



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO DE ATIBAIA/SP**

Cumprimento de Sentença nº
(Autos nº 1008569-57.2022.8.26.0048)

VIVIANA VIEIRA BRABO, inscrita no CPF/ME sob o nº 266.881.738-24, por seu advogado, com fundamento no Art. 513 e seguintes do Código de Processo Civil, vem até esse r. juízo requerer

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

em razão de **CRISTIANO DO AMARAL VIEIRA**, inscrito no CPF/ME sob o nº 280.317.058-28, **POLYANA VIEIRA RODRIGUES**, inscrita no CPF/ME sob o nº 157.468.978-92 e **PAULO ROBERTO PESSOA RODRIGUES**, inscrito no CPF/ME sob o nº 128.459.338-00, na forma adiante:



1. DOS DOCUMENTOS

Para instrução do incidente, a Exequente anexa os seguintes documentos:

- Sentença (doc. 01);
- Laudo Pericial (doc. 02);
- Certidão de Trânsito em Julgado (doc. 03);
- Decisão gratuidade (doc. 04).

2. DA SENTENÇA A CUMPRIR

A r. Sentença exauriente (doc. 01) decretou extinto o condomínio sobre o imóvel objeto da matrícula nº 63.465, do fôlio registral de Atibaia/SP, determinando sua alienação em hasta pública, ao lance mínimo correspondente ao valor da avaliação (doc. 02), atualizado por ocasião do praxeamento, o que importa na quantia contemporânea de **R\$ 621.563,35** (seiscentos e vinte um mil, quinhentos e sessenta e três reais e trinta e cinco centavos).

O *decisum* transitou em julgado aos 12 de setembro de 2024 (doc. 03).

3. DO PEDIDO

Diante do exposto, é o presente para requerer seja nomeado leiloeiro oficial, para que promova o edital de leilão, com as cautelas de praxe, designando-se data e horário do praxeamento.

Requer sejam os Executados devidamente intimados, **por Oficial de Justiça**, nos endereços abaixo, para que tomem ciência da alienação:

**CRISTIANO DO AMARAL VIEIRA**

- *Rua José Alvim, 54, Centro, Atibaia/SP*
- *Estrada Soberana, 106, Chácaras Interlagos, Atibaia/SP*

POLYANA VIEIRA RODRIGUES

- *Rua Papa João Paulo II, 145, Vila Gardênia, Atibaia/SP,
CEP 12.942-008*

PAULO ROBERTO PESSOA RODRIGUES

- *Rua Papa João Paulo II, 145, Vila Gardênia, Atibaia/SP,
CEP 12.942-008.*

A Exequente informa que deixa de recolher custas devidas, eis que beneficiária da gratuidade processual (*doc. 04*).

Termos em que pede e espera deferimento.

Itatiba, 10 de outubro de 2024.

Documento Assinado Digitalmente (Impressão à Margem Direita - Lei 11.419/06)

NILSON ROBERTO CANDEIAS BRABO

OAB/SP 318.766



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ATIBAIA
FORO DE ATIBAIA
1ª VARA CÍVEL
RUA DR. JOSÉ ROBERTO PAIM, 99, Atibaia - SP - CEP 12945-007
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1008569-57.2022.8.26.0048**
Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
Requerente: **Viviana Vieira Brabo**
Requerido: **Cristiano do Amaral Vieira e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana da Silva Frias Pereira**

Vistos.

VIVIANA VIEIRA BRABO, qualificada na inicial, ajuizou **Ação de Extinção de Condomínio c.c. Arbitramento de Aluguel com pedido de tutela antecipada** em face de **CRISTIANO DO AMARAL VIEIRA, POLYANA VIEIRA RODRIGUES e seu cônjuge PAULO ROBERTO PESSOA RODRIGUES**, igualmente qualificados, alegando, em síntese, que as partes são condôminas do bem imóvel localizado na Estrada Soberana, 106, Chácaras Interlagos, neste Município e Comarca de Atibaia, matriculado sob o nº 63.465 do CRI local, na proporção de 1/3 para cada um. Diz que o corréu Cristiano, desde setembro de 2018, utiliza o imóvel de forma exclusiva, mediante o pagamento de valor insignificante a título de aluguel. Argumenta que o requerido dificulta a venda do bem e rejeitou uma oferta de R\$ 545.000,00. Relata que não concorda com a locação do imóvel e notificou o corréu para desocupação, porém sem êxito. Requereu a tutela antecipada para a fixação de aluguel em favor da autora, no valor de R\$ 888,89 (1/3 de R\$ 2.666,67) e a desocupação do imóvel pelo requerido e/ou eventuais ocupantes. Ao final, requereu a procedência da ação, para o fim de se determinar a alienação do bem, por iniciativa particular, pelo valor da oferta já obtida pela autora, ou pelo valor da avaliação judicial, e a condenação do réu ao pagamento de aluguel em definitivo, até efetiva alienação do bem, ou enquanto perdurar o ocupação exclusiva, por ele, do bem.

A inicial de fls. 1/17 veio instruída com documentos (fls. 18/85).

Emenda à inicial às fls. 89/91, com documentos (fls. 92/102).

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

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

RUA DR. JOSÉ ROBERTO PAIM, 99, Atibaia - SP - CEP 12945-007

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

O corréu Cristiano foi citado e apresentou a contestação de fls. 135/140, acompanhada dos documentos de fls. 141/147 e 149, impugnando a concessão da gratuidade de justiça à autora. No mérito, afirma que não se opõe à venda do bem, apenas não concorda com o valor proposto pela autora. Impugna o pedido de arbitramento de aluguel, já que pactuou verbalmente com as demais condôminas a locação do imóvel, no valor de R\$ 1.500,00, sendo que repassa à autora o valor equivalente ao seu quinhão, ou seja R\$ 500,00. Requereu a avaliação judicial do imóvel.

Os demais requeridos, Polyana e Paulo Roberto, apesar de citados, deixaram decorrer *in albis* o prazo para apresentação de contestação (certidão de fls. 150).

Réplica às fls. 154/171, com os documentos de fls. 172/174.

Decisão de saneamento às fls. 180/181, declarada às fls. 192, com o provimento dos embargos de declaração opostos pela autora.

O laudo pericial foi juntado às fls. 209/259, seguindo-se manifestações das partes às fls. 261/264 e 272/273.

O perito prestou esclarecimentos (fls. 284/287), seguidos de manifestações das partes (fls. 291/292 e 293/294).

É o relatório. Fundamento e DECIDO.

A ação é parcialmente procedente.

De acordo com o art. 1.320 do Código Civil, “a todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.”

Trata-se de direito potestativo, de modo que, para o acolhimento do pedido, basta a mera prova do condomínio, o que restou evidenciado pela certidão de matrícula de fls. 97/100.

Ademais, apesar de afirmar que concorda com a extinção do condomínio, o contestante não demonstrou ação conjunta visando à efetiva venda do bem, na via extrajudicial, de modo que se faz necessária a alienação de forma judicial, nos termos do

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

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

RUA DR. JOSÉ ROBERTO PAIM, 99, Atibaia - SP - CEP 12945-007

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

art. 730 do Código de Processo Civil. Observo que referida disposição legal prevê que o bem deve ser vendido em leilão, de modo que se afasta a pretensão de alienação por iniciativa particular.

A pessoa interessada na aquisição, referida na inicial, pode oferecer por ocasião da realização do leilão, o lance que entender pertinente. Ademais, com o leilão judicial, podem aparecer interessados na aquisição do bem por valor superior à própria avaliação, beneficiando os condôminos.

É caso, também, de se acolher o pedido de arbitramento de aluguel.

O direito decorre do uso exclusivo de bem comum, pelo corréu Cristiano, fato incontroverso nos autos, e tem como fundamento a vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do CC), além da disposição do art. 1.319 do Código Civil, quanto ao dever de indenização do condômino aos outros pelos frutos que percebeu da coisa.

Como se extrai das manifestações das partes, o réu já vinha pagando aluguel à autora, em razão de acordo verbal, no valor de R\$ 500,00.

O valor a ser fixado, apurado na prova pericial, deve ser pago a partir da citação, data em que tomou conhecimento da pretensão da autora, de recebimento de valor diverso.

O valor do aluguel será reajustado anualmente pelo IGP-M, até efetiva desocupação.

Havendo inadimplemento, será atualizado monetariamente pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça de São Paulo e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a partir de cada vencimento.

No que concerne aos valores, realizada perícia no imóvel objeto da lide, apurou-se o valor de mercado do bem, para venda, em R\$ 600.000,00 (fls. 255), e para locação, em R\$ 2.000,00 (valor devido à época da citação - fls. 287).

E, em que pese o inconformismo do corréu Cristiano, o laudo pericial está devidamente fundamentado, não havendo nos autos elementos que levem a decidir em sentido contrário à conclusão do laudo pericial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

RUA DR. JOSÉ ROBERTO PAIM, 99, Atibaia - SP - CEP 12945-007

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

O aluguel é devido enquanto perdurar a ocupação.

Não é caso de se determinar, de pronto, a desocupação do bem, pois, como acima visto, a alienação se dará judicialmente, na fase processual oportuna, expedindo-se, mandado de imissão de posse em favor do arrematante, quando da alienação do bem.

Posto isso, e considerando o mais que dos autos consta, com fundamento no artigo 487, inciso I do CPC, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados na inicial para (i) decretar a extinção do condomínio sobre o imóvel indicado na inicial e determinar a sua alienação judicial em hasta pública, a ser designada oportunamente, considerando-se o valor da avaliação de fls. 255, a ser atualizado monetariamente quando da designação da hasta pública; e (ii) condenar o corréu Cristiano ao pagamento de aluguel, em favor da autora, a partir da citação, no valor R\$ 666,66 (1/3 de R\$ 2.000,00 – valor de avaliação – fls. 287), devendo os valores serem reajustados anualmente pelo IGPM-FGV – o primeiro reajuste deve ocorrer em outubro de 2023 (um ano após a data base apurada às fls. 284/287). Em consequência, extingo o processo, com resolução do mérito, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Transitada em julgado, deverá a autora dar início ao cumprimento de sentença, com posterior designação de leilão, vez que o bem já foi avaliado.

Tratando-se de procedimento de jurisdição voluntária, as custas e despesas serão rateadas entre os interessados, na medida do seu quinhão. Cada parte arcará com os honorários do seu advogado (arts. 88 do CPC). As verbas de sucumbência somente serão devidas na hipótese do artigo 98, § 3º, CPC.

Oportunamente, expeça-se certidão de honorários em favor do advogado nomeado nos termos do Convênio OAB/ Defensoria Pública, e arquivem-se os autos.

P.R.I.

Atibaia, 13 de junho de 2024.

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



EXMA. SRA. DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1º VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA/SP

Processo: **1008569-57.2022.8.26.0048**

MARCOS E. BIGATTO, engenheiro civil e de segurança do trabalho, Perito Judicial, nomeado nos Autos do processo em epígrafe, dando por terminados seus estudos e vistoria vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,

P. deferimento.

Atibaia, 31 de outubro de 2.023.

