

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA _ª VARA CÍVEL DO FORO E COMARCA DE BARUERI/SP

LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO, brasileiro, analista de remuneração, portador da cédula de identidade/RG nº 22.692.959-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 133.205.958-90, correio eletrônico: lunisklovks@gmail.com, e sua esposa **ANDRESA APARECIDA FELIX BISPO**, brasileira, analista de relações externas, portadora da cédula de identidade RG nº 28.377358-3 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 177.473.368-45, ambos residentes e domiciliados à Rua Antônio Tobias dos Reis, 8, Parque Nova Jandira, Jandira/SP, CEP 06636-080, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, com fundamento no Artigo 771 e seguintes, do Código de Processo Civil, propor a competente **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL** contra **LILIAN VALENTE**, brasileira, solteira, professora, portadora da cédula de identidade/RG nº 32.779.043-X SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 226.606.418-54, correio eletrônico desconhecido, residente e domiciliada à Rua Elias Salomão Mansur, 155, Jardim Audir, Barueri-SP, CEP 06433-100, pelas razões de fato e de Direito adiante expostas.

1 DOS FATOS

Consoante o instrumento particular de contrato firmado em 10 de junho de 2015 (DOC 01), os exequentes celebraram com a executada a promessa de venda e compra de imóvel sito à *Rua Elias Salomão Mansur, 155, no bairro Jardim Audir*, cujo imóvel (terreno e edificação) é constituído pelo Lote nº 11-A, da Quadra N, com 125,00 m², objeto da Matrícula nº 85.090, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.

À época do pacto, os exequentes estavam promovendo ação de usucapião do referido imóvel, do qual detinham a posse mansa e pacífica desde o ano de 1993.

Desta forma, os exequentes prometeram vender o imóvel à executada pelo valor de R\$ 330.000,00.

A executada pagou aos exequentes o valor inicial de **R\$ 300.000,00** no ato da assinatura do contrato, ocasião em recebeu a posse do imóvel, imitando-se de fato em **30 de janeiro de 2016** (Cláusula IV do instrumento contratual).

As partes ajustaram que o pagamento final, no importe de **R\$ 30.000,00**, seria devido após o trânsito em julgado da ação de usucapião, **por ocasião da lavratura da escritura de compra e venda em cartório** (Cláusula II, item *b*, do instrumento contratual).

Ao término da ação de usucapião (Proc. nº 1015940-27.2013.8.26.0068), os exequentes obtiveram sentença declaratória do domínio do imóvel, cujo mandado judicial foi devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, que procedeu a abertura da **Matrícula nº 211.063, 12 de dezembro de 2019** (DOC 02).

Tendo cumprido integralmente o acordo e, de posse da certidão de matrícula, **os exequentes notificaram a executada em 07 de janeiro de 2020**, para que cumprisse sua parte no acordo, ou seja, tomasse as providências para a feitura da escritura pública e realização do pagamento restante, consoante demonstram os documentos anexos (DOC 03 e 04).

Ocorre que a executada recebeu a notificação, mas, não providenciou a realização da escritura e tampouco o pagamento devido.

Os exequentes conversaram com a executada por telefone, propuseram o pagamento parcelado, e ainda assim a executada não pagou o que deve.

A executada não atendeu mais aos contatos dos exequentes e, algum tempo depois, os exequentes foram contatados por advogado da executada, mas, até a presente data, não houve pagamento ou proposta de acordo.

Importante salientar que a executada está usufruindo do imóvel há mais de quatro anos, e agora, furta-se de suas obrigações.

Os esforços dos exequentes para receberem o débito amigavelmente não lograram êxito, em razão da falta de interesse da executada que está inadimplente há sete meses!

2 DO DIREITO

Como é cediço, a promessa de compra e venda é espécie de contrato através qual uma pessoa, física ou jurídica, denominada promitente ou compromitente vendedora, se obriga a vender a outra, denominada promissária, compromissária ou promitente compradora, bem imóvel por preço, condições e modos pactuados.

As partes formalizaram o pacto por instrumento particular com força de título executivo extrajudicial, vez que o referido documento está assinado pela devedora e por duas testemunhas.

O negócio jurídico entabulado pelas partes, ora litigantes, é juridicamente válido, tendo em vista a presença de agentes capazes, objeto lícito, possível e determinado e forma não defesa em lei, nos termos do art. 104 do Código Civil.

Conforme o disposto no art. 783, inciso III, do Código de Processo Civil: “*são títulos executivos extrajudiciais (...) III – o documento particular assinado pelo devedor e por 2 (duas) testemunhas*”.

A presente execução é cabível e se faz necessária ante a não satisfação da obrigação por parte da devedora, ora executada, vejamos:

“Art. 786. A execução pode ser instaurada caso o devedor não satisfaça a obrigação certa, líquida e exigível consubstanciada em título executivo”.

A executada é obrigada a satisfazer sua prestação, tendo em vista que os exequentes cumpriram integralmente a obrigação pactuada.

Consoante o art. 332, do CC, “*As obrigações condicionais cumprem-se na data do implemento da condição, cabendo ao credor a prova de que deste teve ciência o devedor*”.

No presente caso, os exequentes realizaram a devida notificação da executada acerca da abertura de nova matrícula oriunda do mandado judicial do registro de domínio por usucapião, no cartório competente, iniciando-se a contagem de prazo para o cumprimento de sua obrigação.

3 DO DÉBITO ATUALIZADO

Pelo disposto no art. 389 do Código Civil: “*Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado*”.

O débito atualizado da executada, a contar da data em que fora notificada, perfaz a quantia de R\$ 34.426,30.

• valor do débito	R\$ 30.000,00
• juros – 1% a.m.	R\$ 1.203,72
• correção monetária	R\$ 92,92
• multa contratual – 10%	R\$ 3.129,66

4 DOS PEDIDOS E REQUERIMENTOS

Diante todo o exposto, requer a Vossa Excelência:

- a) a citação da executada, por carta, para que efetue o pagamento **R\$ 34.426,30 (trinta e quatro mil quatrocentos e vinte e seis reais e trinta centavos)**, no prazo de 3 (três) dias (CPC, art. 829), sob pena de lhe serem penhorados bens e direitos suficientes para a satisfação do débito, requerendo desde já, na hipótese de eventual não pagamento, seja realizada a penhora “on line” até o limite do débito ou, na insuficiência de valores, a penhora dos bens acima relacionados;
- b) que as intimações e comunicações sejam realizadas em nome advogado ELCIO RAFAEL DA SILVA, OAB/SP Nº 267.118, com endereço profissional à Rua Siguenori Tateishi, 174, Jardim Ester, CEP 05373-100, São Paulo/SP, e-mail: *advocacia.ers@gmail.com*.

Protesta pela produção de todas as provas em direito admitidas, necessários para o bom andamento processual.

Atribui-se à causa o valor de **R\$ 34.426,30 (trinta e quatro mil quatrocentos e vinte e seis reais e trinta centavos)**.

São Paulo, 05 de julho de 2020

ELCIO RAFAEL DA SILVA
OAB/SP Nº 267.118

Elcio Rafael da Silva

ADVOGADO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE MANDATO

Por intermédio do presente instrumento particular de mandato, **LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO**, brasileiro, analista de remuneração, portador(a) da cédula de identidade/RG nº 22.692.959-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 133.205.958-90 e sua esposa **ANDRESA APARECIDA FELIX BISPO**, brasileira, analista de relações externas, portadora da cédula de identidade RG nº 28.377358-3, inscrita no CPF/MF sob nº 177.473.368-45, ambos residentes e domiciliados à Rua Antônio Tobias dos Reis, 8, Parque Nova Jandira, Jandira/SP, CEP 06636-080, nomeiam e constituem como seu procurador o advogado **ELCIO RAFAEL DA SILVA**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 267.118, com escritório profissional situado na Rua Siguenori Tateishi, 174, Jd. Ester, CEP 05373-100, São Paulo-SP, outorgando-lhe amplos poderes, inerentes ao bom e fiel cumprimento deste mandato, bem como para o foro em geral para o foro em geral, com cláusula *ad judicium et extra*, conforme estabelecido no artigo 38 do Código de Processo Civil (CPC), podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-la nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe(s), inclusive, os poderes especiais para transigir, fazer acordo, firmar compromisso, substabelecer, nomear preposto, renunciar, desistir, reconhecer a procedência do pedido, receber intimações, receber e dar quitação, praticar todos os atos perante repartições públicas Federais, Estaduais e Municipais, e órgãos da administração pública direta e indireta, praticar quaisquer atos perante particulares ou empresas privadas, recorrer a quaisquer Instâncias e Tribunais, podendo atuar em conjunto ou separadamente, dando tudo por bom, firme e valioso.

São Paulo, 09 de junho de 2020

LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO

ANDRESA APARECIDA FELIX BISPO

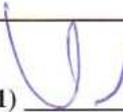
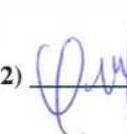
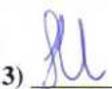
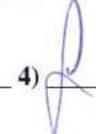
INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

DA QUALIFICAÇÃO DAS PARTES:

Pelo presente instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel, de um lado, na qualidade de PROMITENTES VENDEDORES, **LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO**, brasileiro, coordenador de recursos humanos, portador da cédula de identidade/RG nº 22.692.959-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 133.205.958-90 e sua esposa **ANDRESA APARECIDA FELIX BISPO**, brasileira, coordenadora de relações externas, portadora da cédula de identidade RG nº 28.377358-3, inscrita no CPF/MF sob o nº 177.473.368-45, ambos residentes e domiciliados à Rua Doutor Elias Salomão Mansur, 155, Jardim Audir/Silveira, CEP 06433-100, Barueri/SP, de ora em diante designados simplesmente PROMITENTES e, de outro lado, na qualidade de PROMISSÁRIA COMPRADORA, **LILIAN VALENTE**, brasileira, solteira, professora, portadora da cédula de identidade/RG nº 32.779.043-X SSP SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 226.606.418-54, residente e domiciliada na Av. Presidente Washington Luís, 138, C/1, Jardim Silveira, CEP 06434-000, Barueri/SP, de ora em diante designados simplesmente PROMISSÁRIA, têm entre si justo e contratado o que se segue:

I - DO IMÓVEL E SUAS CARACTERÍSTICAS: Os PROMITENTES declaram, sob as penas da lei, que, a justo título, são senhores e legítimos possuidores, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, encargos, gravames, responsabilidades, dúvidas, dívidas de qualquer natureza, arrestos, sequestros, ações reais ou pessoais, reipersecutórias, litígios, penhoras e hipotecas, mesmo que legais, convencionais ou judiciais, ou outros ônus reais, tributos, impostos e taxas não pagos ou em atraso, estando na posse mansa, pacífica, pública e incontestada do imóvel desde 1º de setembro de 1993 até a presente data, cujo bem assim se descreve, caracteriza e confronta:

"IMÓVEL: Um terreno urbano à Rua 11, atual Rua Doutor Elias Salomão Mansur, 155, Jardim Audir/Silveira, CEP 06433-100, Barueri/SP constituído pelo lote nº 11-A, da quadra "N", do Jardim Audir, situado no Distrito de

Rubricas: 1)  2)  3)  4)  5) 

Jardim Silveira, Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, mede 5,00 metros lineares de frente para a citada rua; confronta-se em 25 metros lineares pelo lado direito (de quem da rua olha) com o imóvel designado como lote 11-B da quadra "N", situado à Rua Doutor Elias Salomão Mansur, 161, Jd. Audir, CEP 06433-100, Barueri-SP, objeto da matrícula nº 102.914 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, de titularidade de MARIA SOCORRO DE MELO, qualificação ignorada pelos PROMITENTES; pelo lado esquerdo (de quem da rua olha) confronta-se em 25 metros lineares com o imóvel situado à Rua Doutor Elias Salomão Mansur, 149, Jd. Audir, CEP 06433-100, Barueri-SP, em posse de VALDERTRUDES FERREIRA DE LIMA, qualificação ignorada pelos PROMITENTES e, finalmente, confronta-se aos fundos em 5 metros lineares com o imóvel situado na Rua Vanusa, 126, Jd. São José, CEP 06433-110, Barueri/SP, de propriedade de CELINA FERREIRA, portadora do RG nº 11.762.360-X e do CPF/MF nº 093.668.078-44, pertencendo todos os lotes aqui mencionados a mesma quadra "N". O terreno supra tem a forma de um retângulo regular e encerra uma superfície total de 125,00 metros quadrados de área, objeto da matrícula nº 85.090 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.

PARÁGRAFO ÚNICO – Referido imóvel está cadastrado na Prefeitura do Município de Barueri, contribuinte nº 23124.24.79.0088.00.000.1, e foi havido pelos PROMITENTES conforme instrumento particular de cessão e transferências de direitos lavrado em 1º de setembro de 1993, cuja cópia integra o presente instrumento.

II - DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Pela presente promessa os PROMITENTES prometem vender e a PROMISSÁRIA promete comprar o imóvel descrito e caracterizado na cláusula I, pelo preço certo e ajustado de **R\$330.000,00 (trezentos e trinta mil reais)**, a ser pago nas seguintes condições:

- a) R\$300.000,00 (trezentos mil reais), neste ato, a título de sinal e princípio de pagamento, mediante transferência bancária em favor dos PROMITENTES, junto ao Banco ITAÚ, agência nº 6831, conta corrente nº 10593-4, valendo o respectivo comprovante da transação como recibo de

Rubricas: 1) _____ 2) _____ 3) _____ 4) _____ 5) _____

quitação do valor pago, válido e eficaz após a ratificação da transação pela instituição bancária;

- b) R\$30.000,00 (trinta mil reais), no ato da lavratura da escritura definitiva de compra e venda, através de transferência bancária, conforme dados descritos na Cláusula II, "a".

PARAGRAFO ÚNICO – Na hipótese do não pagamento dos valores e/ou parcelas previstas nos itens "a" e "b" supra, nas datas e condições aprazadas, e desde que não haja culpa dos PROMITENTES, seus valores serão atualizados, desde seus vencimentos até a data dos efetivos pagamentos, pelo Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), fornecido pela Fundação Getúlio Vargas, calculado "pro rata die", acrescido da multa de 10% (dez por cento), desde já pré-fixada, e juros de 1% (um por cento) ao mês, também calculado "pro rata die". Os recebimentos assim efetuados não constituirão alteração ou novação contratual, mas sim mero ato de tolerância por parte dos PROMITENTES.

III - DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE: O presente instrumento é feito em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes, seus herdeiros e/ou sucessores a qualquer título, ressalvados os casos de inadimplência de qualquer das partes. No caso de recusa injustificável por parte dos PROMITENTES em outorgar a competente escritura de venda e compra ou instrumento particular com força de escritura publica à PROMISSÁRIA, ou a quem esta indicar, fica assegurado aos mesmos o direito de adjudicação compulsória, ou de ingressar com ação de obrigação de fazer, na forma da legislação processual em vigor.

PARÁGRAFO ÚNICO – Apesar do caráter de irrevogabilidade e irretroatividade deste instrumento, o mesmo poderá ser rescindido em caso de inadimplência da PROMISSÁRIA, após devidamente notificada, extra ou judicialmente, nos termos e para os efeitos do Decreto-Lei 745/69, com prazo de 15 (quinze) dias para efetuar o pagamento das parcelas vencidas, com os acréscimos previstos no parágrafo único da cláusula II. Vencido tal prazo sem que a PROMISSÁRIA tenha purgado a mora, o presente instrumento estará rescindido de pleno direito por culpa da PROMISSÁRIA, desde já se estabelecendo, a título de perdas e danos pré-fixados, que esta perderá 10%

Rubricas: 1) _____ 2) _____ 3) _____ 4) _____ 5) _____

(dez por cento) de todas as quantias já pagas, além de continuar responsável pelo valor devido a título de eventual comissão de corretagem, quantia esta a ser abatida dos valores recebidos por conta do preço, sendo o saldo devolvido à PROMISSÁRIA.

IV - DA TRANSMISSÃO DA POSSE: A posse do imóvel, no estado em que se encontra, como vistoriado pela PROMISSÁRIA, livre e desembaraçado de pessoas e coisas, será entregue em 30 de janeiro de 2016, o qual deverá ser entregue à PROMISSÁRIA totalmente desocupado, permanecendo sob responsabilidade dos PROMITENTES as contas de energia, água e impostos incidentes sobre o imóvel até a imissão da posse pela PROMISSÁRIA.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Não transmitida a posse plena do imóvel até a data aprazada no *caput* desta cláusula, os PROMITENTES ficarão obrigados ao pagamento de aluguel no valor de R\$1.000,00 (mil reais) por casa mês de ocupação, cujo valor será devido a partir do prazo fixado no *caput* desta cláusula, até a data da efetiva transmissão da posse direta à PROMISSÁRIA, valor esse que deverá ser pago mensalmente até a efetiva desocupação do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Ajustam as partes que o prazo máximo para a desocupação do imóvel deverá ocorrer até 30 de janeiro de 2016.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Todos os impostos, taxas e despesas incidentes sobre o imóvel até a data da transmissão da posse são de responsabilidade dos PROMITENTES, e os que incidirem daquela data em diante passarão para a responsabilidade da PROMISSÁRIA, mesmo que sejam lançados em nome dos PROMITENTES ou de seus antecessores. Na data da transmissão da posse, os PROMITENTES, deverão entregar os últimos comprovantes devidamente pagos relativos a impostos e despesas de luz, água e gás, se houver.

PARÁGRAFO QUARTO – A PROMISSÁRIA, a partir da transmissão da posse, obriga-se a providenciar, no prazo máximo e impreterível de 60 (sessenta) dias contados da imissão na posse do imóvel, a mudança da titularidade junto às autoridades competentes, referente a tributos, tarifas, contribuições e

Rubricas: 1)

2)

3)

4)

5)

quaisquer outras despesas ou encargos que incidam sobre o imóvel objetivado neste instrumento, sob pena de responder por perdas e danos causados aos PROMITENTES, por sua inércia.

V - DOS DOCUMENTOS: Os PROMITENTES obrigam-se a entregar, às suas expensas, no prazo de até 30 (trinta) dias, a contar da assinatura do presente compromisso, os documentos abaixo relacionados, atualizados:

- a) Título aquisitivo original;
- b) Certidão de matrícula da propriedade, com negativa de ônus e alienações, expedida pelo Registro de Imóveis competente (validade 30 dias);
- c) Certidão negativa de tributos e taxas municipais incidentes sobre o imóvel;
- d) Carnê do imposto predial de 2015, acompanhada do espelho com as características do imóvel, e com as parcelas vencidas quitadas;
- e) Certidões negativas dos distribuidores forenses, cível, família e executivos fiscais (municipal e estadual), período de 10 (dez) anos;
- f) Certidão negativa do distribuidor da Justiça Federal;
- g) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;
- h) Certidão do distribuidor trabalhista;
- i) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e Receita Federal do Brasil;
- j) 3 (três) últimas contas quitadas de água e luz;
- k) Cópias das cédulas de identidade, CPFs e certidão de casamento;
- l) Cópia integral dos autos do processo de usucapião referido na cláusula VI.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Se qualquer das certidões supramencionadas for positiva, serão apresentados os esclarecimentos necessários à comprovação de que os fatos apontados não prejudicam o presente compromisso, de forma a assegurar a impossibilidade de qualquer ação que venha a onerar o imóvel, sob pena de rescisão do mesmo, com devolução dos valores recebidos, acrescido da multa de 10% (dez por cento) do valor até então pago, a título

Rubricas: 1) _____

2) _____

3) _____

4) _____

5) _____

de perdas e danos, desde já pré-fixados, além de ficar responsável pelo pagamento da comissão prevista na cláusula IX, ou reembolsar a PROMISSÁRIA caso a comissão já tenha sido paga.

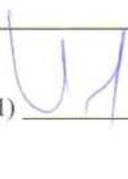
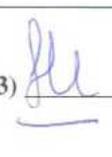
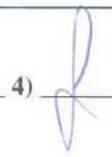
PARÁGRAFO SEGUNDO – O prazo para entrega dos documentos acima poderá ser prorrogado, sem qualquer ônus para as partes, por motivo de força maior, assim entendida a ocorrência de greves e atrasos nos serviços públicos.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O pagamento previsto no item “b” da cláusula II e parcelas posteriores, somente serão devidos desde que entregue pelos PROMITENTES os documentos relacionados no “caput” desta cláusula e eventuais esclarecimentos previstos no parágrafo terceiro, bem como desde já fica estabelecido que caso o negócio não se efetive por conta de apontamentos ou qualquer outro motivo alheio à vontade da PROMISSÁRIA, devendo-lhe imediatamente ser restituído o valor pago, devidamente corrigido pelo IGP-M e acrescido de juros de 1% ao mês.

PARÁGRAFO QUARTO – Decorrido o prazo de 15 (quinze) dias após a data prevista para a entrega da documentação prevista na cláusula V, sem que a entrega dos referidos documentos não se efetive injustificadamente, fica facultado à PROMISSÁRIA considerar rescindido o presente contrato, por inadimplência dos PROMITENTES, obrigando-se a mesma a devolver os valores recebidos, acrescido da multa de 10% (dez por cento) do valor até então pago, a título de perdas e danos, desde já pré-fixados, além de ficar responsável pelo pagamento de eventual comissão de corretagem, ou reembolsar a PROMISSÁRIA caso a mesma já tenha sido paga.

PARÁGRAFO QUINTO – Em caso de rescisão, tendo havido a transmissão da posse, a PROMISSÁRIA deverá devolver o imóvel livre de pessoas e coisas, no estado de conservação em que recebeu, no prazo de 6 (seis) meses dias após o recebimento da devolução dos valores pagos.

PARÁGRAFO SEXTO – Fica ajustado entre as partes contratantes que, com relação aos documentos a serem entregues pelos PROMITENTES à PROMISSÁRIA, deverá ser observado o seguinte:

Rubricas: 1)  2)  3)  4)  5) 

- a) todos os documentos serão entregues no original ou em cópia simples, sendo válidos os obtidos de *sites* públicos que lhe atribuam valor de certidão;
- b) é imprescindível a correta grafia dos nomes e números de documentos nas certidões, sob pena de devolução de toda a documentação para regularização;
- c) a PROMISSÁRIA tem ciência de que os documentos acima relacionados serão fornecidos pelos PROMITENTES uma única vez, sendo certo que qualquer atualização que se fizer necessária será providenciada pela PROMISSÁRIA, às suas expensas;
- d) os documentos deverão ser entregues em sua totalidade, sendo aceita a entrega parcial dos mesmos no prazo ajustado.

VI - DA OUTORGA DA ESCRITURA: A PROMISSÁRIA declara ter conhecimento que o imóvel ora transacionado no presente instrumento particular, que esta na posse dos PROMITENTES há mais de 20 (vinte) anos, é objeto de ação de usucapião ordinária, **processo nº 1015940-27.2013.8.26.0068, que tramita pela 6ª Vara Cível do Foro e Comarca de Barueri/SP**, movido em nome dos PROMITENTES.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A PROMISSÁRIA aceita livremente a condição de o imóvel ser objeto de ação de usucapião, declarando que tal fato não é óbice para a conclusão do presente acordo. Os PROMITENTES comprometem-se a outorgar escritura pública de venda do referido imóvel por ocasião da finalização da mencionada ação de usucapião, que se dará mediante sentença judicial transitada em julgado, na qual será outorgado o domínio e propriedade em nome dos PROMITENTES, cuja ordem judicial será registrada perante o registrador imobiliário competente. Em caso de improcedência da Ação de Usucapião ou impossibilidade de outorga da escritura por qualquer motivo, os PROMITENTES se obrigam a devolver à PROMISSÁRIA os valores pagos, devidamente corrigido e acrescido de juros de 1% devidamente corrigido pelo IGP-M e acrescido de juros de 1% ao mês, no prazo de 60 (sessenta) dias.

