acolhimento e a sentença deve ser totalmente reformada!

Quanto à impugnação ao valor da avaliação, melhor razão não assiste ao executado, uma vez que os imóveis indicados para comparação são mais novos que o imóvel penhorado e possuem uma estrutura condominial diferenciada, com áreas de lazer, piscinas e garagens privativas, que justificam a diferença no valor da avaliação.

Em relação à alegação de que o imóvel foi subavaliado pelo i. Oficial de Justiça, observa-se que o executado não demonstra cabalmente quais os erros no critério de avaliação utilizado pelo i. Oficial de Justiça, e a sua impugnação no cumprimento se limitou a comparar o seu imóvel com outro levado a leilão nos autos nº 0000108-50.2023.8.26.0575, em trâmite perante o Juizado Especial Cível da Comarca de São José do Rio Pardo, ou seja, repita-se, processado dentro do Juizado Especial Cível.

Destaque-se que o laudo de avaliação do apartamento situado no Edifício Olimpia Park Resort elaborado pelo Oficial de Justiça descreve as especificações, localização, estado e valor do imóvel, portanto, obedece aos requisitos do art. 872 do CPC.

Ademais, o i. Oficial de Justiça é competente para promover a avaliação de bens, na forma dos arts. 154, inc. V e 870, ambos do CPC, in verbis:

“Art. 154. Incumbe ao oficial de justiça:

[...]

V - efetuar avaliações, quando for o caso;”

“Art. 870. A avaliação será feita pelo oficial de justiça



AQUINO ASSESSORIA JURÍDICA

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

Parágrafo único. Se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo.”

O i. Oficial de Justiça possui fé pública e das provas carreadas aos autos verifica-se ter agido em conformidade com suas atribuições, cercando-se de todas as cautelas necessárias na elaboração do laudo de avaliação, de forma que não se exige para a avaliação em comento a realização de perícia, como pretendido pelo agravante-executado.

Além disso, o art. 873 do CPC estabelece que:

“Art. 873. É admitida nova avaliação quando:

I – qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador;

II – se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem; ou

III – O juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação. Parágrafo único. Aplica-se o art. 480 à nova avaliação prevista no inciso II do caput deste artigo.”

Assim, nos termos do art. 873 do CPC, para que seja determinada nova avaliação, é imprescindível que a parte demonstre categoricamente ter ocorrido erro na avaliação do imóvel penhorado, não sendo suficiente a mera alegação de falha na avaliação porque outros imóveis em outras ações em comarcas diferentes possuem valor maior de venda, o que não viola o invocado princípio do contraditório.

Desse modo, para além de alegações genéricas de existir ações idênticas de outro imóvel com as mesmas características avaliado a maior, assim como diante da impugnação superficial formulada executado sem apresentar quaisquer indícios de subavaliação do valor do bem e a não demonstração de ocorrência de erro na avaliação ou dolo do i. Oficial de Justiça, não se vislumbra necessidade de se realizar nova avaliação, ainda como sequer por Perito Judicial, uma vez que não há prova hábil a ensejar a aplicação de nenhuma das hipóteses elencadas no art. 873 do CPC.

Em que pese o CPC admitir a realização de nova avaliação quando se verificar erro, majoração ou diminuição do valor do bem, incumbe à parte impugnante apresentar elementos robustos para que infirmem a avaliação realizada por serventuário dotado de fé pública, o que não ocorreu na presente demanda.

A propósito do tema em debate, confirmam-se alguns julgados sobre o tema, in verbis:

“PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. DOCUMENTO NOVO. EXTEMPORANEIDADE. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. PRESENÇA DE VERACIDADE NÃO AFASTADA. 1. A juntada de documento em sede recursal só é admitida se destinado a comprovar fatos novos, ou



AQUINO ASSESSORIA JURÍDICA

ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

quando não existia ou não poderia ser apresentado na época oportuna em decorrência de caso fortuito ou força maior, à luz do disposto no artigo 435 do Código de Processo Civil. 2. Nos termos do art. 837 do CPC, para que ocorra nova avaliação, a parte que impugnou o laudo elaborado por oficial de justiça deve arguir, de forma fundamentada, a ocorrência de erro ou dolo do avaliador ou a alteração do valor de mercado. 3. O reconhecimento de nulidade da sentença por cerceamento de defesa exige a demonstração de necessidade de nova avaliação. 3.1. No caso, a avaliação realizada por oficial de justiça - que goza de fé pública -, é minuciosa, com detalhamento claro e parâmetros coerentes, não podendo ser desconsiderada por mera alegação de que o apurado estaria aquém do valor de mercado. 4. Apelação conhecida, mas não provida. Preliminar rejeitada. Unânime.” (Acórdão 1304274, 07090730720198070005, Relator: FÁTIMA RAFAEL, 3ª Turma Cível, data de julgamento: 25/11/2020, publicado no DJE: 11/12/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada, grifo nosso)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. OFICIAL DE JUSTIÇA. COMPETENCIA. NOVO LAUDO. ENGENHEIRO. DESNECESSIDADE. VIOLAÇÃO AO CONTRADITÓRIO. INOCORRÊNCIA. 1. O Oficial de Justiça é competente para promover a avaliação de bens (artigos 154, V e 870 do CPC), de modo que não se exige para tal intento a expertise de engenheiro. 2. O laudo de avaliação do Oficial de Justiça, se observados os elementos determinados no artigo 872 do CPC, goza de presunção de legitimidade e somente deve ser substituído nas hipóteses elencadas no artigo 873 do CPC: ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador, posterior majoração ou diminuição no valor do bem ou o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação. 3. Não há violação ao contraditório se, após juntado aos autos o laudo de avaliação, as partes são intimadas a se manifestarem a respeito no prazo de cinco dias, como determina o artigo 872, § 2º do CPC. 4. Recurso conhecido e não provido.” (Acórdão 1201904, 07103333720198070000, Relator: ANA CANTARINO, 8ª Turma Cível, data de julgamento: 11/9/2019, publicado no DJE: 24/9/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada, grifo nosso)

Dessa forma, os elementos dos autos não infirmam a higidez do laudo de avaliação do imóvel realizado pelo i. Oficial de Justiça nem respaldam o pedido de nova avaliação.

4 – DOS PEDIDOS

Por estas razões **REQUER:**

1. O deferimento da Justiça Gratuita, nos termos do Art. 99 do CPC;
2. A intimação do Recorrido para se manifestar querendo, nos termos do §1º, art. 1.010 do CPC;



AQUINO ASSESSORIA JURÍDICA
ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

3. A total procedência do recurso para se obter nova decisão, para fins de anular a sentença de extinção da ação sem resolução de mérito e para que o Cumprimento de Sentença possa prosseguir até sua plena satisfação, com a aceitação do Laudo de Avaliação realizado pelo Senhor Oficial de Justiça às fls. 126.

4. Informa que deixou de efetuar o preparo por ser beneficiário da justiça gratuita;

5. A condenação do recorrido ao pagamento das despesas processuais e sucumbência.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Orindiúva/SP, 22 de fevereiro de 2024.

Rafael Felisbino de Aquino Silva
OAB/SP 333.128
documento assinado digitalmente

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

COMARCA DE PAULO DE FARIA

FORO DE PAULO DE FARIA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,

Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjssp.jus.br

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

Processo Digital n°: **0000620-17.2022.8.26.0430**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que o recurso interposto as fls. 178/183 é tempestivo.
Nada Mais. Paulo de Faria, 28 de fevereiro de 2024. Eu, ____, MICHELE
CRISTINA FERREIRA DOS SANTOS, Escrevente Técnico Judiciário.

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

COMARCA DE PAULO DE FARIA

FORO DE PAULO DE FARIA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,

Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0000620-17.2022.8.26.0430**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **LUAN CASAGRANDE****Vistos.**

Para análise do pedido de assistência judiciária gratuita, deverão os autores juntar aos autos, **no prazo de 15 dias**, a última declaração de imposto de renda (versão completa); ou, se isentos, os 03 últimos contracheques e, se aposentados, o “*Histórico de Créditos*” fornecido pelo INSS referente aos últimos 03 meses, **sob pena de indeferimento** (art. 99, §2º, do CPC). A documentação sobre sua situação econômico-financeira poderá ser juntada na categoria “*documentos sigilosos*” para garantir sigilo contra terceiros.

Intime-se.

Paulo de Faria, 04 de março de 2024.

**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 0075/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128/SP)	D.J.E
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Para análise do pedido de assistência judiciária gratuita, deverão os autores juntar aos autos, no prazo de 15 dias, a última declaração de imposto de renda (versão completa); ou, se isentos, os 03 últimos contracheques e, se aposentados, o Histórico de Créditos fornecido pelo INSS referente aos últimos 03 meses, sob pena de indeferimento (art. 99, §2º, do CPC). A documentação sobre sua situação econômico-financeira poderá ser juntada na categoria documentos sigilosos para garantir sigilo contra terceiros. Intime-se."

Paulo de Faria, 6 de março de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0075/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 07/03/2024. Considera-se a data de publicação em 08/03/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128/SP)
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)

Teor do ato: "Vistos. Para análise do pedido de assistência judiciária gratuita, deverão os autores juntar aos autos, no prazo de 15 dias, a última declaração de imposto de renda (versão completa); ou, se isentos, os 03 últimos contracheques e, se aposentados, o Histórico de Créditos fornecido pelo INSS referente aos últimos 03 meses, sob pena de indeferimento (art. 99, §2º, do CPC). A documentação sobre sua situação econômico-financeira poderá ser juntada na categoria documentos sigilosos para garantir sigilo contra terceiros. Intime-se."

Paulo de Faria, 6 de março de 2024.



AQUINO ASSESSORIA JURÍDICA
ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL
CÍVEL DA COMARCA DE PAULO DE FARIA – SÃO PAULO**

Cumprimento de sentença (0000620-17.2022.8.26.0430)

MANOEL NEVES RIBEIRO e **MARCIA RIBEIRO PATROCINIO RIBEIRO**, por seu procurador, vêm, a Vossa Excelência, juntar a declaração de isenção de imposto de renda dos últimos três anos, para fins de análise do pedido de assistência judiciária gratuita.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Orindiúva/SP, 22 de fevereiro de 2024.

Rafael Felisbino de Aquino Silva
OAB/SP 333.128
documento assinado digitalmente

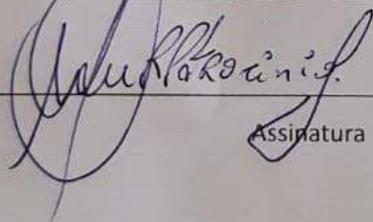
Declaração de Isenção do Imposto de Renda Pessoa Física (IRPF)

Eu, MARCIA RIBEIRO PATROCÍNIO RIBEIRO, RG/CNH nº 20.268.702,
órgão expedidor: SSP, UF: SP, CPF 298.082.308-22, endereço
RUA OLÍMPIO MARIN, 215, CEP 15480-000,
cidade de ORINDIÚVA/SP, telefone(s) () _____, **DECLARO** ser
isento(a) da apresentação da Declaração do Imposto de Renda Pessoa Física (DIRPF) no(s)
exercício(s) 2022, 2021 e 2020 por não incorrer em nenhuma das hipóteses de
obrigatoriedade estabelecidas pelas Instruções Normativas (IN) da Receita Federal do Brasil (RFB).

Esta declaração está em conformidade com a IN RFB nº 1548/2015 e a Lei nº 7.115/83*.

Declaro ainda, sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações acima prestadas.

ORINDIÚVA, 12 de MARÇO de 2024.


Assinatura

*Esclarecemos que a Receita Federal do Brasil não emite declaração de que o(a) cidadão(ã) está isento(a) de apresentar a Declaração do Imposto de Renda da Pessoa Física (DIRPF), pois a Instrução Normativa RFB nº 1548, de 25 de fevereiro de 2015, regula que, a partir do ano de 2008, deixa de existir a Declaração Anual de Isento. Ademais, a Lei nº 7.115/83 assegura que a isenção poderá ser comprovada mediante declaração escrita e assinada pelo próprio interessado. Mais informações podem ser obtidas na página da RFB na internet, no seguinte endereço eletrônico: <http://receita.economia.gov.br/orientacao/tributaria/declaracoes-e-demonstrativos/dai-declaracao-anual-de-isento>

LEI Nº 7.115, DE 29 DE AGOSTO DE 1983.

Dispõe sobre prova documental nos casos que indica e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - A declaração destinada a fazer prova de vida, residência, pobreza, dependência econômica, homonímia ou bons antecedentes, quando firmada pelo próprio interessado ou por procurador bastante, e sob as penas da Lei, presume-se verdadeira.

Parágrafo único - O dispositivo neste artigo não se aplica para fins de prova em processo penal.

Art. 2º - Se comprovadamente falsa a declaração, sujeitar-se-á o declarante às sanções civis, administrativas e criminais previstas na legislação aplicável.

Art. 3º - A declaração mencionará expressamente a responsabilidade do declarante.

Art. 4º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º - Revogam-se as disposições em contrário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PAULO DE FARIA

FORO DE PAULO DE FARIA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,

Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000620-17.2022.8.26.0430**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
 Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **LUAN CASAGRANDE**

Vistos.

Defiro aos exequentes os benefícios da assistência judiciária gratuita. Tarje-se.

Recebo o recurso interposto, pois tempestivo.

Intime-se a parte contrária para apresentar as contrarrazões no decêndio legal.

Após, se em termos, remetam-se os autos ao Egrégio Colégio Recursal, com nossas homenagens.

Intime-se.

Paulo de Faria, 27 de março de 2024.

**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 0115/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128S/SP)	D.J.E
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Defiro aos exequentes os benefícios da assistência judiciária gratuita. Tarje-se. Recebo o recurso interposto, pois tempestivo. Intime-se a parte contrária para apresentar as contrarrazões no decêndio legal. Após, se em termos, remetam-se os autos ao Egrégio Colégio Recursal, com nossas homenagens. Intime-se."

Paulo de Faria, 2 de abril de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0115/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 03/04/2024. Considera-se a data de publicação em 04/04/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128S/SP)
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)

Teor do ato: "Vistos. Defiro aos exequentes os benefícios da assistência judiciária gratuita. Tarje-se. Recebo o recurso interposto, pois tempestivo. Intime-se a parte contrária para apresentar as contrarrazões no decêndio legal. Após, se em termos, remetam-se os autos ao Egrégio Colégio Recursal, com nossas homenagens. Intime-se."

Paulo de Faria, 2 de abril de 2024.



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
FORO DE PAULO DE FARIA

Processo nº 0000620-17.2022.8.26.0430

Davi Borges de Aquino, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na Junta Comercial de São Paulo sob o nº 1.070, com domicílio profissional na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01.311-300, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 98513-2959, representante da **Alfa Leilões – Especialista em Imóveis** (www.alfaleiloes.com), por suas advogadas que esta subscrevem, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, informar o quanto segue.

Este Leiloeiro está conduzindo a Alienação Particular dos direitos possessórios do bem imóvel de matrícula nº 68.952 – CRI de Olímpia/SP, nos autos do Processo nº 0016236-55.2022.8.26.0002, em trâmite perante a 9ª Vara Cível – Foro Regional II - Santo Amaro, conforme edital de leilão (**Doc. 01**).

Oportunamente, informa-se, que o leilão será realizado de forma eletrônica na plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no referido portal.

São Paulo, 5 de abril de 2024.