Perito Judicial: **Marcos Eduardo Bigatto – CREA 5061053150**

Membro Titular do IBAPE/SP nº. 1507

Pós-Graduado do Curso de Perícias de Engenharia e Avaliações

Pós-Graduado do Curso de Eng. de Segurança do Trabalho



SUMÁRIO

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
II. OBJETIVO	4
III. METODOLOGIA	4
IV. DADOS DO IMÓVEL	5
V. VISTORIA	6
VI. FUNDAMENTAÇÃO	21
VII. PESQUISA E DETERMINAÇÃO DOS VALORES	30
VIII. CONCLUSÃO	47
IX. QUESITOS DA AUTORA	48
X. ENCERRAMENTO	51



I - Considerações Iniciais

Trata a presente de uma ação de Alienação Judicial de Bens, requerida por Viviana Vieira Brabo, em curso na 1ª Vara Cível de Atibaia/SP, Autos nº 1008569-57.2022.8.26.0048.

I.1 – Resumo dos Autos

A Requerente tornou-se titular de domínio da fração ideal correspondente a 1/3 (um terço) do imóvel inscrito no Cartório de Registros local sob a matrícula 63.465.

Não bastasse a natureza indivisível do imóvel, desde que se implementou a comunhão, os condôminos não se consensualizam quanto à venda do bem, ora divergindo quanto ao preço, ora quanto à forma da alienação.

As avaliações extraídas dos pareceres encartados, somadas ao valor da proposta resultam na importância média de R\$ 533.333,33.

Sobre a média, se aplicado 0,5%, a remuneração importa em R\$ 2.666,67, sendo 1/3 para a Autora, ou, o equivalente a R\$ 888,89.

O Requerido não concordou com a venda pelo valor oferecido na monta de R\$ 545.000,00, pois as avaliações que seguem em anexo, giram em média de R\$ 750.000,00.

O requerido concorda com a venda do imóvel, pelo menos no valor de R\$ 600.000,00.



II – Objetivo do Laudo

Deferida a prova pericial nos termos da r. decisão de fls. 180/181 dos Autos, o objetivo principal do presente laudo é a avaliação do valor de mercado de venda e locação do imóvel matriculado no CRI de Atibaia sob o nº 63.465.

III - Metodologia

Serão adotados os critérios determinados pela **ABNT** NBR 14653-1 Procedimentos Gerais / NBR 14653-2 Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos; e pelo **IBAPE/SP**. Para determinação do Valor de Mercado do imóvel será aplicado o “**Método Evolutivo**”, onde o valor do bem é obtido através do somatório dos componentes terreno, edificações e benfeitorias, incidindo sobre os valores, quando cabível, o fator de comercialização.

Para calcular o valor do terreno será utilizado o Método Comparativo de Vendas ou Ofertas. No caso das benfeitorias, será usado o Método da Quantificação de Custo – utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias, através do uso de tabelas do CUB, elaboradas pela PINI e pelo SINDUSCON.

Para determinação do Valor de Locação do imóvel será utilizado o “**Método da Remuneração do Capital**”, que consiste na aplicação de uma taxa de rendimento compatível ao valor de mercado do imóvel.



IV – Dados do Imóvel

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação, está localizado na Estrada Soberana, nº 106, Loteamento Chácaras Interlagos, Atibaia/SP.

IV.1 – Mapa de Localização



IV.2 – Dados Cadastrais na Prefeitura de Atibaia/SP

Inscrição	13.055.003.00-0096686
Lote	131
Área do Terreno	616,00 m ²
Área Construída	155,24 m ²
Valor Venal do Terreno	R\$ 155.219,98 (R\$ 251,98/m ²)
Valor Venal da Construção	R\$ 157.791,01



V – Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 10/10/2023, onde houve a realização das exposições fotográficas e demais verificações necessárias.

V.1 – Características da Região

O imóvel está situado na zona urbana de Atibaia/SP, em área de chácaras, e conta com os seguintes melhoramentos públicos:

- √ Rede de Distribuição de Energia Elétrica
- √ Via em Terra Batida (próxima do asfalto)

V.2 – Características do Imóvel

O imóvel é formado por um terreno de 616,00 m², com topografia plana, contendo as seguintes benfeitorias: casa principal, edícula, área da churrasqueira, piscina, depósito, garagem, canil, poço, caixa d'água, e aquecimento elétrico.

Pelo conjunto das benfeitorias, podemos classificá-las no padrão simples (-), idade estimada 25 anos, necessitando reparos simples.

2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.



Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.



V.3 – Registro Fotográfico

As fotos 01 até 26 foram extraídas na vistoria, numeradas sequencialmente e complementadas com comentários pertinentes, conforme segue:



FOTO N° 01 – VISTA DA RUA SOBERANA, DE FRENTE P/ O IMÓVEL AVALIANDO



FOTO N° 02 – FRENTE DO IMÓVEL, ACESSO P/ O SEU INTERIOR

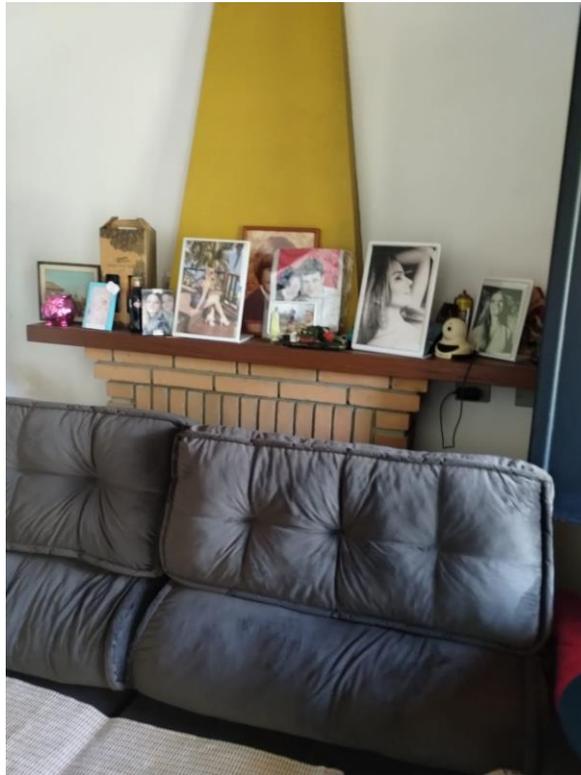


FOTO Nº 05 – CASA PRINCIPAL, SALA POR OUTRO ÂNGULO



FOTO Nº 06 – CASA PRINCIPAL, BANHEIRO

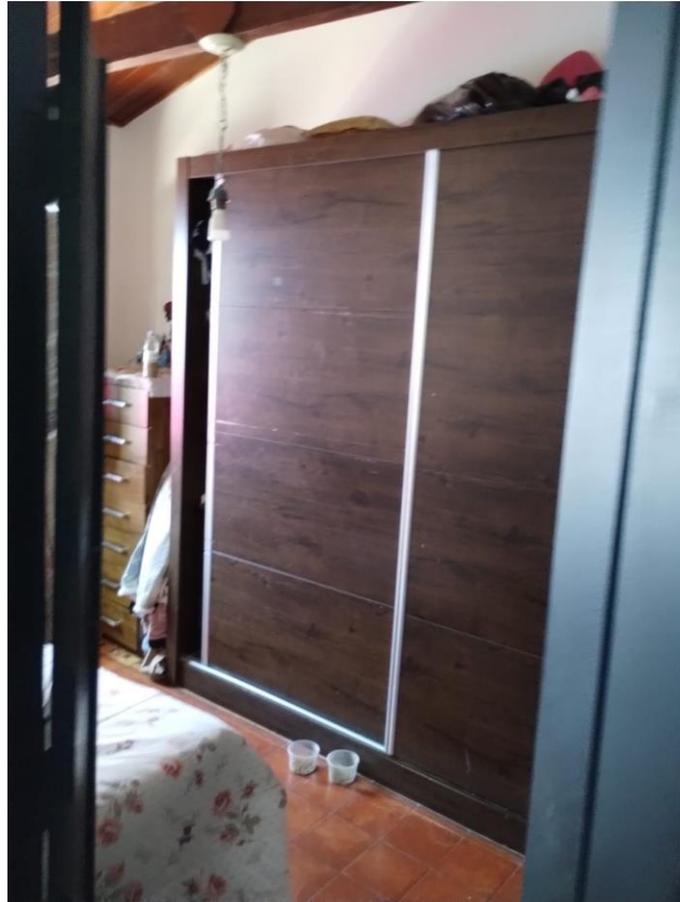


FOTO Nº 07 – CASA PRINCIPAL, DORMITORIO 1



FOTO Nº 08 – CASA PRINCIPAL, DORMITORIO 2



FOTO Nº 09 – CASA PRINCIPAL, COZINHA



FOTO Nº 10 – LAVANDERIA



FOTO N° 11 – DEPÓSITO



FOTO N° 12 – AREA DE LAZER, PISCINA



FOTO Nº 13 – VISTA EXTERNA DA AREA DA CHURRASQUEIRA E EDÍCULA



FOTO Nº 14 – AREA DA CHURRASQUEIRA, VISTA INTERNA



FOTO Nº 15 – AREA DA CHURRASQUEIRA, VISTA INTERNA POR OUTRO ANGULO



FOTO Nº 16 – EDÍCULA, LAVANDERIA



FOTO N° 17 – EDÍCULA, SALA/COZINHA



FOTO N° 18 – EDÍCULA, BANHEIRO



FOTO Nº 19 – EDÍCULA, DORMITÓRIO



FOTO Nº 20 – GARAGEM



FOTO Nº 21 – CANIL



FOTO Nº 22 – CASA DE MAQUINAS DA PISCINA

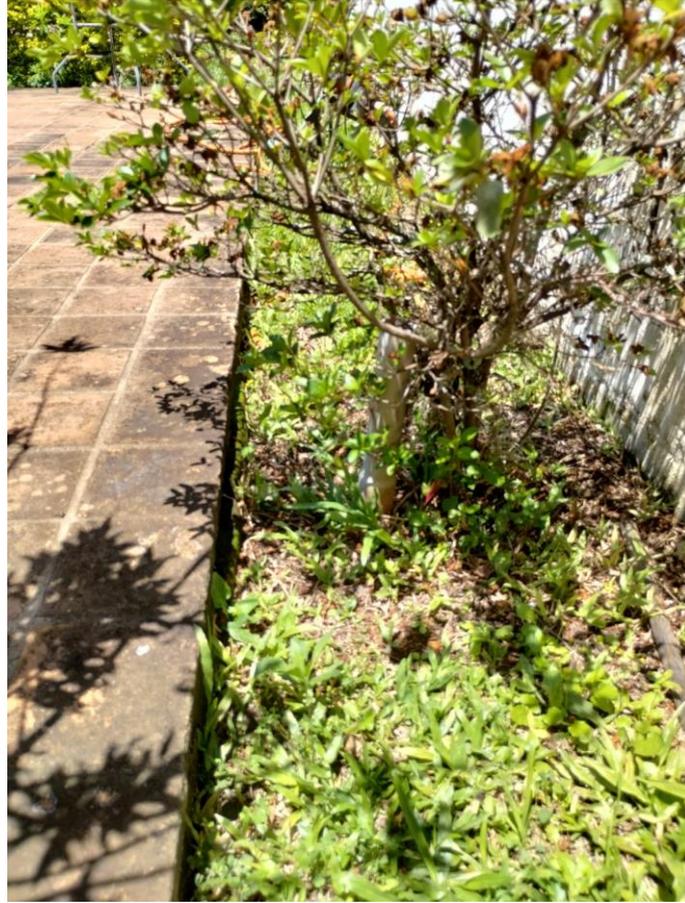


FOTO Nº 23 - POÇO



FOTO Nº 24 - BOMBA DO POÇO



VI – Fundamentação

A seguir serão apresentados fundamentos e conceitos técnicos para compreensão da metodologia descrita no item III.