Rubricas: 1) _____

2) _____

3) _____

4) _____

5) _____

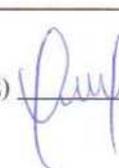
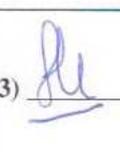
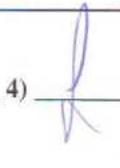
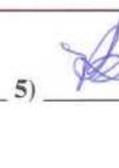
PARÁGRAFO SEGUNDO – É de única e exclusiva responsabilidade dos PROMITENTES o custeio de todas as despesas e custas processuais, presentes e futuras, e honorários advocatícios relacionados à ação de usucapião, devendo despender as forças possíveis e necessárias para obtenção de êxito da demanda, bem como é de responsabilidade dos PROMITENTES o registro da Carta de Sentença perante o Cartório de Registro de Imóveis.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Assim que houver a expedição de carta de sentença dos autos do processo de usucapião, bem como seu regular registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, os PROMITENTES obrigam-se a outorgar em favor da PROMISSÁRIA ou a quem esta indicar, mediante o pagamento do preço ajustado, a competente escritura de venda e compra, ou assinatura do instrumento particular com caráter de escritura pública junto ao Agente Financeiro, ocasião em que os PROMITENTES transferirão à PROMISSÁRIA ou pessoa por esta indicada, a totalidade da posse, domínio, direitos e ações de que são titulares obre o imóvel objeto da presente, respondendo os PROMITENTES pela evicção, correndo por conta da PROMISSÁRIA todas as despesas com impostos sobre transmissão de bens imóveis (ITBI), emolumentos de cartório e registros necessários.

VII - DA COMISSÃO PELA INTERMEDIÇÃO: Reconhecendo o resultado útil da atuação dos corretores, os PROMITENTES pagarão o valor a título de comissão pela intermediação no presente negócio, por ocasião do recebimento da parcela prevista no item "a" da cláusula II.

PARÁGRAFO ÚNICO - As partes contratantes declaram que estão cientes e de acordo que a comissão de corretagem será devida mesmo que o negócio venha a ser posteriormente desfeito, devendo ser paga por ocasião da eventual rescisão ou resilição deste contrato, por qualquer motivo, **por quem der causa à referida rescisão**, nos termos do artigo 725 do Código Civil.

VIII - DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Ficam desde já autorizados pelas partes contratantes os registros e averbações necessários no competente Oficial de Registro de Imóveis, correndo por conta da PROMISSÁRIA todas as despesas para tanto, exceto o registro da carta de sentença, correndo esta por conta dos PROMITENTES.

Rubricas: 1)  2)  3)  4)  5) 



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA

OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-5

MATRÍCULA
211.063

FICHA
001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 12 de dezembro de 2019.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado à **Rua Doutor Elias Salomão Mansur** (lado ímpar), constituído por parte do lote nº 11, da quadra "N", do "JARDIM AUDIR", no Bairro Silveira, Distrito do Jardim Silveira, Município e Comarca de Barueri, deste Estado (designado como Lote nº 11-A), localizado à aproximadamente 166,00m da esquina da Rua Doutor Elias Salomão Mansur, com a Rua Manoel Henriques, esquina do mesmo lado do imóvel, imóvel localizado ao lado esquerdo da referida rua, de quem vem da Rua Manoel Henriques, que assim se descreve: "O levantamento da propriedade teve início no ponto M01, de coordenadas N 7.396.866,71m e E 307.299,66m; localizado na divisa de Valdertrudes Ferreira de Lima, e Rua Dr. Elias Salomão Mansur, daí segue com azimute 133°47'57" e distância de 25,00m até o ponto M02, de coordenadas N 7.396.849,41m e E 307.317,70m; sendo que do ponto M01 ao ponto M02 o imóvel confronta com a propriedade de Valdetrudes Ferreira de Lima (situado à Rua Doutor Elias Mansur Salomão, nº 149, Jardim Audir); daí segue com azimute 220°46'29" e distância de 5,00m até o ponto M03, de coordenadas N 7.396.845,62m e E 307.314,44m; sendo que do ponto M02 ao ponto M03 o imóvel confronta com a propriedade de Celina Ferreira (Rua Vanusa, nº 126, Jardim São José); daí segue com azimute 313°47'57" e distância de 25,00m até o ponto M04, de coordenadas N 7.396.862,92m e E 307.296,39m; sendo que do ponto M03 ao ponto M04 o imóvel confronta com a propriedade de Maria Socorro de Melo (lote 11-B da quadra "N", situado à Rua Doutor Elias Salomão Mansur, nº 161, Jardim Audir); daí segue com azimute 40°46'29" e distância de 5,00m até o ponto M01, de coordenadas N 7.396.866,71m e E 307.299,66m; sendo que do ponto M04 ao ponto M01 o imóvel confronta com a Rua Doutor Elias Salomão Mansur, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45° WGr, tendo como datum o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM; encerrando a poligonal supradescrita uma área certa e total de 125,00m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23124.24.79.0088.00.000.1.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula aberta em conformidade com o Mandado Judicial, datado de 04 de abril de 2019, expedido pelo D. Juízo de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri, deste Estado, extraído dos autos da Ação de Usucapião - Usucapião Ordinária (processo nº 1015940-27.2013.8.26.0068); e, Matrícula nº 85.090, deste Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado,

Isabel Cristina N. A. da Silva
Escrevente Autorizada

Selo Digital nº 1205763E10ABERTM21106319B

✓ R.01/211.063, em 12 de dezembro de 2019.

(Continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELTON ROBERTO DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/07/2020 às 17:34, sob o número 10090433620208260068.
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009043-36.2020.8.26.0068 e código BE0F043.

OFICIAL DE REGISTRO
DOCUMENTOS E CIVIS
Carlos Frederico C.
Alameda Araguaia, 19

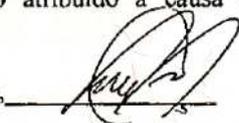
MATRÍCULA
211.063

FICHA
001

VERSO

Pelo Mandado Judicial, datado de 04 de abril de 2019, expedido pelo D. Juízo de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri, deste Estado, extraído dos autos da Ação de Usucapião - Usucapião Ordinária (processo nº 1015940-27.2013.8.26.0068), requerida por LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO, brasileiro, analista de remuneração, RG nº 22.692.959-0-SSP/SP, CPF/MF nº 133.205.958-90, e sua mulher ANDRESA APARECIDA FÉLIX BISPO, brasileira, analista de relações externas, RG nº 28.377.358-3-SSP/SP, CPF/MF nº 177.473.368-45, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Dr. Elias Salomão Mansur, nº 155, Bairro Jardim Silveira, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, contra 01) GUIOMAR RICETTI MANSUR, brasileira, viúva, RG nº 2.743.581, CPF/MF nº 010.454.158-04; 02) MARELISA RICETTI MANSUR SILVA, brasileira, RG nº 9.492.078, CPF/MF nº 022.420.378-97, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com CELSO LUIZ DA SILVA, RG nº 11.223.385; e, 03) VANUZA RICETTI MANSUR, brasileira, solteira, maior, RG nº 14.070.667, CPF/MF nº 054.164.978-74, verifica-se que foi proferida pelo r. Juízo em 28 de janeiro de 2019, que transitou em julgado aos 21 de fevereiro de 2019, a sentença declaratória do domínio do imóvel, em favor dos próprios requerentes, LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO, e sua mulher ANDRESA APARECIDA FÉLIX BISPO, já qualificados, tendo sido atribuído a causa o valor de R\$1.085,86. Valor venal R\$1.697,94.

O Escrevente Autorizado,



Isabel Cristina N. A. da Silva
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 478.713

Rolo 7.839

Selo Digital nº 1205763210000R1M211063191

EM BRANCO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELCIO RAFAEL DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/07/2020 às 17:34, sob o número 10090433620208260068. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009043-36.2020.8.26.0068 e código BE0F043.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira Oficial
Alphaville Barueri - SP



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Comarca de Barueri
Estado de São Paulo
Brasil

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araguaia, 190 - Alphaville - Barueri/SP. BEL. CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL PROTOCOLO Nº 0478713 (Registro de Imóveis)

Certifico que presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula Nº0211063), extraída nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei Federal nº 6.015/73.O referido é verdadeiro e dou fé. Barueri, 12 de dezembro de 2019.

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial | <input type="checkbox"/> Cláudio Centella - Escrevente Autorizado |
| <input type="checkbox"/> Bel. José Ricardo Marques Braz - Substituto | <input type="checkbox"/> Domingos Savio - Escrevente autorizado |
| <input type="checkbox"/> Luiz Antonio de Freitas Bastian - Substituto | <input type="checkbox"/> Sílvia Renato Belli - Escrevente Autorizado |
| <input type="checkbox"/> Isabel Cristina N. A. de Silva - Escrevente Autorizada | <input type="checkbox"/> Ademar Carlos Escrevente autorizado |

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO. Item 15, letra "C" do provimento 58/89 - Normas da Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

1205763C3211063C16302919F

Total emolumentos desta certidão, R\$ 52,83, especificados no recibo talonário que acompanha a 1ª Via do título.

Certidão expedida às 16:30:31 horas do dia 12/12/2019
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").

GUIA : 23612019

Código de controle de certidão :

Prenotação Nº 478713

21106312122019

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000

FONE/FAX: (11) 4195-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

12057-6-780001-800000-1019

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

700624

Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por ELIZABETH DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/07/2020 às 17:34, sob o número 10090433620208260068. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009043-36.2020.8.26.0068 e código BE0F043.

**ESPAÇO
EM BRANCO**

**ESPAÇO
EM BRANCO**

**ESPAÇO
EM BRANCO**

ECT - EMP. BRAS. DE CORREIOS E TELEGRAFOS
Ag: 72300621 - AC JANDIRA
JANDIRA - SP
CNPJ.....: 34028316303432 Ins Est : 112388853119
COMPROVANTE DO CLIENTE

Movimento..: 03/01/2020 Hora... : 15:17:00
Caixa.....: 94890671 Matrícula..: 89193180
Lancamento.: 062 Atendimento: 00049
Modalidade.: A Vista ID Tiquete.: 1758692999

DESCRIÇÃO	QTD.	PREÇO(R\$)
SEDEX A VISTA	1	26,75+
Valor do Porte(R\$)...	21,00	
Cep Destino: 06433-100 (SP)		
Peso real (KG).....:	0,056	
Peso Tarifado.....:	0,056	
OBJETO=> DD690904136BR		
PE - 3 ED - S ES - S		
AVISO DE RECEBIMENTO.	5,75	

Não houve opção pelo serviço Mão Própria.
O objeto poderá ser entregue no endereço
indicado, a quem se apresentar para
recebê-lo.

ENVELOPE PL CONVENC	1	4,30+
Preço Unitário(R\$)...	4,30	

TOTAL DO ATENDIMENTO(R\$) 31,05

Valor Declarado não solicitado(R\$)
No caso de objeto com valor,
utilize o serviço adicional de valor declarado.

PE - Prazo final de entrega em dias uteis.
ED - Entrega domiciliar - Sim/Não.
ES - Entrega sábado - Sim/Não.
RE - Restrição de entrega - Sim/Não.

VALOR EM CARTAO DE DEBITO(R\$):	31,05
VALOR RECEBIDO(R\$)=>	31,05

SERV. POSTAIS: DIREITOS E DEVERES-LEI 6538/78

Ganhe tempo!
Baixe o APP de Pre-Atendimento dos Correios
Tenha sempre em mãos o número do ID Tiquete
deste comprovante, para eventual contato com
os Correios.

VIA-CLIENTE SARA 7.9.02

MASTERCARD

CIELO

MAESTRO

514945*****3068

1a VIA-CLIENTE AUT=430081
DDD=030015 03/01/20 15:16 DNL-C
VENDA A DEBITO
VALOR: 31,05

(SiTef)



AVISO DE RECEBIMENTO
AC JANDIRA
AVIS CNOA

AR

0D 690 904 136 BR

(CÓDIGO DE BARRAS OU Nº DE REGISTRO DO OBJETO)

DATA DE POSTAGEM / DATE DE DÉPÔT

03 JAN 2020

UNIDADE DE POSTAGEM / BUREAU DE DÉPÔT

SE/SPM

TENTATIVAS DE ENTREGA / TENTATIVES DE LIVRAISON

/	/	/	/	/	/
:	:	:	:	:	:
h	h	h	h	h	h

PREENCHER COM LETRA DE FORMA

NOME OU RAZÃO SOCIAL DO REMETENTE / NOM OU RAISON SOCIALE DE L'EXPÉDITEUR

LUNISKLOVKS BISPO

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO / ADRESSE

RUA ANTONIO TOBIAS DOS
REIS, NO 8 - PO NOVA JANDIRA

CIDADE / LOCALITÉ

JANDIRA

UF
SP BRASIL
BRÉSIL

0 6 6 3 6 - 0 8 0

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO
RETOUR



PREENCHER COM LETRA DE FORMA

DESTINATÁRIO DO OBJETO / DESTINATAIRE

NOME OU RAZÃO SOCIAL DO DESTINATÁRIO DO OBJETO / NOM OU RAISON SOCIALE DU DESTINATAIRE

LILIAM VALENTE

ENDEREÇO / ADRESSE

ROA DOUTOR ELIAS SALOMÃO MANSUR,
155 - JARDIM AUDIR -

CEP / CODE POSTAL

CIDADE / LOCALITÉ

UF

PAÍS / PAYS

06433-100

BARUERI

SP BRASIL

NATUREZA DO ENVIO / NATURE DE L'ENVOI

PRIORITÁRIA / PRIORITAIRE

EMS

SEGURADO / VALEUR DÉCLARÉ

ASSINATURA DO RECEBEDOR / SIGNATURE DU RÉCEPTEUR

X allana valente

DATA DE RECEBIMENTO / DATE DE LIVRACION

7/1/20

CARIMBO DE ENTREGA / UNIDADE DE DESTINO / BUREAU DE DESTINATION



NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR / NOM LISIBLE DU RÉCEPTEUR

Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO DO RECEBEDOR / ÓRGÃO EXPEDIDOR

RUBRICA E MAT. DO EMPREGADO / SIGNATURE DE L'AGEN

8909360x

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO NO VERSO / ADRESSE DE RETOUR DANS LE VERS

75240203-0

FC0483 / 16

114 x 186 mm

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

NOTIFICANTES:

LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO, brasileiro, analista de remuneração, portador da cédula de identidade/RG nº 22.692.959-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 133.205.958-90 e sua esposa **ANDRESA APARECIDA FELIX BISPO**, brasileira, analista de relações externas, portadora da cédula de identidade RG nº 28.377358-3, inscrita no CPF/MF sob nº 177.473.368-45, ambos residentes e domiciliados à Rua Antonio Tobias dos Reis, nº 8, bairro Jandira, CEP-06636-080, Jandira/SP.

NOTIFICADA:

LILIAN VALENTE, brasileira, solteira, professora, portadora da cédula de identidade/RG nº 32.779.043-X SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 226.606.418-54, residente e domiciliada à Rua Dr. Elias Salomão Mansur, 155, Jardim Audir/Silveira, CEP 06433-100, Barueri/SP.

TEOR DA PRESENTE NOTIFICAÇÃO

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma admitida em Direito, os Notificantes acima qualificados vem formal e respeitosamente NOTIFICAR Vossa Senhoria sobre os seguintes fatos adiante expostos:

Consoante o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel firmado em 10 de junho de 2015, pactuaram Notificantes e Notificada a promessa de aquisição de terreno e respectiva edificação situado à Rua 11, atual Rua Dr. Elias Salomão Mansur, 155, Jardim Audir/Silveira, CEP 06433-100, Barueri/SP constituído pelo lote nº 11-A, da quadra "N", do Jardim Audir, situado no Distrito de Jardim Silveira, Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 85.090 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.

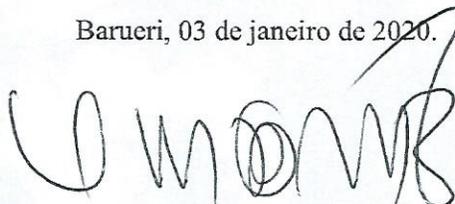
A Notificada realizou o pagamento de R\$ 330.000,00 como princípio de pagamento, responsabilizando-se pelo pagamento final de R\$ 30.000,00 nos termos da cláusula II, item b, do instrumento de promessa.

Fica Vossa Senhoria **NOTIFICADA** que a matrícula do imóvel, em nome dos vendedores, ora Notificantes, encontra-se registrada sob o nº **211.063** no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, à disposição de Vossa Senhoria, para que dê início aos trâmites cartoriais para lavratura da escritura e posterior registro no Cartório de Imóveis competente, ficando os Notificantes no aguardo da marcação da data e local para assinatura da escritura.

Tendo em vista que os Notificantes cumpriram o pactuado, fica Vossa Senhoria **NOTIFICADA** a realizar, em até 03 dias úteis de expediente bancário após o recebimento desta notificação, o pagamento final no importe de **R\$ 30.000,00** em favor dos Notificantes junto ao **Banco Itaú, agência nº 6831, conta corrente nº 10593-4, em nome de Lunisklovks de Gaule Bispo, CPF nº 133.205.958-90**, apresentando o devido comprovante, para que se faça constar da escritura, ressaltando que a falta do pagamento conforme pactuado ensejará aplicação de multa, juros e atualização monetária previstos no parágrafo único da cláusula II, do instrumento de promessa.

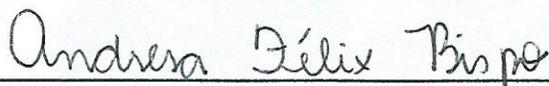
A presente *Notificação Extrajudicial*, estampada em 2 (duas) vias, assinadas e rubricadas, representa a salvaguarda dos legítimos direitos dos Notificantes e, caso não seja atendida no prazo e forma declinados, ensejará oportunidade para as medidas legais pertinentes.

Barueri, 03 de janeiro de 2020.



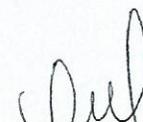
LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO

CPF:133.205.958-90



ANDRESA APARECIDA FELIX BISPO

CPF: 177.473.368-45



OD690904136BR

O horário apresentado no histórico do objeto não indica quando a situação ocorreu, mas sim quando os dados foram recebidos pelo sistema, exceto no caso do SEDEX 10 e do SEDEX Hoje, em que ele representa o horário real da entrega.



Objeto entregue ao destinatário
07/01/2020 12:46 BARUERI / SP

07/01/2020 12:46 BARUERI / SP	Objeto entregue ao destinatário
07/01/2020 10:25 BARUERI / SP	Objeto saiu para entrega ao destinatário
06/01/2020 16:42 BARUERI / SP	Carteiro não atendido - Entrega não realizada Será realizada nova tentativa de entrega
06/01/2020 12:55 BARUERI / SP	Objeto saiu para entrega ao destinatário
04/01/2020 00:17 SAO PAULO / SP	Objeto encaminhado de Unidade de Tratamento em SAO PAULO / SP para Unidade de Distribuição em BARUERI / SP
03/01/2020 16:59 Jandira / SP	Objeto encaminhado de Agência dos Correios em Jandira / SP para Unidade de Tratamento em SAO PAULO / SP
03/01/2020 15:17 Jandira / SP	Objeto postado

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 MINISTERIO DAS CIDADES
 DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO
 CARTEIRA NACIONAL DE HABILITACAO

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
 612985460

PROIBIDO PLASTIFICAR
 612985460

NOME: LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO

DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR / UF: 22692959 SSP/SP

CPF: 133.205.958-90 DATA NASCIMENTO: 19/08/1972

FILIAÇÃO: GERALDO BISPO
 CONSUELITA INACIO BISP

PERMISSÃO: ACC CAT. HAB: B

Nº REGISTRO: 02586621185 VALIDADE: 24/08/2017 1ª HABILITACAO: 29/10/1997

OBSERVAÇÕES:

ASSINATURA DO PORTADOR: *[Handwritten Signature]*

LOCAL: BARUERI, SP DATA EMISSÃO: 25/08/2012

ASSINATURA DO EMISSOR: *[Handwritten Signature]*
 61145670011
 SP558036430

DETRAN - SP (SAO PAULO)

Autenticado em 25/08/2012
 Jd. 46162-419010
 Silveira - Barueri - SP

REPUBLICA FEDERAL DO BRASIL
 MINISTERIO DAS PESSOAS NATURAIS TABELÃO
 JARDIM SILVEIRA - BARUERI - SP
 Silveira - Barueri - SP - Tel.: 4194-0657

2013

(Válido somente com o selo de autenticidade)

Esta cópia reprográfica conforme apresentado, do que dou fé e validade, em nome do Oficial Substituto Escrivão - Escrevente Autorizado de Autenticação R\$ 2,50

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 MINISTÉRIO DAS CIDADES
 DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO
 CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
 716073317

NOME
 ANDRESA APARECIDA FELIX BISPO

DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR / UF
 28377358 SSP/SP

CPF
 177.473.368-45

DATA NASCIMENTO
 07/04/1977

FILIAÇÃO
 JOSE ANTONIO FELIX
 MARIA AMELIA DIAS FELI

X

PERMISSÃO ACC CAT. HAB.
 B

Nº REGISTRO
 03082169905

VALIDADE
 17/05/2018

1ª HABILITAÇÃO
 05/11/2003

OBSERVAÇÕES

Assinatura do Portador: *Andresa Felix Bispo*

LOCAL
 BARUERI, SP

DATA EMISSÃO
 22/05/2013

48869514666
 SP588420433

Proibido Plastificar
 716073317

Detran SP (SAO PAULO)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELCIO RAFAEL DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/07/2020 às 17:34 , sob o número 10090433620208260068. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009043-36.2020.8.26.0068 e código BE0F057.

[Imprimir](#)[Voltar](#)

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

DÉBITO LILIAN

Data de atualização dos valores: maio/2020

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

Juros moratórios simples de 1,00% ao mês

Acréscimo de 10,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 0,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATÓRIOS 0,00% a.m.	JUROS MORATÓRIOS 1,00% a.m.	MULTA 10,00%	TOTAL
1		7/1/2020	30.000,00	30.092,92	0,00	1.203,72	3.129,66	34.426,30

								R\$ 34.426,30

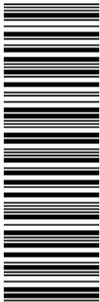
								R\$ 34.426,30

								R\$ 34.426,30



8580000003-8 44260185112-0 00590030944-0 56420200709-8

	Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		DARE-SP	
			Documento Principal	
01 - Nome / Razão Social Lunisklovks de Gaule Bispo			07 - Data de Vencimento 09/07/2020	
02 - Endereço Rua Antônio Tobias dos Reis, 8, Parque Nova Jandira Jandira SP			08 - Valor Total R\$ 344,26	
03 - CNPJ Base / CPF 133.205.958-90	04 - Telefone (11)99656-2557	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	09 - Número do DARE 200590030944564 Emissão: 09/06/2020	
06 - Observações Comarca/Foro: Barueri, Cód. Foro: 68, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO [Outras(s) parte(s), Réu: LILIAN VALENTE				
10 - Autenticação Mecânica			Via do Banco	

200590030944564-0001 	 Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento	DARE-SP Documento Detalhe	01 - Código de Receita – Descrição 230-6 Custas - judiciárias pertencentes ao Estado, referentes a atos judiciais	02 - Código do Serviço – Descrição TJ - 1123001 - PETIÇÃO INICIAL	19 - Qtde Serviços: 1	
		15 - Nome do Contribuinte Lunisklovks de Gaule Bispo	03 - Data de Vencimento 09/07/2020 04 - Cnpj ou Cpf 133.205.958-90	06 -	09 - Valor da Receita R\$ 344,26	12 - Acréscimo Financeiro R\$ 0,00
		16 - Endereço Rua Antônio Tobias dos Reis, 8, Parque Nova Jandira Jandira SP	05 -	07 - Referência	10 - Juros de Mora R\$ 0,00	13 - Honorários Advocaticios R\$ 0,00
18 - Nº do Documento Detalhe 200590030944564-0001 Emissão: 09/06/2020	17 - Observações Comarca/Foro: Barueri, Cód. Foro: 68, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO [Outras(s) parte(s), Réu: LILIAN VALENTE	08 -	11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração R\$ 0,00	14 - Valor Total R\$ 344,26		

8580000003-8 44260185112-0 00590030944-0 56420200709-8

	Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		DARE-SP	
			Documento Principal	
01 - Nome / Razão Social Lunisklovks de Gaule Bispo			07 - Data de Vencimento 09/07/2020	
02 - Endereço Rua Antônio Tobias dos Reis, 8, Parque Nova Jandira Jandira SP			08 - Valor Total R\$ 344,26	
03 - CNPJ Base / CPF 133.205.958-90	04 - Telefone (11)99656-2557	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	09 - Número do DARE 200590030944564 Emissão: 09/06/2020	
06 - Observações Comarca/Foro: Barueri, Cód. Foro: 68, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO [Outras(s) parte(s), Réu: LILIAN VALENTE				
10 - Autenticação Mecânica			Via do Contribuinte	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELCIO RAFAEL DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/07/2020 às 17:34, sob o número 10090433620208260068. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009043-36.2020.8.26.0068 e código BE0F060.