Carolina Calegari Almeida
OAB/SP nº 471.406



9ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
ALIENAÇÃO PARTICULAR (PROVIMENTO CSM Nº 1496/2008)

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (Praça Única) dos direitos possessórios do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (CNPJ/MF Nº 16.950936/0001-13)**; dos credores: **VALMIR SILVÉRIO FERREIRA (CPF/MF Nº 097.349.118-30)**, **EVANILDE DE LIMA ROCHA FERREIRA (CPF/MF Nº 068.997.348-93)**, **LEANDRO TADEU AZEVEDO MORAES (CPF/MF Nº 317.032.148-03)**, **MONIZA DE SA ESPÍRITO SANTO (CPF/MF Nº 348.832.708-66)**, **IZABEL CRISTINA SILVEIRA (CPF/MF Nº 245.558.598-04)**, **DIEGO VATTA (CPF/MF Nº 233.161.348-67)**, **ANDREA WATANABE PALATINOS VATTA (CPF/MF Nº 143.262.638-81)**, **ALENCAR JANUÁRIO PEREIRA (CPF/MF Nº 830.186.898-87)**, **EBERVAL OLIVEIRA CASTRO (CPF/MF Nº 784.980.403-10)**, **MATEUS HENRIQUE YAEGASHI (CPF/MF Nº 170.242.828-19)**, **CÉLIA REGINA BERGAMO YAEGASHI (CPF/MF Nº 278.768.878-05)**, **MANOEL NEVES RIBEIRO (CPF/MF Nº 121.635.608-48)** E **LUIS RODRIGO PERREIRA (CPF/MF Nº 941.222.610-15)**; bem como do terceiro interessado: **CONDOMÍNIO OLÍMPIA PARK RESORT (CNPJ/MF Nº 30.788.450/0001-51)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Adilson Araki Ribeiro, da 9ª Vara Cível – Foro Regional II - Santo Amaro, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Rescisão Contratual c/c Restituição de Quantias Pagas c/c Concessão de Tutela de Urgência em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **DEVANI GERMANO DA SILVA (CPF/MF Nº 130.105.238-82)** e **ADRIANA DOS SANTOS (CPF/MF Nº 165.239.178-94)** em face de **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (CNPJ/MF Nº 16.950936/0001-13)**, nos autos do **Processo nº 0016236-55.2022.8.26.0002** (Processo Principal nº 1033663-82.2021.8.26.0002), e foi designada a venda dos direitos possessórios do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 237 a 245 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação Particular, assim como o artigo 879, I e 880, CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Avenida Aurora Forti Neves, nº 1.030, Apto. 407, Torre C, do Condomínio Olímpia Park Resort, Jardim Santa Efigênia – Olímpia/SP – CEP: 15405-002 - **Descrição do Imóvel:** Cota 09 (nove), correspondente ao Apartamento nº 407, localizado no 6º pavimento (4º andar), da Torre “C”, do Condomínio Olímpia Park Resort, situado no Jardim Santa Efigênia, na Cidade de Olímpia/SP. Tendo 46,2500m² de área privativa, 28,4319m² de área comum, 74,6819m² de área total e 0,0924% de fração ideal de terreno.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº	59150624			
Matrícula Imobiliária nº	68.952	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Olímpia/SP		
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	14/06/2022	Penhora	Proc. nº 0000456-07.2022.8.26.0348	Valmir Silvério Ferreira e Evanilde de Lima Rocha Ferreira
Av. 03	11/07/2022	Penhora	Proc. nº 0016976-71.2021.8.26.0576	Leandro Tadeu Azevedo Moraes e Moniza de Sa Espírito Santo
Av. 04	18/07/2022	Penhora	Proc. nº 1003612-58.2021.8.26.0400	Izabel Cristina Silveira



Av. 05	27/09/2022	Penhora		Proc. nº 0018369-67.2022.8.26.0100	Diego Vatta e Andrea Watanabe Palatinos Vatta
Av. 06	09/02/2023	Penhora		Proc. nº 0003094-85.2021.8.26.0400	Alencar Januário Pereira
Av. 07	06/03/2023	Penhora		Proc. nº 0004405-48.2022.8.26.0248	Eberval Oliveira Castro
Av. 08	28/04/2023	Penhora		Proc. nº 0002136-65.2022.8.26.0400	Mateus Henrique Yaegashi e Célia Regina Bergamo Yaegashi
Av. 09	10/05/2023	Penhora		Proc. nº 0000620-17.2022.8.26.0430	Manoel Neves Ribeiro
Av. 10	10/07/2023	Penhora quenda	Exe-	Proc. nº 0016236-55.2022.8.26.0002	Devanir Germano da Silva e Adriana dos Santos
Av. 11	22/09/2023	Penhora		Proc. nº 5001964-70.2020.8.21.0166	Luis Rodrigo Perreira

OBS 01: O apartamento é constituído por cozinha conjugada com sala de estar, varanda, banheiro, quarto, área de circulação e laje técnica (Matrícula Imobiliária 68.952 – CRI de Olímpia/SP). O Condomínio é composto por piscina coberta, quadra de esportes, espaço kids, academia, piscinas/espaço zen, playground, espaço kids, cozinhas e garagens (Avaliação às fls. 153/175).

OBS 02: O imóvel está submetido ao regime da multipropriedade, o qual será utilizado conforme especificado na Convenção Condominial.

OBS 03: Conforme item 11 da Convenção do Empreendimento Olímpia Park Resort, a unidade integrante do regime de multipropriedade será dividida em 13 (treze) frações/cota, correspondendo a cada fração/cota uma parte ideal da unidade e a um módulo de tempo representativo do direito de uso de cada coproprietário, previsto no Cronograma de Uso Compartilhado, conforme disposto abaixo:

DIREITO DE USO DA COTA 09
ANO/DATA
2024
02/05 a 05/05
16/06 a 20/06
28/07 a 04/08
11/08 a 15/08
10/10 a 17/10
2025
13/03 a 16/03
18/05 a 22/05
25/05 a 29/09
20/07 a 27/07
18/09 a 25/09
20/11 a 23/11
2026
29/01 a 01/02
22/03 a 26/03
29/03 a 02/04
07/05 a 10/05
16/07 a 23/07
27/09 a 04/10



2027 24/01 a 31/01 28/02 a 04/03 06/05 a 09/05 08/07 a 15/07 07/10 a 10/10 28/11 a 02/12
2028 10/02 a 13/02 17/02 a 20/02 02/04 a 06/04 15/06 a 22/06 27/08 a 31/08 07/12 a 14/12
2029 29/03 a 05/04 24/05 a 27/05 21/06 a 24/06 25/10 a 01/11 22/11 a 25/11 15/12 a 20/12

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 91.290,00 (Jul/2023 – Homologação às fls. 180).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 93.473,05 (Mar/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 3.963,81 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

Débito Exequendo: R\$ 37.682,23 (Mai/2023 – fls. 118).

02 - A Alienação Particular terá início em 12 de abril de 2024, às 14 horas, e se encerrará no dia 13 de maio de 2024, às 14 horas. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances a partir de 50% do valor de avaliação, sendo necessária a homologação da MM. Juíza se o maior lance for inferior ao valor da avaliação (Decisão de Fls. 155/156). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 06 parcelas mensais e iguais. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).



03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

06 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do ato. Em até 3 horas após o encerramento do ato, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 6% (seis por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 6% (seis por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).



11 - O arrematante arcará com eventuais 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 decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

14 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

15 - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 02 deste Edital.

16 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

17 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 05 de abril de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. ADILSON ARAKI RIBEIRO
JUIZ DE DIREITO

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

COMARCA DE PAULO DE FARIA

FORO DE PAULO DE FARIA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,

Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0000620-17.2022.8.26.0430**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**

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 da petição e documentos juntados*. Nada Mais. Paulo de Faria, 15 de abril de 2024. Eu, ____, Mírian Roberta Bezzão Lemes, Supervisor de Serviço.

AO JUIZO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE PAULO DE FARIA/SP

Processo: 0000620-17.2022.8.26.0430
Recorrente: Manoel Neves Ribeiro
Recorrida: Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A

SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada, apresenta suas **CONTRARRAZÕES AO RECURSO INOMINADO** de fls. 178/183, desde já aduzindo que não merecem acolhimento, requerendo sejam os autos remetidos à Colenda Câmara Cível.

1 - Manutenção da Sentença – Extinção do Processo pela Necessidade de Dilação Probatória - Art. 3º da Lei 9.099/95**Incompetência do Juizado em Razão da Matéria - Necessidade de Dilação Probatória**

Permissa venia, a decisão fustigada não merece qualquer espécie de censura, porque se encontra em perfeita sintonia com a lei e precedentes em casos análogos, e inclusive vai de encontro com a impugnação a avaliação do bem realizada pelo oficial de justiça, defendida pelo, recorrente acolhendo exatamente aos seus pedidos, e agora, este mesmo se volta contra a sentença.

É de se causar estranheza, que após impugnar o laudo, defender que a avaliação não poderia ser feita pelo oficial de justiça, mas sim por um perito especialista, agora, em sede de recurso, defende exatamente o contrário, impugnando suas próprias matérias e teses de impugnação.

Ora, pelos ditames dos Arts. 2º e 3º da Lei 9.099/95, ficam excluídas da competência dos Juizados Estaduais o processamento e o julgamento das causas de maior complexidade. Tal imposição legal é compreensível, uma vez que o rito simplificado da nominada lei se destina à celeridade, nas demandas de conciliação objetiva, onde o fato e dano são de percepção clara.

Assim, como bem manifestado pelo próprio Recorrente em sua impugnação ao laudo de avaliação do bem penhorado, e acolhido pelo juízo, necessária a avaliação por perito especialista, tornando a prova mais complexa, o que afasta a competência deste juizado para processar e julgar a presente.

Sem a produção de tal prova, exigida inicialmente pelo próprio recorrente, não há como extrair o real valor de mercado do bem penhorado, levando ao cerceamento de defesa, o óbice ao contraditório e ao devido processo legal, todos de índole constitucional, Art. 5º, LV, CF/88, desde já prequestionado.

Dessa forma, o entendimento singular deve ser mantido, posto que acertado ao acolher a incompetência desse juízo para apreciar e julgar os pedidos iniciais, pois o caso demanda dilação probatória complexa a fim de averiguar todas as alegações trazidas aos autos, contudo tais diligências não possuem amparo no regramento dos juizados especiais, nos moldes do Art. 3º da Lei n. 9.099/95, motivo pelo qual requer a manutenção da brilhante sentença de primeiro grau.

Dos Pedidos

Diante do exposto requer seja dada por **improcedente** a pretensão recursal ora contrarrazoada impondo à parte recorrente a condenação nas custas do processo e em honorária de sucumbência.

Requer no curso do julgamento que haja o debate explícito simultâneo destas contrarrazões opondo às razões do apelo, com

JL LACERDA JUBÉ

ADVOGADOS

emissão de juízo explícito de valor e o numérico fixando as premissas fático-probatórias e prequestionamento exigidos pela Lei para acesso ao Tribunal superior, e efeito de esgotamento da matéria de fato, permitindo ao Órgão revisor interpretação diversa.

Por fim, requer que as intimações e comunicações forenses sejam encaminhadas e publicadas, exclusivamente ao advogado constante do instrumento de outorga de poderes, **LEONARDO LACERDA JUBÉ**, inscrito na **OAB/GO** sob o n.º **26.903**, e à sociedade **LACERDA JUBÉ ADVOGADOS**, sociedade individual de advocacia, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção Goiás, sob nº **1946**, com **CNPJ/MF** sob nº **26.042.943/0001-70**, com endereços físicos e virtual indicados no rodapé; conforme norma contida no art. 272, §5º do CPC¹ e jurisprudência emanada dos Tribunais Superiores, sob pena de nulidade.

Termos em que, requer e aguarda deferimento!

Goiânia/GO, 15 de abril 2024.

(Assinado digitalmente)

LEONARDO LACERDA JUBÉ

OAB/GO 26.903

OAB/SP 463.514-A

¹ Art. 272 Quando não realizados por meio eletrônico, consideram-se feitas as intimações pela publicação dos atos no órgão oficial. (...) §5º Constando dos autos pedido expresso para que as comunicações dos atos processuais sejam feitas em nome dos advogados indicados, o seu desatendimento implicará nulidade.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0146/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128S/SP)	D.J.E
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)	D.J.E

Teor do ato: "Ciência às partes da petição e documentos juntados."

Paulo de Faria, 16 de abril de 2024.

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

COMARCA DE PAULO DE FARIA

FORO DE PAULO DE FARIA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,

Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjstj.us.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **0000620-17.2022.8.26.0430**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO

Certifico e dou fé haver juntado cópia de intimação informando que o bem penhorado nestes autos será leilado em outro processo. Nada Mais. Paulo de Faria, 16 de abril de 2024. Eu, ____, Bernardino de Lima Chaves, Escrevente Técnico Judiciário.

DHP 03/04/2024 11:47 TPC

<<Ilmo. Diretor da JUIZADO ESPECIAL CIVEL DA COMARCA DE PAULO FARIA – PROC. 0000620–17.2020.8.26.0430, o Leiloeiro vem INTIMAR o(a) credor(a) e parte interessada ref. leilão eletrônico do bem abaixo, designado nos autos do processo nº 0018369–67.2022.8.26.0100 perante a 18ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL, conf. condições de venda constantes do edital disponível no site portalzuk.com.br: 1ª Praça: término em 24/04/2024 às 11:50 horas e; 2ª Praça: término em 14/05/2024 às 11:50 horas. LOTE 001 – Olímpia/SP – FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE A 1/13 AVOS – Cota 09 do Apartamento Comercial 104 (características hoteleiras), localizado no 1º andar, Torre C, Condomínio Olímpia Park Resort, situado à Avenida Aurora Forti Neves, 1030, Jardim Santa Efigênia, Área Privativa 46,25m², Área Total 74,68m², Matrícula 68.367 do 01º CRI Local. AVALIAÇÃO: R\$ 96.377,93 (02/2024), que será atualizada na data do efetivo leilão; LOTE 002 – Olímpia/SP – FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE A 1/13 AVOS – Cota 09 do Apartamento Comercial 407 (características hoteleiras), localizado no 4º andar, Torre C, Condomínio Olímpia Park Resort, situado à Avenida Aurora Forti Neves, 1030, Jardim Santa Efigênia, Área Privativa 46,25m², Área Total 74,68m², Matrícula 68.952 do 01º CRI de Olímpia/SP. AVALIAÇÃO: R\$ 96.377,93 (02/2024), que será atualizada na data do efetivo leilão. ZUK>>

Zuk
Rua Minas Gerais 316 Cj 62
Consolação
01244-010 - São Paulo/SP

JUIZADO ESPECIAL CIVEL DA COMARCA DE PAULO FAR
Rua Bom Jesus 1207
Centro
15490-000 - Paulo de Faria/SP

ME771336885BR

7393



DHP 03/04/2024 11:47 TPC

PE 03/04 18:00

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0146/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 17/04/2024. Considera-se a data de publicação em 18/04/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128S/SP)
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)

Teor do ato: "Ciência às partes da petição e documentos juntados."

Paulo de Faria, 17 de abril de 2024.

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

COMARCA DE PAULO DE FARIA

FORO DE PAULO DE FARIA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,

Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **0000620-17.2022.8.26.0430**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
 Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**

R E M E S S A

Faço remessa destes autos ao Egrégio Colégio Recursal dos Juizados Especiais do Estado de São Paulo. Certifico e dou fé, que não há custas a serem recolhidas, tendo em vista que o recorrente é beneficiário da assistência judiciária gratuita. Certifico finalmente, que não há mídia a ser encaminhada. Nada Mais. Paulo de Faria, 19 de abril de 2024. Eu, ____, Mírian Roberta Bezzão Lemes, Supervisor de Serviço.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Colégio Recursal dos Juizados Especiais
Pça João Mendes, s/n, Sala 2100, Centro - CEP 01501-000, Fone:
(11) 3538-9246, São Paulo-SP

TERMO DE DISTRIBUIÇÃO

Recurso Inominado Cível

Processo nº 0000620-17.2022.8.26.0430 - .

Tipo da Distribuição: Livre

Impedimento: Magistrados impedidos Não informado

Observação: Motivo do Estudo da Prevenção Não informado

O presente processo foi distribuído nesta data, por processamento eletrônico, conforme descrito abaixo:

RELATOR(A): JOÃO BATTAUS NETO - COLÉGIO RECURSAL
ÓRGÃO JULGADOR: 4ª TURMA RECURSAL CÍVEL

Em conjunto com a publicação da distribuição do processo (recurso) as partes serão intimadas para se manifestarem, com motivação declarada, acerca de eventual oposição ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução 549/2011, com redação estabelecida pelas Resoluções 772/2017 e 903/2023, ambas do Órgão Especial deste Tribunal.