VI.1 – Metodologia Adotada

VI.1.1 – Avaliação do Terreno

De acordo com a **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP**, o terreno será avaliado com base no "**Método Comparativo de Dados de Mercado**", através de elementos comparativos caracterizados por imóveis semelhantes ao avaliando, ofertados à venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região. Para o cálculo do valor unitário será utilizado o software AVALURB 5.1.

VI.1.1.2 – Tratamento por Fatores

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. Efetuada a coleta dos dados, foram selecionados cinco elementos comparativos dentre os demais encontrados na pesquisa de mercado. Na homogeneização dos atributos intrínsecos foi adotado o fator oferta e localização.



VI.1.1.3 – Seleção

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, e à adequação ao meio.

VI.1.1.4 – Homogeneização

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa serão utilizados os fatores de ponderação propostos pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

VI.1.1.4.1 – Fator Oferta

Conforme preceituado pelas normas de avaliação, será aplicado um deságio de 10 % no valor das ofertas.

VI.1.1.4.2 – Fator Localização

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, será empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais da prefeitura, sendo o IF avaliando 200,00.

055 – CHÁCARAS INTERLAGOS	
LOTES 124 à 139	200,00

061 – CHÁCARAS INTERLAGOS	
LOTES 03 à 37	120,00

062 – CHÁCARAS INTERLAGOS	
LOTES 01 e 02	120,00



VI.2 – Avaliação das Benfeitorias

O Valor de Venda da Benfeitoria (VB) deve ser calculado pela expressão:

$$VB = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

Sendo:

VB – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação.

CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de SP, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da NBR 12.721.

Setembro 2023 - R\$/m ²	
Sem desoneração . R8-N 1.956,58 ▼ -0,05%	Com desoneração . R8-N 1.825,18 ▼ -0,05%

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões.

Ac – Área construída da edificação em apreço.

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.



A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação.

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1.

K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - E_c) \times \{1 - [(l_e/l_r + (l_e/l_r)^2)/2]\}$$

Onde:

K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

E_c – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Quadro 1.

l_e – Idade da edificação na época de sua avaliação, em anos.

l_r – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1 seguinte.



A vida referencial (Ir) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados são definidos na Tabela 1 abaixo.

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
1.3.3- Padrão Médio		60	20	
1.3.4- Padrão Superior		60	20	
1.3.5- Padrão Fino		50	20	
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta em sua fixação.



O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve pesar os custos para recuperação total da edificação.

O estado de conservação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



A Tabela 2 abaixo apresenta o coeficiente de Ross-Heidecke.

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



O apresentado na sequência resume as tipologias construtivas previstas e os respectivos coeficientes.

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPAO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Para efeito de enquadramento do Laudo de Avaliação quanto à Fundamentação no emprego do Método da Quantificação do Custo, conforme tabela seguinte:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS E. BIGATTO, CPF: 000.855.69-57, em 10/07/2022 às 12:23:57, sob o número WAA1A2370111897648. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00085569-57.2022.8.26.0048 e código 694444444444.



VI.3 – Avaliação do Valor de Mercado

O valor do imóvel será o resultado da soma entre o valor do terreno e o valor das benfeitorias, sendo o Fator de Comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VTI = (VT + VTB) \times FC$$

Onde:

VTI = Valor Total do Imóvel;

VT = Valor do Terreno;

VTB = Valor Total das Benfeitorias;

FC = Fator Comercialização (1,00).

Para efeito de enquadramento do Laudo de Avaliação quanto à Fundamentação no emprego do Método Evolutivo, conforme tabela seguinte:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição ou do valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU – 2017	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 03 (três) elementos	Inferido em mercado semelhante, com 03 (três) elementos	Justificado



VII – Pesquisa e Determinação dos Valores

VII.1 – Terreno

Amostra 1

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Chácaras Interlagos

Lote/Terreno à Venda, 720 m² por R\$ 460.000 COD. TE0824

Chácaras Interlagos, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

720m² Não informado Não informado 0 vagas

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

[Simular Financiamento](#)

COMPRA
R\$ 460.000

Condomínio Não informado
 IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
 LOPES & PAOLILLO
 CONSULTORIA DE IMÓVEIS

Localização Chácaras Fernão Dias
Índice Fiscal 200,00
Área do Terreno 720,00 m²
Valor da Oferta R\$ 460.000,00 (R\$ 638,88/m²)
Fonte Lopes e Paolillo Imóveis (11) 2427-9400
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacaras-interlagos-bairros-atibaia-720m2-venda-RS460000-id-2571466138/>



Amostra 2

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Atibaia / Chácara Interlagos

Lote/Terreno à Venda, 514 m² por R\$ 320.000 COD. TE0266

Chácara Interlagos, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

514m² Não informado Não informado 0 vagas

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[Simular Financiamento](#)

⚠️ Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

COMPRA
R\$ 320.000

Condomínio Não informado
 IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
 Turra Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

Localização Chácara Fernão Dias

Índice Fiscal 200,00

Área do Terreno 514,00 m²

Valor da Oferta R\$ 320.000,00 (R\$ 622,56/m²)

Fonte Turra Imóveis (11) 4402-2000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacaras-interlagos-bairros-atibaia-514m2-venda-RS320000-id-2534425928/>



Amostra 3

Terreno para Venda, Atibaia / SP
 Ref: 5404, bairro Chácaras Interlagos, área total 1.075,00 m²
 Compartilhar:

R\$ 350.000 IPTU 100,00

Código: 5404 Bairro: Chácaras Interlagos Área Total: 1.075,00 m²

FALE AGORA CONOSCO

Nome

E-mail

Telefone

Olá! Achei esse imóvel através do site www.floridoimoveisatibaia.com.br

3903 repita:

ENVIAR AGORA

Localização Chácaras Fernão Dias
Índice Fiscal 120,00
Área do Terreno 1.075,00 m²
Valor da Oferta R\$ 350.000,00 (R\$ 325,58/m²)
Fonte Florido Imóveis (11) 3402-2440
<https://floridoimoveisatibaia.com.br/imovel/1602579/terreno-venda-atibaia-sp-chacaras-interlagos>



Amostra 5

Localização Chácara Fernão Dias
Índice Fiscal 200,00
Área do Terreno 502,00 m²
Valor da Oferta R\$ 320.000,00 (R\$ 637,45/m²)
Fonte Mançano Imóveis (11) 4412-1122
<https://www.mancanoimoveis.com.br/detalhes-do-imovel/Index.asp?Terreno-Chacaras-Interlagos-Atibaia/SP@2292>



VII.1.1 – Valor Unitário do Terreno

Após a devida homogeneização da amostra, validação estatística, obteve-se a classificação de **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III**, para a data base da avaliação, resultando o valor unitário em R\$ 534,49/m².

VII.1.2 – Valor do Terreno

O valor do terreno é dado pela multiplicação direta de sua área pelo valor unitário obtido na pesquisa.

$$VT = 616,00 \text{ m}^2 \times R\$ 534,49/\text{m}^2$$

$$VT = R\$ 329.245,84$$

VII.1.3 – Especificação da Avaliação do Terreno

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I



Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	477,00
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	575,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	2.672,44
Amplitude total (R\$/m2):	98,00
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	24,50
Média aritmética (R\$/m2):	534,49
Mediana (R\$/m2):	560,31
Desvio médio (R\$/m2):	42,222169
Desvio padrão (R\$/m2):	48,635348
Variância (R\$/m2) ^ 2:	2.365,397051

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) **Desvio Médio** = $(| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) **Desvio padrão** = $\{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) **Variância** = $[(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,1820

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,8330

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 9,10



4/8

Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ 0,50$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ 0,50$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 501,14$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 534,49$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 567,83$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 6,24$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 6,24$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m2)} = 454,31$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 534,49$$

$$\text{LAs = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m2)} = 614,66$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 616,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 534,49$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 329.245,84$$

trezentos e vinte e nove mil, duzentos e quarenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



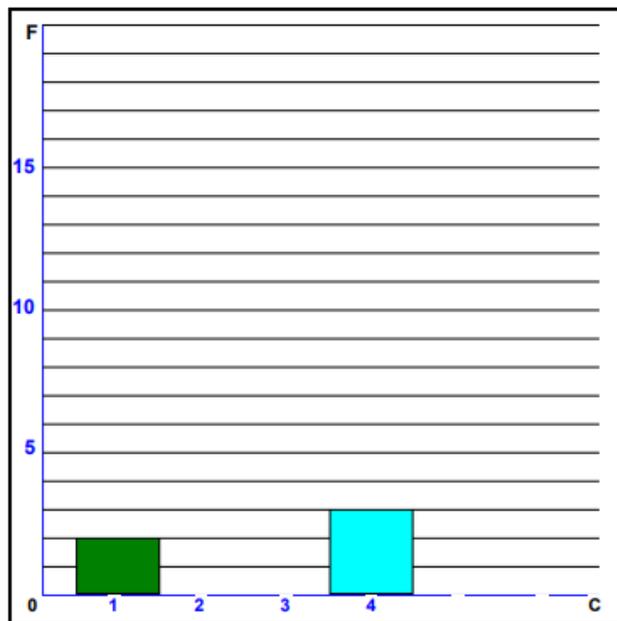
5/8

Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))

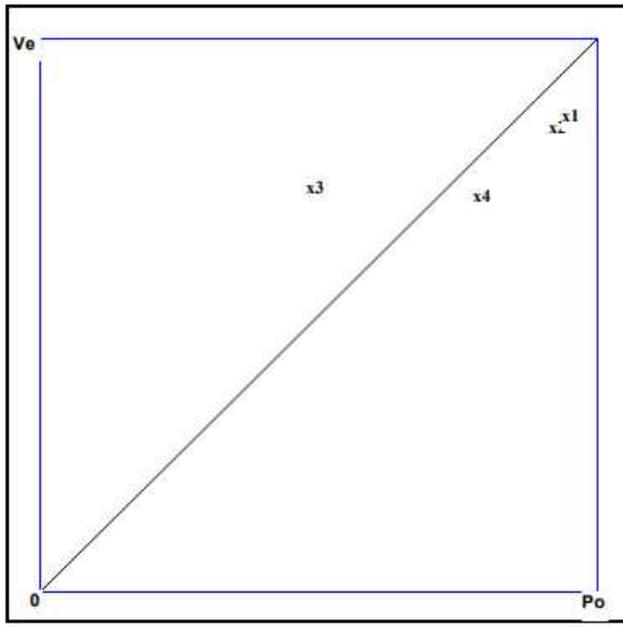


INTERVALO			
Classe	De:	Até	Freq.
1	477,00	501,50	2
2	501,50	526,00	0
3	526,00	550,50	0
4	550,50	575,00	3