**Banco Itaú - Comprovante de Pagamento
Pagamento com código de barras****0185 - SEFAZ-SP/DARE**Identificação no extrato: **DARE 200590030944564****Dados da conta debitada:**Nome: **LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO**Agência: **6831** Conta: **10593-4****Dados do pagamento:**Código de barras: **858000000038 442601851120 005900309440 564202007098**Número Controle **200590030944564**Valor do documento: **R\$ 344,26****Pagamento efetuado em 29/06/2020 às 19:46:55h via Internet, CTRL 202006293428663**

- Pagamento efetuado em sábado, domingo ou feriado, será quitado no próximo dia útil.
- O cliente assume total responsabilidade por eventuais danos decorrentes de inexatidão ou insuficiência nas informações por ele inseridas.

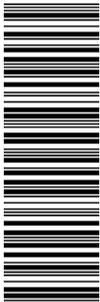
Autenticação:**D7228FEED09A8509236607052BBE02F1A5ED9A5F**

Consultas, informações e serviços transacionais, acesse itau.com.br/uniclass ou ligue 4004 4828 (capitais e regiões metropolitanas) ou 0800 970 4828 (demais localidades), todos os dias, 24 horas por dia ou procure sua agência. Reclamações, cancelamentos e informações gerais, ligue para o SAC: 0800 728 0728, todos os dias, 24 horas por dia. Se não ficar satisfeito com a solução apresentada, de posse do protocolo, contate a Ouvidoria: 0800 570 0011, em dias úteis, das 9h às 18h. Deficiente auditivo/fala: 0800 722 1722, todos os dias, 24 horas por dia.



8580000000-3 42000185112-8 00590030944-0 57720200709-0

	Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		DARE-SP	
			Documento Principal	
01 - Nome / Razão Social Lunisklovks de Gaule Bispo			07 - Data de Vencimento 09/07/2020	
02 - Endereço Rua Antônio Tobias dos Reis, 8, Parque Nova Jandira Jandira SP			08 - Valor Total R\$ 42,00	
03 - CNPJ Base / CPF 133.205.958-90	04 - Telefone (11)99656-2557	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	09 - Número do DARE 200590030944577 Emissão: 09/06/2020	
06 - Observações Comarca/Foro: Barueri, Cód. Foro: 68, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO [Outras(s) parte(s), Réu: LILIAN VALENTE				
10 - Autenticação Mecânica			Via do Banco	

200590030944577-0001 	 Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento	DARE-SP Documento Detalhe	01 - Código de Receita – Descrição 304-9 Extra-Orçamentária e Anulação de Despesa - carteira de previdência dos advogados de São Paulo		02 - Código do Serviço – Descrição TJ - 1130401 - TAXA DE MANDATO (PROCURAÇÃO OU SUBSTABELECIMENTO)	19 - Qtde Serviços: 1	
		15 - Nome do Contribuinte Lunisklovks de Gaule Bispo		03 - Data de Vencimento 09/07/2020	06 -	09 - Valor da Receita R\$ 42,00	12 - Acréscimo Financeiro R\$ 0,00
		16 - Endereço Rua Antônio Tobias dos Reis, 8, Parque Nova Jandira Jandira SP		04 - Cnpj ou Cpf 133.205.958-90	05 -	07 - Referência	10 - Juros de Mora R\$ 0,00
18 - Nº do Documento Detalhe 200590030944577-0001 Emissão: 09/06/2020	17 - Observações Comarca/Foro: Barueri, Cód. Foro: 68, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO [Outras(s) parte(s), Réu: LILIAN VALENTE		08 -	11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração R\$ 0,00	14 - Valor Total R\$ 42,00		

8580000000-3 42000185112-8 00590030944-0 57720200709-0

	Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		DARE-SP	
			Documento Principal	
01 - Nome / Razão Social Lunisklovks de Gaule Bispo			07 - Data de Vencimento 09/07/2020	
02 - Endereço Rua Antônio Tobias dos Reis, 8, Parque Nova Jandira Jandira SP			08 - Valor Total R\$ 42,00	
03 - CNPJ Base / CPF 133.205.958-90	04 - Telefone (11)99656-2557	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	09 - Número do DARE 200590030944577 Emissão: 09/06/2020	
06 - Observações Comarca/Foro: Barueri, Cód. Foro: 68, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO [Outras(s) parte(s), Réu: LILIAN VALENTE				
10 - Autenticação Mecânica			Via do Contribuinte	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELCIO RAFAEL DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/07/2020 às 17:34, sob o número 10090433620208260068. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009043-36.2020.8.26.0068 e código BE0F068.

Banco Itaú - Comprovante de Pagamento
Pagamento com código de barras

0185 - SEFAZ-SP/DARE

Identificação no extrato: **DARE 200590030944577**

Dados da conta debitada:

Nome: **LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO**

Agência: **6831** Conta: **10593-4**

Dados do pagamento:

Código de barras: **858000000003 420001851128 005900309440 577202007090**

Número Controle **200590030944577**

Valor do documento: **R\$ 42,00**

Pagamento efetuado em 29/06/2020 às 19:43:52h via Internet, CTRL 202006293423573

- Pagamento efetuado em sábado, domingo ou feriado, será quitado no próximo dia útil.
- O cliente assume total responsabilidade por eventuais danos decorrentes de inexatidão ou insuficiência nas informações por ele inseridas.

Autenticação:

1110B21F4DB75B5D9EFC82F2DACE24595930BCAE

Consultas, informações e serviços transacionais, acesse itau.com.br/uniclass ou ligue 4004 4828 (capitais e regiões metropolitanas) ou 0800 970 4828 (demais localidades), todos os dias, 24 horas por dia ou procure sua agência. Reclamações, cancelamentos e informações gerais, ligue para o SAC: 0800 728 0728, todos os dias, 24 horas por dia. Se não ficar satisfeito com a solução apresentada, de posse do protocolo, contate a Ouvidoria: 0800 570 0011, em dias úteis, das 9h às 18h. Deficiente auditivo/fala: 0800 722 1722, todos os dias, 24 horas por dia.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020060919535008

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO	RG 22.692.959-0	CPF 133.205.958-90	CNPJ
Nº do processo a distribuir	Unidade Foro de Barueri	CEP 06636-080	
Endereço Rua Antônio Tobias dos Reis, 8, Parque Nova Jandira	Código 120-1		Valor
Histórico Processo de exec. de título extrajudicial / autor: LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e outra / ré: LILIAN VALENTE Proc. a distribuir / Foro de Barueri / Vara Cível			23,55
Total			23,55

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.
Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - Ifs
1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868100000002 | 235551174000 | 112010001336 | 205958900080



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020060919535008

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO	RG 22.692.959-0	CPF 133.205.958-90	CNPJ
Nº do processo a distribuir	Unidade Foro de Barueri	CEP 06636-080	
Endereço Rua Antônio Tobias dos Reis, 8, Parque Nova Jandira	Código 120-1		Valor
Histórico Processo de exec. de título extrajudicial / autor: LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e outra / ré: LILIAN VALENTE Proc. a distribuir / Foro de Barueri / Vara Cível			23,55
Total			23,55

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.
Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - Ifs
1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868100000002 | 235551174000 | 112010001336 | 205958900080



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020060919535008

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO	RG 22.692.959-0	CPF 133.205.958-90	CNPJ
Nº do processo a distribuir	Unidade Foro de Barueri	CEP 06636-080	
Endereço Rua Antônio Tobias dos Reis, 8, Parque Nova Jandira	Código 120-1		Valor
Histórico Processo de exec. de título extrajudicial / autor: LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e outra / ré: LILIAN VALENTE Proc. a distribuir / Foro de Barueri / Vara Cível			23,55
Total			23,55

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.
Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - Ifs
1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868100000002 | 235551174000 | 112010001336 | 205958900080



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELCIO RAFAEL DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/07/2020 às 17:34, sob o número 10090433620208260068. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009043-36.2020.8.26.0068 e código BE0F06F.

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
02/07/2020 - AUTO-ATENDIMENTO - 14.46.12
2801002801

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: ELCIO RAFAEL DA SILVA

AGENCIA: 2801-0 CONTA: 75.579-6

=====
Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ

Codigo de Barras 86810000000-2 23555117400-0

11201000133-6 20595890008-0

Data do pagamento 02/07/2020

Valor Total 23,55
=====

DOCUMENTO: 070202

AUTENTICACAO SISBB:

B.EA4.68E.F8E.600.D5B

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(ÍZA) DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL
DO FORO E COMARCA DE BARUERI/SP**

PROCESSO Nº 1009043-36.2020.8.26.0068

LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e outra, já qualificados, nos autos do processo em epígrafe que movem contra **LILIAN VALENTE**, por seu advogado infra-assinado, vem com o respeito de estilo à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada do incluso mandato assinado pelos exequentes, haja vista que, com a inicial, fora anexado minuta da procuração sem assinatura.

Termos em que,
Requer deferimento.

São Paulo, 06 de julho de 2020

ELCIO RAFAEL DA SILVA
OAB/SP Nº 267.118

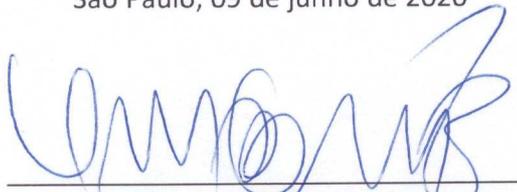
Elcio Rafael da Silva

— ADVOGADO —

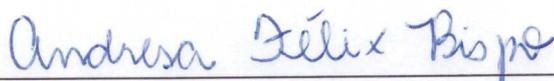
INSTRUMENTO PARTICULAR DE MANDATO

Por intermédio do presente instrumento particular de mandato, **LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO**, brasileiro, analista de remuneração, portador(a) da cédula de identidade/RG nº 22.692.959-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 133.205.958-90 e sua esposa **ANDRESA APARECIDA FELIX BISPO**, brasileira, analista de relações externas, portadora da cédula de identidade RG nº 28.377358-3, inscrita no CPF/MF sob nº 177.473.368-45, ambos residentes e domiciliados à Rua Antônio Tobias dos Reis, 8, Parque Nova Jandira, Jandira/SP, CEP 06636-080, nomeiam e constituem como seu procurador o advogado **ELCIO RAFAEL DA SILVA**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 267.118, com escritório profissional situado na Rua Siguenori Tateishi, 174, Jd. Ester, CEP 05373-100, São Paulo-SP, outorgando-lhe amplos poderes, inerentes ao bom e fiel cumprimento deste mandato, bem como para o foro em geral para o foro em geral, com cláusula *ad judicium et extra*, conforme estabelecido no artigo 38 do Código de Processo Civil (CPC), podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-la nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe(s), inclusive, os poderes especiais para transigir, fazer acordo, firmar compromisso, substabelecer, nomear preposto, renunciar, desistir, reconhecer a procedência do pedido, receber intimações, receber e dar quitação, praticar todos os atos perante repartições públicas Federais, Estaduais e Municipais, e órgãos da administração pública direta e indireta, praticar quaisquer atos perante particulares ou empresas privadas, recorrer a quaisquer Instâncias e Tribunais, podendo atuar em conjunto ou separadamente, dando tudo por bom, firme e valioso.

São Paulo, 09 de junho de 2020



LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO



ANDRESA APARECIDA FELIX BISPO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA de Barueri - FORO DE BARUERI - 6ª VARA CÍVEL
 Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84 - Barueri-SP - CEP 06400-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1009043-36.2020.8.26.0068**
 Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Andresa Aparecida Felix Bispo e outro**
 Pessoa a ser citada: **LILIAN VALENTE**, Brasileiro, Solteira, Professora, RG 32.779.043-X, CPF 22660641854, Doutor Elias Salomao Mansur, 155, Casa, Jardim Audir, CEP 06433-100, Barueri - SP

Juiz(a) de Direito: Dr(a). MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO

Valor do débito: R\$ 34.426,30

Honorários advocatícios: 10% sobre o valor do débito

Vistos.

1- Cite-se para, no prazo de 03 dias, pagar a dívida, custas e honorários advocatícios de 10% sobre o valor do débito, que podem ser reduzidos pela metade (artigo 827, § 1.º do CPC), **sob pena de penhora e negativação no nome.**

2- No prazo para embargos (artigo 915 do Código de Processo Civil), reconhecendo expressamente o crédito e comprovando **de imediato** o depósito de 30% (trinta por cento) do valor em execução, inclusive custas e honorários de advogado, poderá pagar o restante em até 6 (seis) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês, conforme artigo 916 do CPC.

3- Não havendo pagamento, expeça-se a certidão a que alude o artigo 828 do CPC, aguardando-se, por 10 dias, a indicação de bens penhoráveis.

4- Pretendendo buscas de bens pelo juízo deverá o credor recolher as taxas pertinentes.

Intimem-se.

Barueri, 08 de julho de 2020.

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

CERTIDÃO

Autos: 1009043-36.2020.8.26.0068

Classe: Execução de Título Extrajudicial

Certifico, para os devidos fins, que tornei sem efeito o(s) documento(s) substituído(s) por essa certidão, pelo seguinte motivo:

Cancelamento de AR

Barueri, 15 de dezembro de 2020.

MARCIA DESIDERIO

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0894/2020, foi disponibilizado na página 916/918 do Diário da Justiça Eletrônico em 10/07/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Elcio Rafael da Silva (OAB 267118/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1- Cite-se para, no prazo de 03 dias, pagar a dívida, custas e honorários advocatícios de 10% sobre o valor do débito, que podem ser reduzidos pela metade (artigo 827, § 1.º do CPC), sob pena de penhora e negativação no nome. 2- No prazo para embargos (artigo 915 do Código de Processo Civil), reconhecendo expressamente o crédito e comprovando de imediato o depósito de 30% (trinta por cento) do valor em execução, inclusive custas e honorários de advogado, poderá pagar o restante em até 6 (seis) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês, conforme artigo 916 do CPC. 3- Não havendo pagamento, expeça-se a certidão a que alude o artigo 828 do CPC, aguardando-se, por 10 dias, a indicação de bens penhoráveis. 4- Pretendendo buscas de bens pelo juízo deverá o credor recolher as taxas pertinentes. Intimem-se."

Barueri, 10 de julho de 2020.

MARCIA DESIDERIO
Escrevente Técnico Judiciário


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI - FORO DE BARUERI - 6ª VARA CÍVEL
 Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto Barueri - CEP 06400-000,
 Fone: (11)4365-5246, Barueri-SP - E-mail: barueri6cv@tjstj.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1009043-36.2020.8.26.0068**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Andresa Aparecida Felix Bispo e outro**
 Executado: **Lilian Valente**

Certifico e dou fé que, nos termos do Provimento CG nº 01/2020 e do Art. 1.093, § 6º, NSCGJ, procedi a vinculação da utilização da(s) guia(s) DARE de folha 29 e 31 a este processo. Nada Mais. Barueri, 04 de agosto de 2020. Eu, ____, Marcia Aparecida De Jesus Arruda, Escrevente Técnico Judiciário.

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

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª
VARA CÍVEL DO FORO E COMARCA DE BARUERI/SP**

PROCESSO Nº 1009043-36.2020.8.26.0068

LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e outra, já qualificados, nos autos do processo em epígrafe que movem contra **LILIAN VALENTE**, por seu advogado infra-assinado, vêm com o respeito de estilo à presença de Vossa Excelência, reiterar o pedido de citação da requerida para pagamento do débito devidamente atualizado, haja vista que a ação fora distribuída em 05/07/2020 e até o presente momento a requerida não foi citada.

Termos em que,
Requer deferimento.

São Paulo, 27 de outubro de 2020

ELCIO RAFAEL DA SILVA
OAB/SP Nº 267.118



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto Barueri - CEP
06400-000, Fone: (11)4365-5246, Barueri-SP - E-mail:

barueri6cv@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital n°: **1009043-36.2020.8.26.0068**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Andresa Aparecida Felix Bispo e outro**
 Executado: **Lilian Valente**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

*Expedir carta postal.

Nada Mais. Barueri, 09 de novembro de 2020. Eu, ____, Marcia Aparecida De Jesus Arruda, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BARUERI - FORO DE BARUERI - 6ª VARA CÍVEL
 Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84 - Barueri-SP - CEP 06400-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CARTA DE CITAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital n°: **1009043-36.2020.8.26.0068**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Andresa Aparecida Felix Bispo e outro**
 Executado: **Lilian Valente**

Destinatário(a):
 Lilian Valente
 Doutor Elias Salomao Mansur, 155, Casa, Jardim Audir
 Barueri-SP
 CEP 06433-100

Pela presente, comunico que perante este Juízo tramita a ação em epígrafe, da qual fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** de todo o conteúdo da petição inicial e da decisão para, **no prazo de 03 (três) dias úteis, pagar a dívida no valor de R\$ 34.426,30**, que deverá ser atualizada até a data do efetivo pagamento, acrescida dos honorários advocatícios da parte exequente arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do débito, conforme pedido inicial. Caso o(a) executado(a) efetue o pagamento no prazo acima assinalado, os honorários advocatícios serão reduzidos pela metade (art. 827, § 1º, do CPC).

ADVERTÊNCIAS: 1- No prazo para embargos, reconhecendo o crédito do(a) exequente e comprovando o depósito de 30% (trinta por cento) do valor em execução, acrescido de custas e de honorários de advogado, poderá o(a) executado(a) valer-se do disposto no art. 916 e §§, do CPC. Indeferida a proposta, seguir-se-ão os atos executivos, nos termos do art. 916, § 4º, do CPC. O não pagamento de qualquer das parcelas acarretará o disposto no art. 916, § 5º, do CPC. A opção pelo parcelamento importa renúncia ao direito de opor embargos (art. 916, § 6º, do CPC). **2-** O recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante que esta citação se efetivou.

PRAZO PARA EMBARGOS: 15 (quinze) dias úteis, contados da juntada do AR, conforme r. decisão disponibilizada na internet.

OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente. A visualização da petição inicial, dos documentos e da decisão que determina a citação (art. 250, II e V, do CPC) poderá ocorrer mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Barueri, 09 de novembro de 2020. Marcia Aparecida De Jesus Arruda, Escrevente Técnico Judiciário.

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



Digital

12/11/2020
LOTE: 93611



DESTINATÁRIO

Lilian Valente

Doutor Elias Salomao Mansur, 155, Casa, Jardim Audir

Barueri, SP

06433-100

AR217951399JF



ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Lilian Valente

TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª 13/11 18:01 h

2ª ___/___/___ :___ h

3ª ___/___/___ :___ h

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

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

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

CARIMBO
UNIDADE DE ENTREGA



BV

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

[Handwritten signature]

DATA DE ENTREGA

12/11/20

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

Arquivado em 12/11/2020 às 14:09



VITORINO
A D V O G A D O S

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 6ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI ESTADO DE SÃO PAULO**

PROCESSO Nº 1009043-36.2020.8.26.0068

LILIAN VALENTE, brasileira, solteira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 32.779.043-X SSP/SP, inscrita no 226.606.418-54, residente e domiciliada na Av. Presidente Washington Luís, 138, C/1, Jardim Silveira, CEP 06434-000, Barueri SP, por seu advogado constituído, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência nos autos da ação em epígrafe que lhe move **ANDRESA APARECIDA FELIX BISPO e LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO, MANIFESTAÇÃO**, com base nos argumentos fáticos e jurídicos adiante expostos:

DOS FATOS

Trata-se de ação na qual as partes realizaram relação jurídica com adimplemento substancial da obrigação por ocasião da assinatura do contrato e relegaram para o implemento da obrigação de um evento futuro e incerto a uma pequena parcela do contrato de venda e compra do imóvel no qual a executada exerce atualmente como moradia.



VITORINO

A D V O G A D O S

Alega o Exequente que a obrigação não fora cumprida após a notificação na qual indicava que a condição já tinha sido implementada e que a exequente deveria adimplir sua obrigação.

Alegou resistência da requerida no tocante ao cumprimento da sua parte na obrigação e requereu a execução do importe de R\$ 34.426,30.

Ocorre que apesar de na época a parte executada ter conseguido adimplir a obrigação com mais de 90% de toda obrigação sem ao certo saber da procedência ou não da ação proposta pelo exequente, atualmente a requerida não possui condições de suportar o adimplemento da obrigação à vista tal como fora perseguida pelo exequente por ocasião da notificação.

Decerto, não é intenção da executada a perpetuação da dívida e não obstante tivesse tentado adimplir a obrigação, não conseguiu qualquer acordo com o exequente o que o motivou a provocar o Estado/Juiz em busca da satisfação total da obrigação.

Pela própria narrativa do exequente nota-se o adimplemento substancial da obrigação e que exerce posse sobre o bem servindo-o como moradia desde então.

DO DIREITO

É cediço que o ordenamento jurídico pátrio disciplina as regras e princípios básicos para tutelar a vida em sociedade, no caso dos autos as partes sujeitaram o advento da obrigação para um evento futuro e incerto, e infelizmente a executada não possui condições de satisfazer a obrigação na forma perseguida pelo exequente.



VITORINO

A D V O G A D O S

Conforme se nota dos documentos colacionados a presente, a requerida é servidora pública e não possui rendimentos suficientes para satisfazer a obrigação e ainda possui uma consignação em pagamento descontado em folha que reduz ainda mais a liquidez dos seus rendimentos, ou seja, os necessários para a sua subsistência.

Não compete a requerida, por intermédio de seu patrono arguir alegações que confronte o direito do autor, mormente aquelas que embora tenha significado jurídico, tramitam necessariamente na órbita da má-fé.

A exequente, de fato, fora notificada quanto a necessidade do adimplemento da obrigação face ao trânsito em julgado da sentença que cancelaria a possibilidade do exequente transmitir o direito de propriedade para a requerente, no entanto a realidade financeira da requerida atrelada a ausência de atualização pelo exequente dos andamentos do processo, fizeram fazer crer que a questão se perduraria até a executada ter a plena condição de suportar o pagamento da obrigação, assim como a expectativa de tomar posse em novo concurso no qual fora aprovada.

Nessa perspectiva, é clarividente que jamais seria a intenção do exequente que o processo de usucapião demorasse tanto tempo, como também não era intenção da executada que ao tempo de sua notificação não tivesse condições de suportar o adimplemento da obrigação.

Não obstante isso, há conforme relatado pelo próprio exequente, ainda que não diretamente, o adimplemento substancial da obrigação de modo que a alegação do requerente de que a executada está usufruindo do imóvel sem adimplir a obrigação é de todo injusta.



VITORINO
A D V O G A D O S

É cediço que a executada aceitou voluntariamente uma condição incerta que poderia se quer acontecer, ou seja, uma sentença procedente, ou seja as partes por ocasião das tratativas negociais projetaram a eficácia do negócio jurídico a um evento futuro e incerto .