São Paulo, 24 de abril de 2024



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Colégio Recursal dos Juizados Especiais
Pça João Mendes, s/n, Sala 2100, Centro - CEP 01501-000,
Fone: (11) 3538-9246, São Paulo-SP

Processo nº: 0000620-17.2022.8.26.0430

Registro: 2024.0000065696

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Recurso Inominado Cível nº 0000620-17.2022.8.26.0430, da Comarca de Paulo de Faria, em que são recorrentes MANOEL NEVES RIBEIRO e MARCIA RIBEIRO PATROCINIO RIBEIRO, é recorrido SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Turma Recursal Cível do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Juizes GILBERTO LUIZ CARVALHO FRANCESCHINI - COLÉGIO RECURSAL (Presidente) E LUCIANA BIAGIO LAQUIMIA.

São Paulo, 13 de maio de 2024

João Battaus Neto - Colégio Recursal

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Colégio Recursal dos Juizados Especiais
Pça João Mendes, s/n, Sala 2100, Centro - CEP 01501-000,
Fone: (11) 3538-9246, São Paulo-SP

Processo nº: 0000620-17.2022.8.26.0430

Recurso nº: 0000620-17.2022.8.26.0430
Recorrentes: Manoel Neves Ribeiro e outro
Recorrido: SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.

Voto nº 1867

Recurso inominado. Penhora de imóvel. Avaliação do imóvel que não se reveste de grande dificuldade. Possibilidade de encontrar o valor através de avaliações de imobiliária do foro da situação do bem. Recurso provido.

Dispensado o relatório, tenho que o recurso merece provimento.

De início, cabe pontuar que se está na fase de cumprimento de sentença proferida na Vara do Juizado Especial Cível.

A questão em pauta diz com a avaliação de imóvel penhorado, para fins de alienação forçada, circunstância que não impede a produção de eventual prova pericial, pois não se trata de prova complexa.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Colégio Recursal dos Juizados Especiais
Pça João Mendes, s/n, Sala 2100, Centro - CEP 01501-000,
Fone: (11) 3538-9246, São Paulo-SP

Processo nº: 0000620-17.2022.8.26.0430

Aliás, pode ser conferida ao credor a possibilidade de apresentação de avaliação do imóvel através de imobiliárias que atuam no ramo junto ao foro da situação do bem.

Referida providência permitirá que o juízo possa definir com maior dose de segurança acerca do valor do bem penhorado, podendo também ser subsidiado por laudos já produzidos em outras demandas.

Em princípio, a nomeação de perito para a realização da avaliação pode ser adotada em função de circunstâncias peculiares de dificuldades, o que não acontece quando envolve apartamentos comerciais e residenciais, considerando o grande número de parâmetros de mercado disponíveis (anúncios, transações envolvendo de unidades semelhantes, padrão de construção e preço do metro quadrado etc).

Quando muito, a perícia para o caso aqui tratado tem permissivo legal no artigo 35 da Lei nº 9.099/95.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso interposto para o fim de anular a r. sentença e determinar a produção de prova acerca da avaliação do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Colégio Recursal dos Juizados Especiais
Pça João Mendes, s/n, Sala 2100, Centro - CEP 01501-000,
Fone: (11) 3538-9246, São Paulo-SP

Processo nº: 0000620-17.2022.8.26.0430

imóvel, podendo ser conferida às partes a possibilidade de apresentação de avaliações emitidas por imobiliárias de destaque da cidade em que situado o imóvel.

João Battaus Neto

Relator



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Colégio Recursal dos Juizados Especiais
Pça João Mendes, s/n, Sala 2100, Centro - CEP 01501-000, Fone:
(11) 3538-9246, São Paulo-SP

CERTIDÃO

Processo nº: **0000620-17.2022.8.26.0430**
Classe – Assunto: **Recurso Inominado Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
Recorrente: **Manoel Neves Ribeiro e outro**
Recorrido: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/a.**

Certifico e dou fé que a Súmula de fls. retro será disponibilizada no Diário da Justiça Eletrônico em 14 de maio de 2024. Considera-se data da publicação o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

São Paulo, 13 de maio de 2024.

Eu, Aline Sobral Faria, Escrevente Técnico Judiciário, subscrevi.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL DE PAULO FARIA/SP – J4665

PROCESSO Nº 0000620-17.2022.8.26.0430

JOSÉ ROBERTO NEVES AMORIM, leiloeiro oficial, devidamente inscrito na Jucesp sob o nº 1106, atuante exclusivamente pela plataforma **D1LANCE INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA. (D1LANCE LEILÕES)**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.962.222/0001-13, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, informar que **foi determinada a realização de leilão em outro processo, nos termos do Edital que segue anexo.**

1. Diante disso, de modo a possibilitar o melhor aproveitamento do pregão e afastar eventuais nulidades, sugere-se:

- (i) a suspensão de eventuais atos e/ou determinações que possam entrar em confronto com o supracitado leilão, sendo certo que os credores poderão, na medida da distribuição do produto da arrematação, receber o quanto devido; e
- (ii) a intimação das partes do presente feito para conhecimento das datas, local, forma de realização e termos do praceamento, nos moldes previstos no 'Edital'.

Termos em que,
Pede deferimento.
São Paulo, (data do protocolo).


JOSÉ ROBERTO NEVES AMORIM
LEILOEIRO OFICIAL – JUCESP 1106

D1LANCE LEILÕES
NATHIELY CASTRO DA SILVA



SÃO PAULO
Avenida Paulista, 1274
21º Andar – Bela Vista – SP
CEP 01310-100 – Brasil
Tel.: +55 11 3101 9851
E-mail: contato@d1lance.com

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO/SP - J4665

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Obrigação de fazer/não fazer (Cumprimento de Sentença)
PROCESSO Nº:	0000108-50.2023.8.26.0575
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Grasiela Morgan Cremasco
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliários S/A (Solar das Aguas Park Hotel)
TERCEIRO(S):	Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários Valmir Silverio Ferreira Evanilde de Lima Rocha Ferreira Leandro Tadeu Azevedo Moraes Moniza de Sá Espírito Santo Diego Vatta Izabel Cristina Silveira Brito Alencar Januário Pereira Eberval Oliveira Castro Mateus Henrique Yaegashi Célia Regina Bergamo Yaegashi Manoel Neves Ribeiro Devanir Germano da Silva Adriana dos Santos Luis Rodrigo Pereira Município de Olímpia/SP Condomínio Olímpia Park Resort

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), FAZ SABER que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

1ª PRAÇA: De **08/07/24(15h00)** até **11/07/24(15h00)**-valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **11/07/24(15h00)** até **31/07/24(15h00)**-mínimo de **50%** do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial de Brasília/DF.

CONDUTORES: José Roberto Neves Amorim-Jucesp 1106, pela plataforma D1Lance Leilões.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 72h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.d1lance.com.br. Os lances ofertados são irretroatáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo dos condutores, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem*¹.

PAGAMENTOS: Lance e comissão deverão ser pagos em até **24h da finalização do leilão**, por meio de guia de depósito judicial. Decorrido o prazo, o lance imediatamente anterior será contemplado e submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis. Caso seja recebida proposta em primeira praça e lance em segunda praça, o prazo para pagamento será contado a partir da publicação da decisão judicial que indicar a opção que deverá prevalecer.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando incluso no valor do lance. Caso haja sobra do produto da arrematação, poderá ser solicitada ao MM. Juízo a respectiva dedução (art. 7, §4º-Resolução 236/CNJ).

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

PROPOSTAS: Serão recebidas até o encerramento do leilão² e submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance**.

O lance é soberano e prefere à qualquer proposta.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.³

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Propriedade.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Uma fração ideal correspondente a 1/13 avos, designada cota 09, do apartamento comercial, com características hoteleiras, sob o nº 407, localizado no 6º

¹ Apelação Cível nº 1011694-56.2022.8.26.0008.

² Precedentes: Agravos de Instrumento nºs 2199465-29.2018.8.26.0000, 2072683-74.2018.8.26.0000, 2151980-96.2019.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2070531-48.2021.8.26.0000. Apelação nº 1000190-38.2019.8.26.0629.

³ Precedente: Agravo de Instrumento nº 2111849-45.2020.8.26.0000.



pavimento (4º andar), da Torre C, do Condomínio Olímpia Park Resort, que tem sua frente para a Avenida Aurora Forti Neves, nº 1.030, no Jardim Santa Efigênia, na cidade de Olímpia/SP, constituído de cozinha conjugada com sala de estar, varanda, banheiro, quarto, área de circulação e laje técnica, com área privativa de 46,25m², área comum de 28,4319m², e área total de 74,6819m² de área construída, e sua respectiva fração ideal de 0,0924% no terreno.

MATRÍCULA(S): nº 68.952 do 1º CRI de Olímpia/SP.

CONTRIBUINTE(S): 59150624.

ÔNUS: Penhora em favor de Valmir Silverio Ferreira e Evanilde de Lima Rocha Ferreira (AV.02-14/06/22 - Proc. nº 0000456-07.2022.8.26.0348 - 3ªVC de Mauá/SP); Penhora em favor de Leandro Tadeu Azevedo Moraes e Moniza de Sá Espírito Santo (AV.03-11/07/22 - Proc. nº 0016976-71.2021.8.26.0576 - 8ªVC de São José do Rio Preto/SP); Penhora em favor de Izabel Cristina Silveira Brito (AV.04-18/07/22 - Proc. nº 1003612-58.2021.8.26.0100 - 13ªVC do Foro Central de São Paulo/SP); Penhora em favor de Diego Vatta (AV.05-27/09/22 - Proc. nº0018369-67.2022.8.26.0100 - 18ªVC do Foro Central de São Paulo/SP); Penhora em favor de Alencar Januário Pereira (AV.06-09/02/23 - Proc. nº 0003094-85.2021.8.26.0400 - 1ªVC de Olímpia/SP); Penhora em favor de Eberval Oliveira Castro (AV.07-06/03/23 - Proc. nº 0004405-48.2022.8.26.0248 - JEC de Indaiatuba/SP); Penhora em favor de Mateus Henrique Yaegashi e Célia Regina Bergamo Yaegashi (AV.08-28/04/23 - Proc. nº 0002136-65.2022.8.26.0400 - 1ªVC de Olímpia/SP); Penhora em favor de Manoel Neves Ribeiro (AV.09-10/05/23 - Proc. nº 0000620-17.2022.8.26.0430 - JEC de Paulo de Faria/SP); Penhora em favor de Devanir Germano da Silva e Adriana dos Santos (AV.10-10/07/23 - Proc. nº 0016236-55.2022.8.26.0002 - 9ªVC do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP); Penhora em favor de Luis Rodrigo Pereira (AV.11-22/09/23 - Proc. nº 5001964-70.2020.8.21.0166 - JEC de Ivoti/RS).

OBSERVAÇÕES: O imóvel não está registrado em nome da Executada, entretanto esta possui carta de anuência autorizando-a à nomear bens de propriedade da SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A, à penhora em processos judiciais.

Conforme consta na matrícula nº 68.952 do CRI de Olímpia, o imóvel está submetido ao regime da multipropriedade, o qual deverá ser utilizado conforme especificado na Convenção Condominial registrada sob nº 31.928.

DEPOSITÁRIO(S): Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliários S/A (Solar das Aguas Park Hotel).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 94.978,00 (em Out/23) (será atualizado na data de disponibilização no site).

DÉBITO DO PROCESSO: R\$ 4.120,19 (em Mar/23).

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: R\$ 3.969,74 (em Abr/24).

DÉBITOS: Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza *propter rem* (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC).



BAIXAS REGISTRAS: Finalizada a arrematação, mediante solicitação do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

REMIÇÃO, ACORDO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO: O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: (11) 3101-9851 (telefone/whatsapp) ou sac@d1lance.com.

INTIMAÇÃO: Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em 27/06/23, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Não consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

JUIZ(A) DE DIREITO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Colégio Recursal dos Juizados Especiais
Pça João Mendes, s/n, Sala 2100, Centro - CEP 01501-000, Fone:
(11) 3538-9246, São Paulo-SP

CERTIDÃO

Processo nº: **0000620-17.2022.8.26.0430**
Classe – Assunto: **Recurso Inominado Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
Recorrente: **Manoel Neves Ribeiro e outro**
Recorrido: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/a.**

Certifico e dou fé que o/a v. Acórdão/ r. Decisão retro transitou em julgado (certidão expedida com supressão de data de trânsito, conforme autorizado pela Egrégia Corregedoria Geral de Justiça no CPA 2010/56310).

O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 19 de junho de 2024.

Eu, Vitor Gomes de Campos Cajuela, Escrevente Técnico Judiciário, subscrevi.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Colégio Recursal dos Juizados Especiais

Praca Doutor Joao Mendes - Sala 2100 - Centro - CEP: 01501-000

- São Paulo/SP

CERTIDÃO DE BAIXA DE RECURSO

Processo nº: **0000620-17.2022.8.26.0430**
Classe – Assunto: **Recurso Inominado Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
Vara de Origem: **Juizado Especial Cível e Criminal**

Certifico e dou fé que o Recurso Inominado Cível de nº 0000620-17.2022.8.26.0430 movido por Manoel Neves Ribeiro, MARCIA RIBEIRO PATROCINIO RIBEIRO contra Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/a. foi devolvido para a vara de origem.

São Paulo, 19 de junho de 2024.

Eu, _____, Vitor Gomes de Campos Cajuela, Escrevente Técnico Judiciário, subscr.

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

COMARCA DE PAULO DE FARIA

FORO DE PAULO DE FARIA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,
Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0000620-17.2022.8.26.0430**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **LUAN CASAGRANDE****Vistos.**

Cumpra-se V. Acórdão, dando-se ciências às partes da baixa dos autos.

Intime-se o credor para manifestação, no prazo de 15 (quinze) dias, acerca de eventual concordância com o valor de avaliação apresentado pelo executado no valor de R\$90.000,00 (noventa mil reais), ou, em caso de discordância, apresente nova avaliação do imóvel que poderá ser obtida através de imobiliárias de destaque que atuam no ramo junto ao foro da situação do bem, ou, ainda, por laudos já produzidos em outras demandas

Intime-se.

Paulo de Faria, 15 de julho de 2024.

**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 0318/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128S/SP)	D.J.E
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Cumpra-se V. Acórdão, dando-se ciências às partes da baixa dos autos. Intime-se o credor para manifestação, no prazo de 15 (quinze) dias, acerca de eventual concordância com o valor de avaliação apresentado pelo executado no valor de R\$90.000,00 (noventa mil reais), ou, em caso de discordância, apresente nova avaliação do imóvel que poderá ser obtida através de imobiliárias de destaque que atuam no ramo junto ao foro da situação do bem, ou, ainda, por laudos já produzidos em outras demandas Intime-se."

Paulo de Faria, 16 de julho de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0318/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 17/07/2024. Considera-se a data de publicação em 18/07/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128S/SP)
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)

Teor do ato: "Vistos. Cumpra-se V. Acórdão, dando-se ciências às partes da baixa dos autos. Intime-se o credor para manifestação, no prazo de 15 (quinze) dias, acerca de eventual concordância com o valor de avaliação apresentado pelo executado no valor de R\$90.000,00 (noventa mil reais), ou, em caso de discordância, apresente nova avaliação do imóvel que poderá ser obtida através de imobiliárias de destaque que atuam no ramo junto ao foro da situação do bem, ou, ainda, por laudos já produzidos em outras demandas Intime-se."

Paulo de Faria, 16 de julho de 2024.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PAULO FARIA/SP

AUTOR: MANOEL NEVES RIBEIRO
RÉU: SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (EXECUÇÃO)
PROCESSO: 0000620-17.2022.8.26.0430

UILIAN APARECIDO DA SILVA – JUCESP 958 (GOLD LEILÕES), com portal 'www.leiloesgold.com.br', devidamente nomeado nos autos do processo cível (nº 1003451-14.2022.8.26.0400 extraído dos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em trâmite na Vara do Juizado Especial Cível do Foro da Comarca de Olímpia/SP, em que **ALEXANDRE ALBERTO DE LIMA** litiga em face de **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, vem respeitosamente, à presença de V.Exa. **INFORMAR** que o bem imóvel **PENHORADO** nestes autos, e também nos autos epígrafe, oriundo da (Matricula nº 68.952 do CRI DE OLÍMPIA/SP, conforme AV.09 de 08/05/2023), será levado a **LEILÃO ELETRÔNICO** com **AS SEQUINTE DATAS** que segue:

1º PRAÇA:

Início: 05/08/2024 – 14:00H | Encerramento: 07/08/2024 – 14:00H.