Marcos Eduardo Bigatto 6/8
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	638,89	575,00	0,90
2 -	622,57	560,31	0,90
3 -	325,58	486,42	1,49
4 -	530,00	477,00	0,90
5 -	637,45	573,71	0,90

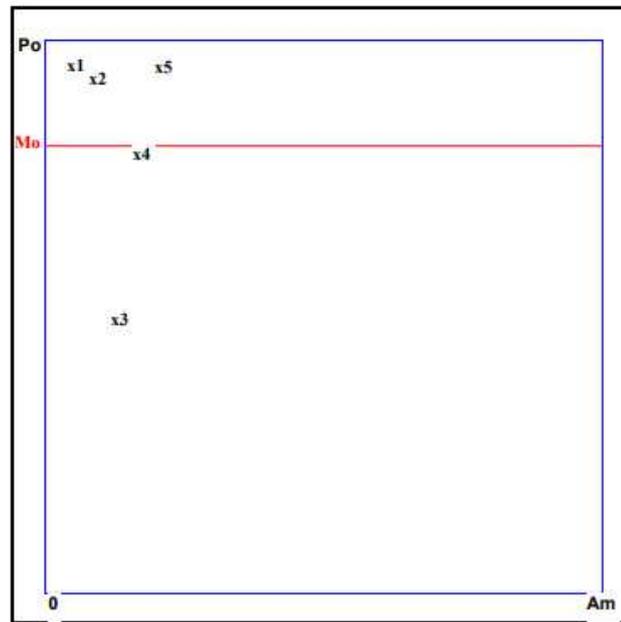


7/8

Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 550,90

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m ²)	Do(R\$/m ²)	Do(%)
1 -	638,89	87,991	15,97
2 -	622,57	71,670	13,01
3 -	325,58	225,316	40,90
4 -	530,00	20,898	3,79
5 -	637,45	86,552	15,71

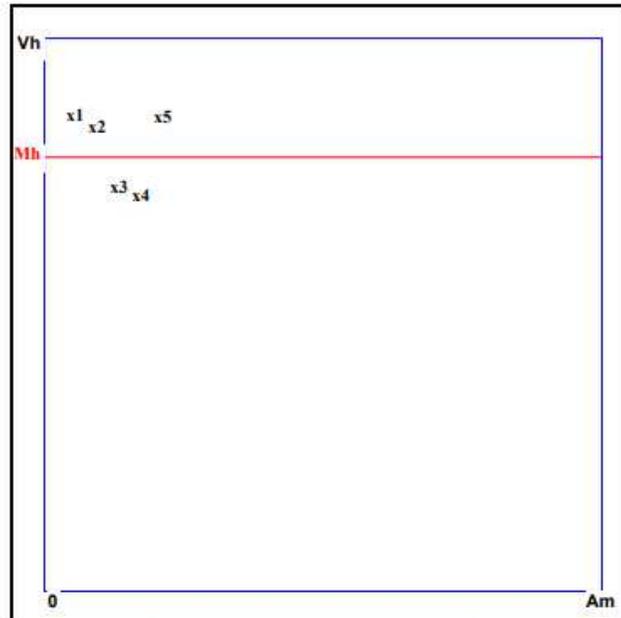


8/8

Marcos Eduardo Bigatto

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 534,49

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	575,00	40,513	7,58
2 -	560,31	25,824	4,83
3 -	486,42	48,068	8,99
4 -	477,00	57,487	10,76
5 -	573,71	39,218	7,34

Data: 31/10/2023

Marcos E. Bigatto
 Eng. Civil e Segurança



VII.2 – Valor das Benfeitorias

Método da Quantificação do Custo das Edificações

Identificação:	Estrada Soberana - 106
----------------	-------------------------------

Custo Unitário Básico (CUB):	R\$ 1.956,58
Data Base:	SETEMBRO/2023

Dados da Edificação		
Área Construída (m²):	155,24	
Idade Real (anos):	25	
Classe:	Residencial	Elevador Sim ()
Grupo:	Casa	Não (X)
Padrão:	Simplex	Mínimo (X)
Estudo:	IBAPE-SP	Médio ()
Coeficiente R-8N:	1,251	Máximo ()

Valor Unitário	
Vu =	CUB x Coeficiente R-8N
Vu =	R\$ 2.447,68

Valor da Edificação Nova	
VeN =	Área Construída x Valor Unitário
VeN =	R\$ 379.978,09

Depreciação - Método de Ross-Heidecke		
Estado de Conservação:	reparos simples	
Previsão de Vida Útil (anos):	70	
Valor Residual (R):	20,00%	
IR em % da VU:	36%	Idade Real / Prev. Vida Útil
K:	0,632	
Fator de Adequação =	$R + K \times (1-R)$	
FOC =	0,706	

Valor da Edificação	
Ve =	VeN x FOC
Ve =	R\$ 268.112,54



VII.2.1 – Especificação Avaliação das Benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

VII.3 – Valor Total do Imóvel

O valor de mercado do imóvel será dado pela somatória entre o valor de terreno mais o valor das benfeitorias:

Terreno R\$ 329.245,84
 Benfeitorias R\$ 268.112,54
 TOTAL R\$ 597.358,38

VII.3.1 – Especificação da Avaliação (Método Evolutivo)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	2 Todos, no mínimo no grau I



VII.4 – Valor de Locação

Empregando-se ao valor total do imóvel a taxa anual de 4,73%, publicada pelo FIPEZAP, tem-se, então, concluído o valor locativo:

ÍNDICE FIPEZAP RESIDENCIAL

Tipo:
Taxa do Aluguel (razão pr... ▾

Região
São Paulo ×

Dormitórios:
3 ▾

2023

Mês	São Paulo
set	0,43%

<https://www.fipec.org.br/pt-br/indices/fipezap/#indice-mensal>

$$VL = \frac{VI \times TR}{1}$$

Onde:

VL = Valor do Aluguel

VI = Valor do Imóvel

TR = Taxa de Rendimento

Portanto:

$$VL = \frac{R\$ 600.000,00 \times 0,0043}{1}$$

$$VL = R\$ 2.580,00/\text{mês}$$



VIII – Conclusão

Diante do todo exposto, conclui-se que o valor de mercado e de locação do imóvel matriculado no CRI de Atibaia/SP sob o nº 63.465, descrito nos termos dos Autos nº 1008569-57.2022.8.26.0048, em curso na 1ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP, são, em números redondos:

Valor de Venda do Imóvel:

R\$ 600.000,00
(Seiscentos Mil Reais)

- PARA: OUTUBRO/2023 -

Valor de Locação do Imóvel:

R\$ 2.600.000,00/mês
(Dois Mil e Seiscentos Reais/Mês)

- PARA: OUTUBRO/2023 -



IX – Quesitos da Autora

1) Informar a dimensão territorial total do imóvel objeto do exame.

Resposta: Vide capítulos IV e V do presente laudo de avaliação.

2) Informar a dimensão da área edificada, descrevendo cada tipo construtivo.

Resposta: Vide capítulos IV e V do presente laudo de avaliação.

3) Descrever as características das edificações e das benfeitorias existentes no imóvel (solicita-se que a descrição seja pormenorizada, apontando cada uma das dependências, dimensões, tipos de acabamento etc.).

Resposta: Vide capítulos IV e V do presente laudo de avaliação.

4) Informar o atual estado de conservação da edificação e das benfeitorias (em áreas interna e externa) existentes no imóvel em questão, ilustrando o insigne expert com fotografias de todos os ambientes do imóvel e dos principais elementos que o compõem (portas, janelas, fechaduras, lustres, louças, pias, pisos, azulejos, pedras, madeiramento, móveis planejados e embutidos etc.), a fim de que se obtenha parâmetro para exigibilidade de reparação de eventuais danos à ocasião de desocupação do imóvel;

Resposta: Vide capítulos IV e V do presente laudo de avaliação.



5) Traçar comparativo entre o atual estado de conservação do bem e as fotografias encartadas no processo, a fim de se determinar se o uso do imóvel pelo Réu (desde setembro de 2018), ocasionou algum dano indenizável, afora o desgaste natural.

Resposta: Quesito prejudicado, pois não é objeto do presente laudo conforme os termos da r. decisão de fls. 180/181 dos Autos.

6) Informar se o imóvel periciado está situado em Loteamento Residencial fechado e com controle de acesso ou se em via pública ordinária;

Resposta: O imóvel avaliando está em via pública comum.

7) Informar o valor de mercado do imóvel para venda, considerando, evidentemente, o nº de cômodos, as benfeitorias que possam agregar valores e, principalmente, o atual estado de conservação do bem.

Resposta: O valor de mercado do imóvel avaliando equivale a R\$ 600.000,00.

8) Estabelecer comparativo de valores para venda com outros imóveis situados na região.

Resposta: Não foram encontradas amostras em números suficientes para aplicação do método comparativo, daí a utilização do método evolutivo, também previsto na NBR 14653-2.



9) Declinar o valor de aluguel mensal atual estimado para o imóvel periciado, observando-se que, o próprio Réu confessou ocupar o imóvel desde setembro/2018 (fl. 138), ocasião em que se comprometeu a reembolsar os demais condôminos pelo uso exclusivo à prestação de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) ao mês.

Resposta: O valor do aluguel equivale a R\$ 2.600,00 para outubro/2023.

10) Informar como o valor de aluguel mensal poderia ser atualizado em razão de eventual ocupação do imóvel pelo Requerido durante o transcurso desta demanda e, ainda, por eventual lapso temporal posterior.

Resposta: O valor do aluguel pode ser atualizado através do índice fipezap.

11) Estabelecer comparativo com outros imóveis à locação na região. Ressalte-se que se pretende apenas informações básicas (a serem colhidas em eventual anúncio).

Resposta: Não foram encontradas amostras em números suficientes para aplicação do método comparativo, daí a utilização do método da remuneração do capital, também previsto na NBR 14653-2.



X – Encerramento

Consta, o presente **LAUDO**, de **51** (cinquenta e uma) folhas digitadas, vindo esta última datada e assinada via certificado digital por este Perito Judicial.

Desde já, este signatário se coloca ao inteiro dispor desse M.M. juízo para dirimir quaisquer dúvidas sobre o trabalho apresentado ou efetuar complementações necessárias.

Termos em que,

P. deferimento.

Atibaia, 31 de outubro de 2.023.