Art. 121. Considera-se condição a cláusula que, derivando exclusivamente da vontade das partes, subordina o efeito do negócio jurídico a evento futuro e incerto.

Nessa esteira, apesar do exequente afirmar que a executada estava usufruindo do imóvel há quatro anos, é crível que o pagamento substancial da obrigação atrelado ao evento futuro e incerto, revela que não estava residindo sem nenhum benefício ao credor, como pareceu ser a intenção ao lançar-se nesses argumentos.

A executada de boa -fé depositou uma quantia considerável aos exequentes com a expectativa futura de que a obrigação, cujo contrato recebeu com clausula de irretratabilidade, fosse implementada “ algum dia” a venda.

Embora seja de certo modo exaustivo, não era intenção da executada não ter condições de suportar o cumprimento total da obrigação e muito embora a condição seja estabelecida para um evento que dependida de atos processuais do exequente para alcançar o mérito do processo, havia uma condição implícita, ou seja, que ao tempo da exigência do cumprimento não tivesse a autora condições de adimplir a obrigação tal como fizera por conta, também de eventos alheios a sua vontade.

A autora exerce o direito à moradia e com ele e por força da relação jurídica prestigia sua dignidade de modo que competem as



VITORINO
A D V O G A D O S

partes e respectivos procuradores meios eficazes de satisfação sem que prevaleça a cláusula de retratação do contrato.

CONCLUSÃO.

Ante o exposto, requer se digne Vossa Excelência em determinar que seja designada audiência de conciliação.

Requer a executada o benefício da justiça gratuita por não possuir condições de suportar as custas e honorários advocatícios sem que para tanto não seja um prejuízo a sua subsistência.

Requer, prazo para a regularização processual.

Pede deferimento.

Jandira, 14 de dezembro de 2020

RAFAEL BRITO VITORINO DOS SANTOS.

OAB/SP 323995

Matricula Nome do funcionário
010751 LILIAN VALENTE

Holerite

Matricula Tipo Competência
010751 Pagamento mensal 05/2020

Nome Função
LILIAN VALENTE PROFESSOR DE EDUCACAO BASICA I - PEB
I

Registro Admissão
16/03/2015

Dependentes IR Dependentes SF
1

Vencimento Base Remuneração
2.430,97

Banco Agência Conta
237 1158 7299-0

Local
EMEB ENG. LEONEL M. BRIZOLA

Base INSS Base IRRf Base FGTS Valor FGTS
2.316,67

Codigo	Histórico	Referência	Vencimento	Desconto
1	VENCIMENTO	30.00	2.430,97	
22	LEI ORGANICA INCORPORACAO		263,50	
24	QUINQUENIO	5.00	121,55	
316	CAIXA ECONOMICA - CONSIGNADO			729,29
324	CAIXA ECONOMICA II - CONSIGNADO			108,71
390	ADIANTAMENTO SALARIO (DESC)			1.097,06
400	A.F.P.M.J 1%	1.00		28,16
403	A.F.P.M.J GASTOS			251,23
760	IPREJAN			309,76
805	IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE	1.00		30,95
			2.816,02	2.555,16
			Valor Liquido	260,86



CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1711/2020, foi disponibilizado na página 1283/1287 do Diário da Justiça Eletrônico em 17/12/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.
20/12/2020 à 31/12/2020 - Recesso - Suspensão
01/01/2021 à 06/01/2021 - Recesso - Suspensão
07/01/2021 à 20/01/2021 - Art. 116, § 2º, RITJSP (Ressalvado o disposto no Comunicado Conjunto nº 2542/2018). - Suspensão

Advogado
Elcio Rafael da Silva (OAB 267118/SP)
Rafael Brito Vitorino dos Santos (OAB 323995/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se a parte contrária sobre a petição de folhas 45 e regularize a requerida sua representação processual."

Barueri, 17 de dezembro de 2020.

MARCIA DESIDERIO
Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO E COMARCA DE BARUERI/SP

PROCESSO Nº 1009043-36.2020.8.26.0068

LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e **outra**, já qualificados, nos autos do processo em epígrafe que movem contra **LILIAN VALENTE**, por seu advogado infra-assinado, vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção Ato Ordinatório de fls. 51, manifestar-se acerca da petição de fls. 45, conforme adiante.

A executada juntou petição de fls. 45, aduzindo, em síntese, que pactuou com os exequentes, *“relação jurídica com adimplemento substancial da obrigação por ocasião da assinatura do contrato e relegaram para o implemento da obrigação de um evento futuro e incerto a uma pequena parcela do contrato de venda e compra do imóvel no qual a executada exerce atualmente como moradia”*, e que não possui condições de pagar o débito.

Importante ressaltar que a executada, ao pactuar a aquisição do imóvel dos exequentes, estava devidamente assessorada por escritório imobiliário em Jandira/SP, bem como por advogada, que recebeu todos os documentos e informações referentes à ação de usucapião.

Pelas características da ação de usucapião, a executada tinha conhecimento que era questão de tempo para a conclusão da ação.

A executada contratou de livre e espontânea vontade, e pagou mais de 90% do valor do imóvel porque lhe foi muito conveniente, já que os riscos eram mínimos. Se houvesse risco, decerto, a executada não teria aceito o pacto.

A executada teve 5 anos para se preparar financeiramente para o pagamento do débito final, ora executado.

Contudo, a executada age de má-fé, pois, ao ser contada pelos exequentes para a realização de memorial descritivo e planta exigido pelo Registro de Imóveis de Barueri, para viabilizar o registro do mandado judicial, a executada criou óbices a fim de evitar

o acesso do topógrafo ao imóvel, com o fito de retardar a conclusão da obrigação por parte dos exequentes.

A executada não atendia aos contatos telefônicos dos exequentes, bem como não respondia às mensagens.

A muito custo os exequentes conseguiram acesso ao imóvel da executada e o topógrafo pode realizar o trabalho para emissão do MD e planta, solicitado pelo Registrador Imobiliário.

Pois bem, de posse da nova matrícula, os exequentes notificaram a executada, em 07/01/2020 (fls. 22), para a realização do pagamento final e para que marcasse data para a realização da escritura.

No entanto, a executada quedou-se inerte, e não honrou com a obrigação assumida, em que pese ter tido oportunidade de propor um acordo.

E se de fato a executada estivesse agindo de boa-fé, já teria proposto acordo (inclusive na petição de fls. 45); ora Excelência, os exequentes sempre estiveram abertos a negociação, mas, a executada que se omitiu, não respondendo aos contatos dos exequentes.

Desta forma, os exequentes informam que não tem interesse na realização de audiência para tentativa de conciliação, haja vista que desde 07 de janeiro de 2020, estão tentando um acordo com a executada, sem êxito.

O débito atualizado perfaz a quantia de R\$ 42.277,69, consoante planilha anexa (DOC 01).

Diante do exposto, reiteram os termos da inicial, requerendo a intimação da executada para cumprimento da r. Decisão de fls. 37.

Termos em que,
Requer deferimento.

São Paulo, 12 de janeiro de 2021

ELCIO RAFAEL DA SILVA
OAB/SP Nº 267.118

[Imprimir](#)[Voltar](#)**PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS****PROCESSO Nº 1009043-36.2020.8.26.0068 executada: Lilian Valente****Data de atualização dos valores: dezembro/2020****Indexador utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)****Juros moratórios simples de 1,00% ao mês****Acréscimo de 10,00% referente a multa.****Honorários advocatícios de 10,00%.**

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATÓRIOS 0,00% a.m.	JUROS MORATÓRIOS 1,00% a.m.	MULTA 10,00%	TOTAL
1	pagamento residual	7/1/2020	30.000,00	31.178,98	0,00	3.429,69	3.460,87	38.069,54
					Sub-Total			R\$ 38.069,54
					Honorários advocatícios (10,00%) (+)			R\$ 3.806,95
					Sub-Total			R\$ 3.806,95
					custa judicial - 29/6/2020 - custas processuais - R\$ 344,26 (+)			R\$ 357,58
					Sub-Total			R\$ 357,58
					despesa processual - 29/6/2020 - custas processuais - R\$ 42,00 (+)			R\$ 43,62
					Sub-Total			R\$ 43,62
					TOTAL GERAL			R\$ 42.277,69



VITORINO
A D V O G A D O S

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 6ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI ESTADO DE SÃO PAULO**

PROCESSO Nº 1009043-36.2020.8.26.0068

LILIAN VALENTE, brasileira, solteira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 32.779.043-X SSP/SP, inscrita no 226.606.418-54, residente e domiciliada na Av. Presidente Washington Luís, 138, C/1, Jardim Silveira, CEP 06434-000, Barueri SP, por seu advogado constituído, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência nos autos da ação em epígrafe que lhe move **ANDRESA APARECIDA FELIX BISPO e LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO**, juntar aos autos instrumento de procuração a fim de regularizar a representação processual.

Pede deferimento,

Jandira, 16 de fevereiro de 2021.

RAFAEL BRITO VITORINO DOS SANTOS

OAB/SP 323995



VITORINO
ADVOGADOS

INSTRUMENTO DE MANDATO

LILIAN VALENTE, brasileira, solteira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 32.779.043-X SSP/SP, inscrita no 226.606.418-54, residente e domiciliada na Av. Presidente Washington Luís, 138, C/1, Jardim Silveira, CEP 06434-000, Barueri SP. Constitui como seu bastante procurador o Dr. RAFAEL BRITO VITORINO DOS SANTOS OAB/SP, brasileiro, casado, advogado devidamente inscrito na OAB/SP 323.995, com escritório localizado na Rua Conceição Sammartino, 361, sala 05, Centro, Jandira Estado de São Paulo, para com os poderes constituídos na cláusula "AD JUDICIA" e "ET EXTRA", em conjunto ou separadamente, defender os seus direitos e interesses em qualquer pleito iniciado ou por iniciar-se, em que for autor, réu, assistente, podendo propor as ações que entender e delas variar, desistir, acordar, renunciar ao direito, contestar, interpor recursos, receber quantias, dar e aceitar quitação, fazer depósitos ou levantamentos, pedir justiça gratuita, e demais poderes por mais extensivos que sejam, no âmbito judicial ou extrajudicial, podendo ainda substabelecer com ou sem reservas de poderes.

São Paulo, 04 de fevereiro de 2021.

LILIAN VALENTE

Rua Conceição Sammartino, 361, Sala 05, Centro de Jandira Estado de São Paulo, CEP:
06600080, Telefone nº 4553-3020, E-mail: rafaelvitorino.adv@hotmail.com

Página 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto Barueri - CEP 06400-000, Fone: (11)4365-5246, Barueri-SP - E-mail:

barueri6cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1009043-36.2020.8.26.0068**
 Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Lunisklovks de Gaule Bispo e outro**
 Executado: **Lilian Valente**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO**

Vistos.

O art. 5º, LXXIV, da Constituição Federal, dispõe “o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos”.

A declaração de pobreza, por sua vez, estabelece mera presunção relativa da hipossuficiência, que cede ante outros elementos que sirvam para indicar a capacidade financeira, cabendo à parte interessada comprovar a condição de hipossuficiência, sob pena de indeferimento.

No caso, restou afastada a presunção pelos indícios constantes nos autos.

Com efeito, a parte executada confirma ter pago R\$ 300.000,00, de uma única vez, a para a aquisição do imóvel cuja aquisição originou as dívidas ora executadas.

No mais, possui emprego fixo e está assistida por advogado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto Barueri - CEP 06400-000, Fone: (11)4365-5246, Barueri-SP - E-mail:

barueri6cv@tjsp.jus.br

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

particular, não tendo procurado a defensoria pública para a assistência judiciária gratuita.

É importante observar que o comprovante de rendimentos juntado à fl. 50, por sua vez, é mero *print* de tela indicativa do holerite da executada, e refere-se à competência de 05/2020, ou seja, sete meses antes do protocolo da petição.

Nesse contexto, não demonstrada a incapacidade financeira, INDEFIRO o pedido de gratuidade. Recolha, a executada, a taxa de mandato.

A executada já foi citada para cumprir a obrigação. Assim, indique o credor as medidas constritivas que deseja empreender para o cumprimento forçado. Pretendendo a realização de pesquisas, providencie o recolhimento das respectivas despesas.

Intimem-se.

Barueri, 08 de abril de 2021.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0410/2021, foi disponibilizado na página 951/960 do Diário de Justiça Eletrônico em 12/04/2021. Considera-se a data de publicação em 13/04/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Elcio Rafael da Silva (OAB 267118/SP)
Rafael Brito Vitorino dos Santos (OAB 323995/SP)

Teor do ato: "O art. 5º, LXXIV, da Constituição Federal, dispõe o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos. A declaração de pobreza, por sua vez, estabelece mera presunção relativa da hipossuficiência, que cede ante outros elementos que sirvam para indicar a capacidade financeira, cabendo à parte interessada comprovar a condição de hipossuficiência, sob pena de indeferimento. No caso, restou afastada a presunção pelos indícios constantes nos autos. Com efeito, a parte executada confirma ter pago R\$ 300.000,00, de uma única vez, a para a aquisição do imóvel cuja aquisição originou as dívidas ora executadas. No mais, possui emprego fixo e está assistida por advogado particular, não tendo procurado a defensoria pública para a assistência judiciária gratuita. É importante observar que o comprovante de rendimentos juntado à fl. 50, por sua vez, é mero print de tela indicativa do holerite da executada, e refere-se à competência de 05/2020, ou seja, sete meses antes do protocolo da petição. Nesse contexto, não demonstrada a incapacidade financeira, INDEFIRO o pedido de gratuidade. Recolha, a executada, a taxa de mandato. A executada já foi citada para cumprir a obrigação. Assim, indique o credor as medidas constitutivas que deseja empreender para o cumprimento forçado. Pretendendo a realização de pesquisas, providencie o recolhimento das respectivas despesas."

Barueri, 12 de abril de 2021.

PATRICIA MARCELA DA CRUZ FREITAS
Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO E COMARCA DE BARUERI/SP

PROCESSO Nº 1009043-36.2020.8.26.0068

LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e outra, já qualificados, nos autos do processo em epígrafe que movem contra **LILIAN VALENTE**, por seu advogado infra-assinado, em atenção à r. Decisão de fls. 57, vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a realização de pesquisas nos sistemas SISBAJUD, INFOJUD e RENAJUD, a fim de localizar bens penhoráveis da executada.

O débito atualizado da executada perfaz a quantia de R\$ 42.277,69 (ref. abril/2021), consoante planilha anexa (DOC 01).

Por fim, requer a juntada do comprovante de recolhimento das respectivas despesas (DOCS 02/03).

Termos em que,
Requer deferimento.

São Paulo, 13 de abril de 2021

ÉLCIO RAFAEL DA SILVA
OAB/SP Nº 267.118

[Imprimir](#)[Voltar](#)

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

PROCESSO Nº 1009043-36.2020.8.26.0068 EXECUTADA: LILIAN VALENTE

Data de atualização dos valores: abril/2021

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

Juros moratórios simples de 1,00% ao mês

Acréscimo de 10,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 10,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATÓRIOS 0,00% a.m.	JUROS MORATÓRIOS 1,00% a.m.	MULTA 10,00%	TOTAL
1	PAGAMENTO RESIDUAL	07/01/2020	30.000,00	32.254,73	0,00	4.838,21	3.709,29	40.802,23
							Sub-Total	R\$ 40.802,23
							Honorários advocatícios (10,00%) (+)	R\$ 4.080,22
							Sub-Total	R\$ 4.080,22
							custa judicial - 29/06/2020 - CUSTAS PROCESSUAIS - R\$ 344,26 (+)	R\$ 369,92
							custa judicial - 29/06/2020 - CUSTAS PROCESSUAIS - R\$ 42,00 (+)	R\$ 45,13
							Sub-Total	R\$ 415,05
							* despesa processual - 13/04/2021 - TAXAS PESQUISAS DE BENS - R\$ 48,00 (+)	R\$ 48,00
							Sub-Total	R\$ 48,00
							TOTAL GERAL	R\$ 45.345,50



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2021041313371304

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça

Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO	22.692.959-0	133.205.958-90	
Nº do processo	Unidade	CEP	
1009043-36.2020.8.26	6ª VC FORO DE BARUERI/SP	06636-080	
Endereço	Código	Valor	
Rua Antônio Tobias dos Reis, 8, Jandira/SP	434-1	48,00	
Histórico	Valor	Total	
Autos n. 1009043-36.2020.8.26.0068 / Execução de Título Extrajudicial / Foro de Barueri / 6ª Vara Cível Exeqte: Lunisklovks de Gaule Bispo / Exctda: Lilian Valente	48,00	48,00	
		Total	48,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.

Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Mar/2021 - SISBB 21076 - cdr

1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868600000001 480051174000 143410001333 205958903046



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2021041313371304

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça

Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO	22.692.959-0	133.205.958-90	
Nº do processo	Unidade	CEP	
1009043-36.2020.8.26	6ª VC FORO DE BARUERI/SP	06636-080	
Endereço	Código	Valor	
Rua Antônio Tobias dos Reis, 8, Jandira/SP	434-1	48,00	
Histórico	Valor	Total	
Autos n. 1009043-36.2020.8.26.0068 / Execução de Título Extrajudicial / Foro de Barueri / 6ª Vara Cível Exeqte: Lunisklovks de Gaule Bispo / Exctda: Lilian Valente	48,00	48,00	
		Total	48,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.

Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Mar/2021 - SISBB 21076 - cdr

1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868600000001 480051174000 143410001333 205958903046



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2021041313371304

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça

Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO	22.692.959-0	133.205.958-90	
Nº do processo	Unidade	CEP	
1009043-36.2020.8.26	6ª VC FORO DE BARUERI/SP	06636-080	
Endereço	Código	Valor	
Rua Antônio Tobias dos Reis, 8, Jandira/SP	434-1	48,00	
Histórico	Valor	Total	
Autos n. 1009043-36.2020.8.26.0068 / Execução de Título Extrajudicial / Foro de Barueri / 6ª Vara Cível Exeqte: Lunisklovks de Gaule Bispo / Exctda: Lilian Valente	48,00	48,00	
		Total	48,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.

Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Mar/2021 - SISBB 21076 - cdr

1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868600000001 480051174000 143410001333 205958903046



SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
13/04/2021 - AUTO-ATENDIMENTO - 13.39.50
2801002801

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: ELCIO RAFAEL DA SILVA

AGENCIA: 2801-0 CONTA: 75.579-6

=====
Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ

Codigo de Barras 86860000000-1 48005117400-0

14341000133-3 20595890304-6

Data do pagamento 13/04/2021

Valor Total 48,00
=====

DOCUMENTO: 041301

AUTENTICACAO SISBB:

F.C9C.207.3EB.C55.D65

Ofício expedido no recurso 2089767-83.2021.8.26.0000 - Referente ao 1009043-36.2020.8.26.0068

JULIO VALIM CANDIDO DE OLIVEIRA <joliveira2@tjsp.jus.br>

Qui, 29/04/2021 12:23

Para: BARUERI - 6 OFICIO CIVEL <barueri6cv@tjsp.jus.br>

 1 anexos (781 KB)

2089767-83.2021.8.26.0000 of.pdf;

**Ofício expedido no recurso 2089767-83.2021.8.26.0000
- Referente ao 1009043-36.2020.8.26.0068**

Seguem no anexo despacho e ofício para as providências devidas conforme o teor do anexo e/ou para solicitar informações. Se houver necessidade de resposta, favor encaminhá-la por e-mail.

Att.

**JULIO VALIM CANDIDO DE OLIVEIRA**

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

SJ 3.2.3.2-Seção de Processamento da 16ª Câmara de Direito Privado

Largo Pátio do Colégio, 73, 2º andar, sala 211 - Sé - São Paulo/SP - CEP: 01016-040

Tel: (11) 3489-3861

E-mail: joliveira2@tjsp.jus.br

AVISO - O remetente desta mensagem é responsável por seu conteúdo e endereçamento. Cabe ao destinatário dar a ela tratamento adequado. Sem a devida autorização, a reprodução, a distribuição ou qualquer outra ação, em desconformidade com as normas internas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções.

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

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DESPACHO

Agravo de Instrumento nº 2089767-83.2021.8.26.0000

Comarca de Barueri

Agravante: LILIAN VALENTE

Agravados: LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e ANDRESA APARECIDA FELIX BISPO

Vistos.

1. Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto em razão da r. decisão copiada a fls. 26/27, que indeferiu o pedido de justiça gratuita formulado pela executada, nos termos abaixo transcrito:

“Vistos. O art. 5º, LXXIV, da Constituição Federal, dispõe “o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos”. A declaração de pobreza, por sua vez, estabelece mera presunção relativa da hipossuficiência, que cede ante outros elementos que sirvam para indicar a capacidade financeira, cabendo à parte interessada comprovar a condição de hipossuficiência, sob pena de indeferimento. No caso, restou afastada a presunção pelos indícios constantes nos autos. Com efeito, a parte executada confirma ter pago R\$ 300.000,00, de uma única vez, a para a aquisição do imóvel cuja aquisição originou as dívidas ora executadas. No mais, possui emprego fixo e está assistida por advogado particular, não tendo procurado a defensoria pública para a assistência judiciária gratuita. É importante observar que o comprovante de rendimentos juntado à fl. 50, por sua vez, é mero print de tela indicativa do holerite da executada, e refere-se à competência de 05/2020, ou seja, sete meses antes do protocolo da petição. Nesse contexto, não demonstrada a incapacidade financeira, INDEFIRO o pedido de gratuidade. Recolha, a executada, a taxa de mandato. A executada já foi citada para cumprir a obrigação. Assim, indique o credor as medidas constritivas que deseja empreender para o cumprimento forçado. Pretendendo a realização de pesquisas, providencie o recolhimento das respectivas despesas. Intimem-se.”.

Sustenta a agravante que não possui condições de suportar as custas processuais, conforme demonstram os documentos juntados. Argumenta que recebe menos de três salários mínimos mensais e ainda possui empréstimo consignado, com seus descontos legais.

2. O artigo 1.019, inciso I, do Código de Processo Civil, dispõe que o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária

Serviço de Processamento da SJ 3.2.3.2 - Serv. de Proces. da 16ª Câmara de Dir. Privado

Páteo do Colégio, nº 73 - CEP 01016-040 - Páteo do Colégio - Salas 211/213

e-mail: sj3.2.3.2@tjsp.jus.br - tel.: (11) 3292-4900 r. 2217

São Paulo, 29 de abril de 2021.

Ofício nº 1211/2021 - SJ 3.2.3.2 - Serv. de Proces. da 16ª Câmara de Dir. Privado

Agravo de Instrumento nº 2089767-83.2021.8.26.0000

Origem nº 1009043-36.2020.8.26.0068

Agravante: LILIAN VALENTE

Agravados: LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e ANDRESA APARECIDA

FELIX BISPO

Senhor(a) Juiz (a) de Direito:

Por determinação do Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator, transmito a Vossa Excelência cópia do r. despacho proferido nos autos de **Agravo de Instrumento** acima especificados, para as providências devidas.

Apresento a Vossa Excelência protestos de respeito e consideração.

Júlio Valim Cândido de Oliveira M366780

Escrevente Técnico Judiciário

SJ 3.2.3.2 - Serv. de Proces. da 16ª Câmara de Dir. Privado

M.M. Juiz(a) de Direito da 6ª Vara Cível

Foro de Barueri - Comarca de Barueri.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Barueri

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto Barueri - CEP 06400-000, Fone: (11)4365-5246, Barueri-SP - E-mail:

barueri6cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº:	1009043-36.2020.8.26.0068
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos
Exequente:	Lunisklovks de Gaule Bispo e outro
Executado:	Lilian Valente

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Luciano Antonio De Andrade

Vistos.

Ciência às partes sobre fls. 65/67.