2º PRAÇA:

Início: 07/08/2024 – 14:01H | Encerramento: 27/08/2024 – 14:00H.

Com proposito de ciência é o que cumpria nos informar, favor aguardar o termino do leilão para caso seja arrematado/alienado/vendido, habilitar-se naqueles autos, a fim de liquidar o credito.

Nestes termos, pede deferimento
São Paulo, 30 de julho de 2024.



UILIAN A. SILVA
JUCESP Nº 958
LEILOEIRO OFICIAL

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE OLÍMPIA/SP – OFÍCIO CÍVEL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação do executado **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ nº 16.950.936/0001-13), na pessoa de seu representante legal, expedido nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – ESPÉCIES DE CONTRATOS, processo nº 1003451-14.2022.8.26.0400**, ajuizado pelo **ALEXANDRE ALBERTO DE LIMA** (CPF nº 107.715.168-35).

O Dr. Alexandre Cesar Ribeiro, Juiz de Direito da Vara do Juizado Especial Cível do Foro da Comarca de Olímpia/SP, na forma da lei, etc.

FAZ SABER que, com fulcro nos artigos 879 a 903 do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, Resolução do Conselho Nacional de Justiça nº 236 de 13.07.2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da GOLD LEILÕES (www.leiloesgold.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 05/08/2024 às 14:00h, e com término no dia 07/08/2024 às 14:00h**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 07/08/2024 às 14:01h, e com término no dia 27/08/2024 às 14:00h**, caso não haja licitantes na 1ª, ocasião em que os bens serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento conforme despacho de fls. 165) do valor de avaliação atualizada (Art. 891 parágrafo único do CPC e art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009) do(s) bem(ns) abaixo descrito(s).

BEM: Matrícula nº 68.952 do CRI de Olímpia - SP Imóvel: Unidade Autônoma – APARTAMENTO comercial, com características hoteleiras, sob nº 407, localizado no 6º Pavimento (4º andar), da Torre “C”, do CONDOMÍNIO “**OLIMPIA PARK RESORT**”, que tem sua frente para a Avenida Aurora Forti Neves, nº 1.030, no Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia - SP, constituído de cozinha conjugada com sala de estar, varanda, banheiro, quarto, área de circulação e laje térmica, com uma área privativa de 46,2500 metros quadrados, área comum de 28,4319 metros quadrados, e área total de 74,6819 metros quadrados de área construída e sua respectiva fração ideal de 0,0924% no terreno. **Cadastro Municipal sob nº 5915064.**

AVALIAÇÃO: R\$ 71.831,44 (setenta e um mil, oitocentos e trinta e um reais e quarenta e quatro centavos), atualizada pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo até (maio de 2024).

ONUS: Consta da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 29.05.2024, conforme **AV.1 de 14.06.2022** – Para ficar constando que, o imóvel desta matrícula possui o **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA nº 11972.2.0068952-06**; conforme **AV.02 de 14.06.2022 – PENHORA** – Nos autos da Execução Civil, processo nº 0000456-07.2022.8.26.0348, favor VALMIR SILVEIRO FERREIRA e EVANILDE DE LIMA ROCHA FERREIRA; conforme **AV.03 de 11.07.2022 – PENHORA** – Nos autos da Execução Civil, processo nº 0016976-71.2021.8.26.0576, favor LEANDRO TADEU AZEVEDO MORAES e MONIZA DE AS ESPIRITO SANTO; conforme **AV.04 de 18.07.2022 – PENHORA** – Nos autos da Execução Civil, processo nº 1003612-58.2021, favor IZABEL CRISTINA SILVEIRA BRITO; conforme **AV.05 de 27.09.2022 – PENHORA** – Nos autos da Execução Civil, processo nº 00018369-67.2022.8.26.0100, favor DIEGO VATTA e ANDREA WATANABE PALATINOS VATTA; conforme **AV.06 de 09.02.2023** –

PENHORA – Nos autos da Execução Civil, processo nº 0003094-85.2021.8.26.0400, favor ALENCAR JANGUARIO PEREIRA; conforme **AV.07 de 06.03.2023 – PENHORA** – Nos autos da Execução Civil, processo nº 0004405-48.2022.8.26.0248, favor EBERVAL OLIVEIRA CASTRO; conforme **AV.08 de 28.04.2023 – PENHORA** – Nos autos da Execução Civil, processo nº 00002136-65.2022.8.26.0400, favor MATEUS HENRIQUE YAEGASHI e CELIA REGINA BERGAMO YAEGASHI; conforme **AV.09 de 10.05.2023 – PENHORA** – Nos autos da Execução Civil, processo nº 0000620-17.2022.8.26.0430, favor MANOEL NEVES RIBEIRO; conforme **AV.10 de 10.07.2023 – PENHORA** – Nos autos da Execução Civil, processo nº 0016236-55.2022.8.26.0002, favor DEVANIR GERMANO DA SILVA e ADRIANA DOSA SANTOS; conforme **AV.11 de 24.08.2023 – PENHORA** – No Cumprimento de sentença, processo nº 5001964-70.2020.8.26.0166/RS, favor LUIS RODRIGO FERREIRA; conforme **AV.12 de 18.04.2024 – PENHORA EXEQUENDA**; e conforme **AV.6 de 18.04.2024 – PENHORA** – Nos autos da Execução Civil, processo nº 0010211-50.2022.8.26.0576, favor JOSE CARLOS DOS SANTOS GARCIA e MARIA DIAS.

As fotos e a descrições detalhadas do(s) bem(ns) a ser(em) levado(s) a leilão estão disponíveis no Portal www.goldleiloes.com.br.

DAS INTIMAÇÕES – Se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal do(s) executado(s), do(s) condômino(s), do(s) credor(es), senhorio e terceiro(s) interessado(s) constantes na matrícula do imóvel, quando for necessária, incidirá a disposição do artigo 274, parágrafo único, do Código de Processo Civil e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Uilian Aparecido da Silva, inscrito na JUCESP sob o nº 958.

DOS LANCES – Os lances serão dados diretamente no sistema do gestor leiloeiro de forma on-line e em tempo real, não sendo admitidos lances por e-mail para posterior registro, assim como qualquer forma de intervenção humana na coleta e registro de lances. Serão aceito lances superiores ao corrente, tendo um acréscimo mínimo obrigatório. Sobrevindo lances nos três minutos antecedentes do encerramento, o horário de fechamento será prorrogado por mais 3 (três) minutos, para igualdade de oportunidade.

DO PARCELAMENTO – Não serão aceitos parcelamentos em nenhuma hipótese.

DO PAGAMENTO DA ARREMATACÃO E DA COMISSÃO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do **valor do lance**, através de guia de depósito judicial identificado e vinculado ao Juízo responsável, bem como da **comissão do gestor leiloeiro correspondente a 5%** (cinco por cento) do valor da arrematação, através de depósito bancário, DOC ou TED na conta do leiloeiro que será informada posteriormente, não sendo incluso no valor do lance; ambos no **prazo de até 24h** (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação.

Não sendo efetuado o depósito da oferta, será comunicado imediatamente ao juízo, juntamente com lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

Em caso de interesse pelo exequente em arrematar o bem, este não estará obrigado a exibir seu preço, mas se o valor exceder seu crédito, deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias a diferença, não o eximindo de pagar em ambos os casos a comissão do leiloeiro, sob pena de ser tomada sem efeito a arrematação, e neste caso, o bem será levado a novo leilão à custas do exequente.

DO AUTO DA ARREMATACÃO – O auto do leilão será assinado pelo juiz após comprovação efetiva do pagamento integral da arrematação e da comissão, sendo dispensadas as demais assinaturas do Art. 903 do CPC.

DA ADJUDICAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO – Em caso de adjudicação ou remissão após o indicado o leiloeiro para a realização do certame, e antes da arrematação, a parte que adjudicou ou remiu, deverá arcar com os custos suportados pelo leiloeiro e seus honorários até o momento da suspensão do leilão. Na mesma oportunidade, em caso de acordo, deverá ser declinado na minuta do acordo quem arcará com tais custos, sob pena da parte executada suportá-los na integralidade.

Havendo arrematação, em caso de adjudicação, remissão ou acordo, faz jus à comissão dos 5% (cinco por cento) sobre o valor da adjudicação, remissão ou acordo, a ser pago por que deu causa à anulação do leilão, nos termos do Art. 7, § 3º da Resolução nº 236 de 13.07.2016.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, pelos telefones da gestora: (11) 2741-9515 / 2741-9946, ou ainda no e-mail: duvidas@leiloesgold.com.br.

Fica(m) do presente edital o(a)(s) executado(a)(s) **INTIMADO(A)(S)** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

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 judiciais eletrônicas; 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 que possuem natureza *propter rem*, os quais ficam passíveis de sub-rogação no preço da arrematação; correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

ALEXANDRE CESAR RIBEIRO
JUIZ DE DIREITO

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

COMARCA DE PAULO DE FARIA

FORO DE PAULO DE FARIA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,

Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjssp.jus.br

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

Processo Digital n°: **0000620-17.2022.8.26.0430**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que decorreu o prazo sem manifestação do exequente. Nada Mais. Paulo de Faria, 14 de agosto de 2024. Eu, ____, Mírian Roberta Bezzão Lemes, Supervisor de Serviço.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULO DE FARIA
FORO DE PAULO DE FARIA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
 Rua Bom Jesus, 1207 - Paulo de Faria-SP - CEP 15490-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO-MANDADO

Processo Digital nº: **0000620-17.2022.8.26.0430**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
 Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **LUAN CASAGRANDE**

Vistos.

Prossiga-se com o valor da avaliação em R\$90.000,00 (noventa mil reais).

DEFIRO o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico do imóvel objeto da matrícula 68.952 penhorado às fls. 64/65.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

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 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% 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 a **EMPRESA LANCE ALIENAÇÕES ELETRÔNICAS LTDA. (LANCE JUDICIAL) CNPJ 15.086.104/0001-38, E-MAIL: contato@lancejudicial.com.br** que, conforme consta, é autorizado e credenciado pela JUCESP e habilitado perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Providencie a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULO DE FARIA
FORO DE PAULO DE FARIA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
 Rua Bom Jesus, 1207 - Paulo de Faria-SP - CEP 15490-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

serventia o encaminhamento de e-mail comunicando a nomeação.

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 judiciais eletrônicas.

O interessado em adquirir o bem penhorado 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 60% do valor de avaliação atualizado.

A PUBLICAÇÃO do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 (cinc) 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULO DE FARIA
FORO DE PAULO DE FARIA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL
Rua Bom Jesus, 1207 - Paulo de Faria-SP - CEP 15490-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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.

Após a juntada do ofício, informando as datas do leilão, 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.

INTIME(M)-SE o(s) 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.

Intime-se.

Paulo de Faria, 14 de agosto de 2024.

**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 0381/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128S/SP)	D.J.E
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Prossiga-se com o valor da avaliação em R\$90.000,00 (noventa mil reais). DEFIRO o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico do imóvel objeto da matrícula 68.952 penhorado às fls. 64/65. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo. 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 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% 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 a EMPRESA LANCE ALIENAÇÕES ELETRÔNICAS LTDA. (LANCE JUDICIAL) CNPJ 15.086.104/0001-38, E-MAIL: contato@lancejudicial.com.br que, conforme consta, é autorizado e credenciado pela JUCESP e habilitado perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Providencie a serventia o encaminhamento de e-mail comunicando a nomeação. 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 judiciais eletrônicas. O interessado em adquirir o bem penhorado 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 60% do valor de avaliação atualizado. A PUBLICAÇÃO do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 (cinc) 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. Após a juntada do ofício, informando as datas do leilão, 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. INTIME(M)-SE o(s) 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. Intime-se."

Paulo de Faria, 16 de agosto de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0381/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 19/08/2024. Considera-se a data de publicação em 20/08/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128S/SP)
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)

Teor do ato: "Vistos. Prossiga-se com o valor da avaliação em R\$90.000,00 (noventa mil reais). DEFIRO o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico do imóvel objeto da matrícula 68.952 penhorado às fls. 64/65. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo. 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 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% 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 a EMPRESA LANCE ALIENAÇÕES ELETRÔNICAS LTDA. (LANCE JUDICIAL) CNPJ 15.086.104/0001-38, E-MAIL: contato@lancejudicial.com.br que, conforme consta, é autorizado e credenciado pela JUCESP e habilitado perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Providencie a serventia o encaminhamento de e-mail comunicando a nomeação. 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 judiciais eletrônicas. O interessado em adquirir o bem penhorado 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 60% do valor de avaliação atualizado. A PUBLICAÇÃO do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 (cinc) 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. Após a juntada do ofício, informando as datas do leilão, 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. INTIME(M)-SE o(s) 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. Intime-se."

Paulo de Faria, 16 de agosto de 2024.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DA COMARCA DE PAULO DE FARIA – SP

Processo nº: 0000620-17.2022.8.26.0430

Daniel Melo Cruz, JUCESP nº 1125, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - devidamente habilitado por este E. Tribunal através do link www.grupolance.com.br, honrado com sua nomeação nestes autos, vem, a presença de Vossa Excelência, apresentar as datas para realização de leilão no processo, como segue:

1. Datas do **primeiro leilão**:



Início do 1º Leilão: 01/10/2024 às 13:19

Encerramento do 1º Leilão: 04/10/2024 às 13:19

2. Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á sem interrupção ao **segundo leilão**, que se estenderá em aberto e se encerrará na data e horário marcado.



Início do 2º Leilão: 04/10/2024 às 13:19

Encerramento do 2º Leilão: 24/10/2024 às 13:19

3. Informa que providenciará a juntada do edital de leilão e certificações previstas no artigo 889 do Código De Processo Civil.

Diante disso requer:

1. Requer a aprovação das datas e intimação das partes;
2. Requer, que as futuras intimações relativas ao presente processo, sejam enviadas na pessoa do leiloeiro ou através do e-mail: contato@grupolance.com.br.

GRUPO LANCE: SEU LEILÃO DO COMEÇO AO FIM



Termos em que, pede deferimento.

ADRIANO PIOVEZAN FONTE
OAB/SP 306.683





PROCURAÇÃO AD JUDICIA ET EXTRA

OUTORGANTE: **Daniel Melo Cruz**, de nacionalidade brasileira, titular do **RG nº 561404094 SSP/SP**, inscrito sob o **CPF 027.601.055-80**;

OUTORGADO: **ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, de nacionalidade brasileira, casado, portador da cédula de identidade **RG nº 32.152.427-5 SSP/SP** e inscrito no CPF/MF sob nº. 373.755.258-46, residente a Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, 790, apto 81, CEP 11410-221, Guarujá-SP.

PODERES: Pelo presente instrumento o outorgante confere ao outorgado amplos poderes para o foro em geral, com cláusula "Ad Judicia" em qualquer juízo, Instancia ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito, as ações competentes e defende-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda, desistir, transigir, substituir leiloeiros e firmar compromissos ou acordo, receber e dar quitação, podendo agir em Juízo ou fora dele, assim como substabelecer está a outrem, com reservas de iguais poderes, para agir em conjunto ou separadamente com o substabelecido.

São Paulo, segunda-feira, 19 de agosto de 2024.

Daniel Melo Cruz
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP nº 1125





**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
E CRIMINAL DO FORO DE PAULO DE FARIA - SP**

Processo nº 0000620-17.2022.8.26.0430

DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125, leiloeiro pelo Sistema GRUPO LANCE - devidamente habilitado pelo TJ/SP, honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra-assinado, Dr. Adriano Piovezan Fonte, OAB SP 306.683, nos autos em epígrafe, vem, permissa máxima vênia, a presença de Vossa Excelência, requerer o que segue:

1. Prefacialmente, requer a desconsideração das datas apresentadas às fls. 238, tendo em vista as informações e requerimentos que serão aduzidos em seguida.

2. Informa que compulsando os autos verificou a penhora da parte ideal correspondente a a 1/13 (um-treze) avos do imóvel matriculado no CRI de Olímpia/SP sob nº 68.952, às fls. 64-65, entretanto, se trata de bem imóvel indivisível, o que dificulda a expropriação.