Perito Judicial: **Marcos Eduardo Bigatto – CREA 5061053150**
Membro Titular do IBAPE/SP nº. 1507
Pós-Graduado do Curso de Perícias de Engenharia e Avaliações
Pós-Graduado do Curso de Eng. de Segurança do Trabalho

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

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Dr. José Roberto Paim, 99, Parque dos Coqueiros - CEP 12945-007,

Fone: (11) 3402-5547, Atibaia-SP - E-mail: atibaia1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1008569-57.2022.8.26.0048**
Classe – Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
Requerente: **Viviana Vieira Brabo**
Requerido: **Cristiano do Amaral Vieira e outros**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - Trânsito em Julgado com Baixa

Certifico e dou fé que a r. sentença transitou em julgado em 12/09/2024. Certifico ainda que o processo foi baixado definitivamente no sistema. Nada Mais. Atibaia, 16 de setembro de 2024. Eu, ____, Fernando Batistela Abdel Nour, Escrevente Técnico Judiciário.

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

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Dr. José Roberto Paim, 99, Parque dos Coqueiros - CEP 12945-007,

Fone: (11) 3402-5547, Atibaia-SP - E-mail: atibaia1cv@tjstj.jus.br

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

Processo Digital nº: **0004527-11.2024.8.26.0048**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
Exequente: **Viviana Vieira Brabo**
Executado: **Cristiano do Amaral Vieira e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana da Silva Frias Pereira**

Vistos.

1) Estendo aos exequentes o benefício da gratuidade concedido nos autos principais.

2) Deverá o leiloeiro indicado no item 4 desta decisão atualizar o valor da avaliação através da tabela prática do TJSP.

3) Intimem-se os executados acerca do presente procedimento, ficando expressamente deferido que sejam expedidos mandados concomitantemente para mais de um endereço, a fim de conferir celeridade ao ato, devendo esta decisão constar expressamente no mandado.

4) Defiro a alienação do bem, e nomeio leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ, Jucesp nº 1125**, e-mail contato@lancejudicial.com.br, devidamente habilitado e com status ativo no Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o 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 70% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de bem de incapaz.

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

O pagamento poderá ser parcelado, conforme previsto no artigo 895 do Código de Processo Civil, com o depósito da parcela inicial – que deve corresponder no mínimo a 25% do

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

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Dr. José Roberto Paim, 99, Parque dos Coqueiros - CEP 12945-007,

Fone: (11) 3402-5547, Atibaia-SP - E-mail: atibaia1cv@tjsp.jus.br

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

valor do lance feito – em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

O leilão será realizado exclusivamente por meio eletrônico por meio da plataforma <http://www.lancejudicial.com.br>, nos quais serão captados lances, mesmo que abaixo do valor de avaliação, dependendo nesta hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda e será presidido pelo leiloeiro oficial, autorizado e credenciado pela Jucesp.

Desde logo, fixo a comissão da 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 arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os

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

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Dr. José Roberto Paim, 99, Parque dos Coqueiros - CEP 12945-007,

Fone: (11) 3402-5547, Atibaia-SP - E-mail: atibaia1cv@tjsp.jus.br

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

quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

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

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

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

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

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

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, 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 leiloadado se encontra.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intime-se.

Atibaia, 10 de outubro de 2024.

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



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO DE ATIBAIA/SP**

Cumprimento de Sentença nº 0004527-11.2024.8.26.0048

VIVIANA VIEIRA BRABO, já qualificada nos autos, por seu advogado, vem até Vossa Excelência apresentar

PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO

aos termos da r. decisão de fls. 061/063, pelas razões adiante:

Ao ensejo da distribuição da ação principal, a Exequente requereu fosse extinta a copropriedade do imóvel, de modo que o Juízo autorizasse a alienação direta do bem ao terceiro interessado que subscreveu proposta de aquisição no valor de **R\$ 545.000,00** (quinhentos e quarenta e cinco mil reais), **à vista**, no ato da outorga da escritura, senão vejamos (*doc. 01*):

• EM SENTENÇA DE MÉRITO (PEDIDO PRINCIPAL):

1. Nos termos dos Arts. 723, parágrafo único e 725, IV, ambos do CPC, requer a extinção do presente condomínio, autorizando a alienação imediata ao interessado na aquisição, conforme proposta oferecida (*doc. 13*), se o caso, mediante suprimento do consentimento do 1º Requerido, concedendo-lhe prazo razoável à desocupação do imóvel.

Assinado digitalmente por NILSON ROBERTO CANDEIAS BRABO, sob o número WAI/24701191442

2. Preço e Termos de Pagamento. O preço total de aquisição do Imóvel é de **R\$545.000,00** (quinhentos e quarenta e cinco mil reais) (“Preço”), a serem pagos à vista, no ato da outorga da Escritura de Compra e Venda do Imóvel (“Escritura”), desde que observada as Condições Gerais (conforme definido abaixo).

2023 às 15:38, sob o número WAI/24701191442

Prolatada a r. sentença exauriente, Vossa Excelência indeferiu a venda direta requerida, **salientando as vantagens da hasta pública em benefício dos condôminos**, assim deliberando (*fls. 005/006*):

(...)

Ademais, apesar de afirmar que concorda com a extinção do condomínio, o contestante não demonstrou ação conjunta visando à efetiva venda do bem, na via extrajudicial, de modo que se faz necessária a alienação de forma judicial, nos termos do art. 730 do



*Código de Processo Civil. **Observo que referida disposição legal prevê que o bem deve ser vendido em leilão, de modo que se afasta a pretensão de alienação por iniciativa particular.***

A pessoa interessada na aquisição, referida na inicial, pode oferecer por ocasião da realização do leilão, o lance que entender pertinente.

*Ademais, **com o leilão judicial, podem aparecer interessados na aquisição do bem por valor superior à própria avaliação, beneficiando os condôminos.***

(...) GN

Contudo, no despacho inicial do presente incidente executivo, essa i. Magistrada deferiu fosse o segundo pregão instalado em lance mínimo não inferior a **70%** (setenta por cento) do valor corrigido da avaliação do imóvel.

Considerando que o laudo técnico promovido em outubro de 2023 avaliou o bem em **R\$ 600.000,00** (seiscentos mil reais) (*fls. 008/058*), o que, em valores contemporâneos representa **R\$ 621.563,35** (seiscentos e vinte um mil, quinhentos e sessenta e três reais e trinta e cinco centavos) para o primeiro praxeamento, a segunda hasta pública do imóvel permitiria a arrematação por parques **R\$ 435.094,35** (quatrocentos e trinta e cinco mil, noventa e quatro reais e trinta e cinco centavos), **quantia muito aquém àquela ofertada pelo terceiro interessado** (*doc. 01*), que além da oferta maior (R\$ 545 mil), **propôs-se à pagá-los à vista.**

Não obstante, se implementado fosse o segundo pregão à razão de 70% do valor da avaliação, evidente seria a conveniência ao terceiro interessado que, sem penalidades, abandonaria a proposta anterior para adquirir o bem por importância significativamente menor que aquela que se dispôs a pagar inicialmente.

Sob toda ótica, a manutenção do lance mínimo estipulado em segunda praça (70%) **exsurge extremamente prejudicial e desfavorável a todos os condôminos**, em especial à Exequente, que não pretende malbaratar o patrimônio



herdado dos pais, mas, tão somente, anseia pela venda do imóvel ao valor justo, com a correta partilha das respectivas cotas parte.

Assim sendo, Excelência, requer seja reconsiderada a decisão de fls. 061/063, para que conste seja o segundo praxeamento inaugurado ao **lanço mínimo de 90% (noventa por cento)** do valor atualizado da avaliação, admitindo-se, apenas, **ofertas à vista**, equiparando-se, assim, à proposta encartada na inicial (doc. 01).

Na remota hipótese de encerramento da segunda hasta sem arrematantes, requer seja autorizada a alienação do imóvel por iniciativa particular, conferindo à Exequente o poder de oferecer o bem no mercado imobiliário local, mas, sempre respeitando o percentual mínimo de 90% do valor da avaliação.

Termos em que pede e espera deferimento.

Itatiba, 10 de outubro de 2024.

Documento Assinado Digitalmente (Impressão à Margem Direita - Lei 11.419/06)

NILSON ROBERTO CANDEIAS BRABO

OAB/SP 318.766

Aos Proprietários**Sra. Polyana Vieira Rodrigues****Sra. Viviana Barra Vieira**

Ref.: Proposta para Aquisição de Imóvel – Lote 131 – Matrícula 63.465 do CRI de Atibaia/SP

MARIO LASAR SEGALL, doravante designado “Proponente”;

(i) **CONSIDERANDO QUE** o Proponente tem interesse na aquisição do bem imóvel abaixo descrito, e, por tal razão, apresentou proposta firme para a compra deste bem imóvel, datado de 28 de setembro de 2022 (“Primeira Proposta”), sendo que o prazo de validade da Primeira Proposta encerrou-se em dezembro de 2022;

(ii) **CONSIDERANDO QUE** a desocupação do bem imóvel, e, conseqüentemente, a sua alienação ao Proponente, é objeto de discussão dos autos da Ação de Alienação Judicial nº 1008569-57.2022.8.26.0048, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Atibaia/SP, ajuizada pela Sra. Viviana Barra Vieira em face dos Srs. Cristiano do Amaral Vieira e Polyana Vieira Rodrigues (“Ação Judicial”);

(iii) **CONSIDERANDO QUE** as partes envolvidas na Ação Judicial foram devidamente citadas, e, até o presente momento, ainda não há decisão judicial; e

(iv) **CONSIDERANDO QUE** em que pese a Ação Judicial em trâmite, o Proponente ratifica o seu interesse na aquisição do Imóvel e deseja renovar a Primeira Proposta, estabelecendo os termos e condições envolvendo a aquisição do bem imóvel.

ISTO POSTO, vem apresentar e ratificar a sua proposta para aquisição do bem imóvel abaixo indicado (“Operação”) de propriedade das Sras. Polyana Vieira Rodrigues, Viviana Barra Vieira, e Cristiano do Amaral Vieira, doravante designados “Proprietários”, e, em conjunto com o Proponente, “Partes”, conforme segue (“Proposta”):

1. **Objeto.** Imóvel situado na Cidade de Atibaia, Estado de São Paulo, no Lote 131, com área total de 616,00 m², sobre o qual foi edificado um prédio residencial com 73,55 m², do plano de loteamento denominado Chácaras Interlagos, objeto da matrícula sob o nº 63.465 do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP e inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob o nº 13.055.003.00-0096686 (“Imóvel”).

2. **Preço e Termos de Pagamento.** O preço total de aquisição do Imóvel é de R\$545.000,00 (quinhentos e quarenta e cinco mil reais) (“Preço”), a serem pagos à vista, no ato da outorga da Escritura de Compra e Venda do Imóvel (“Escritura”), desde que observada as Condições Gerais (conforme definido abaixo).