Defiro o bloqueio *on line* dos ativos financeiros da devedora **até o limite do valor do débito atualizado (fls. 61).**

Entretanto, uma vez que o **SISBAJUD automaticamente bloqueia ativos financeiros de diversas contas** (principalmente quando se trata de bancos distintos), **ainda que sem permissão judicial**, podendo extrapolar o valor da dívida, **eventual valor bloqueado a maior deverá ser imediatamente desbloqueado**, antes mesmo de ser encaminhado à conta judicial, ou, se já depositado em conta judicial, deverá ser liberado em favor do devedor imediatamente.

Caso não sejam localizados valores suficientes para adimplemento da dívida, defiro desde logo, a busca de bens através do Renajud e Infojud.

Intimem-se.

Barueri, 18 de maio de 2021.

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

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

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

Número do protocolo: 20210001880854
Data/hora de protocolamento: 18/05/2021 16:08
Número do processo: 1009043-36.2020.8.26.0068
Juiz solicitante do bloqueio: MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO
Tipo/natureza da ação: Ação Cível
CPF/CNPJ do autor/exequente da ação:
Nome do autor/exequente da ação: Lunisklovks de Gaule Bispo e outro
Bloqueio agendado para envio? Não
Repetição programada? Sim **Data limite da repetição:** 17/06/2021

Relação dos Réus/Executados

Réu/Executado	Relação de Contas e Aplicações Financeiras Atingidas
22660641854: LILIAN VALENTE	05237 - BCO BRADESCO /
Valor a Bloquear R\$ 45.345,50 (quarenta e cinco mil e trezentos e quarenta e cinco reais e cinquenta centavos)	03008 - BCO SANTANDER /
Bloquear Conta-Salário? Não	21104 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL /
	40923 - NU PAGAMENTOS S.A. /
	07341 - ITAÚ UNIBANCO S.A. /
	00001 - BCO BRASIL /
	40989 - PAGSEGURO INTERNET S.A. /

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

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

Número do protocolo: 20210001880854
Data/hora de protocolamento: 18/05/2021 16:08
Número do processo: 1009043-36.2020.8.26.0068
Juiz solicitante do bloqueio: MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO
Tipo/natureza da ação: Ação Cível
CPF/CNPJ do autor/exequente da ação:
Nome do autor/exequente da ação: Lunisklovks de Gaule Bispo e outro
Bloqueio agendado para envio? Não
Repetição programada? Sim **Data limite da repetição:** 17/06/2021

Relação dos Réus/Executados

Réu/Executado **Total bloqueado pelo bloqueio original e reiterações**
 22660641854: LILIAN VALENTE R\$ 0,00

Respostas
BCO SANTANDER

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
18 MAI 2021 16:08	Bloqueio de Valores	MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO protocolado por (DIRCE AOYAGUI)	R\$ 45.345,50	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	19 MAI 2021 04:00

BCO BRADESCO

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
18 MAI 2021 16:08	Bloqueio de Valores	MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO protocolado por (DIRCE AOYAGUI)	R\$ 45.345,50	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	18 MAI 2021 20:21

Respostas

CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
18 MAI 2021 16:08	Bloqueio de Valores	MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO protocolado por (DIRCE AOYAGUI)	R\$ 45.345,50	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	20 MAI 2021 02:45

BCO BRASIL

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
18 MAI 2021 16:08	Bloqueio de Valores	MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO protocolado por (DIRCE AOYAGUI)	R\$ 45.345,50	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	19 MAI 2021 19:09

NU FINANCEIRA S.A. CFI

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
18 MAI 2021 16:08	Bloqueio de Valores	MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO protocolado por (DIRCE AOYAGUI)	R\$ 45.345,50	(00) Resposta negativa: o réu/executado não é cliente (não possui contas) ou possui apenas contas inativas, ou a instituição não é responsável sobre o registro de titularidade, administração ou custódia dos ativos.	-	18 MAI 2021 23:14

NU PAGAMENTOS S.A.

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
18 MAI 2021 16:08	Bloqueio de Valores	MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO protocolado por (DIRCE AOYAGUI)	R\$ 45.345,50	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	19 MAI 2021 09:50

PAGSEGURO INTERNET S.A.

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
---------------------	---------------	------------------	-------	-----------	------------------------------	---------------------

Respostas

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
18 MAI 2021 16:08	Bloqueio de Valores	MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO protocolado por (DIRCE AOYAGUI)	R\$ 45.345,50	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	19 MAI 2021 16:17

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
18 MAI 2021 16:08	Bloqueio de Valores	MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO protocolado por (DIRCE AOYAGUI)	R\$ 45.345,50	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	19 MAI 2021 20:38



Restrições Veículos Au

Seja bem vindo,

DIRCE AOYAGUI

TJSP

21/05/2021 • 08h 19' 40" • 09:51

Sair

Restrições

Designações



Você está em: RENAJUD Inserir Restrições

Inserir Restrição Veicular

A pesquisa não retornou resultados.

Pesquisa de Veículos (Informe 1 ou mais campos)

Placa

Chassi

CPF/CNPJ

Mostrar somente veículos sem restrição RENAJUD

Pesquisar

Limpar

Setor de Autarquias Sul, Quadra 1, Bloco H, 5º andar - CEP

70700-010 - Brasília-DF

2.4.0



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto Barueri - CEP 06400-000, Fone: (11)4365-5246, Barueri-SP - E-mail:

barueri6cv@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1009043-36.2020.8.26.0068**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Lunisklovks de Gaule Bispo e outro**
 Executado: **Lilian Valente**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que foi protocolado pedido de bloqueio de valores através do SISBAJUD, com resultado negativo até o momento. Todavia, considerando a disponibilização da funcionalidade de "repetição programada" para mais 30 dias, encaminho os autos à fila de prazo para aguardar referido lapso temporal e eventuais novos bloqueios, cujas tentativas serão realizadas automaticamente pelo sistema.

Outrossim, foram juntados os resultados das pesquisas RENAJUD e INFOJUD. Tendo em vista ser documento sigiloso, inseri a tarja de "segredo de justiça" nestes autos, em cumprimento ao disposto no art. 1263 §único das NSCGJ.

Nada Mais. Barueri, 21 de maio de 2021. Eu, ____, Dirce Aoyagui, Escrevente Técnico Judiciário.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0595/2021, foi disponibilizado na página 1226/1227 do Diário de Justiça Eletrônico em 21/05/2021. Considera-se a data de publicação em 24/05/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Elcio Rafael da Silva (OAB 267118/SP)

Rafael Brito Vitorino dos Santos (OAB 323995/SP)

Teor do ato: "Vistos. Ciência às partes sobre fls. 65/67. Defiro o bloqueio on line dos ativos financeiros da devedora até o limite do valor do débito atualizado (fls. 61). Entretanto, uma vez que o SISBAJUD automaticamente bloqueia ativos financeiros de diversas contas (principalmente quando se trata de bancos distintos), ainda que sem permissão judicial, podendo extrapolar o valor da dívida, eventual valor bloqueado a maior deverá ser imediatamente desbloqueado, antes mesmo de ser encaminhado à conta judicial, ou, se já depositado em conta judicial, deverá ser liberado em favor do devedor imediatamente. Caso não sejam localizados valores suficientes para adimplemento da dívida, defiro desde logo, a busca de bens através do Renajud e Infojud. Intimem-se."

Barueri, 21 de maio de 2021.

PATRICIA MARCELA DA CRUZ FREITAS
Escrevente Técnico Judiciário

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

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

Número do protocolo: 20210002041056
Data/hora de protocolamento: 26/05/2021 07:50
Número do processo: 1009043-36.2020.8.26.0068
Juiz solicitante do bloqueio: MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO
Tipo/natureza da ação: Ação Cível
CPF/CNPJ do autor/exequente da ação:
Nome do autor/exequente da ação: Lunisklovks de Gaule Bispo e outro
Bloqueio agendado para envio? Não
Repetição programada? Sim **Data limite da repetição:** 17/06/2021

Relação dos Réus/Executados

Réu/Executado **Total bloqueado pelo bloqueio original e reiteraões**
 22660641854: LILIAN VALENTE R\$ 170,62

Respostas
BCO SANTANDER

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
26 MAI 2021 07:50	Bloqueio de Valores	MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO	R\$ 45.345,50	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	27 MAI 2021 04:40

BCO BRADESCO

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
26 MAI 2021 07:50	Bloqueio de Valores	MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO	R\$ 45.345,50	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	26 MAI 2021 20:39

Respostas

CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
26 MAI 2021 07:50	Bloqueio de Valores	MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO	R\$ 45.345,50	(03) Cumprida parcialmente por insuficiência de saldo.	R\$ 170,62	27 MAI 2021 03:03

BCO BRASIL

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
26 MAI 2021 07:50	Bloqueio de Valores	MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO	R\$ 45.345,50	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	27 MAI 2021 19:09

NU FINANCEIRA S.A. CFI

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
26 MAI 2021 07:50	Bloqueio de Valores	MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO	R\$ 45.345,50	(00) Resposta negativa: o réu/executado não é cliente (não possui contas) ou possui apenas contas inativas, ou a instituição não é responsável sobre o registro de titularidade, administração ou custódia dos ativos.	-	27 MAI 2021 13:20

NU PAGAMENTOS S.A.

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
26 MAI 2021 07:50	Bloqueio de Valores	MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO	R\$ 45.345,50	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	27 MAI 2021 15:54

PAGSEGURO INTERNET S.A.

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
---------------------	---------------	------------------	-------	-----------	------------------------------	---------------------

Respostas

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
26 MAI 2021 07:50	Bloqueio de Valores	MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO	R\$ 45.345,50	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	27 MAI 2021 14:12

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
26 MAI 2021 07:50	Bloqueio de Valores	MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO	R\$ 45.345,50	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	27 MAI 2021 20:29

NU DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Data/hora protocolo	Tipo de ordem	Juiz solicitante	Valor	Resultado	Saldo bloqueado remanescente	Data/hora resultado
26 MAI 2021 07:50	Bloqueio de Valores	MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO	R\$ 45.345,50	(00) Resposta negativa: o réu/executado não é cliente (não possui contas) ou possui apenas contas inativas, ou a instituição não é responsável sobre o registro de titularidade, administração ou custódia dos ativos.	-	27 MAI 2021 13:20

SISBAJUDSISBAJUD | Sistema de Busca de Ativos do Poder Judiciário

<  [Teimosinha](#) > Detalhes 

 Interromper reiteração

ID da série: 118920

Número do Protocolo (ordem original):
20210001880854

Data/hora do Protocolamento:
18 MAI 2021 16:08

Número do Processo:
1009043-36.2020.8.26.0068

Tribunal:
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Vara/Juízo:
06 CIVEL DE BARUERI

Juiz Solicitante:
MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO (protocolizado por DIRCE AOYAGUI)

Tipo/Natureza da Ação:
Ação Cível

CPF/CNPJ do Autor/Exequente da Ação:

Nome do Autor/Exequente da Ação:
Lunisklovks de Gaule Bispo e outro

Valor a bloquear:
R\$ 45.345,50

Ativa:
Sim

Total bloqueado:
R\$ 170,62

Data limite da repetição:
17 DE JUN DE 2021

#	Data Protocolamento	Situação	Valor a bloquear	Número Protocolo	Processo	Juiz/Assessor	Ações
1 	18/05/2021 04:08	Respondida	R\$ 45.345,50	20210001880854	1009043-36.2020.8.26.0068	MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO DIRCE AOYAGUI	...



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto Barueri - CEP 06400-000, Fone: (11)4365-5246, Barueri-SP - E-mail:

barueri6cv@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1009043-36.2020.8.26.0068**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Lunisklovks de Gaule Bispo e outro**
 Executado: **Lilian Valente**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Em cumprimento à r.Decisão de fls. 68, foram realizadas as pesquisas ali deferidas, conforme certificado às fls. 93 Decorrido o prazo da repetição programada (teimosinha), observa-se que foi bloqueado o valor de R\$ 170,62 (em 26.05). Manifeste-se a executada, nos termos do art. 854 § 3º do CPC. Nada Mais. Barueri, 21 de junho de 2021. Eu, ____, Dirce Aoyagui, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0710/2021, foi disponibilizado na página 1119/1128 do Diário de Justiça Eletrônico em 22/06/2021. Considera-se a data de publicação em 23/06/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.
24/06/2021 - São João Batista - Prorrogação

Advogado
Elcio Rafael da Silva (OAB 267118/SP)
Rafael Brito Vitorino dos Santos (OAB 323995/SP)

Teor do ato: "Em cumprimento à r.Decisão de fls. 68, foram realizadas as pesquisas ali deferidas, conforme certificado às fls. 93 Decorrido o prazo da repetição programada (teimosinha), observa-se que foi bloqueado o valor de R\$ 170,62 (em 26.05). Manifeste-se a executada, nos termos do art. 854 § 3º do CPC."

Barueri, 22 de junho de 2021.

PATRICIA MARCELA DA CRUZ FREITAS
Escrevente Técnico Judiciário



VITORINO
A D V O G A D O S

EXCELENTÍSSIMO(O) SENHOR(A) DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JANDIRA ESTADO DE SÃO PAULO/SP

Processo nº 1009043-36.2020.8.26.0068

LILIAN VALENTE, devidamente qualificada nos autos da ação em epígrafe, lhe move **LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO** e **ANDRESA APARECIDA FELIX BISPO**, também devidamente qualificados, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência para apresentar **IMPUGNAÇÃO**, nos termos do inciso X do Art. 833 do CPC.

Por primeiro consigna-se que fora dado efeito suspensivo por força do Agravo de Instrumento comunicado nesses autos às fls66.

Outrossim, embora o pequeno valor disponível na conta da parte executada, R\$ 170,62 tal aporte financeiro fora bloqueado da pequena poupança da executada, consoante se inferem dos documentos que seguem em anexo.



VITORINO

A D V O G A D O S

Por derradeiro, informa que malgrado que há pagamento de pensão alimentícia que são creditados na conta da executada, de cunho alimentar e destinados a terceiro estranho ao processo, consoante documentos que segue em anexo, pelo que requer, na hipótese de já ter recaído bloqueio que seja imediatamente desbloqueado por questões de justiça.

Pede deferimento,

Barueri, 23 de junho de 2021.

RAFAEL BRITO VITORINO DOS SANTOS

OAB/SP 323995



VÁLIDO SOMENTE NO BRASIL

CAIXA

POUPANÇA

5067 2252 6387 5918

5067

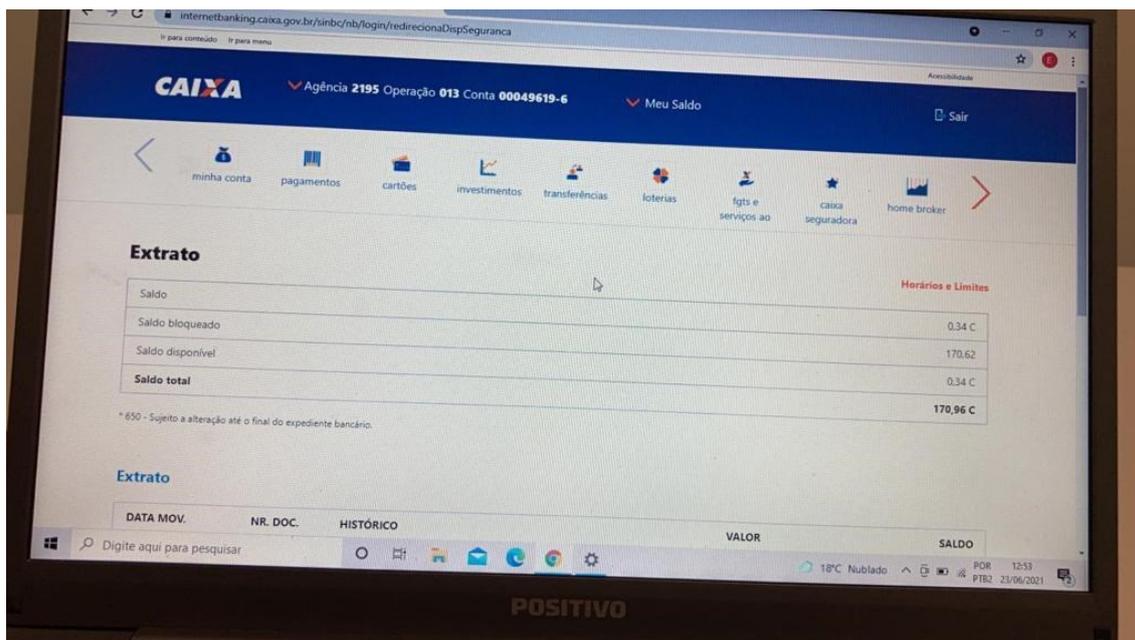
VÁLIDO ATÉ

08/24

LILIAN VALENTE

2195 013 00049619-6

elo



PREVIDÊNCIA SOCIAL INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

CERTIDÃO PIS/PASEP/FGTS

NOME ALEXANDRE RICARDO ROSSBACH		CTPS/IDENT. 0113966/00001	CPF 89056400959	PIS/PASEP 1245194044-3	NUM. BENEFÍCIO 1550887243
ÚLTIMO EMPREGADOR		CGC		CERTIFICADO PARA OS FINS PREVISTOS NO PARÁGRAFO 1º DO ART. 4º, LEI COMPLEMENTAR No. 26 DE 11/02/75, LEI No. 8.858 DE 24/11/80 E PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 1º DO DECRETO No. 85.845 DE 26/03/81, QUE FOI CONCEDIDA A	
DEPENDENTE ALESSA VALENTE ROSSBACH ALLANA VALENTE ROSSBACH	VÍNCULO FILHA FILHA	DATA NASC. 21/02/2004 21/05/2002		PENSAO POR MORTE	
				REQUERIDA EM 10/12/2010 DATA DE OBITO 05/02/2009	
			LOCAL E DATA 350570 SP	OL 21.0.28.020	

ESTA CERTIDÃO TEM EFEITO PARA LEVANTAMENTO DE VALORES CORRESPONDENTES A:

a) PIS - PROGRAMA DE INTEGRAÇÃO SOCIAL
 b) PASEP - PROGRAMA DE FORMAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO SERVIDOR PÚBLICO
 c) FGTS - FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO
 d) QUANTIAS DEVIDAS PELO EMPREGADOR A SEU EMPREGADO EM DECORRÊNCIA DE RELAÇÃO DE EMPREGO.
 e) RESTITUIÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA.
 f) SALDOS DE CONTAS BANCÁRIAS, CADERNETAS DE POUPANÇA, FUNDO DE INVESTIMENTO, DE ACORDO COM LIMITES PREVISTOS EM LEI E DESDE QUE NÃO EXISTAM NA SUCESSÃO OUTROS BENS SUJEITOS A INVENTÁRIO.

Mauro Luciano Hausc
Presidente do INS

Impresso pela Dataprev

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL: 52.166.672-7 DATA DE EXPEDIÇÃO: 03/MAI/2012

NOME: ALLANA VALENTE ROSSBACH

RELACIONADO: ALEXANDRE RICARDO ROSSBACH

E LILIAN VALENTE

NACIONALIDADE: S. PAULO -SP DATA DE NASCIMENTO: 21/MAI/2002

CGC ORIGEM: SÃO PAULO-SP SAÚDE

CN: LV.A285/FLS.205 /N.221391

CPF: 443506118/00

Assinatura 203 Delegado Divisionário
 Roberto ASSINATURA DO DIRETOR da Previdência Social

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83



EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO E COMARCA DE BARUERI/SP

PROCESSO Nº 1009043-36.2020.8.26.0068

LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e *outra*, já qualificados, nos autos do processo em epígrafe que movem contra **LILIAN VALENTE**, por seu advogado infra-assinado, em atenção à r. Decisão de fls., vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, manifestar-se acerca da impugnação de fls. 101/102, conforme adiante:

Primeiramente, cumpre esclarecer à executada, ora impugnante, que o Agravo de Instrumento comunicado nesses autos às fls. 65/66, não tem o condão de suspender a execução ou eventuais bloqueios e penhoras. A suspensão refere-se tão somente à exigibilidade do recolhimento das custas processuais, que a impugnante alega não ter condições de recolhê-las.

Quanto a presente impugnação, importante salientar que não restou demonstrado que o valor ora bloqueado, no importe de R\$170,62, refira-se a pensão alimentícia.

Com efeito, a executada juntou imagem de um cartão bancário da Caixa (fls. 103), uma imagem de tela sistêmica do mesmo Banco com o saldo de R\$170,96 (fls. 104), uma certidão PIS/PASEP de 2011 (fls. 105) e parte da cédula de identidade das beneficiárias (fls. 105/106), contudo, não é possível comprovar que referido valor, em conta da executada, seja proveniente de benefício previdenciário.

Nenhum documento trazido pela impugnante corrobora suas alegações, o valor do saldo não coincide com o valor bloqueado, não há outro documento ou informação que corrobore a origem do valor ora bloqueado, tampouco que referido bloqueio tenha recaído sobre crédito de terceiros, vez que a conta é da impugnante.

Importante lembrar que o devedor terá todos os bens alcançados para adimplir sua obrigação, senão vejamos o teor do art. 391, do Código Civil: "*Art. 391. Pelo inadimplemento das obrigações respondem todos os bens do devedor*".

Tal impugnação reveste-se de cunho protelatório, vez que a impugnante, deste a notificação para realizar a escritura do imóvel e honrar o compromisso

assumido, vem se esquivando de sua responsabilidade, iludindo o impugnado com falsas propostas de acordo, só para ganhar tempo.

A impugnante litiga de má-fé, atentando contra a justiça, razão pela qual impõe-se a aplicação do parágrafo único, do art. 774, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, requer digne-se Vossa Excelência, julgar improcedente a impugnação, condenando-se a impugnante por litigância de má-fé, como medida de Justiça!

Termos em que,
Requer deferimento.

São Paulo, 05 de julho de 2021

ÉLCIO RAFAEL DA SILVA
OAB/SP Nº 267.118

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO E COMARCA DE BARUERI/SP

PROCESSO Nº 1009043-36.2020.8.26.0068

LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e outra, já qualificados, nos autos do processo em epígrafe, que movem contra **LILIAN VALENTE**, por seu advogado infra-assinado, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, expor e requerer conforme adiante:

Consoante os documentos de fls. 64/92 e 95/96, não foram localizados bens e valores da executada, passíveis de penhora e suficientes para quitação do débito exequendo.

Como é cediço, a executada adquiriu dos exequentes, imóvel no valor de R\$330.000,00, tendo pago R\$300.000,00 à vista e se comprometido ao pagamento de R\$30.000,00 quando da finalização do processo de usucapião e expedição de matrícula em nome dos exequentes.

Por ocasião da cessão de direitos possessórios do bem imóvel, a executada foi assessorada por advogada de sua confiança e pela corretora da imobiliária que intermediou a transação, ciente de eventuais ônus, vantagens e responsabilidades.

A executada imitiu-se na posse, tendo recebido a posse direta ou imediata, tendo que o bem foi declarado no imposto de renda (fls. 76), ciente a executada de que o domínio lhe seria entregue por ocasião da lavratura de escritura pública.

É evidente que a origem do débito ora executado é decorrente da aquisição do imóvel do qual a executada tem a posse indireta.

Consoante o art. 391, do Código Civil: *“Pelo inadimplemento das obrigações respondem todos os bens do devedor”*.

No mesmo sentido, o art. 789, do Código de Processo Civil: “O devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei”.

Desta forma, Excelência, o imóvel de posse da executada pode ser penhorado para pagamento do débito.

Trata-se de exceção ao art. 833, do CPC.

“Art. 833. São Impenhoráveis: I - ... § 1º A impenhorabilidade não é oponível à execução de dívida relativa ao próprio bem, inclusive aquela contraída para sua aquisição. (...)” Grifei.

No presente caso, não subsiste a impenhorabilidade de eventual bem de família, haja vista que a execução fundamenta-se em dívida contraída para aquisição do próprio imóvel.