3. Ante o exposto, visando o melhor aproveitamento e o resultado frutífero do leilão judicial, sugerimos a V. Exa. que seja levado à leilão 100% do bem imóvel, momento no qual serão aceitos lances iguais ou superiores a 86,67% do valor da avaliação, a fim de garantir a quota-parte ao coproprietário ou conjugê alheio à execução, nos termos do Art. 843 do Código de Processo Civil.



4. Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo, quando houver necessidade de ciência do Leiloeiro e sua equipe, sejam enviadas por uma das seguintes opções a escolha deste M.M. Juízo:

- a. pelo e-mail: contato@grupolance.com.br ou;
- b. que conste no despacho o nome do Leiloeiro ou o portal;

Para assim, haver o devido acompanhamento e andamento do presente feito.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.

22 de agosto de 2024

ADRIANO PIOVEZAN FONTE

306.683 OAB/SP



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PAULO DE FARIA

FORO DE PAULO DE FARIA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,

Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital n°: **0000620-17.2022.8.26.0430**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
 Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**

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): Intimem-se as partes, para, querendo, manifestarem em relação a petição de fls. 240/241. Prazo: 10 (dez) dias. Nada Mais. Paulo de Faria, 27 de agosto de 2024. Eu, ____, Mírian Roberta Bezzão Lemes, Supervisor de Serviço.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0402/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128S/SP)	D.J.E
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)	D.J.E

Teor do ato: "Intimem-se as partes, para, querendo, manifestarem em relação a petição de fls. 240/241."

Paulo de Faria, 28 de agosto de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0402/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 29/08/2024. Considera-se a data de publicação em 30/08/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128S/SP)
Leonardo Lacerda Jubé (OAB 26903/GO)

Teor do ato: "Intimem-se as partes, para, querendo, manifestarem em relação a petição de fls. 240/241."

Paulo de Faria, 29 de agosto de 2024.

AO JUÍZO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DA COMARCA DE PAULO DE FARIA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº: 0000620-17.2022.8.26.0430

SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, pessoa jurídica de direito privado, já qualificada nos autos, vem, perante Vossa Excelência, por intermédio de seu advogado e procurador ao final subscrito, conforme documento em anexo, nos autos do processo em epígrafe, que tramita neste juízo, requerer:

A habilitação nos autos do advogado subscritor, **Diego Martins Silva do Amaral**, mediante a juntada de procuração pública nos autos.

Na oportunidade, requer a exclusão dos nomes dos antigos patronos do sistema processual eletrônico no qual tramita este feito, nos termos da revogação de mandato anexo.

Por fim, requer que todas as intimações sejam feitas em nome do advogado Diego Martins Silva do Amaral, inscrito na OAB/GO 29.269, OAB/DF 55.046, OAB/RJ 248.664, OAB/ES 38.355, OAB/RS 131.989-A, OAB/SP 514.526, sob pena de nulidade.

Nesses termos, pede deferimento.

Goiânia, 04 de setembro de 2024.

Diego Martins Silva do Amaral

OAB/GO 29.269	OAB/ES 38.355
OAB/DF 55.046	OAB/RS 131.989-A
OAB/RJ 248.664	OAB/SP 514.526



fls. 246

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DE GOIÂNIA
4º REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELONATO DE NOTAS
BEL. FRANCISCO JOSÉ TAVEIRA / TITULAR

Livro 01368 P

Folha 005/006

Protocolo 0053293

TRASLADO

**Procuração Bastante que Faz SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS S/A**

S A I B A M todos quantos este público instrumento de procuração bastante virem que, aos dois dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e quatro (02/08/2024), nesta Cidade de Goiânia, Capital do Estado de Goiás, em Cartório, perante mim, Bel. Vinicius Cavalcante de Queiroz, Escrevente, compareceu como outorgante, **SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.950.936/0001-13, com sede na Avenida Aurora Forti Neves, nº 1030, quadra 26, lote 11, Jardim Santa Efigênia em Olimpia-SP, nos termos de sua 2ª Alteração Contratual e Consolidação do Contrato Social e Estatuto Social, datados de 08 de fevereiro de 2013, com arquivamento na Junta Comercial do Estado de Goiás - JUCEG sob nº 52300015944, devidamente registrados sob nº. 52130342513, em 09 de maio de 2013, e sua 30ª Ata de Assembléia Geral Extraordinária datada de 10 de maio de 2023, devidamente registrada sob nº. 43.149/24-8, em 29 de janeiro de 2024, e sua certidão simplificada, emitida pela mesma JUCESP, sob o nº de autenticidade 242950995, datada em 18 de julho de 2024, dos quais ficam cópias arquivadas nesta Notas, neste ato representada por sua diretora **ANA GABRIELA LEANDRA DE SOUZA CRUZ**, brasileira, solteira, nascida em 02/09/1974, filha de JAIR CRUZ e IMACULADA CONCEIÇÃO DE SOUZA, maior e capaz, engenheira civil, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 01680647273/DETRAN/GO, portadora da Cédula de Identidade nº 2112112/SPTC/GO, inscrita no CPF/MF sob nº 778.185.201-04, residente e domiciliada na Avenida W-007, quadra 186, casa 19, Condomínio Flores do Campo II, Aparecida de Goiânia-GO, e-mail: ana.gabriela@gruponatos.com.br; por seu diretor **WILMAR VIEIRA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, nascido em 18/04/1973, filho de VALTER VIEIRA DA SILVA e MARIA SOUZA DA SILVA, maior e capaz, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade nº 5864155/SSP/SP, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 00.668.761.786/DETRAN/GO, inscrito no CPF/MF sob nº 156.882.308-86, residente e domiciliado na Avenida 136, número 761, quadra F-44, lote 02-E, sala 31, Edifício Nasa, Setor Sul, nesta Capital, e-mail: wilmarvieriadasilva@gmail.com e por seu administrador **LUIS CLAUDIO SILVA**, brasileiro, casado, nascido em 13/02/1971, filho de ANALIA DA SILVA NEVES, maior e capaz, supervisor financeiro, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 01132197225/DETRAN/GO, portador da Cédula de Identidade nº 1877198/SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob nº 472.215.691-34, residente e domiciliado na Rua H-38, quadra 131, lote 32, Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia-GO, e-mail: luis.claudio@grupowph.com.br, o qual declara sob responsabilidade civil e penal, que os documentos apresentados para a qualificação da pessoa jurídica que ora representa, correspondem ao último registro e arquivamento no órgão competente de pessoas jurídicas; a pessoa presente neste ato foi reconhecida como a própria por mim, Escrevente, à vista dos documentos de identidade supracitados, que me foram apresentados no original e examinados atentamente, constatando que nenhum deles apresentava rasuras, borrões ou emendas e em estado perfeito, sem apresentarem vícios que comprometam sua autenticidade, pelo que porto minha fé pública. E aí, pela outorgante, me foi dito que pelo presente instrumento e nos melhores termos de direito, nomeia e constitui seu bastante procurador, **DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL**, brasileiro, casado, nascido em 15/06/1985, filho de SÉRGIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:20, sob o número WPFSA24700179228. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000620-17-2022-8-26-0430 e código 8RC82173.

ZACARIAS DO AMARAL e SALMA MARTINS SILVA DO AMARAL, maior e capaz, advogado, portador da Cédula de Identidade Profissional nº 29269/OAB/GO, portador da Cédula de Identidade nº 3464819/SPTC/GO, inscrito no CPF/MF sob nº 015.065.131-74, residente e domiciliado na Rua 30, n. 224, quadra G14, lote 10/11/12, apto. 3501, Setor Marista, nesta Capital, e-mail: diego@diaseamaral.adv.br, ao qual confere poderes sujeitos à prestação de contas, para o foro em geral, com poderes de Cláusula "AD JUDICIA", em qualquer juízo, instância ou Tribunal, podendo propor contra quem direito as ações competentes e defende-la nas contrárias, na esfera trabalhista, sendo que na esfera cível exclusivamente (limitada) para ações de distratos e/ou rescisões contratuais (promessa – contratos de compra e venda), bem como incidentes de desconsideração da personalidade jurídica, conferindo também poderes necessários para transigir, firmar compromisso nomear preposto, receber intimação para audiência de conciliação e nela representar a outorgante assinando o respectivo termo, fazer acordos e conciliações; poderes ainda para fins especiais para tratar, requerer, assinar papéis, documentos, concordar ou não com o que se faça necessário junto ao PROCON de qualquer dos estados da federação, para o bom e fiel cumprimento do presente mandato as quais sejam: audiências presenciais na sede do PROCON onde tramita a reclamação, praticando finalmente, todos os demais atos necessários e indispensáveis ao fiel e cabal desempenho do presente mandato; **podendo substabelecer com reserva de poderes. A presente procuração terá validade por 01 (um) ano a contar desta data.** As assinaturas dos administradores não sócios, a pedido, foi colhida em diligência. **Certifico** que a qualificação do procurador, bem como os elementos relativos ao objeto do presente instrumento, foram fornecidos por declaração e confirmados pelos representantes da outorgante, que por eles se responsabiliza civil e criminalmente, razão pela qual esta serventia está isenta de qualquer incorreção decorrente. E de como assim o disse do que dou fé, me pediu e lhe lavrei **SOB MINUTA** este instrumento que, lido e achado conforme, aceita, outorga e assina, dispensando as testemunhas instrumentárias nos termos do parágrafo 5º, do artigo 215, da Lei Federal nº. 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), do que dou fé. As partes declaram ainda que concordam com o tratamento de seus dados pessoais para finalidade específica deste ato, em conformidade com a Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), cientes de que o presente instrumento poderá ser reproduzido por meio de certidão, a pedido de qualquer interessado independente de autorização expressa das partes, por se tratar de instrumento público nos termos do artigo 16, da Lei 6.015/73. Eu, (a.), Bel. Vinicius Cavalcante de Queiroz, Escrevente, que a digitei, conferi, subscrevo, dou fé e assino. Custo total de lavratura: R\$ 102,41; Emolumentos: R\$ 66,63; Taxa Judiciária: R\$ 18,29; ISS: R\$ 3,33; Fundos Estaduais: I – 10% FUNDESP; R\$ 6,663; II – 3% FUNEMP; R\$ 1,998; III – 3% FUNCOMP; R\$ 1,998; IV – 2% ADVDATIVOS; R\$ 1,332; V - 2% FUNPROGE; R\$ 1,332; VI - 1,25% FUNDEPEG; R\$ 0,832. Selo 00092408010162123490012. Goiânia-GO, 02 de agosto de 2024. Bel. Vinicius Cavalcante de Queiroz, Escrevente. SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, ANA GABRIELA LEANDRA DE SOUZA CRUZ, representante da outorgante, SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, WILMAR VIEIRA DA SILVA, representante da outorgante e SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, LUIS CLAUDIO SILVA, representante da outorgante. Nada mais. Traslada em seguida, confere em tudo com o original, ao qual me reporto e dou fé. Eu, _____, Escrevente, que a trasladei, conferi, subscrevo, dou fé e assino em público e raso.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DE GOIÂNIA
4º REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIONATO DE NOTAS
BEL. FRANCISCO JOSÉ TAVEIRA / TITULAR



Livro 01368 P

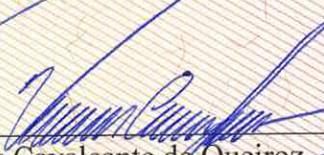
Folha 005/006

Protocolo 0053293

TRASLADO

Em Testemunho da Verdade

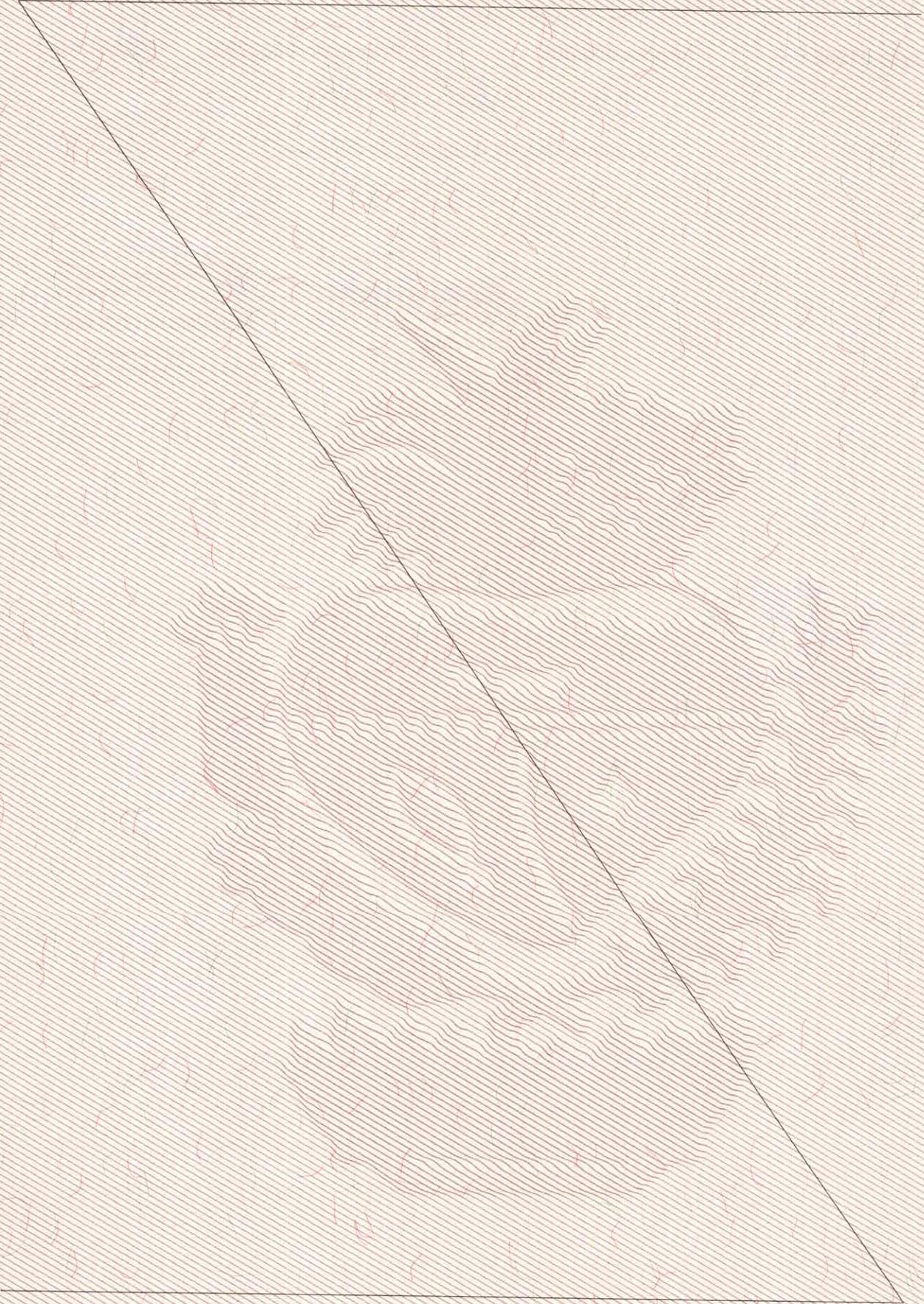
Goiânia-GO, 02 de agosto de 2024.