2.1. Não incidirá sobre o Preço correção monetária e/ou reajuste até a data da lavratura da Escritura.

3. **Documentos Finais.** A Escritura será lavrada em tabelionato a ser indicado pelo Proponente, sendo certo que o pagamento do saldo do preço se dará no prazo de até 10 (dez) dias da conclusão satisfatória da verificação dos documentos dos Proprietários e do Imóvel, ao critério exclusivo do Proponente, concomitante a Escritura.

4. **Condições Gerais.** A presente Operação está sujeita ao encerramento da Ação Judicial e consequente autorização para a venda do Imóvel e à assinatura do instrumento de compromisso de compra e venda do Imóvel, de comum acordo entre as Partes, e fundamentado num resultado satisfatório da verificação documental pelo Proponente, inclusive:

- a) Situações documentais e jurídicas em boa ordem, comprometendo-se os Proprietários a apresentarem todos os documentos necessários para o procedimento de auditoria de praxe exigível em operações desta natureza, cuja lista de documentos será disponibilizada pelo Proponente oportunamente, quando do aceite da presente proposta; e
- b) Em caso de débitos de IPTU e/ou qualquer outra dívida vinculada ao Imóvel e/ou aos Proprietários que possam apresentar riscos à Operação, estes são de responsabilidade dos Proprietários e deverão ser sanados até a lavratura da Escritura. O Proponente, se assim autorizado pelos Proprietários, procederá com o pagamento de tais débitos, os quais serão descontados do Preço.

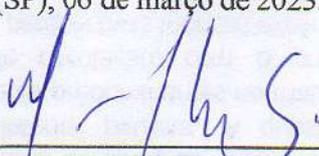
5. **Desocupação e Transmissão da Posse.** Os Proprietários serão integralmente responsáveis pela entrega do Imóvel, livre e desocupado de pessoas e coisas na data da lavratura da Escritura, sob pena de incorrerem em multa diária de R\$1.000,00 (um mil reais) até que o Imóvel seja devidamente desocupado e entregue ao Proponente, respondendo por todas as despesas incidentes do Imóvel até a efetiva transmissão da sua posse, sem prejuízo de apuração por perdas e danos.

MCS

6. **Custos e Despesas.** Cada Parte será responsável pelas suas próprias despesas e custos, sendo certo que as despesas para a lavratura da Escritura e pagamento de impostos de transmissão estão a cargo do Proponente.
7. **Intermediação.** A comissão pela intermediação desta Operação será suportada integralmente pelos Proprietários.
8. **Prazo de Validade.** Esta Proposta tem validade até 31 de dezembro de 2023 ou até o proferimento da decisão judicial nos autos da Ação Judicial autorizando a venda do imóvel, o que ocorrer primeiro, e tem caráter confidencial e de exclusividade. O Proponente poderá cancelar a presente proposta, sem ônus, a qualquer momento antes do aceite formal pelos Proprietários, caso constate condições adversas que possam apresentar risco à Operação, como, por exemplo, na documentação dos Proprietários ou do Imóvel.

Desde já agradecemos a atenção e oportunidade.

Atibaia (SP), 06 de março de 2023.



MARIO LASAR SEGALL

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0811/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Nilson Roberto Candeias Brabo (OAB 318766/SP)	D.J.E
Célia Aparecida Mariotti (OAB 259059/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1) Estendo aos exequentes o benefício da gratuidade concedido nos autos principais. 2) Deverá o leiloeiro indicado no item 4 desta decisão atualizar o valor da avaliação através da tabela prática do TJSP. 3) Intimem-se os executados acerca do presente procedimento, ficando expressamente deferido que sejam expedidos mandados concomitantemente para mais de um endereço, a fim de conferir celeridade ao ato, devendo esta decisão constar expressamente no mandado. 4) Defiro a alienação do bem, e nomeio leiloeiro DANIEL MELO CRUZ, Jucesp nº 1125, e-mail contato@lancejudicial.com.br, devidamente habilitado e com status ativo no Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o 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 70% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de bem de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento poderá ser parcelado, conforme previsto no artigo 895 do Código de Processo Civil, com o depósito da parcela inicial - que deve corresponder no mínimo a 25% do valor do lance feito - em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. O leilão será realizado exclusivamente por meio eletrônico por meio da plataforma <http://www.lancejudicial.com.br>, nos quais serão captados lances, mesmo que abaixo do valor de avaliação, dependendo nesta hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda e será presidido pelo leiloeiro oficial, autorizado e credenciado pela Jucesp. 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 arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil,

cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, 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."

Atibaia, 11 de outubro de 2024.

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

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Dr. José Roberto Paim, 99, Parque dos Coqueiros - CEP 12945-007,

Fone: (11) 3402-5547, Atibaia-SP - E-mail: atibaia1cv@tjstj.jus.br

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

Processo Digital nº: **0004527-11.2024.8.26.0048**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
Exequente: **Viviana Vieira Brabo**
Executado: **Cristiano do Amaral Vieira e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana da Silva Frias Pereira**

Vistos.

1. Suspendo por ora o cumprimento do determinado às fls. 61/63, itens 2 em diante.

2. Por ora, intime-se pessoalmente os requeridos, para manifestação sobre o pedido de fls. 64/67, no prazo de 15 dias, e também para que manifestem-se, se o caso, em igual prazo, eventual interesse na aquisição da cota-parte dos demais condôminos, em razão da preferência legal, prevista nos artigos 1.322 do Código Civil, e art. 730 c.C. Art. 843, § 1º, 892, § 2º do Código de Processo Civil.

Expeça-se mandado, observando-se a gratuidade deferida à exequente.

Intimem-se.

Atibaia, 11 de outubro de 2024.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0811/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 14/10/2024. Considera-se a data de publicação em 15/10/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Nilson Roberto Candeias Brabo (OAB 318766/SP)
Célia Aparecida Mariotti (OAB 259059/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1) Estendo aos exequentes o benefício da gratuidade concedido nos autos principais. 2) Deverá o leiloeiro indicado no item 4 desta decisão atualizar o valor da avaliação através da tabela prática do TJSP. 3) Intimem-se os executados acerca do presente procedimento, ficando expressamente deferido que sejam expedidos mandados concomitantemente para mais de um endereço, a fim de conferir celeridade ao ato, devendo esta decisão constar expressamente no mandado. 4) Defiro a alienação do bem, e nomeio leiloeiro DANIEL MELO CRUZ, Jucesp nº 1125, e-mail contato@lancejudicial.com.br, devidamente habilitado e com status ativo no Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o 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 70% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de bem de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento poderá ser parcelado, conforme previsto no artigo 895 do Código de Processo Civil, com o depósito da parcela inicial - que deve corresponder no mínimo a 25% do valor do lance feito - em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. O leilão será realizado exclusivamente por meio eletrônico por meio da plataforma <http://www.lancejudicial.com.br>, nos quais serão captados lances, mesmo que abaixo do valor de avaliação, dependendo nesta hipótese, de liberação do Juízo para se concretizar a venda e será presidido pelo leiloeiro oficial, autorizado e credenciado pela Jucesp. 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 arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento

das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, 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."

Atibaia, 12 de outubro de 2024.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0816/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Nilson Roberto Candeias Brabo (OAB 318766/SP)	D.J.E
Célia Aparecida Mariotti (OAB 259059/SP)	D.J.E

Teor do ato: "1. Suspendo por ora o cumprimento do determinado às fls. 61/63, itens 2 em diante. 2. Por ora, intime-se pessoalmente os requeridos, para manifestação sobre o pedido de fls. 64/67, no prazo de 15 dias, e também para que manifestem-se, se o caso, em igual prazo, eventual interesse na aquisição da cota-parte dos demais condôminos, em razão da preferência legal, prevista nos artigos 1.322 do Código Civil, e art. 730 c.C. Art. 843, § 1º, 892, § 2º do Código de Processo Civil. Expeça-se mandado, observando-se a gratuidade deferida à exequente. Intimem-se."

Atibaia, 14 de outubro de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0816/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 15/10/2024. Considera-se a data de publicação em 16/10/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Nilson Roberto Candeias Brabo (OAB 318766/SP)
Célia Aparecida Mariotti (OAB 259059/SP)

Teor do ato: "1. Suspendo por ora o cumprimento do determinado às fls. 61/63, itens 2 em diante. 2. Por ora, intime-se pessoalmente os requeridos, para manifestação sobre o pedido de fls. 64/67, no prazo de 15 dias, e também para que manifestem-se, se o caso, em igual prazo, eventual interesse na aquisição da cota-parte dos demais condôminos, em razão da preferência legal, prevista nos artigos 1.322 do Código Civil, e art. 730 c.C. Art. 843, § 1º, 892, § 2º do Código de Processo Civil. Expeça-se mandado, observando-se a gratuidade deferida à exequente. Intimem-se."

Atibaia, 15 de outubro de 2024.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ATIBAIA
FORO DE ATIBAIA
1ª VARA CÍVEL
RUA DR. JOSÉ ROBERTO PAIM, 99, Atibaia-SP - CEP 12945-007
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
MANDADO DE INTIMAÇÃO

Processo Digital nº: **0004527-11.2024.8.26.0048**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Viviana Vieira Brabo**
 Executado: **Cristiano do Amaral Vieira e outros**
 Oficial de Justiça: **(0)**
 Mandado nº: **048.2024/018787-0**

Justiça Gratuita

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 1ª Vara Cível do Foro de Atibaia, Dr(a). Adriana da Silva Frias Pereira, na forma da lei,

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, nos autos de Cumprimento de sentença,

INTIME PAULO ROBERTO PESSOA RODRIGUES, CPF 128.459.338-00, RG 13130221, Rua Papa Joao Paulo II, 145, Vila Gardenia, CEP 12942-008, Atibaia - SP, para os termos da decisão como segue: "1. Suspendo por ora o cumprimento do determinado às fls. 61/63, itens 2 em diante. 2. Por ora, intime-se pessoalmente os requeridos, para manifestação sobre o pedido de fls. 64/67, no prazo de 15 dias, e também para que manifestem-se, se o caso, em igual prazo, eventual interesse na aquisição da cota-parte dos demais condôminos, em razão da preferência legal, prevista nos artigos 1.322 do Código Civil, e art. 730 c.C. Art. 843, § 1º, 892, § 2º do Código de Processo Civil. Expeça-se mandado, observando-se a gratuidade deferida à exequente. Intimem-se.".

CUMPRA-SE na forma e sob as penas da lei. Atibaia, 16 de outubro de 2024. Alexandre Motta Delamano, Coordenador.

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

DILIGÊNCIA: Guia nº * - R\$ *

Advogado: Dr(a). Nilson Roberto Candeias Brabo
 Telefone Comercial: (14)998454636

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

Art. 1.011, VIII, das NSCGJ: "É vedado ao Oficial de Justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do Oficial de Justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".

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

0004527-11.2024.8.26.0048



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

RUA DR. JOSÉ ROBERTO PAIM, 99, Atibaia-SP - CEP 12945-007

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

329 "caput" e 331.