Com efeito, segundo a pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, inexistente óbice à constrição do próprio bem objeto do litígio para pagamento de débito originado pela aquisição do próprio bem alvo de constrição, sendo inoponível a impenhorabilidade, vejamos:

“AGRAVO REGIMENTAL. PROCESSO CIVIL E CIVIL. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. DÍVIDA ORIUNDA DE NEGÓCIO ENVOLVENDO O PRÓPRIO IMÓVEL. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DA EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, II, DA LEI N. 8.009/90. 1. A exceção prevista no art. 3º, II, da Lei n. 8.009/90 - possibilidade de se penhorar bem de família - deve ser estendida também aos casos em que o proprietário firma contrato de promessa de compra e venda do imóvel e, após receber parte do preço ajustado, se recusa a adimplir com as obrigações avençadas ou a restituir o numerário recebido, e não possui outro bem passível de assegurar o juízo da execução. 2. Agravo regimental desprovido.” (AgRg no AREsp 806099/SP 2015/0279073-6, Min. Rel. João Otávio de Noronha, T.3, j. 08/03/2016, Dje. 14/03/2016).

Nesse sentido, a também pacífica jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo, vejamos:

“Agravo de Instrumento arbitramento de aluguel cumprimento de sentença decisão que rejeita a impugnação à penhora sobre

o imóvel comum alegação de configuração de bem de família e consequentemente de sua impenhorabilidade - a impenhorabilidade do bem de família, prevista na Lei nº 8.009/90, visa proteger o bem da entidade familiar contra terceiros credores, não podendo ser invocada por um condômino em relação ao outro - decisão mantida Recurso não provido”. (AI n.º 2070869-90.2019 Rel. Moreira Viegas 5ª Câmara de Direito Privado j. 15/04/2019).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Irresignação em face da decisão que rejeitou a impugnação a penhora de parte ideal do imóvel objeto da lide. Descabimento. Partes que são coproprietárias do imóvel objeto dos autos, tendo a agravante sido condenada ao pagamento de aluguel por utilizá-lo com exclusividade. Iniciada a fase de cumprimento de sentença e não paga a dívida, foi penhorado o próprio imóvel que a originou. Impenhorabilidade do bem de família que não é oponível em relação a condômino. Precedentes. Recurso improvido” (AI n.º 2188203-48.2019.8.26.0000, rel. James Siano).

vejamos:

Por fim, jurisprudência do Tribunal de Justiça de Santa Catarina,

“ESTADO DE SANTA CATARINA TRIBUNAL DE JUSTIÇA Agravo de Instrumento n. 4026024-61.2017.8.24.0000 Agravo de Instrumento n. 4026024-61.2017.8.24.0000 e Embargos de Declaração n. 4026024-61.2017.8.24.0000/50000, de Balneário Camboriú. Relator: Desembargador Raulino Jacó Brüning AGRAVO DE INSTRUMENTO E EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AÇÃO DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA FUNDADA EM TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO DE REJEIÇÃO DA IMPUGNAÇÃO À PENHORA. 1. RECURSO DOS EXECUTADOS. 1.1. ALEGADA IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, MEDIANTE PARCELAMENTO DO DÉBITO, PORÉM SEM FINANCIAMENTO. TESE RECHAÇADA. 1.2. INTERPRETAÇÃO TELEOLÓGICA DA EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, II, DA LEI N. 8.009/90. EXECUÇÃO DECORRENTE DO INADIMPLEMENTO DE PARCELAS ESTIPULADAS EM TRANSAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DO PRÓPRIO BEM. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. 2. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OPOSTOS PELOS DEVEDORES, POR

CONSEQUÊNCIA, PREJUDICADO. INSURGÊNCIA A RESPEITO DO INDEFERIMENTO DO EFEITO SUSPENSIVO. PERDA DO INTERESSE RECURSAL. 3. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS RECURSAIS INCABÍVEIS NA ESPÉCIE. 4. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. 5. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PREJUDICADOS. "O comando do artigo 3º, II, da Lei nº 8.009/90, excepcionando a regra geral da impenhorabilidade do bem de família, também alcança os casos em que o proprietário firma contrato de promessa de compra e venda do imóvel assim qualificado e, após receber parte do preço ajustado, se recusa a adimplir com as obrigações avençadas ou a restituir o numerário recebido, e não possui outro bem passível de assegurar o juízo da execução." (STJ, REsp 402.489/RJ, Rel. Ministro Castro Filho, Terceira Turma, j. 26/10/2004)". (TJ-SC - AI: 40260246120178240000 Balneário Camboriú 4026024-61.2017.8.24.0000, Relator: Raulino Jacó Brüning, Data de Julgamento: 28/02/2019, Primeira Câmara de Direito Civil).

O débito atualizado da executada perfaz a quantia de R\$ 46.745,84 (ref. junho/2021), consoante planilha anexa (DOC 01).

Importante trazer à baila comentário do Desembargador Dr. Costa Wagner, da 34ª Câmara, que assevera o seguinte: *"É cômoda a posição do devedor. Não paga, não apresenta bens e quando ameaçado de ser retirado de sua zona de conforto, esperneia buscando agarrar-se em legislação que, a seu juízo, lhe ampara. Se é verdade que os direitos fundamentais são prestigiados em nossa legislação, não é menos verdade que também a lei pretendeu garantir aos jurisdicionados a eficácia das decisões judiciais"*.

Pelas razões expostas, requer digne-se Vossa Excelência, determinar a penhora do imóvel em posse da executada, para pagamento do débito exequendo, intimando-se a executada, na pessoa de seu patrono.

Termos em que,
Requer deferimento.

São Paulo, 05 de julho de 2021

ÉLCIO RAFAEL DA SILVA
OAB/SP Nº 267.118

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO E COMARCA DE BARUERI/SP

PROCESSO Nº 1009043-36.2020.8.26.0068

LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e outra, já qualificados, nos autos do processo em epígrafe, que movem contra **LILIAN VALENTE**, por seu advogado infra-assinado, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, requerer a juntada de planilha com o valor do débito atualizado.

Termos em que,
Requer deferimento.

São Paulo, 05 de julho de 2021

ÉLCIO RAFAEL DA SILVA
OAB/SP Nº 267.118

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

executada Lilian Valente

Data de atualização dos valores: junho/2021

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

Juros moratórios simples de 1,00% ao mês

Acréscimo de 10,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 10,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATÓRIOS 0,00% a.m.	JUROS MORATÓRIOS 1,00% a.m.	MULTA 10,00%	TOTAL
1	Pagamento residual	07/01/2020	30.000,00	32.688,12	0,00	5.556,98	3.824,51	42.069,61
							Sub-Total	R\$ 42.069,61
							Honorários advocatícios (10,00%) (+)	R\$ 4.206,96
							Sub-Total	R\$ 4.206,96
							custa judicial - 29/06/2020 - Custas - R\$ 344,26 (+)	R\$ 374,89
							custa judicial - 29/06/2020 - Custas - R\$ 42,00 (+)	R\$ 45,74
							Sub-Total	R\$ 420,63
							despesa processual - 13/04/2021 - Taxa pesquisa de bens - R\$ 48,00 (+)	R\$ 48,64
							Sub-Total	R\$ 48,64
							TOTAL GERAL	R\$ 46.745,84



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto Barueri - CEP 06400-000, Fone: (11)4365-5246, Barueri-SP - E-mail:

barueri6cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1009043-36.2020.8.26.0068**
 Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Lunisklovks de Gaule Bispo e outro**
 Executado: **Lilian Valente**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO**

Vistos.

1. Fls.101/102: Tendo comprovado que o bloqueio recaiu em conta poupança , defiro o imediato desbloqueio nos termos do artigo 833, X do CPC.
2. Defiro a penhora do imóvel, requerida às fls. 109/112, ou dos direitos que a executada tem sobre ele, caso não seja a proprietária no Registro Imobiliário.
3. Lavre-se termo e averbe-se a penhora através do sistema ARISP.
4. Não sendo possível a averbação, expeça-se mandado para indisponibilidade do bem, evitando que terceiros de boa fé adquiram bem litigioso.
5. Fica a executada intimada, na pessoa de seu advogado, da penhora, bem como de que ficará como depositaria do bem.
6. Para avaliação do imóvel nomeio Walmir Pereira Modotti e fixo seus honorários provisórios em R\$ 3.000,00.
7. Providencie a exequente o depósito, em dez dias.
8. O laudo deverá ser entregue em 60 dias, ocasião em que o Perito informará o valor de seus honorários definitivos, discriminando as horas efetivamente trabalhadas e o material gasto.
9. Depositados os honorários, cadastre-se a nomeação no Portal

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

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto Barueri - CEP 06400-000, Fone: (11)4365-5246, Barueri-SP - E-mail:

barueri6cv@tjsp.jus.br

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

de Peritos e demais Auxiliares da Justiça (Comunicado Conjunto n. 2191/2016 DJE de 24/11/16).

10. Entregue o laudo, promova a serventia o levantamento dos honorários periciais e intimem-se as partes para se manifestarem.

Intimem-se.

Barueri, 13 de julho de 2021.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0796/2021, foi disponibilizado na página 1091/1096 do Diário de Justiça Eletrônico em 15/07/2021. Considera-se a data de publicação em 16/07/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Elcio Rafael da Silva (OAB 267118/SP)
Rafael Brito Vitorino dos Santos (OAB 323995/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls.101/102: Tendo comprovado que o bloqueio recaiu em conta poupança , defiro o imediato desbloqueio nos termos do artigo 833, X do CPC. Defiro a penhora do imóvel, requerida às fls. 109/112, ou dos direitos que a executada tem sobre ele, caso não seja a proprietária no Registro Imobiliário. Lavre-se termo e averbe-se a penhora através do sistema ARISP. Não sendo possível a averbação, expeça-se mandado para indisponibilidade do bem, evitando que terceiros de boa fé adquiram bem litigioso. Fica a executada intimada, na pessoa de seu advogado, da penhora, bem como de que ficará como depositaria do bem. Para avaliação do imóvel nomeio Walmir Pereira Modotti e fixo seus honorários provisórios em R\$ 3.000,00. Providencie a exequente o depósito, em dez dias. O laudo deverá ser entregue em 60 dias, ocasião em que o Perito informará o valor de seus honorários definitivos, discriminando as horas efetivamente trabalhadas e o material gasto. Depositados os honorários, cadastre-se a nomeação no Portal de Peritos e demais Auxiliares da Justiça (Comunicado Conjunto n. 2191/2016 DJE de 24/11/16). Entregue o laudo, promova a serventia o levantamento dos honorários periciais e intemem-se as partes para se manifestarem. Intimem-se."

Barueri, 15 de julho de 2021.

PATRICIA MARCELA DA CRUZ FREITAS
Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO E COMARCA DE BARUERI/SP

PROCESSO Nº 1009043-36.2020.8.26.0068

LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e outra, já qualificados, nos autos do processo em epígrafe, que movem contra **LILIAN VALENTE**, por seu advogado infra-assinado, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em atendimento à r. Decisão de fls. 115, requerer a juntada do comprovante de depósito judicial dos honorários periciais provisórios (DOCs 01 e 02).

Termos em que,
Requer deferimento.

São Paulo, 29 de julho de 2021

ÉLCIO RAFAEL DA SILVA
OAB/SP Nº 267.118

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SAO PAULO
GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: Andresa Aparecida Felix Bispo

Réu: LILIAN VALENTE

Barueri Foro De Barueri - Cartório Da 6ª Vara Judic

Processo: 10090433620208260068 - ID 081020000112428017

GUIA C/ NúM. CONTA JUDICIAL DISPONÍVEL NO DIA SEGUINTE AO

PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIARIO>GUIA DEP.JUDICIAL

Texto de Responsabilidade do Depositante: HONORÁRIOS PERICIA

IS PROVISÓRIOS

Recibo do Pagador

	001-9	00190.00009 02836.585006 96022.911174 2 87560000300000
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO CPF: 133.205.958-90 TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10090433620208260068 - 51174001000193, Barueri Foro De Barueri - Cartório Da 6ª Vara Judic		
Beneficiário Final TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193		
Nosso-Número 28365850096022911	Nr. Documento 81020000112428017	Data de Vencimento 27/09/2021
		Valor do Documento 3.000,00
		(=) Valor Pago 3.000,00
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço BANCO DO BRASIL S/A		
Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X		Autenticação Mecânica

	001-9	00190.00009 02836.585006 96022.911174 2 87560000300000
Local de Pagamento PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL		
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ BANCO DO BRASIL S/A		
Data do Documento 28/07/2021	Nr. Documento 81020000112428017	Data de Vencimento 27/09/2021
Uso do Banco 81020000112428017	Carteira 17	Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X
Espécie DOC ND	Aceite N	Nosso-Número 28365850096022911
Espécie R\$	Quantidade xValor	(-) Valor do Documento 3.000,00
Informações de Responsabilidade do Beneficiário GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000112428017 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep		(-) Desconto/Abatimento
		(+) Juros/Multa
		(-) Valor Cobrado 3.000,00

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO CPF: 133.205.958-90 TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10090433620208260068 - 51174001000193, Barueri Foro De Barueri - Cartório Da 6ª Vara Judic		
Beneficiário Final TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193		Código de Baixa Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELCIO RAFAEL DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/07/2021 às 15:43, sob o número WBRE21701354446. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009043-36.2020.8.26.0068 e código E5DD7DE.



boleto / títulos

R\$ 3.000,00

situação da transação

pago em 29/07/2021

código de barras

00190.00009 02836.585006
96022.911174 2 87560000300000

instituição emissora

BCO DO BRASIL S.A.

agência conta corrente

6831 10593-4

tipo do pagamento

Débito em conta corrente

dados do beneficiário

nome

SISTEMA DJO . DEPOSITO JUDICIAL

razão social

BANCO DO BRASIL S.A. . SETOR

cpf / cnpj

00.000.000/4906-95

dados do pagador

nome

LUNISKLOVKS DE GAVIE BISPO

cpf / cnpj

133.205.958-90

dados do pagador final

nome

LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO

cpf / cnpj

133.205.958-90

valor do documento

R\$ 3.000,00

desconto

- R\$ 0,00

juros/mora

+ R\$ 0,00

multa

+ R\$ 0,00

total de encargos

R\$ 0,00

data do vencimento

27/09/2021

controle

28055

autenticação

4A40F3F7204EE0DA2CE31EDF8D8

**pagamento efetuado em 29/07/2021
às 12:02:11 via aplicativo**



VITORINO
A D V O G A D O S

**EXCELENTÍSSIMO(O) SENHOR(A) DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JANDIRA ESTADO DE
SÃO PAULO/SP**

Processo nº 1009043-36.2020.8.26.0068

LILIAN VALENTE, devidamente qualificada nos autos da ação em epígrafe, lhe move **LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO** e **ANDRESA APARECIDA FELIX BISPO**, também devidamente qualificados, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência para apresentar **IMPUGNAÇÃO**, com base nos argumentos fáticos e jurídicos adiante expostos:

1-RESUMO DOS FATOS DA RELAÇÃO JURÍDICA E DO PROCESSO.

Trata-se de execução na qual o exequente denuncia o inadimplemento de uma obrigação residual de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) referente a uma relação jurídica a qual tinha como objeto a aquisição do imóvel em que a executada exerce sua moradia com sua família.

A satisfação da obrigação junto ao credor estava sujeita a condição suspensiva, ou seja, a mora da parte executada só surgiria tão somente após o trânsito em julgado do processo de usucapião e a possibilidade de regularização da obrigação, condição a qual, inclusive, poderia não acontecer o que por certo daria ensejo a rescisão do contrato na esteira do quanto dispõe o parágrafo único clausula II do contrato firmado entre as partes.



VITORINO

A D V O G A D O S

Nessa toada, embora a executada à época tivesse empregado todo os seus recursos na aquisição do negócio, é uma professora concursada cujos recebimentos foram disponibilizados no processo e o credor também tinha ciência à época da relação jurídica, embora não tenha, à toda evidência, qualquer relevância sobre o caso.

Por outro lado, o próprio credor, quem redigiu o contrato, estabeleceu o “formato” da questão do adimplemento da obrigação, conforme parágrafo único do item “III” que estabeleceu uma hipótese de rescisão automática em caso de inadimplemento, com o retorno do status quo ante a aplicação de multa de 10% sobre as parcelas pagas.

Ademais, as partes resolveram firmar uma relação jurídica condicional, ou seja, um evento futuro e incerto, que seria a própria sentença de mérito do processo de usucapião que daria ensejo ao termo inicial do adimplemento da obrigação pelo credor, de modo que embora lhe seja lícito exigir o cumprimento da prestação que lhe cabe, é de se notar que o maior risco foi da executada que por certo poderia esta simplesmente exercendo a posse que poderia ter sido obstada por provimento jurisdicional que lhe fosse desfavorável reflexamente.

Nessa toada, a Requerida propôs acordos, os quais seriam adimplidos dentro das suas condições atuais, não sendo acolhido pelo credor.

Houve pedido de gratuidade que foi indeferida pelo juízo, sobrevindo decisão monocrática em segunda instancia suspendendo a questão até o julgamento final do Agravo de Instrumento.

Além do pacto celebrado entre as partes, há o adimplemento substancial da obrigação, sendo certo que houve



VITORINO

A D V O G A D O S

pagamento de mais de 90% do débito o que justifica na sua impenhorabilidade na esteira do quanto vem decidindo o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo em harmonia com a recente jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

2- DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL DA OBRIGAÇÃO - IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL E CLAUSULA CONTRATUAL IGNORADA PELO CREDOR.

Conforme se nota, o caso em apreço a executada adimpliu uma obrigação de praticamente a totalidade do preço, gerando expectativas ao credor de que a obrigação seria satisfeita quando do encerramento do processo de usucapião e, quanto a executada ainda que lhe remanescesse o dever de adimplir o saldo de 10% sobre o débito, houve uma expectativa de que na referida hipótese de inadimplemento, seria tão somente penalizada pela clausula penal de 10% sobre o valor de R\$ 300.000,00 que adimpliu e não o leilão do próprio imóvel para saldar a quantia ínfima.

Nessa toada, as próprias partes fixaram as balizas para a resolução de eventuais questões advindas do contrato, inclusive e especialmente para quitação dos 10% faltantes.

Dessa forma o STJ especialmente no julgamento do Recurso Especial 1.581.505 - SC , fixou parâmetros para a aplicação da teoria do Adimplemento Substancial, a saber:

Processo 6. julgado em 28 de setembro de 2016 da relatoria do douto Ministro Antônio Carlos Ferreira.

“A aplicação da Teoria do Adimplemento Substancial exigiria,



VITORINO
A D V O G A D O S

para a hipótese, o preenchimento dos seguintes requisitos: a) a existência de expectativas legítimas geradas pelo comportamento das partes; b) o pagamento faltante há de ser ínfimo em se considerando o total do negócio; c) deve ser possível a conservação da eficácia do negócio sem prejuízo ao direito do credor de pleitear a quantia devida pelos meios ordinários (critérios adotados no REsp 76.362/MT, QUARTA TURMA, j. Em 11/12/1995, DJ 01/04/1996, p. 9917).”

Dessa forma, é clarividente que as partes mantinham expectativas mútuas quanto ao objeto do contrato e a questão do adimplemento da obrigação é crível que a parte Ré esteja de boa fé em vista do fato mesmo sem qualquer certeza ou garantia de que teria formalmente a propriedade sobre o bem depositou em favor da parte autora toda a sua economia no importe de R\$ 300.000,00 e só emitindo na posse sobre o bem 6 MESES depois de firmado o contrato.

Nesse cenário a parte Ré depositou em favor da parte autora mais de 90% do contrato o que denota que mesmo a execução se volte para os interesses do credor, não pode deixar de lado a função social do contrato e sobretudo as próprias expectativas das partes sobre todo o que fora firmado.

Nessa linha, embora a parte autora se mantenha resistente quanto a realização de um acordo, lhe foi franqueada alternativa de satisfação da obrigação, sendo a ultima no importe de R\$ 25.000,00 em valor à vista mediante empréstimo particular, cinco mil parcelado e após 6 meses parcelas maiores vez que a parte ré já teria acrescido outra remuneração em vista da posse em concurso público.



VITORINO

A D V O G A D O S

É pertinente observar que acordo é um ajuste de vontade de modo que não cabe a parte Ré nem mesmo ao Estado Juiz obrigar o autor a aceitar o pagamento em modo diferente ao que foi acordado o que se faria necessário observar as regras e comezinhos princípios a fim de influir no convencimento do julgado no que se alude a justiça a ser realizada no caso concreto.

Nesse cenário, é de se observar a princípio a questão da função social do contrato como a gênese do debate e de onde se pode extrair que embora o CPC se molde aos interesses do credor, também observa que quando a execução puder ser satisfeita, deve ser realizada pelo modo menos gravoso ao devedor.

É o que se depreende do Art. 805 do Código de Processo Civil, abaixo transcrito:

“Art. 805. Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado.”

Sob esse cenário é que também se extrai a teoria do adimplemento substancial, a qual veda a penhorabilidade quando a obrigação se já estiver substancialmente satisfeita, sem deixar de mencionar que a Ré adimpliu R\$ 300.00,00 e ainda que seja maior atualmente o valor da avaliação é de praxe que a arrematação não alcança 50% da avaliação de modo que ainda teria a satisfação do crédito e os honorários do perito, pouco sobraria para que a parte Ré pudesse adquirir uma nova moradia pelo valor que sobrestar.



VITORINO

A D V O G A D O S

Dessa forma, há muitos exemplos tanto no STJ quanto no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo de jurisprudências, senão vejamos:

55.075

Apelação nº 0002029-31.2015.8.26.0185 (digital)
Comarca: Estrela d' Oeste
Juízo de origem: 1ª Vara
Apelante: Banco Itaucard S/A
Apelada: Ivete Nogueira Santos Oliveira
Classificação: Alienação fiduciária – Busca e apreensão

EMENTA: Alienação fiduciária em garantia - Ação de busca e apreensão – Sentença de improcedência – Recurso do banco autor – Decreto monocrático que reconheceu o adimplemento substancial do contrato, revogou a liminar e determinou a devolução do veículo automotor à ré – Manutenção do julgado - Necessidade – Requerida que contestou o feito e comprovou a quitação de 83,33% das parcelas do financiamento, ou seja, 50 das 60 contraprestações - Adimplemento substancial – Correto reconhecimento - Boa-fé objetiva – Verificação.

Apelo do autor desprovido.

OLIVEIRA RAMOS, liberado nos autos em 20/04/2017 às 16:18.
 nciaDocumento.do, informe o processo 0002029-31.2015.8.26.0185 e c

Nessa linha de pensamento, além das recíprocas expectativas que as partes mantiveram sob o contrato, é de rigor considerar, que a forma de rescisão da avença, se mantida pelo Poder Judiciário, também foi fixado pelas partes, ainda que não seja, à toda evidencia a maneira mais adequada de satisfazer a pretensão do credor e os anseios do contrato.

Veja Excelência !



VITORINO

A D V O G A D O S

PARÁGRAFO ÚNICO – Apesar do caráter de irretratabilidade e irrevogabilidade deste instrumento, o mesmo poderá ser rescindido em caso de inadimplência da PROMISSÁRIA, após devidamente notificada, extra ou judicialmente, nos termos e para os efeitos do Decreto-Lei 745/69, com prazo de 15 (quinze) dias para efetuar o pagamento das parcelas vencidas, com os acréscimos previstos no parágrafo único da cláusula II. Vencido tal prazo sem que a PROMISSÁRIA tenha purgado a mora, o presente instrumento estará rescindido de pleno direito por culpa da PROMISSÁRIA, desde já se estabelecendo, a título de perdas e danos pré-fixados, que esta perderá 10%

3

(dez por cento) de todas as quantias já pagas, além de continuar responsável pelo valor devido a título de eventual comissão de corretagem, quantia esta a ser abatida dos valores recebidos por conta do preço, sendo o saldo devolvido à PROMISSÁRIA.

CONCLUSÃO

Ante o exposto, requer se digne Vossa Excelência em considerar o Adimplemento substancial da obrigação e considerar, se o caso, o próprio formato estabelecido contratualmente consoante acima destacado a fim de que possa a questão ser resolvida de modo menos gravoso a executada.