Bel. Vinicius Cavalcante de Queiroz
Escrevente

 Poder Judiciário Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização
00092408010162123490012
Consulte este selo em
<https://portal-extrajudicial.tgo.jus.br>

 CARTÓRIO FRANCISCO TAVEIRA
4º REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS
NATURAIS E TABELIONATO DE NOTAS
Bel. Vinicius Cavalcante de Queiroz
Escrevente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2024 às 18:20, sob o número WPF024700179228. Para conferir o original acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastaadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000620-17-2022-8-26-0430 e código 8RC82173.





fls. 250

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DE GOIÂNIA
4º REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIONATO DE NOTAS
BEL. FRANCISCO JOSÉ TAVEIRA / TITULAR

Livro 01550 N

Folha 157/158

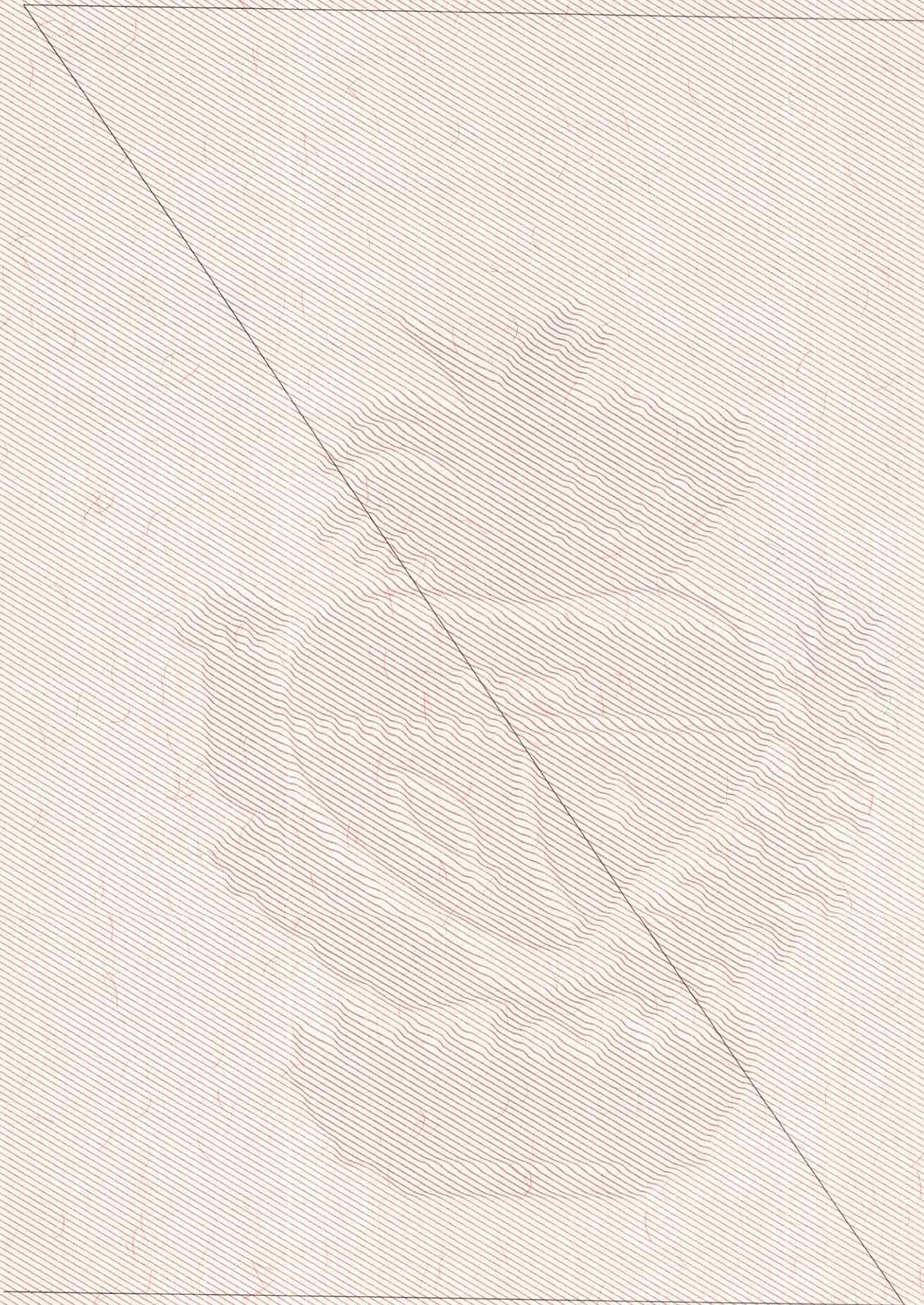
Protocolo 0053784

TRASLADO

Escritura Pública de Revogação de Mandato

S A I B A M todos quantos esta pública escritura virem que, aos cinco dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e quatro (05/08/2024), nesta cidade de Goiânia, Termo e Comarca do mesmo nome, Capital do Estado de Goiás, em Cartório, perante mim, Bel. Vinicius Cavalcante de Queiroz, Escrevente, comparece como outorgante e reciprocamente outorgada, **SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ/MF sob nº **16.950.936/0001-13**, com sede na Avenida Aurora Forti Neves, nº 1030, quadra 26, lote 11, Jardim Santa Efigênia em Olimpia-SP, nos termos de sua 2ª Alteração Contratual e Consolidação do Contrato Social e Estatuto Social, datados de 08 de fevereiro de 2013, com arquivamento na Junta Comercial do Estado de Goiás - JUCEG sob nº. 52300015944, devidamente registrados sob nº. 52130342513, em 09 de maio de 2013, e sua 30ª Ata de Assembléia Geral Extraordinária datada de 10 de maio de 2023, devidamente registrada sob nº. 43.149/24-8, em 29 de janeiro de 2024, e sua certidão simplificada, emitida pela mesma JUCESP, sob o nº de autenticidade 242950995, datada em 18 de julho de 2024, dos quais ficam cópias arquivadas nesta Notas, neste ato representada por sua diretora **ANA GABRIELA LEANDRA DE SOUZA CRUZ**, brasileira, solteira, nascida em 02/09/1974, filha de JAIR CRUZ e IMACULADA CONCEIÇÃO DE SOUZA, maior e capaz, engenheira civil, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº **01680647273/DETRAN/GO**, portadora da Cédula de Identidade nº **2112112/SPTC/GO**, inscrita no CPF/MF sob nº **778.185.201-04**, residente e domiciliada na Avenida W-007, quadra 186, casa 19, Condomínio Flores do Campo II, Aparecida de Goiânia-GO, e-mail: ana.gabriela@gruponatos.com.br; por seu diretor **WILMAR VIEIRA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, nascido em 18/04/1973, filho de VALTER VIEIRA DA SILVA e MARIA SOUZA DA SILVA, maior e capaz, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade nº **5864155/SSP/SP**, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº **00.668.761.786/DETRAN/GO**, inscrito no CPF/MF sob nº **156.882.308-86**, residente e domiciliado na Avenida 136, número 761, quadra F-44, lote 02-E, sala 31, Edifício Nasa, Setor Sul, nesta Capital, e-mail: wilmarvieriadasilva@gmail.com e por seu administrador **LUIS CLAUDIO SILVA**, brasileiro, casado, nascido em 13/02/1971, filho de ANALIA DA SILVA NEVES, maior e capaz, supervisor financeiro, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº **01132197225/DETRAN/GO**, portador da Cédula de Identidade nº **1877198/SSP/GO**, inscrito no CPF/MF sob nº **472.215.691-34**, residente e domiciliado na Rua H-38, quadra 131, lote 32, Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia-GO, e-mail: luis.claudio@grupowph.com.br, os quais declaram sob responsabilidade civil e pena, que os documentos apresentados para a qualificação da pessoa jurídica que ora representa, correspondem ao último registro e arquivamento no órgão competente de pessoas jurídicas; pessoa reconhecida como a própria por mim, Escrevente, à vista dos documentos de identidade supracitados, que me foram apresentados no original e examinados atentamente, constatando que nenhum deles apresentava rasuras, borrões ou emendas e em estado perfeito, despidos aparentemente de vícios que os comprometam na sua autenticidade, pelo que porto minha fé pública. Então, pela outorgante me foi dito: que por instrumento lavrado nas Notas do **dêste Tabelionato**, no livro **1296-P**, às folhas **059/060**, em **27/09/2023**, outorgou a **LEONARDO LACERDA JUBÉ**, brasileiro, casado, nascido em 16/04/1974, filho de MARIA APARECIDA LACERDA JUBÉ, maior e capaz, advogado, portador da Cédula de Identidade Profissional nº

26.903/OAB/GO, portador da Cédula de Identidade nº 2734595/SPTC/GO, inscrito no CPF/MF sob nº 575.195.791-15, residente e domiciliado na Avenida 136, Edifício Nasa Business Style, nº 761, 11º Andar, Setor Sul, nesta Capital, e-mail: leonardo@lacerdajube.adv.br, poderes sujeitos à prestação de contas, para o foro em geral, com poderes de Cláusula "AD JUDICIA", em qualquer juízo, instância ou Tribunal, podendo propor contra quem direito as ações competentes e defende-la nas contrárias, na esfera trabalhista, tributária, sendo que na esfera cível exclusivamente (limitada) para ações de distratos e/ou rescisões contratuais (promessa – contratos de compra e venda), bem como incidentes de desconsideração da personalidade jurídica, conferindo também poderes necessários para transigir, firmar compromisso, nomear preposto, receber intimação para audiência de conciliação e nela representar a outorgante assinando o respectivo termo, fazer acordos e conciliações; que pelo presente e na melhor forma de direito, vem, de livre e espontânea vontade, sem sugestão, induzimento ou coação de espécie alguma, **revogar**, como de fato **revogado** tem, o instrumento acima mencionado, para que não surta mais quaisquer efeitos legais a partir desta data, não somente no território brasileiro, como também em qualquer outro país, sob pena de caracterizar estelionato o uso do referido instrumento e objeto desta revogação por parte **da mandatária**, ou qualquer outra pessoa que em **seu nome** vier a utilizá-lo; que a presente revogação de mandato se dá com arrimo no artigo 682, inciso I, do Código Civil Pátrio que, igualmente, via deste instrumento, se compromete a comunicar a presente revogação ao referido procurador, comunicação esta que se dará por qualquer meio admitido e reconhecido em direito; Declara ainda, que a presente revogação não se enquadra nos termos do artigo 684, 685 e parágrafo único do artigo 686 do Código Civil Brasileiro, assumindo toda a responsabilidade que decorra deste instrumento; que, finalmente, a ora comparecente, solicita ao Sr. Titular deste Tabelionato que proceda às comunicações de estilo, e caso o mandato ora revogado seja originário desta Serventia, que se faça a competente averbação desta, à margem do instrumento ora revogado. **DE TUDO DOU FÉ**. Assim disse, me pediu que lavrasse a presente escritura, a qual, feita, lhe sendo lida em voz alta, aceitou, outorgou e assina, dispensando as testemunhas instrumentárias nos termos do artigo 215, da Lei Federal nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), do que dou fé. As partes declaram ainda que concordam com o tratamento de seus dados pessoais para finalidade específica deste ato, em conformidade com a Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), cientes de que o presente instrumento poderá ser reproduzido por meio de certidão, a pedido de qualquer interessado independente de autorização expressa das partes, por se tratar de instrumento público nos termos do artigo 16, da Lei 6.015/73. Eu, (a.), Bel. Vinicius Cavalcante de Queiroz, Escrevente, que a digitei, conferi, subscrevo, dou fé e assino. Custo total de lavratura: R\$ 53,63; Emolumentos: R\$ 42,48; Taxa Judiciária: R\$ 0,00; ISS: R\$ 2,12; Fundos Estaduais: I – 10% FUNDESP; R\$ 4,248; II – 3% FUNEMP; R\$ 1,274; III – 3% FUNCOMP; R\$ 1,274; IV – 2% ADVDATIVOS; R\$ 0,849; V - 2% FUNPROGE; R\$ 0,849; VI - 1,25% FUNDEPEG; R\$ 0,531. Selo 00092408010162523710005. Goiânia-GO, 05 de agosto de 2024. Bel. Vinicius Cavalcante de Queiroz, Escrevente, SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, ANA GABRIELA LEANDRA DE SOUZA CRUZ, representante da outorgante, SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, WILMAR VIEIRA DA SILVA, representante da outorgante, SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, LUIS CLAUDIO SILVA, representante da outorgante e LEONARDO LACERDA JUBÉ, outorgado. Nada mais. Trasladada em seguida, confere em tudo com o original, ao qual me reporto e dou fé. Eu, _____, Escrevente, que a trasladei, conferi, subscrevo, dou fé e assino em público e raso.





Aquino Advocacia

fls. 254

AO JUÍZO DE DIREITO DA VARA ÚNICA CÍVEL DA COMARCA DE PAULO DE FARIA – SÃO PAULO

Cumprimento de sentença (0000620-17.2022.8.26.0430)

MM Juiz:

Ciente da petição de fls. 240/241.

No mais, nada a opor quanto ao leilão de 100% do imóvel objeto de penhora nestes autos.

Nestes termos, pede-se deferimento.

Paulo de Faria/SP, 11 de setembro de 2024.

Rafael Felisbino de Aquino Silva
OAB/SP 333.128
documento assinado digitalmente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PAULO DE FARIA

FORO DE PAULO DE FARIA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,

Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000620-17.2022.8.26.0430**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
 Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **LUAN CASAGRANDE**

Vistos.

Com efeito, a penhora é um ato de afetação, por meio do qual são individualizados, apreendidos e depositados bens do devedor, que ficarão à disposição do órgão judicial para realizar o objetivo da execução, que é a satisfação do credor. Visando à satisfação do crédito exequendo, verifica-se que foi penhorado a parte ideal de 1/13 avos do imóvel, registrado na matrícula nº 68.952, Livro nº 2 do CRI de Olímpia/SP (vide auto de penhora de fls. 88/89 e matrícula do imóvel de fls. 113/118).

O fato de a penhora ser limitada à parte da propriedade do executado não quer dizer, porém, que o imóvel não possa ser levado a leilão integralmente. O bem é indivisível e, por isso, deve ser observadas as regras do artigo [843](#) do [Código de Processo Civil](#), a saber:

"**Art. 843.** Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

§ 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

§ 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação".



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PAULO DE FARIA

FORO DE PAULO DE FARIA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,

Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjsp.jus.br

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

Ainda que a penhora recaia exclusivamente na quota-parte do executado, o regramento prescrito no citado artigo é de que o leilão seja realizado sobre a totalidade do bem, preservando-se o direito de que os coproprietários recebam, oportunamente, sua quota-parte. Ademais, os coproprietários podem exercer o direito de preferência, nos termos do § 3º do referido dispositivo legal. Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. execução de título extrajudicial. DECISÃO AGRAVADA QUE INDEFERIU O LEILÃO SOBRE A INTEGRALIDADE DO BEM IMÓVEL PENHORADO. INCONFORMISMO. BEM INDIVISÍVEL. POSSIBILIDADE DE LEILÃO SOBRE SUA INTEGRALIDADE. INTELIGÊNCIA DO ART. 843, DO CPC. PRECEDENTES DO C. STJ E DESTA C. cÂMARA. RECURSO PROVIDO. (TJ-SP - AI: 20326238320238260000 Bilac, Relator: Alberto Gosson, Data de Julgamento: 13/04/2023, 22ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/04/2023).

Assim, recaindo a constrição sobre imóvel indivisível, a fim de facilitar a alienação e possibilitar a célere satisfação da execução, autorizo a alienação judicial do imóvel objeto da matrícula 68,952, em sua integralidade, resguardando os direitos dos coproprietários no produto da alienação.

No mais, mantenho como decidido as fls. 231/233.

Intime-se.

Paulo de Faria, 19 de setembro de 2024.

**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 0447/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128S/SP)	D.J.E
Diego Martins Silva do Amaral (OAB 514526/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Com efeito, a penhora é um ato de afetação, por meio do qual são individualizados, apreendidos e depositados bens do devedor, que ficarão à disposição do órgão judicial para realizar o objetivo da execução, que é a satisfação do credor. Visando à satisfação do crédito exequendo, verifica-se que foi penhorado a parte ideal de 1/13 avos do imóvel, registrado na matrícula nº 68.952, Livro nº 2 do CRI de Olímpia/SP (vide auto de penhora de fls. 88/89 e matrícula do imóvel de fls. 113/118). O fato de a penhora ser limitada à parte da propriedade do executado não quer dizer, porém, que o imóvel não possa ser levado a leilão integralmente. O bem é indivisível e, por isso, deve ser observadas as regras do artigo 843 do Código de Processo Civil, a saber: "Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. § 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação". Ainda que a penhora recaia exclusivamente na quota-parte do executado, o regramento prescrito no citado artigo é de que o leilão seja realizado sobre a totalidade do bem, preservando-se o direito de que os coproprietários recebam, oportunamente, sua quota-parte. Ademais, os coproprietários podem exercer o direito de preferência, nos termos do § 3º do referido dispositivo legal. Nesse sentido: AGRAVO DE INSTRUMENTO. execução de título extrajudicial. DECISÃO AGRAVADA QUE INDEFERIU O LEILÃO SOBRE A INTEGRALIDADE DO BEM IMÓVEL PENHORADO. INCONFORMISMO. BEM INDIVISÍVEL. POSSIBILIDADE DE LEILÃO SOBRE SUA INTEGRALIDADE. INTELIGÊNCIA DO ART. 843, DO CPC. PRECEDENTES DO C. STJ E DESTA C. CÂMARA. RECURSO PROVIDO. (TJ-SP - AI: 20326238320238260000 Bilac, Relator: Alberto Gosson, Data de Julgamento: 13/04/2023, 22ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/04/2023). Assim, recai sobre a constrição sobre imóvel indivisível, a fim de facilitar a alienação e possibilitar a célere satisfação da execução, autorizo a alienação judicial do imóvel objeto da matrícula 68,952, em sua integralidade, resguardando os direitos dos coproprietários no produto da alienação. No mais, mantenho como decidido as fls. 231/233. Intime-se."