04820240187870



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

RUA DR. JOSÉ ROBERTO PAIM, 99, Atibaia-SP - CEP 12945-007

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

MANDADO DE INTIMAÇÃO

Processo Digital nº: **0004527-11.2024.8.26.0048**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Viviana Vieira Brabo**
 Executado: **Cristiano do Amaral Vieira e outros**
 Oficial de Justiça: **(0)**
 Mandado nº: **048.2024/018786-2**

Justiça Gratuita

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 1ª Vara Cível do Foro de Atibaia, Dr(a). Adriana da Silva Frias Pereira, na forma da lei,

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, nos autos de Cumprimento de sentença,

INTIME POLYANA VIEIRA RODRIGUES, CPF 15746897892, RG 26.678.225, Rua Papa Joao Paulo II, 145, Vila Gardenia, CEP 12942-008, Atibaia - SP, para os termos da decisão como segue: "1. Suspendo por ora o cumprimento do determinado às fls. 61/63, itens 2 em diante. 2. Por ora, intime-se pessoalmente os requeridos, para manifestação sobre o pedido de fls. 64/67, no prazo de 15 dias, e também para que manifestem-se, se o caso, em igual prazo, eventual interesse na aquisição da cota-parte dos demais condôminos, em razão da preferência legal, prevista nos artigos 1.322 do Código Civil, e art. 730 c.C. Art. 843, § 1º, 892, § 2º do Código de Processo Civil. Expeça-se mandado, observando-se a gratuidade deferida à exequente. Intimem-se.".

CUMpra-se na forma e sob as penas da lei. Atibaia, 16 de outubro de 2024. Alexandre Motta Delamano, Coordenador.

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

DILIGÊNCIA: Guia nº * - R\$ *

Advogado: Dr(a). Nilson Roberto Candeias Brabo
 Telefone Comercial: (14)998454636

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

Art. 1.011, VIII, das NSCGJ: "É vedado ao Oficial de Justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do Oficial de Justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".

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

0004527-11.2024.8.26.0048



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

RUA DR. JOSÉ ROBERTO PAIM, 99, Atibaia-SP - CEP 12945-007

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

04820240187862



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ATIBAIA
FORO DE ATIBAIA
1ª VARA CÍVEL
RUA DR. JOSÉ ROBERTO PAIM, 99, Atibaia-SP - CEP 12945-007
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

MANDADO DE INTIMAÇÃO

Processo Digital nº: **0004527-11.2024.8.26.0048**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Viviana Vieira Brabo**
 Executado: **Cristiano do Amaral Vieira e outros**
 Oficial de Justiça: **(0)**
 Mandado nº: **048.2024/018786-2**

Justiça Gratuita

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 1ª Vara Cível do Foro de Atibaia, Dr(a). Adriana da Silva Frias Pereira, na forma da lei,

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, nos autos de Cumprimento de sentença,

INTIME POLYANA VIEIRA RODRIGUES, CPF 15746897892, RG 26.678.225, Rua Papa Joao Paulo Ii, 145, Vila Gardenia, CEP 12942-008, Atibaia - SP, para os termos da decisão como segue: "1. Suspendo por ora o cumprimento do determinado às fls. 61/63, itens 2 em diante. 2. Por ora, intime-se pessoalmente os requeridos, para manifestação sobre o pedido de fls. 64/67, no prazo de 15 dias, e também para que manifestem-se, se o caso, em igual prazo, eventual interesse na aquisição da cota-parte dos demais condôminos, em razão da preferência legal, prevista nos artigos 1.322 do Código Civil, e art. 730 c.C. Art. 843, § 1º, 892, § 2º do Código de Processo Civil. Expeça-se mandado, observando-se a gratuidade deferida à exequente. Intimem-se.".

CUMPRASE na forma e sob as penas da lei. Atibaia, 16 de outubro de 2024. Alexandre Motta Delamano, Coordenador.

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

DILIGÊNCIA: Guia nº * - R\$ *

Advogado: Dr(a). Nilson Roberto Candeias Brabo
 Telefone Comercial: (14)998454636

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

Art. 1.011, VIII, das NSCGJ: "É vedado ao Oficial de Justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do Oficial de Justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".

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

0004527-11.2024.8.26.0048



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ATIBAIA
FORO DE ATIBAIA
1ª VARA CÍVEL
RUA DR. JOSÉ ROBERTO PAIM, 99, Atibaia-SP - CEP 12945-007
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

MANDADO DE INTIMAÇÃO

Processo Digital nº: **0004527-11.2024.8.26.0048**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Viviana Vieira Brabo**
 Executado: **Cristiano do Amaral Vieira e outros**
 Oficial de Justiça: **(0)**
 Mandado nº: **048.2024/018787-0**

Justiça Gratuita

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 1ª Vara Cível do Foro de Atibaia, Dr(a). Adriana da Silva Frias Pereira, na forma da lei,

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, nos autos de Cumprimento de sentença,

INTIME PAULO ROBERTO PESSOA RODRIGUES, CPF 128.459.338-00, RG 13130221, Rua Papa Joao Paulo II, 145, Vila Gardenia, CEP 12942-008, Atibaia - SP, para os termos da decisão como segue: "1. Suspendo por ora o cumprimento do determinado às fls. 61/63, itens 2 em diante. 2. Por ora, intime-se pessoalmente os requeridos, para manifestação sobre o pedido de fls. 64/67, no prazo de 15 dias, e também para que manifestem-se, se o caso, em igual prazo, eventual interesse na aquisição da cota-parte dos demais condôminos, em razão da preferência legal, prevista nos artigos 1.322 do Código Civil, e art. 730 c.C. Art. 843, § 1º, 892, § 2º do Código de Processo Civil. Expeça-se mandado, observando-se a gratuidade deferida à exequente. Intimem-se.".

CUMPRA-SE na forma e sob as penas da lei. Atibaia, 16 de outubro de 2024. Alexandre Motta Delamano, Coordenador.

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

DILIGÊNCIA: Guia nº * - RS *

Advogado: Dr(a). Nilson Roberto Candeias Brabo
 Telefone Comercial: (14)998454636

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

Art. 1.011, VIII, das NSCGJ: "É vedado ao Oficial de Justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do Oficial de Justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".

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

0004527-11.2024.8.26.0048

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

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Dr. José Roberto Paim, 99, Parque dos Coqueiros - CEP 12945-007,

Fone: (11) 3402-5547, Atibaia-SP - E-mail: atibaia1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0004527-11.2024.8.26.0048**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
Exequente: **Viviana Vieira Brabo**
Executado: **Cristiano do Amaral Vieira e outros**
Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
Oficial de Justiça: **Paulo Henrique Da Silva (24332)**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 048.2024/018786-2 dirigi-me ao endereço em questão, no dia 24-10-2024, às 10h30, onde intimei Polyana Vieira Rodrigues, a qual, de todo o teor ficou ciente, aceitou a cópia e assinou. Nada mais.

O referido é verdade e dou fé.

Atibaia, 29 de outubro de 2024.

Número de Cotas: 01

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

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Dr. José Roberto Paim, 99, Parque dos Coqueiros - CEP 12945-007,

Fone: (11) 3402-5547, Atibaia-SP - E-mail: atibaia1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0004527-11.2024.8.26.0048**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
Exequirente: **Viviana Vieira Brabo**
Executado: **Cristiano do Amaral Vieira e outros**
Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
Oficial de Justiça: **Paulo Henrique Da Silva (24332)**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 048.2024/018787-0 dirigi-me ao endereço em questão, no dia 24-10-2024, às 10h30, onde intimei Paulo Roberto Pessoa Rodrigues, o qual, de todo o teor ficou ciente, aceitou a cópia e assinou. Nada mais.

O referido é verdade e dou fé.

Atibaia, 29 de outubro de 2024.

Número de Cotas:-----

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

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Dr. José Roberto Paim, 99, Parque dos Coqueiros - CEP 12945-007,

Fone: (11) 3402-5547, Atibaia-SP - E-mail: atibaia1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **0004527-11.2024.8.26.0048**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
Exequente: **Viviana Vieira Brabo**
Executado: **Cristiano do Amaral Vieira e outros**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Mandado.

Nada Mais. Atibaia, 31 de outubro de 2024. Eu, ____, Fernando Batistela Abdel Nour, Escrevente Técnico Judiciário.



ADVOCACIA E CONSULTORIA MARIOTTI

Dra. Célia Mariotti e Dra. Selma Mariotti

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DA ATIBAIA – SP

Autos nº 0004527-11.2024.8.26.0048

Esta causídica foi nomeada pelo convênio DPE/OAB/SP para defender o Sr. **Cristiano do Amaral Vieira**, nos Autos principais, não atuando nestes autos.

Assim, requer-se a retirada do nome desta
deste Cumprimento de Sentença.

Nestes termos, respeitosamente.
Pede e espera deferimento.

Atibaia, 31 de outubro de 2024

Célia AP. Mariotti
OAB/SP nº 259.059

End: Rua João Pires, nº 25 – Sala B – centro – cep 12940-500- Atibaia- SP
Tél: (11)4412-3226 / celular (11) 99798-4440/ (11) 99573-9710



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

RUA DR. JOSÉ ROBERTO PAIM, 99, Atibaia-SP - CEP 12945-007

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

MANDADO DE INTIMAÇÃO

Processo Digital n°: **0004527-11.2024.8.26.0048**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Viviana Vieira Brabo**
 Executado: **Cristiano do Amaral Vieira e outros**
 Oficial de Justiça: **(0)**
 Mandado n°: **048.2024/019661-6**

Justiça Gratuita

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 1ª Vara Cível do Foro de Atibaia, Dr(a). Adriana da Silva Frias Pereira, na forma da lei,

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, nos autos de Cumprimento de sentença,

INTIME CRISTIANO DO AMARAL VIEIRA, CPF 28031705828, Jose Alvim, 54, Centro, CEP 12940-750, Atibaia - SP, para os termos da decisão como segue: "1. Suspendo por ora o cumprimento do determinado às fls. 61/63, itens 2 em diante. 2. Por ora, intime-se pessoalmente os requeridos, para manifestação sobre o pedido de fls. 64/67, no prazo de 15 dias, e também para que manifestem-se, se o caso, em igual prazo, eventual interesse na aquisição da cota-parte dos demais condôminos, em razão da preferência legal, prevista nos artigos 1.322 do Código Civil, e art. 730 c.C. Art. 843, § 1º, 892, § 2º do Código de Processo Civil. Expeça-se mandado, observando-se a gratuidade deferida à exequente. Intimem-se."

CUMPRA-SE na forma e sob as penas da lei. Atibaia, 31 de outubro de 2024. Alexandre Motta Delamano, Coordenador.

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

DILIGÊNCIA: Guia n° * - R\$ *

Advogado: Dr(a). Nilson Roberto Candeias Brabo
 Telefone Comercial: (14)998454636

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

Art. 1.011, VIII, das NSCGJ: "É vedado ao Oficial de Justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do Oficial de Justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".