Jandira, 29 de julho de 2021.

RAFAEL BRITO VITORINO DOS SANTOS

OAB/SP 323995

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELICIO
o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital>

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO E COMARCA DE BARUERI/SP

PROCESSO Nº 1009043-36.2020.8.26.0068

LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e outra, já qualificados, nos autos do processo em epígrafe, que movem contra **LILIAN VALENTE**, por seu advogado infra-assinado, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em atendimento à r. Decisão de fls., manifestar-se nos termos seguintes:

Excelência, com a devida vênia, a petição de fls. 122/127 tem caráter protelatório, visando tumultuar o regular trâmite processual.

Como é cediço, o Código de Processo Civil estabelece que o réu poderá oferecer contestação no prazo de 15 dias contados da citação (art. 335 c/c art. 231, I, do CPC).

Consoante art. 337, do CPC: *“Incumbe ao réu alegar, na contestação, toda a matéria de defesa, expondo as razões de fato e de direito com que impugna o pedido do autor e especificando as provas que pretende produzir”*.

Compulsando os autos, verifica-se que a executada foi citada, por carta, em 17/11/2020 (fls. 44) e não apresentou contestação, limitando-se à petição de fls. 45/49 protocolada em 14/12/2020, após o prazo de contestação.

A executada alega resistência dos exequentes em negociar o débito.

Ora, Excelência, os exequentes estão desde dezembro/2019 (quando foi expedida a matrícula do imóvel) tentando receber da executada, que não respondia aos telefonemas e mensagens dos exequentes, furtando-se de sua obrigação.

A fim de ganhar tempo, a executada dificultou o acesso dos exequentes e engenheiro, para a feitura de planta e MD exigidos pelo registrador imobiliário.

Após muita insistência dos exequentes, o profissional conseguiu adentrar o imóvel para fazer as medições.

Se a executada estivesse realmente disposta a negociar, poderia ter oferecido os vinte e cinco mil reais àquela época, pois os exequentes estavam dispostos a negociar.

Entretanto, a executada se empenhou na tentativa de postergar o cumprimento da obrigação, ao máximo, ciente dos riscos e consequências que adviriam.

A executada foi notificada para realizar o pagamento, e ficou-se inerte (fls. 22/23).

É leviana a alegação que os exequentes resistem às negociações!

Importante salientar que não é obrigação dos exequentes receber menos do que pactuado, menos do que têm direito.

Os exequentes tiveram de se socorrer do Judiciário para fazer valer seu direito, arcando com honorários advocatícios, custas e despesas processuais, honorários periciais etc., lembrando que a executada deu causa à presente demanda.

Quanto a alegação que a execução deva ser da maneira menos gravosa, destaca-se que não foram localizados outros bens da executada, não há veículos, dinheiro etc., restando tão somente o imóvel, que originou o débito.

Ressalta-se que todos os bens do devedor, presentes e futuros, respondem pelo inadimplemento das obrigações (art. 391, do CC e 789, do CPC).

No tocante a suscitada teoria do adimplemento substancial, mister lembrar que esta tem o desígnio primordial impedir que o credor resolva o contrato por conta de inadimplemento de valor ínfimo, que não é o caso dos autos, já que o débito atual da executada perfaz a quantia de R\$ 51.340,51 (ref. agosto/2021 – planilha anexa).

Excelência, a executada adquiriu o imóvel por preço menor ao praticado no mercado à época e estava ciente dos riscos, das responsabilidades e que, em algum momento, receberia a matrícula do imóvel e teria de pagar o débito, tanto que foi devidamente assessorada por advogada particular e por corretor de imóveis quando da assinatura do contrato, tendo recebido cópia integral dos autos da usucapião, certidões do imóvel e pessoais dos exequentes.

A executada se beneficiou no negócio, pois adquiriu imóvel por valor abaixo ao praticado no mercado; não observou os princípios da boa-fé contratual, não negociou

quando teve oportunidade, não é justo, nessa etapa do processo, querer impor a quitação com menos de cinquenta por cento do valor do débito!

Diante do exposto, reiteram-se os termos da inicial, bem como o postulado às fls. 109/112, por medida de Justiça!

Termos em que,
Requer deferimento.

São Paulo, 12 de agosto de 2021

ÉLCIO RAFAEL DA SILVA
OAB/SP Nº 267.118

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO E COMARCA DE BARUERI/SP

PROCESSO Nº 1009043-36.2020.8.26.0068

LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e outra, já qualificados, nos autos do processo em epígrafe, que movem contra **LILIAN VALENTE**, por seu advogado infra-assinado, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, requerer a juntada de planilha com o valor do débito atualizado, que por equívoco não foi juntado por ocasião do protocolo da petição anterior.

Termos em que,
Requer deferimento.

São Paulo, 12 de agosto de 2021

ÉLCIO RAFAEL DA SILVA
OAB/SP Nº 267.118

Imprimir

Voltar

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Data de atualização dos valores: agosto/2021
Indexador utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)
Juros moratórios simples de 1,00% ao mês - a partir de 07/01/2020
Acréscimo de 10,00% referente a multa.
Honorários advocatícios de 10,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATÓRIOS 0,00% a.m.	JUROS MORATÓRIOS 1,00% a.m.	MULTA 10,00%	TOTAL
1	Pagamento residual	07/01/2020	30.000,00	33.219,67	0,00	6.311,74	3.953,14	43.484,55
							Sub-Total	R\$ 43.484,55
							Honorários advocatícios (10,00%) (+)	R\$ 4.348,46
							Sub-Total	R\$ 4.348,46
							custa judicial - 29/06/2020 - Custas - R\$ 344,26 (+)	R\$ 380,98
							custa judicial - 29/06/2020 - Custas - R\$ 42,00 (+)	R\$ 46,48
							Sub-Total	R\$ 427,46
							despesa processual - 13/04/2021 - Taxa pesquisa de bens - R\$ 48,00 (+)	R\$ 49,44
							despesa processual - 29/07/2021 - honorários periciais - R\$ 3.000,00 (+)	R\$ 3.030,60
							Sub-Total	R\$ 3.080,04
							TOTAL GERAL	R\$ 51.340,51

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0916/2021, foi disponibilizado na página 1125/1127 do Diário de Justiça Eletrônico em 13/08/2021. Considera-se a data de publicação em 16/08/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Elcio Rafael da Silva (OAB 267118/SP)
Rafael Brito Vitorino dos Santos (OAB 323995/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se o autor sobre a petição de folhas 121, no prazo legal."

Barueri, 13 de agosto de 2021.

PATRICIA MARCELA DA CRUZ FREITAS
Escrevente Técnico Judiciário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Barueri

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto Barueri - CEP 06400-000, Fone: (11)4365-5246, Barueri-SP - E-mail:

barueri6cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1009043-36.2020.8.26.0068**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Lunisklovks de Gaule Bispo e outro**
 Executado: **Lilian Valente**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO

Vistos.

Ante a manifestação de fls. 121/127 e considerando que artigo 3º, § 3º, do Código de Processo Civil dispõe que "A conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial", digam as partes se há interesse na designação de audiência virtual para tentativa de conciliação, **no prazo de cinco dias.**

Havendo interesse **de ambas as partes,** requirite-se agendamento perante o CEJUSC, devendo os advogados das partes informarem os endereços eletrônicos de todos que participarão do ato.

Não havendo interesse ou decorrido o prazo sem manifestação, cumpra-se a decisão de fls. 115/1116 que sequer foi objeto de agravo pela executada.

Intime-se.

Barueri, 07 de outubro de 2021.

**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 1120/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 13/10/2021. Considera-se a data de publicação em 14/10/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Elcio Rafael da Silva (OAB 267118/SP)

Rafael Brito Vitorino dos Santos (OAB 323995/SP)

Teor do ato: "Vistos. Ante a manifestação de fls. 121/127 e considerando que artigo 3º, § 3º, do Código de Processo Civil dispõe que "A conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial", digam as partes se há interesse na designação de audiência virtual para tentativa de conciliação, no prazo de cinco dias. Havendo interesse de ambas as partes, requisite-se agendamento perante o CEJUSC, devendo os advogados das partes informarem os endereços eletrônicos de todos que participarão do ato. Não havendo interesse ou decorrido o prazo sem manifestação, cumpra-se a decisão de fls. 115/1116 que sequer foi objeto de agravo pela executada. Intime-se."

Barueri, 11 de outubro de 2021.



VITORINO
A D V O G A D O S

**EXCELENTÍSSIMO(O) SENHOR(A) DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA
6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JANDIRA ESTADO DE
SÃO PAULO/SP**

Processo nº 1009043-36.2020.8.26.0068

LILIAN VALENTE, devidamente qualificada nos autos da ação em epígrafe, lhe move **LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO** e **ANDRESA APARECIDA FELIX BISPO**, também devidamente qualificados, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência para apresentar **MANIFESTAÇÃO**, no sentido de informar a este douto juízo que a parte Ré está de acordo e possui interesse na designação de audiência de conciliação.

Não havendo conciliação, requer se digne Vossa Excelência em apreciar o quanto requerido na petição de impugnação, uma vez que sobre o pleito o Estado/juiz ainda não proferiu decisão.

Outrossim, informo a Vossa Excelência que ainda há pendencia de desbloqueio de valor objeto de execução em conta poupança.

Pede deferimento,

Jandira, 29 de julho de 2021.

RAFAEL BRITO VITORINO DOS SANTOS

OAB/SP 323995

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO E COMARCA DE BARUERI/SP

PROCESSO Nº 1009043-36.2020.8.26.0068

LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e outra, já qualificados, nos autos do processo em epígrafe, que movem contra **LILIAN VALENTE**, por seu advogado infra-assinado, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em atenção a r. Decisão de fls. 134, manifestar desinteresse na realização de audiência para tentativa de conciliação.

Com a devida vênia, os exequentes desejam receber seu crédito integralmente, devidamente atualizado, haja vista que desde 07 de janeiro de 2020 a executada vem furtando-se de sua responsabilidade.

Importante salientar que os exequentes tentaram resolver amigavelmente o problema, no entanto, a executada não respondia aos contatos e dificultava a resolução da demanda.

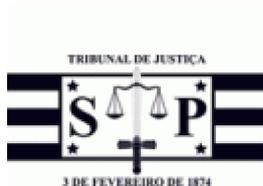
Os exequentes, até o momento, só tiveram gastos (advogado, custas processuais, perícia etc.), enquanto a executada não realizou uma proposta razoável sequer.

Por essas razões, os exequentes reiteram o desinteresse na audiência para tentativa de conciliação.

Termos em que,
Requer deferimento.

São Paulo, 15 de outubro de 2021

ÉLCIO RAFAEL DA SILVA
OAB/SP Nº 267.118



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto Barueri - CEP

06400-000, Fone: (11)4365-5246, Barueri-SP - E-mail:

barueri6cv@tjsp.jus.br

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

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº: **1009043-36.2020.8.26.0068**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Lunisklovks de Gaule Bispo e outro**
 Executado: **Lilian Valente**

Em Barueri, aos 24 de novembro de 2021, no Cartório da 6ª Vara Cível, do Foro de Barueri, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente **TERMO DE PENHORA** do seguinte bem: **Imóvel** - terreno urbano situado à Rua Elias Salomão Mansur, 155, no bairro Jardim Audir, constituído pelo Lote nº 11-A, da Quadra N, com 125,00 m². **Matrícula nº 211.063**, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP., do qual foi nomeada depositária, a Sra. Lilian Valente, CPF nº 22660641854, RG nº 32.779.043-X. A depositária não pode abrir mão do bem depositado sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

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

Estado: São Paulo

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

Comarca: BARUERI

Foro: Central

Vara: 6ª Vara Cível de Barueri

Escrivão/Diretor: ADRIANA DUTTAS LIMA

CERTIDÃO DE PENHORA

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

PROCESSO

NATUREZA DO PROCESSO: EXECUÇÃO CIVIL

Número de ordem: 1009043-36.2020.8.26.0068

Exequente(s)

LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO

CPF: 133.205.958-90

ANDRESA APARECIDA FELIX BISPO

CPF: 177.473.368-45

Executado(a, os, as)

LILIAN VALENTE

CPF: 226.606.418-54

Terceiro(s)

Valor da dívida: R\$ 46.745,84

IMÓVEIS PENHORADOS

1.

Protocolo de Penhora Online: PH000396462

Comarca: Barueri

Endereço do imóvel: Rua Elias Salomão Mansur

Bairro: 155

Município: Barueri

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 211063

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

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUIÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 24/11/2021

Percentual penhorado (%): 100,00

Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 100,00

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: LILIAN VALENTE

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

Nome do depositário: LILIAN VALENTE

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

EMOLUMENTOS

Depósito prévio

ADVOGADO/SOLICITANTE

Nome: Elcio Rafael da silva

Telefone para contato: (11)9965-62557

E-mail: advocacia.ers@gmail.com

Número OAB: 267118

Estado OAB: SP

O referido é verdade e dou fé.

Data: 07/12/2021 16:07:50

Emitido por: ROSELI DA SILVA

Cargo:

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

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

Comprovante de Remessa de Penhora

O seu pedido de penhora foi registrado em nosso sistema.

Data da solicitação:	07/12/2021
Solicitante:	ROSELI DA SILVA
Nº do Processo:	1009043-36.2020.8.26.0068
Natureza da Execução:	Execução Civil

Protocolo	Cartório
PH000396462	Barueri - 01º Cartório

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

DESTA COMARCA DE BARUERI-ESTADO DE SÃO PAULO

Alameda Araguaia, nº 190, Alphaville- Barueri – Estado de São Paulo
 Horário das 9:00 às 15:00 horas.

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

PRENOTAÇÃO Nº 529.570.

APRESENTANTE: LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO.

NOTA DE DEVOLUÇÃO

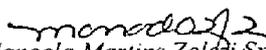
Fazendo a prenotação regulamentar da inclusa r. Certidão Judicial (protocolo de penhora online: PH000396462), extraída dos autos da Ação de Execução Civil (processo nº 1009043-36.2020.8.26.0068), datada de 07/12/2021, expedida pelo D. Juízo de Direito da 6ª. Vara Cível do Foro Central da Comarca de Barueri, deste Estado, respeitosamente, este Oficial de Registro de Imóveis, deixa, por ora, de proceder a averbação da penhora na matrícula n. 211.063, pelo aspecto puramente registrário, ou seja:

- Consta da presente certidão, a penhora de 100% do imóvel objeto da matrícula n. 211.063 de propriedade da executada Lilian Valente.

No entanto, diante da referida matrícula figuram como proprietários os exequentes Lunisklovks de Gaule Bispo e sua mulher Andresa Aparecida Felix Bispo.

Diante do acima exposto, esta Serventia fica impossibilitada atender ao contido no título, por ferir os *princípios da disponibilidade e continuidade registrária* (artigos 195 e 237 da Lei n. 6.015/73).

Barueri, 17 de dezembro de 2021.


 Manoela Martins Zoldan Spinelli
 Escrevente

Não retire esta nota devolutiva, o seu retorno facilita o registro do título.



Protocolo: 529570

O presente título foi prenotado em **08/12/2021** sob o número **529570**. , recebeu a qualificação **NEGATIVA** na data abaixo, conforme exigências que seguem em anexo.

Barueri, 17 de dezembro de 2021

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial | <input type="checkbox"/> Cláudio Centella - Escrevente Autorizado |
| <input type="checkbox"/> Bel. José Ricardo Marques Braz - Substituto Designado | <input type="checkbox"/> Domingos Savio - Escrevente autorizado |
| <input type="checkbox"/> Luiz Antonio de Freitas Bassan - Substituto | <input type="checkbox"/> Sívio Renato Betti - Escrevente Autorizado |
| <input type="checkbox"/> Ademir Carlos - Escrevente autorizado | <input type="checkbox"/> João Ap. Moreira dos Santos - Escrevente |
| <input type="checkbox"/> Isabel Cristina N. Antunes da Silva - Escrevente Autorizada | <input type="checkbox"/> Carolina Baltor Valério - Escrevente Autorizada |

NOTAS IMPORTANTES

1. O presente título foi prenotado em 08/12/2021, sob o nº 529570, para os efeitos do art. 205 da Lei nº 6.015/73, com validade até 05/02/2022.

Caso o título seja reapresentado, apto para registro, dentro da validade da prenotação o valor da mesma (R\$ 0,00), somado ao valor do depósito prévio para compensação dos emolumentos do registro.

2. Não se conformando com a exigência ou não a podendo satisfazer, o interessado poderá requerer suscitação de dúvida para que o Juízo Corregedor Permanente possa dirimi-la, nos termos do art. 198 da Lei 6.015/73.

3. Se a devolução acarretar juntada de documentos, o título será reexaminado.

4. As cópias das decisões e acordãos por ventura citados na nota de devolução anexada ao título, encontram-se à disposição da parte interessada.

5. O Oficial dispõe-se igualmente a esclarecer quaisquer dúvidas que eventualmente possam ocorrer.

6. Por favor, não retire a nota de devolução anexada ao título. Isto facilitará novo exame do documento.

VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....:	0,00
DEPÓSITO EFETUADO.....:	0,00
SALDO A RESTITUIR.....:	0,00

Apresentante : LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO

Declaro que retirei o título a que se refere o protocolo nº 529570 e recebi a importância de R\$ 0,00 referente à restituição do valor correspondente ao depósito prévio, descontado o valor retido da prenotação (caso tenha, conforme demonstrativo acima).

Nome _____

End. _____

Tel. _____ RG _____ CPF _____ Data _____

Ass.: _____ () DINHEIRO () CHEQUE-Nº _____ BANCO _____

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSELI DA SILVA, liberado nos autos em 18/01/2022 às 14:30. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009043-36.2020.8.26.0068 e código F7A6A6A.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto Barueri - CEP 06400-000, Fone: (11)4365-5246, Barueri-SP - E-mail:

barueri6cv@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1009043-36.2020.8.26.0068**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Lunisklovks de Gaule Bispo e outro**
 Executado: **Lilian Valente**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Ciência às partes da Nota Devolutiva do cartório de registro de Imóveis juntada às fls. 143.

Nada Mais. Barueri, 18 de janeiro de 2022. Eu, ____, Roseli da Silva, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0039/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Elcio Rafael da Silva (OAB 267118/SP)	D.J.E
Rafael Brito Vitorino dos Santos (OAB 323995/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Ciência às partes da Nota Devolutiva do cartório de registro de Imóveis juntada às fls. 143."

Barueri, 19 de janeiro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0039/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 20/01/2022. Considera-se a data de publicação em 21/01/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Elcio Rafael da Silva (OAB 267118/SP)
Rafael Brito Vitorino dos Santos (OAB 323995/SP)

Teor do ato: "Ciência às partes da Nota Devolutiva do cartório de registro de Imóveis juntada às fls. 143."

Barueri, 20 de janeiro de 2022.



VITORINO
A D V O G A D O S

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 6ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI ESTADO DE SÃO PAULO**

PROCESSO Nº 1009043-36.2020.8.26.0068

LILIAN VALENTE, brasileira, solteira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 32.779.043-X SSP/SP, inscrita no 226.606.418-54, residente e domiciliada na Av. Presidente Washington Luís, 138, C/1, Jardim Silveira, CEP 06434-000, Barueri SP, por seu advogado constituído, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência nos autos da ação em epígrafe que lhe move **ANDRESA APARECIDA FELIX BISPO** e **LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO**, para apresentar manifestação em razão do ato ordinatório fls 143, dos autos.

Consoante se infere da certidão Nota Devolutiva FLS. 143, não há como efetuar a execução do imóvel sem que para tanto houvesse uma afronta aos princípios da disponibilidade e continuidade registraria Ar. 195 e 237 da Lei n. 6015/73, uma vez que consta ainda os exequentes como proprietários do referido bem.

Não bastasse isso, ou seja, as disposições legais vigentes à época da celebração da avença, há de se considerar que as partes já tinham se manifestado contratualmente acerca da satisfação da obrigação, o que levaria a crer na impossibilidade de alteração do pacto ou do ato jurídico e perfeito e acabado, mormente no que se refere ao



VITORINO
A D V O G A D O S

comando do **PARÁGRAFO ÚNICO CLAUSULA III - DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE - DO CONTRATO.**

Ademais, além da disposição legal é do entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que a penhora sobre o imóvel apenas será possível se a execução ocorresse contra o proprietário; se a execução como no caso, corre contra o compromissário, a penhora apenas seria possível sobre os direitos do compromissário, não se pode penhorar a propriedade se o executado não é o proprietário, proceder de forma contrária viria a ferir o princípio da continuidade registraria estabelecida pelos princípios da Lei 6.015/73. (Ref.: Agravo de Instrumento nº 990.10.024637-2).

Pede deferimento,

Jandira, 20 de janeiro de 2022.

RAFAEL BRITO VITORINO DOS SANTOS

OAB/SP/323995



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0001035659

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2089767-83.2021.8.26.0000, da Comarca de Barueri, em que é agravante LILIAN VALENTE, são agravados LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e ANDRESA APARECIDA FELIX BISPO.

ACORDAM, em 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOVINO DE SYLOS (Presidente sem voto), MAURO CONTI MACHADO E COUTINHO DE ARRUDA.

São Paulo, 7 de dezembro de 2021.

MIGUEL PETRONI NETO
RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 35676

Agravo de Instrumento nº 2089767-83.2021.8.26.0000

Comarca de Barueri

Agravante: Lilian Valente

Agravados: Lunisklovks de Gaule Bispo e outro

Juiz(a) de Direito: Maria Elizabeth de Oliveira Bortoloto

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Gratuidade da justiça. Indeferimento. Inexistência de elementos a convencer da incapacidade financeira. Recurso não provido.

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto em razão da r. decisão copiada a fls. 26/27, que indeferiu o pedido de justiça gratuita formulado pela executada.

Sustenta a agravante que não possui condições de suportar as custas processuais, conforme demonstram os documentos juntados. Argumenta que recebe menos de três salários mínimos mensais e ainda possui empréstimo consignado, com seus descontos legais.

O agravo foi recebido e processado com atribuição de efeito suspensivo (fls. 41/42) e respondido (fls. 47/51), manifestando-se os agravados pela manutenção da decisão recorrida.

É o relatório.

O agravo tem como propósito a reforma da decisão a seguir transcrita:

"Vistos. O art. 5º, LXXIV, da Constituição Federal, dispõe “o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos”. A declaração de pobreza, por sua vez, estabelece mera presunção relativa da hipossuficiência, que cede ante outros elementos que sirvam para indicar a capacidade financeira, cabendo à parte interessada comprovar a condição de hipossuficiência, sob pena de indeferimento. No caso, restou afastada a presunção pelos indícios constantes nos autos. Com efeito, a parte executada confirma ter pago R\$ 300.000,00, de uma única vez, a para a aquisição do imóvel cuja aquisição originou as dívidas ora executadas. No mais, possui emprego fixo e está assistida por advogado particular, não tendo procurado a defensoria pública para a assistência judiciária gratuita. É importante observar que o comprovante de rendimentos juntado à fl. 50, por sua



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

vez, é mero print de tela indicativa do holerite da executada, e refere-se à competência de 05/2020, ou seja, sete meses antes do protocolo da petição. Nesse contexto, não demonstrada a incapacidade financeira, INDEFIRO o pedido de gratuidade. Recolha, a executada, a taxa de mandato. A executada já foi citada para cumprir a obrigação. Assim, indique o credor as medidas constritivas que deseja empreender para o cumprimento forçado. Pretendendo a realização de pesquisas, providencie o recolhimento das respectivas despesas. Intimem-se.”.

O recurso não comporta provimento.

Dispõe o art. 98 do Código de Processo Civil, que “*a pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.*”

Referida norma é corolário do art. 5º, inciso LXXIV, da Constituição Federal: “*o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos.*”

Extrai-se do texto legal que para a concessão do benefício o requerente deve formular o pedido (art. 99) e convencer da alegada insuficiência de recursos (art. 98).