Paulo de Faria, 24 de setembro de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0447/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 25/09/2024. Considera-se a data de publicação em 26/09/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128S/SP)
Diego Martins Silva do Amaral (OAB 514526/SP)

Teor do ato: "Vistos. Com efeito, a penhora é um ato de afetação, por meio do qual são individualizados, apreendidos e depositados bens do devedor, que ficarão à disposição do órgão judicial para realizar o objetivo da execução, que é a satisfação do credor. Visando à satisfação do crédito exequendo, verifica-se que foi penhorado a parte ideal de 1/13 avos do imóvel, registrado na matrícula nº 68.952, Livro nº 2 do CRI de Olímpia/SP (vide auto de penhora de fls. 88/89 e matrícula do imóvel de fls. 113/118). O fato de a penhora ser limitada à parte da propriedade do executado não quer dizer, porém, que o imóvel não possa ser levado a leilão integralmente. O bem é indivisível e, por isso, deve ser observadas as regras do artigo 843 do Código de Processo Civil, a saber: "Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. § 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação". Ainda que a penhora recaia exclusivamente na quota-parte do executado, o regramento prescrito no citado artigo é de que o leilão seja realizado sobre a totalidade do bem, preservando-se o direito de que os coproprietários recebam, oportunamente, sua quota-parte. Ademais, os coproprietários podem exercer o direito de preferência, nos termos do § 3º do referido dispositivo legal. Nesse sentido: AGRAVO DE INSTRUMENTO. execução de título extrajudicial. DECISÃO AGRAVADA QUE INDEFERIU O LEILÃO SOBRE A INTEGRALIDADE DO BEM IMÓVEL PENHORADO. INCONFORMISMO. BEM INDIVISÍVEL. POSSIBILIDADE DE LEILÃO SOBRE SUA INTEGRALIDADE. INTELIGÊNCIA DO ART. 843, DO CPC. PRECEDENTES DO C. STJ E DESTA C. cÂMARA. RECURSO PROVIDO. (TJ-SP - AI: 20326238320238260000 Bilac, Relator: Alberto Gosson, Data de Julgamento: 13/04/2023, 22ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/04/2023). Assim, recai a constrição sobre imóvel indivisível, a fim de facilitar a alienação e possibilitar a célere satisfação da execução, autorizo a alienação judicial do imóvel objeto da matrícula 68,952, em sua integralidade, resguardando os direitos dos coproprietários no produto da alienação. No mais, mantenho como decidido as fls. 231/233. Intime-se."

Paulo de Faria, 24 de setembro de 2024.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DA COMARCA DE PAULO DE FARIA – SP

Processo nº: 0000620-17.2022.8.26.0430

Daniel Melo Cruz, JUCESP nº 1125, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - devidamente habilitado por este E. Tribunal através do link www.grupolance.com.br, honrado com sua nomeação nestes autos, vem, a presença de Vossa Excelência, apresentar as datas para realização de leilão no processo, como segue:

1. Datas do **primeiro leilão**:

GRUPO
LANCE

Início do 1º Leilão: 04/11/2024 às 00:00

Encerramento do 1º Leilão: 07/11/2024 às 16:33

2. Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á sem interrupção ao **segundo leilão**, que se estenderá em aberto e se encerrará na data e horário marcado.

GRUPO
LANCE

Início do 2º Leilão: 07/11/2024 às 16:33

Encerramento do 2º Leilão: 27/11/2024 às 16:33

3. Informa que providenciará a juntada do edital de leilão e cientificações previstas no artigo 889 do Código De Processo Civil.

Diante disso requer:

1. Requer a aprovação das datas e intimação das partes;
2. Requer, que as futuras intimações relativas ao presente processo, sejam enviadas na pessoa do leiloeiro ou através do e-mail: contato@grupolance.com.br.

GRUPO LANCE: SEU LEILÃO DO COMEÇO AO FIM



Termos em que, pede deferimento.

ADRIANO PIOVEZAN FONTE
OAB/SP 306.683





PROCURAÇÃO AD JUDICIA ET EXTRA

OUTORGANTE: **Daniel Melo Cruz**, de nacionalidade brasileira, titular do **RG nº 561404094 SSP/SP**, inscrito sob o **CPF 027.601.055-80**;

OUTORGADO: **ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, de nacionalidade brasileira, casado, portador da cédula de identidade **RG nº 32.152.427-5 SSP/SP** e inscrito no CPF/MF sob nº. 373.755.258-46, residente a Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, 790, apto 81, CEP 11410-221, Guarujá-SP.

PODERES: Pelo presente instrumento o outorgante confere ao outorgado amplos poderes para o foro em geral, com cláusula "Ad Judicia" em qualquer juízo, Instancia ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito, as ações competentes e defende-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda, desistir, transigir, substituir leiloeiros e firmar compromissos ou acordo, receber e dar quitação, podendo agir em Juízo ou fora dele, assim como substabelecer está a outrem, com reservas de iguais poderes, para agir em conjunto ou separadamente com o substabelecido.

São Paulo, quinta-feira, 26 de setembro de 2024.

Daniel Melo Cruz
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP nº 1125





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PAULO DE FARIA

FORO DE PAULO DE FARIA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Bom Jesus, 1207, ., Centro - CEP 15490-000, Fone: (17) 3292-1286,

Paulo de Faria-SP - E-mail: paulofariajec@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000620-17.2022.8.26.0430**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Manoel Neves Ribeiro**
 Executado: **Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A - Na Pessoa do Seu Representante Legal**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **LUAN CASAGRANDE**

Vistos.

Aprovo as datas apresentadas para realização dos leilões:

Início do 1º Leilão: 04/11/2024 às 00:00

Encerramento do 1º Leilão: 07/11/2024 às 16:33

Início do 2º Leilão: 07/11/2024 às 16:33

Encerramento do 2º Leilão: 27/11/2024 às 16:33

Incumbe ao leiloeiro publicar o edital e adotar as demais providências necessárias para ampla publicidade e divulgação da alienação de acordo com a decisão anterior e as determinações legais, comprovando-as nos autos oportunamente, e, principalmente, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão (arts. 882, §2º, 884, I e 887 do CPC):

I- publicar o edital, anunciando a alienação (art. 884, I, e 887, §1º, do CPC); e

II- cientificar eventuais terceiros titulares de direitos sobre os bens penhorados (ex. coproprietários, credores, usufrutuários, promitentes comprador/vendedor etc.) (art. 889 do CPC)

Intimem-se as partes, por meio de seus advogados.

Paulo de Faria, 01 de outubro de 2024.

**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 0469/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128S/SP)	D.J.E
Diego Martins Silva do Amaral (OAB 514526/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Aprovo as datas apresentadas para realização dos leilões: Início do 1º Leilão: 04/11/2024 às 00:00 Encerramento do 1º Leilão: 07/11/2024 às 16:33 Início do 2º Leilão: 07/11/2024 às 16:33 Encerramento do 2º Leilão: 27/11/2024 às 16:33 Incumbe ao leiloeiro publicar o edital e adotar as demais providências necessárias para ampla publicidade e divulgação da alienação de acordo com a decisão anterior e as determinações legais, comprovando-as nos autos oportunamente, e, principalmente, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão (arts. 882, §2º, 884, I e 887 do CPC):- publicar o edital, anunciando a alienação (art. 884, I, e 887, §1º, do CPC); eII- cientificar eventuais terceiros titulares de direitos sobre os bens penhorados (ex. coproprietários, credores, usufrutuários, promitentes comprador/vendedor etc.) (art. 889 do CPC) Intimem-se as partes, por meio do seus advogados."

Paulo de Faria, 7 de outubro de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0469/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 08/10/2024. Considera-se a data de publicação em 09/10/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Rafael Felisbino de Aquino Silva (OAB 333128S/SP)
Diego Martins Silva do Amaral (OAB 514526/SP)

Teor do ato: "Vistos. Aprovo as datas apresentadas para realização dos leilões: Início do 1º Leilão: 04/11/2024 às 00:00 Encerramento do 1º Leilão: 07/11/2024 às 16:33 Início do 2º Leilão: 07/11/2024 às 16:33 Encerramento do 2º Leilão: 27/11/2024 às 16:33 Incumbe ao leiloeiro publicar o edital e adotar as demais providências necessárias para ampla publicidade e divulgação da alienação de acordo com a decisão anterior e as determinações legais, comprovando-as nos autos oportunamente, e, principalmente, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão (arts. 882, §2º, 884, I e 887 do CPC):I- publicar o edital, anunciando a alienação (art. 884, I, e 887, §1º, do CPC); eII- cientificar eventuais terceiros titulares de direitos sobre os bens penhorados (ex. coproprietários, credores, usufrutuários, promitentes comprador/vendedor etc.) (art. 889 do CPC) Intimem-se as partes, por meio de seus advogados."

Paulo de Faria, 7 de outubro de 2024.



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
E CRIMINAL DO FORO DE PAULO DE FARIA – SP**

Processo nº 0000620-17.2022.8.26.0430

DANIEL MELO CRUZ, JUCESP Nº 1125, leiloeiro pelo Sistema GRUPO LANCE - devidamente habilitado neste Tribunal, honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra-assinado, Dr. Adriano Piovezan Fonte, OAB SP 306.683, nos autos em epígrafe, vem, permissa máxima vênia, a presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue:

1. Requer a juntada da minuta do edital de publicação de Leilão para aprovação, com datas de **1º Leilão** terá início no dia **04/11/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 07/11/2024 às 16h e 33min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **27/11/2024 às 16h e 33min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação atualizada**.
2. Informa que as condições de venda e pagamento do bem apregoado estarão disponíveis no portal desta Gestora de Leilões www.grupolance.com.br.
3. Requer a juntada da matrícula atualizada do bem imóvel apregoado a estes autos, obtida nesta data junto ao sistema eletrônico do CRI de Olímpia/SP.
4. Requer a juntada da avaliação atualizada do bem imóvel apregoado nestes autos.
5. Sugerimos que após a aprovação do edital seja publicado despacho de intimação das partes com advogado constituído nos autos.



6. Para regular o praxeamento do imóvel, sugerimos também a cientificação dos interessados, sobre a forma e datas da realização das praças em até 10 dias antes do início das mesmas, a fim de que sejam evitadas futuras nulidades processuais.

7. De outra parte, caso não seja realizado o sugerido no item acima e com o escopo concretizar a atuação da Gestora GRUPO LANCE neste M.M. Juízo, nos termos do inciso I do art. 889 do CPC, procederá a cientificação do(s) terceiro(s) envolvido(s) nestes autos, bem como do(s) credor(es) com ônus real e do executado caso o mesmo não tenha advogado constituído nos autos, através de carta ou por petição para cientificação aos autos que foram expedidas as garantias sobre o(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s), sendo estas posteriormente comprovadas aos autos.

8. Abaixo o rol de cientificações **procedidas** por esta GESTORA:

TERCEIRO INTERESSADO:

ENJOY ADM DE HOTEIS E RESORTS - SCPI / OLÍMIA PARK RESORTS

Avenida Aurora Forti Neves, 1030, Jardim Santa Ifigênia, CEP 15400-000, Olímpia/SP.

PENHORAS:

MM. Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Mauá-SP, proc. 0000456.07.2022.8.26.0348.

MM. Juízo do 8º Ofício Cível da Comarca de São José do Rio Preto-SP, proc. 0016976-71.2021.8.26.0576.

MM. Juízo do 13º Ofício Cível da Comarca de São Paulo-SP, proc. 1003612-58.2021.8.26.

MM. Juízo do 18º Ofício Cível da Comarca de São Paulo-SP, proc. 0018369-67.2022.8.26.0100.

MM. Juízo do 1º Ofício Cível da Comarca de Olímpia-SP, proc. 0003094-85.2021.8.26.0400.



MM. Juízo do Juizado Especial Cível da Comarca de Indaiatuba-SP, proc. 0004405-48.2022.8.26.0248.

MM. Juízo do 1º Ofício Cível da Comarca de Olímpia-SP, proc. 0002136-65.2022.8.26.0400.

MM. Juízo da 9ª Vara Cível de Santo Amaro da Comarca de São Paulo-SP, proc. 0016236-55.2022.8.26.0002.

MM. Juízo do Juizado Especial Cível da Comarca de Ivoti-RS, proc. 5001964-70.2020.8.21.0166.

MM. Juízo do 7º Ofício Cível da Comarca de São José do Rio Preto-SP, proc. 0010211-50.2022.8.26.0576.

9. Diante da nova redação do caput e parágrafos **§ 1º e 2º do art. 887 do CPC**, já em vigor, informa esta Gestora procederá a publicação do edital legal com antecedência mínima de 5 dias antes do início do pregão, dentro do seu sítio eletrônico, qual seja, www.grupolance.com.br, dispensando-se, portanto, as demais publicações legais.

10. Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo, quando houver necessidade de ciência do Leiloeiro e sua equipe, sejam enviadas por uma das seguintes opções a escolha deste M.M. Juízo:

- a. pelo e-mail: contato@grupolance.com.br ou;
- b. que conste no despacho o nome do Leiloeiro ou o portal;

Para assim, haver o devido acompanhamento e andamento do presente feito.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.

10 de outubro de 2024


ADRIANO PIOVEZAN FONTE
306.683 OAB/SP



Juizado Especial Cível e Criminal do Foro de Paulo de Faria – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - NA PESSOA DO SEU REPRESENTANTE LEGAL**, bem como do administrador terceiro interessado **ENJOY ADM DE HOTEIS E RESORTS - SCPI / OLÍMPIA PARK RESORTS**. O Dr. **Luan Casagrande**, MM. Juiz do Juizado Especial Cível e Criminal do Foro de Paulo de Faria – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do Cumprimento de Sentença - **Processo nº 0000620-17.2022.8.26.0430**, movida por **MANOEL NEVES RIBEIRO**, em face do referido executado, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupolance.com.br, a **1º Leilão** terá início no dia **04/11/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 07/11/2024 às 16h e 33min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **27/11/2024 às 16h e 33min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: 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 judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Daniel Melo Cruz, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Avenida Aurora Forti Neves, 1030, Cond. Olímpia Park Resort, apto. 407, Torre C, Jardim Santa Efigênia, CEP 15400-000, Olímpia – SP.

DÉBITOS: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**) e **artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por



cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.grupolance.com.br - (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 60% do valor de avaliação atualizado. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

HIPOTECA: Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação)**. Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados



procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DO BEM: UMA FRAÇÃO IDEAL correspondente a 1/13 (um treze) avos, designada cota 09, do apartamento comercial, com características hoteleiras, sob o nº 407, localizado no 6º pavimento (4º andar), da Torre C, do Condomínio Olímpia Park Resort, que tem sua frente para a Avenida Aurora Forti Neves, nº 1.030, no Jardim Santa Efigênia, na cidade de Olímpia-SP, constituído de cozinha conjugada com sala de estar, varanda, banheiro, quarto, área de circulação e laje técnica, com área privativa de 46,2500 metros quadrados, área comum de 28,4319 metros quadrados, e área total de 74,6819 metros quadrados de área construída, e sua respectiva fração ideal de 0,0924% no terreno. **Cadastro Municipal sob nº 59150624. Matriculado no CRI de Olímpia sob nº 68.952.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Fração de Apto. Comercial, a.t 74,6819m², a.p 46,2500m², Olímpia/SP.