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

0004527-11.2024.8.26.0048



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

RUA DR. JOSÉ ROBERTO PAIM, 99, Atibaia-SP - CEP 12945-007

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

04820240196616



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Dr. José Roberto Paim, 99, Parque dos Coqueiros - CEP 12945-007,

Fone: (11) 3402-5547, Atibaia-SP - E-mail: atibaia1cv@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0004527-11.2024.8.26.0048**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Viviana Vieira Brabo**
 Executado: **Cristiano do Amaral Vieira e outros**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Claudia Regina Rezende Tarpinian (24334)**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 048.2024/019661-6 dirigi-me ao endereço: Rua Jose Pires, 14, Centro e ali sendo, **INTIMEI** Cristiano do Amaral Vieira do teor do presente, o qual após a leitura, recusou-se em exarar sua assinatura e aceitou a contrafé que lhe ofereci, de tudo bem ciente ficando e passo a descreve-lo: branco, 38 anos, barba e bigode grisalhos, cabelos castanhos escuros curtos, olhos castanhos, 1,74 de altura, aproximadamente. O referido é verdade e dou fé.

Atibaia, 29 de novembro de 2024.

Número de Cotas: 01



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO DE ATIBAIA/SP**

Cumprimento de Sentença nº 0004527-11.2024.8.26.0048

VIVIANA VIEIRA BRABO, já qualificada nos autos, por seu advogado, à vista do decurso de prazo para manifestação dos demais Requeridos, o que se infere pelas certidões de fls. 084, 085 e 090, vem até Vossa Excelência requerer o prosseguimento do feito para a designação de hasta pública, com observação de que ainda remanesce análise deste r. Juízo quanto ao **pedido de reconsideração e documentos encartados** às fls. 064/070.

Termos em que pede e espera deferimento.

Atibaia, 20 de janeiro de 2025.

Documento Assinado Digitalmente (Impressão à Margem Direita - Lei 11.419/06)

NILSON ROBERTO CANDEIAS BRABO

OAB/SP 318.766



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ATIBAIA

FORO DE ATIBAIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Dr. José Roberto Paim, 99, Parque dos Coqueiros - CEP 12945-007,

Fone: (11) 3402-5547, Atibaia-SP - E-mail: atibaia1cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0004527-11.2024.8.26.0048**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**
 Exequente: **Viviana Vieira Brabo**
 Executado: **Cristiano do Amaral Vieira e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana da Silva Frias Pereira**

Vistos.

Considerando que não houve apresentação de oposição, pelos executados, quanto ao pedido formulado às fls. 64/67, e tampouco demonstração de interesse, pelos condôminos, do exercício do direito de preferência na aquisição da cota-parte dos demais, nos moldes previstos no art. prevista nos artigos 1.322 do Código Civil, e art. 730 c.c. art. 843, § 1º, 892, § 2º do Código de Processo Civil, e ainda a oferta extrajudicial havida, na fase de conhecimento, e ausência de prejuízo aos condôminos, defiro os pedidos formulados às fls. 64/67, elevando o lance mínimo, em segundo pregão, para o percentual de 90%, admitindo-se, em primeiro e segundo pregão, apenas ofertas à vista.

Após a realização das hastas públicas, será apreciado o pedido de alienação por iniciativa particular.

Prossiga-se com o cumprimento da decisão de fls. 61/63, observando-se o acima deliberado.

Intime-se.

Atibaia, 11 de fevereiro de 2025.

**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 0101/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Nilson Roberto Candeias Brabo (OAB 318766/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Considerando que não houve apresentação de oposição, pelos executados, quanto ao pedido formulado às fls. 64/67, e tampouco demonstração de interesse, pelos condôminos, do exercício do direito de preferência na aquisição da cota-parte dos demais, nos moldes previstos no art. prevista nos artigos 1.322 do Código Civil, e art. 730 c.c. art. 843, § 1º, 892, § 2º do Código de Processo Civil, e ainda a oferta extrajudicial havida, na fase de conhecimento, e ausência de prejuízo aos condôminos, defiro os pedidos formulados às fls. 64/67, elevando o lance mínimo, em segundo pregão, para o percentual de 90%, admitindo-se, em primeiro e segundo pregão, apenas ofertas à vista. Após a realização das hastas públicas, será apreciado o pedido de alienação por iniciativa particular. Prossiga-se com o cumprimento da decisão de fls. 61/63, observando-se o acima deliberado. Intime-se."

Atibaia, 11 de fevereiro de 2025.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0101/2025, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 12/02/2025. Considera-se a data de publicação em 13/02/2025, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Nilson Roberto Candeias Brabo (OAB 318766/SP)

Teor do ato: "Considerando que não houve apresentação de oposição, pelos executados, quanto ao pedido formulado às fls. 64/67, e tampouco demonstração de interesse, pelos condôminos, do exercício do direito de preferência na aquisição da cota-parte dos demais, nos moldes previstos no art. prevista nos artigos 1.322 do Código Civil, e art. 730 c.c. art. 843, § 1º, 892, § 2º do Código de Processo Civil, e ainda a oferta extrajudicial havida, na fase de conhecimento, e ausência de prejuízo aos condôminos, defiro os pedidos formulados às fls. 64/67, elevando o lance mínimo, em segundo pregão, para o percentual de 90%, admitindo-se, em primeiro e segundo pregão, apenas ofertas à vista. Após a realização das hastas públicas, será apreciado o pedido de alienação por iniciativa particular. Prossiga-se com o cumprimento da decisão de fls. 61/63, observando-se o acima deliberado. Intime-se."

Atibaia, 12 de fevereiro de 2025.



Nomeação autos 0004527-11.2024.8.26.0048

From FERNANDO BATISTELA ABDEL NOUR <fnour@tjsp.jus.br>
Date Thu 2/27/2025 11:09 AM
To adriano@grupolance.com.br <adriano@grupolance.com.br>

 3 attachments (2 MB)

senha.pdf; decisão observações.pdf; decisão nomeação.pdf;

Prezado, bom dia.

Atendendo determinação comunico sua nomeação nos autos. Segue senha e cópias das decisões proferidas para conhecimento e providências.

Atenciosamente,



Fernando Nour

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

1.º Ofício Cível

Rua Doutor José Roberto Paim, 99 - Ressaca - Atibaia/SP - CEP: 12945-007

Tel: (11) 3402-5547

E-mail: atibaia1cv@tjsp.jus.br

Nomeaçã...0048 senha.pdf decisão.pdf decisão fl 92.pdf



Microsoft Outlook

Para: contato@lancejudicial.com.br



Qui, 03/04/2025 14:39

Nomeação autos 0004527-1... Item do Outlook

A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:

contato@lancejudicial.com.br (contato@lancejudicial.com.br)

Assunto: Nomeação autos 0004527-11.2024.8.26.0048

Responder Encaminhar



FERNANDO BATISTELA ABDEL NOUR

Para: contato@lancejudicial.com.br



Qui, 03/04/2025 14:38

Alta prioridade

senha.pdf 234 KB decisão.pdf 1 MB decisão fl 92.pdf 398 KB

3 anexos (2 MB) Salvar tudo no OneDrive - Tribunal de Justica de Sao Paulo Baixar tudo

Prezado, boa tarde.
Atendendo determinação reitero a comunicação de sua nomeação nos autos. Senha e cópia das decisões proferidas em anexo.
Atenciosamente,



Fernando Nour
Escrevente Técnico Judiciário

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO BATISTELA ABDEL NOUR, liberado nos autos nº 03/04/2025 às 14:42. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004527-11.2024.8.26.0048 e código VRqTcPGV.



RE: Nomeação autos 0004527-11.2024.8.26.0048

De contato@grupolance.com.br <contato@grupolance.com.br>

Data Qui, 03/04/2025 16:55

Para FERNANDO BATISTELA ABDEL NOUR <fnour@tj.sp.jus.br>

CUIDADO: Este e-mail se originou fora do TJSP. Não clique em links ou abra anexos a menos que conheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Ilmo(a). Sr(a). Escrevente, boa tarde!

Acusamos o recebimento da r. decisão abaixo de **nomeação desta Gestora** e procederemos com as providências de estilo.

De antemão, gostaríamos de agradecer desde já a confiança em nós depositada através das nomeações já realizadas por este d. Juízo. Esperamos em breve realizar novos trabalhos visando sempre o objetivo de entregar o auto positivo com o comprovante de pagamento do lance feito pelo arrematante para a deslinde do processo, motivo pelo qual **passamos a apresentar nosso principal leiloeiro e pedimos gentilmente que doravante sejam nomeados na pessoa do Dr. Daniel Melo Cruz JUCESP Nº 1125**

Cadastro no TJ/SP


Tribunal de Justiça de São Paulo
 Poder Judiciário

Sistema de Gerenciamento dos Auxiliares da Justiça

Consulta Pública de Auxiliares da Justiça

DADOS BÁSICOS

DANIEL MELO CRUZ - JUCESP Nº 1125 -
 (www.grupolance.com.br) - GRUPO LANCE

Código
56407



FORMAÇÕES ACADÊMICAS

Graduação (Concluído)

Curso
Direito

Especialização (Pós-graduação) (Em Andamento)

Curso
Direito

Em sequência o edital de Hasta Pública estará sendo devidamente protocolizado aos autos.

Pedimos ainda, que as intimações, notificações, e outros, sejam encaminhados ao e-mail central:

contato@grupolance.com.br, para que possamos atendê-los com brevidade.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,



Grupo Lance

Qualidade, performance e confiança desde 2009.

contato@grupolance.com.br

 +55 11 3003-0577

grupolance.com.br



 **3003-0577**

Atendimento Nacional

“Para receber todas as nossas oportunidades da sua região diretamente em seu WhatsApp acesse: <https://linktr.ee/grupolance> “

De: FERNANDO BATISTELA ABDEL NOUR <fnour@tjsp.jus.br>

Enviado: quinta-feira, 3 de abril de 2025 14:38

Para: contato@lancejudicial.com.br <contato@lancejudicial.com.br>

Assunto: Nomeação autos 0004527-11.2024.8.26.0048

Prezado, boa tarde.

Atendendo determinação reitero a comunicação de sua nomeação nos autos. Senha e cópia das decisões proferidas em anexo.

Atenciosamente,



Fernando Nour

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

1.º Ofício Cível

Rua Doutor José Roberto Paim, 99 - Ressaca - Atibaia/SP - CEP: 12945-007

Tel: (11) 3402-5547

E-mail: atibaia1cv@tjsp.jus.br

Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções.

Se eventualmente aquele que deste tomar conhecimento não for o destinatário, saiba que a divulgação ou cópia da mensagem são proibidas.

Favor notificar imediatamente o remetente e apagá-la. A mensagem pode ser monitorada pelo TJSP.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA – SP

Processo nº: 0004527-11.2024.8.26.0048

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: 19/05/2025 às 00:00

Encerramento do 1º Leilão: 23/05/2025 às 13:01

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: 23/05/2025 às 13:01

Encerramento do 2º Leilão: 24/06/2025 às 13:01

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, sexta-feira, 4 de abril de 2025.

Daniel Melo Cruz
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP nº 1125