ÔNUS: **AV.02** PENHORA expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Mauá-SP, proc. 0000456.07.2022.8.26.0348. **AV.03** PENHORA expedida pelo 8º Ofício Cível da Comarca de São José do Rio Preto-SP, proc. 0016976-71.2021.8.26.0576. **AV.04** PENHORA expedida pelo 13º Ofício Cível da Comarca de São Paulo-SP, proc. 1003612-58.2021.8.26. **AV.05** PENHORA expedida pelo 18º Ofício Cível da Comarca de São Paulo-SP, proc. 0018369-67.2022.8.26.0100. **AV.06** PENHORA expedida pelo 1º Ofício Cível da Comarca de Olímpia-SP, proc. 0003094-85.2021.8.26.0400. **AV.07** PENHORA expedida pelo Juizado Especial Cível da Comarca de Indaiatuba-SP, proc. 0004405-48.2022.8.26.0248. **AV.08** PENHORA expedida pelo 1º Ofício Cível da Comarca de Olímpia-SP, proc. 0002136-65.2022.8.26.0400. **AV.09** PENHORA expedida nestes autos. **AV.10** PENHORA expedida pela 9ª Vara Cível de Santo Amaro da Comarca de São Paulo-SP, proc. 0016236-55.2022.8.26.0002. **AV.11** PENHORA expedida pelo Juizado Especial Cível da Comarca de Ivoti-RS, proc. 5001964-70.2020.8.21.0166. **AV.12** PENHORA expedida pelo 7º Ofício Cível da Comarca de São José do Rio Preto-SP, proc. 0010211-50.2022.8.26.0576.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) para mar/2023 (conf.fls.135-157).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 94.781,43 (noventa e quatro mil, setecentos e oitenta e um reais, e quarenta e três centavos) para set/2023 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, parágrafo único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único, do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 10 de outubro de 2024.

Dr. Luan Casagrande

MM. Juiz do Juizado Especial Cível e Criminal do Foro de Paulo de Faria – SP.

MATRÍCULA

68.952

FICHA

1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 02/01/2.020.-PROT.187.961 de 12/12/2.019.-

IMÓVEL: Uma fração ideal correspondente a 1/13 (um-treze) avos, designada cota 09 (nove), do apartamento comercial, com características hoteleiras, sob o nº407, localizado no 6º Pavimento (4º andar), da Torre "C", do CONDOMÍNIO "OLÍMPIA PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Aurora Forti Neves, nº1.030, no Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP, constituído de cozinha conjugada com sala de estar, varanda, banheiro, quarto, área de circulação e laje técnica, com uma área privativa de 46,2500 metros quadrados, área comum de 28,4319 metros quadrados, e área total de 74,6819 metros quadrados de área construída, e sua respectiva fração ideal de 0,0924% no terreno.-
Cadastro municipal nº59150624.-

PROPRIETÁRIA: SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Aurora Forti Neves, nº1.030, no Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP.-

REG. ANT.: Matrícula nº67.771, do Registro Geral, deste Oficial.- (O imóvel objeto desta matrícula, está submetido ao regime da multipropriedade, nos termos da Lei nº13.777, de 20/12/2.018, do artigo 176, parágrafo 1º, da Lei nº6.015, de 31/12/1.973 e do item 229.1, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, o qual será utilizado conforme especificado na Convenção Condominial registrada sob o nº31.928, no Registro Auxiliar, deste Oficial).-----

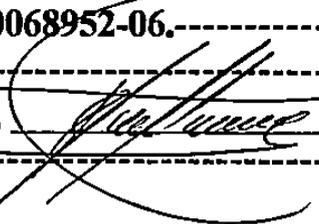
Dou fé.- O Oficial Designado,  (Robson Passos Caires).-----

S.D. nº119727311000000006448820A.-----

AV.1.M.68.952.-PROT.203.730 de 08/06/2.022.-

DATA: 14/06/2.022.-

Procede-se a presente de Ofício, conforme permitido pelo artigo 235-A, da Lei nº6.015/1.973, alterado pela Lei nº13.465/2.017, c/c os artigos 2º e 3º, do Provimento 89/2.019, para ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula possui o **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA nº11972.2.0068952-06.**-----

Dou fé.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira).-----

MATRÍCULA

68.952

FICHA

1 VERSO

S.D. nº1197273E1000000021784522N.-----

AV.2.M.68.952.-PROT.203.730 de 08/06/2.022.-

DATA: 14/06/2.022.-

Em cumprimento a certidão de "Penhora "Online" relativa ao protocolo PH000420009, expedida pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Civil, da Comarca de Mauá-SP, em data de 08/06/2.022, extraída dos autos da Execução Civil - Processo nº0000456.07.2022.8.26.0348, em que figura como exequente VALMIR SILVERIO FERREIRA (CPF/MF nº 097.349.118-30) e EVANILDE DE LIMA ROCHA FERREIRA (CPF/MF nº 068.997.348-93), e como executada SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$64.695,65 (sessenta e quatro mil, seiscentos e noventa e cinco reais e sessenta e cinco centavos).- Foi nomeada Depositária, SPE Olimpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.-----

Dou fé.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira).-----

S.D. nº1197273310000000217847225.-----

AV.3.M.68.952.-PROT.203.939 de 22/06/2.022.- Reap. em 05/07/2.022.-

DATA: 11/07/2.022.-

Em cumprimento a certidão de "Penhora "Online" relativa ao protocolo PH000421978, expedida pelo Juízo de Direito do 8º Ofício Cível, da Comarca de São José do Rio Preto-SP, em data de 05/07/2.022, re-ratificada por certidões expedidas em 27/06/2.022 e 05/07/2.022, extraída dos autos da Execução Civil - Processo nº0016976-71.2021.8.26.0576, em que figura como exequentes LEANDRO TADEU AZEVEDO MORAES (CPF/MF nº317.032.148-03) e MONIZA DE SA ESPIRITO SANTO (CPF/MF nº348.832.708-66), e como executada SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$29.646,08 (vinte e nove mil, seiscentos e quarenta e seis reais e oito centavos).- Foi nomeada Depositária, SPE Olimpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.-----

Dou fé.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira).-----

S.D. nº119727331000000022184422F.-----

- continua na ficha nº 2.-

MATRÍCULA

68.952

FICHA

2**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL****- continuação da matrícula nº 68.952 -****AV.4.M.68.952.-PROT.204.368 de 14/07/2.022.-****DATA: 18/07/2.022.-**

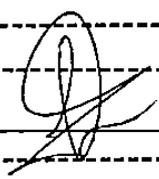
Em cumprimento a certidão de "Penhora "Online" relativa ao protocolo PH000425535, expedida pelo Juízo de Direito do 13º Ofício Cível, da Comarca de São Paulo-Capital, em data de 13/07/2.022, extraída dos autos da Execução Civil - Processo nº1003612-58.2021, em que figura como exequente **IZABEL CRISTINA SILVEIRA BRITO** (CPF/MF nº245.558.598-04), e como executada **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$36.030,92 (trinta e seis mil, trinta reais e noventa e dois centavos).- Foi nomeada Depositária, SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.

Dou fé.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira).

S.D. nº1197273E100000022315822W.

AV.5.M.68.952.-PROT.205.680 de 19/09/2.022.-**DATA: 27/09/2.022.-**

Em cumprimento a certidão de Penhora "Online" relativa ao protocolo PH000435643, expedida pelo Juízo de Direito do 18º Ofício Cível, da Comarca de São Paulo-SPI, em data de 19/09/2.022, extraída dos autos da Execução Civil, Processo nº0018369-67.2022.8.26.0100, em que figuram como exequentes **DIEGO VATTA** (CPF/MF nº233.161.348-67) e **ANDREA WATANABE PALATINOS VATTA** (CPF/MF nº143.262.638-81), e como executada **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**. (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, e o imóvel objeto da matrícula nº68.367, deste Oficial, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$179.815,74 (cento e setenta e nove mil, oitocentos e quinze reais e setenta e quatro centavos).- Foi nomeada Depositária, SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.

Dou fé.- O Oficial Designado,  (Robson Passos Caires).

S.D. nº11972733100000023600422S.

MATRÍCULA
68.952

FICHA
2 VERSO

AV.6.M.68.952.-PROT.207.897 de 27/01/2.023.-

DATA: 09/02/2.023.-

Em cumprimento a certidão de "Penhora Online" relativa ao protocolo PH000450568, expedida pelo Juízo de Direito do 1º Ofício Cível, desta Comarca, em data de 27/01/2.023, extraída dos autos da Execução Civil - Processo nº0003094-8520218260400, em que figura como exequente **ALENCAR JANUARIO PEREIRA** (CPF/MF nº830.186.898-87), e como executada **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.** (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), **foi penhorado** o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$24.098,86 (vinte e quatro mil, noventa e oito reais e oitenta e seis centavos).- Foi nomeada depositária, SPE Olimpia Q27 Empreendimentos Imobiliarios S/A.

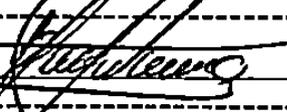
Dou fê.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira).

S.D. nº1197273310000000257171231.

AV.7.M.68.952.-PROT.208.430 de 28/02/2.023.-

DATA: 06/03/2.023.-

Em cumprimento a certidão de "Penhora Online" relativa ao protocolo PH000454973, expedida pelo Juizado Especial Cível, da Comarca de Indaiatuba-SP, em data de 28/02/2.023, extraída dos autos da Execução Civil - Processo nº00044054820228260248, em que figura como exequente **EBERVAL OLIVEIRA CASTRO** (CPF/MF nº784.980.403-10), e como executada **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A** (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), **foi penhorado** o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$46.419,06 (quarenta e seis mil, quatrocentos e dezenove reais e seis centavos).- Foi nomeada Depositária, Spe Olimpia Q27 Empreendimentos Imobiliarios S/A.

Dou fê.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira).

S.D. nº1197273E10000000259767237.

AV.8.M.68.952.-PROT.208.920 de 30/03/2.023.-

DATA: 28/04/2.023.-

Em cumprimento a certidão de "Penhora Online" relativa ao protocolo PH000459547,

- continua na ficha nº 3 -

MATRÍCULA

FICHA

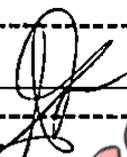
68.952

3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

- continuação da matrícula nº 68.952 -

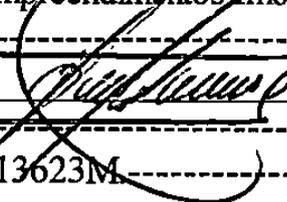
expedida pelo Juízo de Direito do 1º Ofício Cível, desta Comarca, em data de 29/03/2.023, extraída dos autos da Execução Civil - Processo nº0002136-6520228260400, em que figura como exequentes **MATEUS HENRIQUE YAEGASHI** (CPF/MF nº170.242.828-19) e **CELIA REGINA BERGAMO YAEGASHI** (CPF/MF nº278.768.878-05), e como executada **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), **foi penhorado** o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$41.018,59 (quarenta e um mil, dezoito reais e cinquenta e nove centavos). - Foi nomeada Depositária, Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.-----

Dou fé.- O Oficial Designado,  (Robson Passos Caires).-----

S.D. nº119727331000000026774523Z.-----

AV.9.M.68.952.-PROT.209.518 de 08/05/2.023.-
DATA: 10/05/2.023.-

Em cumprimento a certidão de "Penhora "Online" relativa ao protocolo PH000464603, expedida pelo Juizado Especial Civil e Criminal, da Comarca de Paulo de Faria-SP, em data de 08/05/2.023, extraída dos autos da Execução Civil - Processo nº00006201720228260430, em que figura como exequente **MANOEL NEVES RIBEIRO** (CPF/MF nº121.635.608-48), e como executada **SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), **foi penhorado** o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$40.457,90 (quarenta mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e noventa centavos). - Foi nomeada Depositária, Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.-----

Dou fé.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira).-----

S.D. nº1197273E1000000026913623M.-----

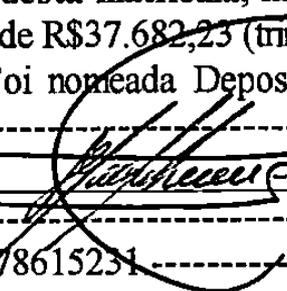
AV.10.M.68.952.-PROT.210.237 de 14/06/2.023.-Reap. em 15/06/2.023.-
DATA: 10/07/2.023.-

Em cumprimento a certidão de "Penhora "Online" relativa ao protocolo PH000469910, expedida pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível de Santo Amaro, da Comarca de São Paulo-SP, em data de 13/06/2.023, re-ratificada em data de 15/06/2.023, extraída dos autos da

MATRÍCULA
68.952

FICHA
3 VERSO

Execução Civil - Processo nº0016236-55.2022.8.26.0002, em que figura como exequentes **DEVANIR GERMANO DA SILVA** (CPF/MF nº130.105.238-82) e **ADRIANA DOS SANTOS** (CPF/MF nº165.239.178-94), e como executada **SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A** (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$37.682,23 (trinta e sete mil, seiscentos e oitenta e dois reais e vinte e três centavos).- Foi nomeada Depositária, Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.

Dou fé.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira).

S.D. nº1197273310000000278615231

AV.11.M.68.952.-PROT.211.868 de 24/08/2.023.-
DATA: 22/09/2.023.-

Conforme Termo de Penhora expedido eletronicamente em 29 de novembro de 2.022, pelo Juizado Especial Cível Adjunto da Comarca de Ivoti-RS, nos autos da ação de Cumprimento de Sentença nº5001964-70.2020.8.21.0166/RS, em que figura como exequente **LUIS RODRIGO PEREIRA** (CPF/MF nº941.222.610-15), e como executada **SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A**. (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, nos autos supra mencionado, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$21.396,82 (vinte e um mil, trezentos e noventa e seis reais e oitenta e dois centavos).- Foi nomeada Depositária, SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.

Dou fé.- O Oficial Substituto,  (Nelson Luiz Pereira).

S.D. nº1197273310000000291740239

AV.12.M.68.952.-PROT.216.654 de 18/04/2.024.-
DATA: 24/04/2.024.-

PENHORA - Em cumprimento a certidão de "Penhora Online" relativa ao protocolo PH000511163, expedida pelo Juízo de Direito do 7º Ofício Cível, da Comarca de São José do Rio Preto-SP, em data de 18/04/2.024, extraída dos autos da Execução Civil, Processo nº00102115020228260576, em que figura como exequentes **JOSÉ CARLOS DOS SANTOS GARCIA** (CPF/MF nº005.216.998-78) e **MARIA DIAS** (CPF/MF

- continua na ficha nº 4 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/10/2024 às 11:07, sob o número WPF24700203781 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000620-17.2022.8.26.0430 e código 2r1Hx8Yh.

MATRÍCULA
68.952

CNM
119727.2.0068952-12

FICHA
4

- continuação da matrícula nº 68.952 -

nº070.457.748-85), e como executada SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. (CNPJ/MF nº16.950.936/0001-13), foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, para garantia do pagamento da dívida do valor de R\$19.724,00 (dezenove mil, setecentos e vinte e quatro reais).- Foi nomeada Depositária, SPE Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/A.-

Dou fê.- O Oficial Substituto,  (Paulo Victor Ribeiro Vanti).-
S.D. nº1197273E1000000037015724M.-

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 21,55**

Visualização disponibilizada em
em www.registradores.org.br

Salvar o cálculo:

Para salvar **essa página** em seu computador, utilize a opção "**Arquivo/Salvar como**" do seu navegador.
Para recuperar a planilha salva, clique duas vezes no arquivo que foi salvo, e o cálculo será apresentado.

[Imprimir](#)[Alterar/Atualizar](#)[Voltar](#)**PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS****Data de atualização dos valores: setembro/2024****Indexador utilizado: TJSP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)****Acréscimo de 0,00% referente a multa.****Honorários advocatícios de 0,00% - (não aplicável sobre a multa).**

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	TOTAL
1		30/03/2023	90.000,00	94.781,43	94.781,43
		TOTAIS	90.000,00	94.781,43	94.781,43
		Subtotal			R\$ 94.781,43
		TOTAL GERAL			R\$ 94.781,43