A presunção de veracidade da alegação de insuficiência financeira é relativa e deve estar avaliada no conjunto dos autos ou em elementos trazidos pelo interessado.

Não basta a mera afirmação, porque o art. 4º da Lei 1.060/50 foi revogado e não reproduzido pelo atual Código de Processo Civil.

No presente caso, a agravante trouxe apenas cópias de holerites referentes ao mês de maio de 2020 (fls. 37/38) e cópias de extratos bancários (fls. 29/37). Porém, os holerites estão defasados, tendo em vista que lançados há um ano, e os extratos demonstram que a agravante possui gastos capazes de lhe proporcionar uma vida confortável. Ademais, como bem analisado pela decisão recorrida, a agravante confirma ter pago R\$ 300.000,00, de uma única vez, para a aquisição do imóvel que originou as dívidas ora executadas, bem como contrato advogado particular para cuidar de seus interesses.

É certo que a lei não exige a condição de “miserável” para a concessão da gratuidade; mas, por outro lado, bastava que a postulante comprovasse minimamente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que as despesas com os custos da demanda tivessem potencialidade de prejudicar o sustento próprio ou da família, o que, infelizmente, não foi feito no caso concreto.

Tal comprovação torna-se uma exigência cada vez mais patente, pois, infelizmente, a praxe tem revelado abusos e destempero no exercício desse direito, pechas essas que devem ser combatidas em homenagem ao princípio inculcado no art. 5º da LIDB: a aplicação da norma de acordo com o fim social. Afinal, até para se garantir que os necessitados façam uso da gratuidade do sistema jurisdicional é imperativo a triagem dos não necessitados, dando mais força e valor à norma da Lei nº 1.060/50, recepcionada pelo art. 5º, LXXIV, da CF.

Ante o exposto, **nega-se** provimento ao recurso.

MIGUEL PETRONI NETO
Relator

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO E COMARCA DE BARUERI/SP

PROCESSO Nº 1009043-36.2020.8.26.0068

LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e outra, já qualificados, nos autos do processo em epígrafe, que movem contra **LILIAN VALENTE**, por seu advogado infra-assinado, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em atenção ao Ato Ordinatório de fls. 145, expor e requerer conforme adiante:

Consoante a nota devolutiva do Registro de Imóveis de Barueri (fls. 143/144), não foi possível proceder a averbação da penhora na matrícula nº 211.063, “pelo aspecto puramente registrário”, por ferir princípios da indisponibilidade e continuidade registrária (arts. 195 e 237, Lei nº 6.015/1973), haja vista que os exequentes figuram como os proprietários do imóvel constrito.

Pois bem. Como é cediço, devido a sua natureza pecuniária e valor econômico, a posse, além de ser objeto de negócios jurídicos, ela integra o patrimônio do possuidor, dessa forma, incontestável a possibilidade de penhora sobre a posse de imóvel da devedora, ora executada tanto numa ação executória (CPC, arts. 771 e ss), como em cumprimento de sentença (arts. 513 e ss), destacando-se especialmente o **art. 835, do CPC: “A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem: ...XIII – outros direitos”**.

No presente caso, salvo melhor juízo, a penhora recai sobre os direitos possessórios da executada, não sobre o bem imóvel.

Importante ressaltar que a penhora do imóvel ou os direitos do possuidor sobre o mesmo, realiza-se mediante a lavratura do auto ou termo de penhora, como de fato ocorreu (fls. 138/139), não sendo requisito legal para sua validade a averbação em matrícula, nos termos do art. 844, do CPC¹.

1 Art. 844. Para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, cabe ao exequente providenciar a averbação do arresto ou da penhora no registro competente, mediante apresentação de cópia do auto ou do termo, independentemente de mandado judicial.

Observa-se que a averbação da penhora no registro competente presta-se a conferir publicidade do ato de constrição judicial a terceiros, a fim de criar a presunção absoluta de conhecimento dos atos do processo.

De certa forma, a executada encontra-se na posse ilegítima do imóvel, já que não honrou o compromisso que assumiu, pois não houve satisfação da obrigação, que se daria com a realização de escritura de venda à executada e pagamento do valor ora executado.

Considerando que os exequentes são os proprietários tabulares do imóvel, mister se faz a autorização judicial para alienação do imóvel em hasta pública, no intuito de preservar direitos de ambas as partes.

Pelo exposto, requer a Vossa Excelência, o prosseguimento dos atos executórios, a fim de que haja, ao final, a alienação judicial do bem para pagamento integral do débito atualizado da dívida e custas processuais, pela executada.

Termos em que,
Requer deferimento.

São Paulo, 31 de janeiro de 2022

ÉLCIO RAFAEL DA SILVA
OAB/SP Nº 267.118



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Barueri

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto Barueri - CEP 06400-000, Fone: (11)4365-5246, Barueri-SP - E-mail:

barueri6cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1009043-36.2020.8.26.0068**
 Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Lunisklovks de Gaule Bispo e outro**
 Executado: **Lilian Valente**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO

Vistos.

Cumpra-se fls. 115/116, observando-se que a penhora recairá sobre os direitos que a executada tem no imóvel.

Intime-se o perito para que inicie os trabalhos, visto que os honorários foram depositados à fl.119.

Intimem-se.

Barueri, 08 de março de 2022.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0201/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Elcio Rafael da Silva (OAB 267118/SP)	D.J.E
Rafael Brito Vitorino dos Santos (OAB 323995/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Cumpra-se fls. 115/116, observando-se que a penhora recairá sobre os direitos que a executada tem no imóvel. Intime-se o perito para que inicie os trabalhos, visto que os honorários foram depositados à fl.119. Intimem-se."

Barueri, 9 de março de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0201/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 10/03/2022. Considera-se a data de publicação em 11/03/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Elcio Rafael da Silva (OAB 267118/SP)

Rafael Brito Vitorino dos Santos (OAB 323995/SP)

Teor do ato: "Vistos. Cumpra-se fls. 115/116, observando-se que a penhora recairá sobre os direitos que a executada tem no imóvel. Intime-se o perito para que inicie os trabalhos, visto que os honorários foram depositados à fl.119. Intimem-se."

Barueri, 10 de março de 2022.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0001035659

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2089767-83.2021.8.26.0000, da Comarca de Barueri, em que é agravante LILIAN VALENTE, são agravados LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e ANDRESA APARECIDA FELIX BISPO.

ACORDAM, em 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOVINO DE SYLOS (Presidente sem voto), MAURO CONTI MACHADO E COUTINHO DE ARRUDA.

São Paulo, 7 de dezembro de 2021.

MIGUEL PETRONI NETO
RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

vez, é mero print de tela indicativa do holerite da executada, e refere-se à competência de 05/2020, ou seja, sete meses antes do protocolo da petição. Nesse contexto, não demonstrada a incapacidade financeira, INDEFIRO o pedido de gratuidade. Recolha, a executada, a taxa de mandato. A executada já foi citada para cumprir a obrigação. Assim, indique o credor as medidas constritivas que deseja empreender para o cumprimento forçado. Pretendendo a realização de pesquisas, providencie o recolhimento das respectivas despesas. Intimem-se.”.

O recurso não comporta provimento.

Dispõe o art. 98 do Código de Processo Civil, que “*a pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.*”

Referida norma é corolário do art. 5º, inciso LXXIV, da Constituição Federal: “*o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos.*”

Extrai-se do texto legal que para a concessão do benefício o requerente deve formular o pedido (art. 99) e convencer da alegada insuficiência de recursos (art. 98).

A presunção de veracidade da alegação de insuficiência financeira é relativa e deve estar avaliada no conjunto dos autos ou em elementos trazidos pelo interessado.

Não basta a mera afirmação, porque o art. 4º da Lei 1.060/50 foi revogado e não reproduzido pelo atual Código de Processo Civil.

No presente caso, a agravante trouxe apenas cópias de holerites referentes ao mês de maio de 2020 (fls. 37/38) e cópias de extratos bancários (fls. 29/37). Porém, os holerites estão defasados, tendo em vista que lançados há um ano, e os extratos demonstram que a agravante possui gastos capazes de lhe proporcionar uma vida confortável. Ademais, como bem analisado pela decisão recorrida, a agravante confirma ter pago R\$ 300.000,00, de uma única vez, para a aquisição do imóvel que originou as dívidas ora executadas, bem como contrato advogado particular para cuidar de seus interesses.

É certo que a lei não exige a condição de “miserável” para a concessão da gratuidade; mas, por outro lado, bastava que a postulante comprovasse minimamente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 SJ 3.2.3.2 - Serv. de Proces. da 16ª Câmara de Dir. Privado
 Páteo do Colégio, nº 73 - CEP 01016-040 - Páteo do Colégio -
 Salas 211/213 - 3292-4900 r2216

CERTIDÃO

Processo nº: **2089767-83.2021.8.26.0000**
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Promessa de Compra e Venda**
 Agravante: **LILIAN VALENTE**
 Agravado: **LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e outro**
 Relator(a): **MIGUEL PETRONI NETO**
 Órgão Julgador: **16ª Câmara de Direito Privado**

Certifico que, nesta data, encaminhei cópia do V. Acórdão retro para a Vara de Origem através de mensagem eletrônica.

São Paulo, 10 de janeiro de 2022

MARIA HELENA DE ABREU - mat: M028463

Escrevente Técnico Judiciário



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 SJ 3.2.3.2 - Serv. de Proces. da 16ª Câmara de Dir. Privado
 Pátio do Colégio, nº 73 - CEP 01016-040 - Pátio do Colégio - Sa-
 las 211/213

CERTIDÃO

Processo nº: **2089767-83.2021.8.26.0000**
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Promessa de Compra e Venda**
 Agravante: **LILIAN VALENTE**
 Agravado: **LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e outro**
 Relator(a): **MIGUEL PETRONI NETO**
 Órgão Julgador: **16ª Câmara de Direito Privado**

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

CERTIFICO que o v. Acórdão foi disponibilizado no DJE hoje.
 Considera-se data da publicação o 1º dia útil subsequente.

Advogado
 Elcio Rafael da Silva (OAB: 267118/SP) - Rafael Brito Vitorino dos
 Santos (OAB: 323995/SP)

São Paulo, 21 de janeiro de 2022.

MARIA HELENA DE ABREU - Matrícula M028463
 Escrevente Técnico Judiciário



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 SJ 3.2.3.2 - Serv. de Proces. da 16ª Câmara de Dir. Privado
 Pátio do Colégio, nº 73 - CEP 01016-040 - Pátio do Colégio -
 Salas 211/213 - 3292-4900 r2216

CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO

Processo nº: **2089767-83.2021.8.26.0000**
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Promessa de Compra e Venda**
 Agravante **LILIAN VALENTE**
 Agravado **LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e outro**
 Relator(a): **MIGUEL PETRONI NETO**
 Órgão Julgador: **16ª Câmara de Direito Privado**
 Comarca de Origem **Barueri**
 Vara de Origem **6ª Vara Cível**

Certifico que o v. acórdão transitou em julgado em 15/02/2022.

São Paulo, 17 de março de 2022.

 Ada Ferreira da Costa Rosa - Matrícula: M811971
 Escrevente Técnico Judiciário

TERMO DE ENCAMINHAMENTO AO ARQUIVO

Certifico que nesta data enviei o e-mail com a comunicação do trânsito em julgado à Vara de Origem e encaminhei os presentes autos ao arquivo.

São Paulo, 17 de março de 2022

 Ada Ferreira da Costa Rosa - Matrícula: M811971
 Escrevente Técnico Judiciário



**MARCOS
BRITO** —
SOCIEDADE ADVOCATÍCIA

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA...
VARA CÍVEL DA COMARCA DO FORO DE BARUERI**

Processo nº 1009043-36.2020.8.26.0068

LILIAN VALENTE, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem, por meio de seu advogado que a esta subscreve, requerer habilitação do advogado **MARCOS BRITO NASCIMENTO**, inscrito nos quadros da OAB/SP sob o nº 383.196 nos autos da presente ação, conforme procuração em anexo.

Termos em que,

Pede deferimento

Barueri, 04 de abril de 2022.

MARCOS BRITO NASCIMENTO

OAB 383.196



PROCURAÇÃO "AD JUDICIA"

Pelo presente instrumento particular de mandato, LILIAN VALENTE, solteira, brasileira, professora (PB1), portadora da cédula de identidade RG nº 32779043 SSP e inscrito no cadastro de pessoas física sob o nº 226.606.418-54, residente na Rua Dra. Elias Salomão Mansur nº 155- Jd. Aldir e - Barueri SP, nomeia e constituir como seu procurador:

Advogado Marcos Brito Nascimento, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, seção de São Paulo sob o nº 383.196, portador da cédula de identidade RG nº 28.507.896-3 SSP/SP e inscrito no cadastro de pessoas física sob o nº 260.277.678-55, e mail brittos.marcos@adv.oabsp.org.br, administrador sócio do escritório Marcos Brito Sociedade Individual de Advocacia sob o nº 34323, localizado na Rua Prof Max Zendron n/ 135 sala 06, CEP 06402-010 - Vila São Jorge - Barueri SP, ao qual outorga os poderes para a representação no foro em geral e, ainda poderes especiais para, confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito, sobre que se funda a ação, receber, dar quitação, firmar compromisso e assinar declaração de hipossuficiência econômica nos autos do Processo nº 1009043-36.2020.8.26.0068

Barueri, 04 de abril de 2022

LILIAN VALENTE





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

- 2 -

Int.

São Paulo, 5 de abril de 2022.

MIGUEL PETRONI NETO
Relator

Comunicando decisão proferida em Agravo de Instrumento digital nº 2070700-98.2022.8.26.0000

Dados do processo

Agravo de Instrumento Nº 2070700-98.2022.8.26.0000 - 16ª Câmara de Direito Privado
 Comarca de Barueri – Foro de Barueri - 6ª Vara Cível
 Execução de Título Extrajudicial nº. 1009043-36.2020.8.26.0068 - 1486/2020
 Agravante: Lilian Valente
 Agravado: Lunisklovks de Gaule Bispo
 Interessado: Andresa Aparecida Felix Bispo

Senhor(a) Juiz (a) de Direito,

De ordem do Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator **MIGUEL PETRONI NETO**, e de acordo com o Provimento CSM nº 1929, transmito a Vossa Excelência cópia do(a) r. Decisão/despacho proferido(a) nos autos do(a) **Agravo de Instrumento** nº **2070700-98.2022.8.26.0000**, para as providências devidas, informando ainda que a íntegra do processo encontra-se disponível no endereço eletrônico <https://esaj.tjsp.jus.br>, sendo sua senha de acesso **y34qta**.

Serve este, devidamente assinado e juntado aos autos como comprovante de remessa.

Despacho/Decisão:

05/04/2022 10:03:31 - *Despacho - Vistos. 1. Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto em razão da r. decisão copiada a fls. 38, que, segundo a executada deixou de apreciar questões importantes que levariam a entendimento diverso nas razões de decidir, nos termos abaixo transcrito: Vistos. Cumpra-se fls. 115/116, observando-se que a penhora recairá sobre os direitos que a executada tem no imóvel. Intime-se o perito para que inicie os trabalhos, visto que os honorários foram depositados à fl.119. Intimem-se.. Sustenta a agravante a utilização da teoria do adimplemento substancial, pois adimpliu uma obrigação de praticamente a totalidade do preço, gerando expectativas ao credor de que a obrigação seria satisfeita quando do encerramento do processo de usucapião e, quanto a executada ainda que lhe remanescesse o dever de adimplir o saldo de 10% sobre o débito, houve uma expectativa de que na referida hipótese de inadimplemento, seria tão somente penalizada pela cláusula penal de 10% sobre o valor de R\$ 300.000,00 que adimpliu e não o leilão do próprio imóvel para saldar a quantia ínfima. 2. O artigo 1.019, inciso I, do Código de Processo Civil, dispõe que o Relator poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal. No caso, não estão presentes os requisitos da probabilidade do direito alegado e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, razão pela qual fica negado o efeito suspensivo. Comunique-se ao Juízo de Origem, servindo o presente como ofício para a comunicação. Intime-se o agravado, nos termos do artigo 1.019, inciso II, do Código de Processo Civil, para que responda ao recurso, no prazo de 15 dias, facultado o direito de juntar documentação que entender necessária. Int.*

Apresento a Vossa Excelência protestos de respeito e consideração.

Atenção: Em casos de solicitação de informações, favor remetê-las em **FORMATO PDF** via e-mail para o e-mail da unidade na forma do Comunicado CG nº 02/2014 (publicado no DJe de 10 de janeiro de 2014).



Conrado Maksoud Loiola

Chefe de Seção

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
 SJ 3.2.3.2 - Serv. de Proce. da 16ª Câmara de Dir. Privado
 Largo Páteo do Colégio, 73 - Centro - São Paulo
 PABX: (11) 3292-4900

* Liminar comunicada por e-mail ao R Juízo de origem *

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CONRADO MARSOUK LOIOLA, informado o processo 2070700-98.2022.8.26.0000 e código 1976547382. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgrabrir> ConferenciaDocumento.do, informe o processo 2070700-98.2022.8.26.0000 e código 1976547382. 05/04/2022 às 17:57.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto Barueri - CEP

06414-140, Fone: (11) 4635-5220, Barueri-SP - E-mail:

barueri6cv@tjsp.jus.br

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

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº: **1009043-36.2020.8.26.0068**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Lunisklovks de Gaule Bispo e outro**
 Executado: **Lilian Valente**

Em Barueri, aos 03 de junho de 2022, no Cartório da 6ª Vara Cível, do Foro de Barueri, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente **TERMO DE PENHORA SOB OS DIREITOS que a executada possui sobre o seguinte bem: Imóvel** - terreno urbano situado à Rua Elias Salomão Mansur, 155, no bairro Jardim Audir, constituído pelo Lote nº 11-A, da Quadra N, com 125,00 m². **Matrícula nº 211.063**, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP., do qual foi nomeada depositária, a Sra. Lilian Valente, CPF nº 22660641854, RG nº 32.779.043-X. A depositária não pode abrir mão do bem depositado sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

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

Estado: São Paulo

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

Comarca: BARUERI

Foro: Central

Vara: 6ª Vara Cível de Barueri

Escrivão/Diretor: ADRIANA DUTTAS LIMA

CERTIDÃO DE PENHORA

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

PROCESSO

NATUREZA DO PROCESSO: EXECUÇÃO CIVIL

Número de ordem: 1009043.36.2020.8260068.

Exequente(s)

LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO

CPF: 133.205.958-90

ANDRESA APARECIDA FELIX BISPO

CPF: 177.473.368-45

Executado(a, os, as)

LILIAN VALENTE

CPF: 226.606.418-54

Terceiro(s)

Valor da dívida: R\$ 46.745,84

IMÓVEIS PENHORADOS

1.

Protocolo de Penhora Online: PH000419618

Comarca: Barueri

Endereço do imóvel: Rua Elias Salomão Mansur, 155

Bairro: Jd. Audir

Município: Barueri

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 211063

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

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUIÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 3/6/2022

Percentual penhorado (%): 100,00

Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 100,00

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: LILIAN VALENTE

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

Nome do depositário: LILIAN VALENTE

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

EMOLUMENTOS

Depósito prévio

ADVOGADO/SOLICITANTE

Nome: ÉLCIO RAFAEL DA SILVA

Telefone para contato: (11)9965-62557

E-mail: advocacia.ers@gmail.com

Número OAB: 267.118

Estado OAB: SP

O referido é verdade e dou fé.

Data: 06/06/2022 14:01:22

Emitido por: ROSELI DA SILVA

Cargo:

Documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC, devendo para ^{fls. 174} validade e acesso no Oficial de Registro de Imóveis ser transmitido e recepcionado em meio eletrônico no site <http://novo.oficioeletronico.com.br>, cujo *download* comprova sua autoria e integridade.

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

Comprovante de Remessa de Penhora

O seu pedido de penhora foi registrado em nosso sistema.

Data da solicitação:	06/06/2022
Solicitante:	ROSELI DA SILVA
Nº do Processo:	1009043.36.2020.8260068.
Natureza da Execução:	Execução Civil

Protocolo	Cartório
PH000419618	Barueri - 01º Cartório



Valide aqui
a certidão.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

DESTA COMARCA DE BARUERI-ESTADO DE SÃO PAULO

Alameda Araguaia, nº 190, Alphaville- Barueri – Estado de São Paulo
Horário das 9:00 às 16:00 horas (Horário excepcional face a COVID19 - das 9:00 às 15:00 horas).

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira

Oficial

PROTOCOLO Nº 543.073.

APRESENTANTE: 6ª. VARA CÍVEL DE BARUERI.

NOTA DE DEVOLUÇÃO

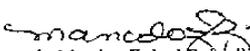
Fazendo a prenotação regulamentar da inclusa r. Certidão Judicial (protocolo de penhora online: PH000419618), extraída dos autos da Ação de Execução Civil (processo nº 1009043-36.2020.8.26.0068), datada de 06/06/2022, expedida pelo D. Juízo de Direito da 6ª. Vara Cível do Foro e Comarca de Barueri, deste Estado, respeitosamente, este Oficial de Registro de Imóveis, deixa, por ora, de proceder a penhora do imóvel matriculado sob n. 211.063, pelo aspecto puramente registrário, ou seja:

Consta da presente certidão, a penhora do imóvel objeto da matrícula n. 211.063 de propriedade da executada Lilian Valente.

No entanto, pela referida matrícula, figuram como proprietários Lunisklovks de Gaule Bispo e sua mulher Andresa Aparecida Félix Bispo.

Isto posto, esta Serventia fica impossibilitada atender ao contido no título, por ferir os princípios da disponibilidade e continuidade registrária, visto que a executada não é proprietária do imóvel (artigos 195 e 237 da Lei n. 6.015/73).

Barueri, 21 de junho de 2022.


Manoela Martins Zolezi Spilchi
Escrevente

Não retire esta nota devolutiva, o seu retorno facilita o registro do título.



Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8LR6Z-RWZC4-J5NCR-3SJCR>

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
 Alameda Araguaia, nº 190, - Alphaville CEP.: 06455-000
 Fone : Tel/FAX.: (11) 4195-8274 - FAX : - (11) 4195-8274
 CNPJ Nº 05.641.292/0001-65
Oficial - Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira



Protocolo: 543073

O presente título foi prenotado em **06/06/2022** sob o número **543073**, recebeu a qualificação **NEGATIVA** na data abaixo, conforme exigências que seguem em anexo.

Barueri, 21 de junho de 2022

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira - Oficial | <input type="checkbox"/> Cláudio Centella - Escrevente Autorizado |
| <input type="checkbox"/> Bel. José Ricardo Marques Braz - Substituto Designado | <input type="checkbox"/> Domingos Savio - Escrevente autorizado |
| <input type="checkbox"/> Luiz Antonio de Freitas Bassan - Substituto | <input type="checkbox"/> Sílvio Renato Betti - Escrevente Autorizado |
| <input type="checkbox"/> Ademar Carlos - Escrevente autorizado | <input type="checkbox"/> João Ap. Moreira dos Santos - Escrevente |
| <input type="checkbox"/> Isabel Cristina N. Antunes da Silva - Escrevente Autorizada | <input type="checkbox"/> Carolina Baltor Valério - Escrevente Autorizada |

NOTAS IMPORTANTES

- O presente título foi prenotado em 06/06/2022, sob o nº 543073, para os efeitos do art. 205 da Lei nº 6.015/73, com validade até 07/07/2022.
 Caso o título seja reapresentado, apto para registro, dentro da validade da prenotação o valor da mesma (R\$ 0,00), somado ao valor do depósito prévio para compensação dos emolumentos do registro.
- Não se conformando com a exigência ou não a podendo satisfazer, o interessado poderá requerer suscitação de dúvida para que o Juízo Corregedor Permanente possa dirimi-la, nos termos do art. 198 da Lei 6.015/73.
- Se a devolução acarretar juntada de documentos, o título será reexaminado.
- As cópias das decisões e acordãos porventura citados na nota de devolução anexada ao título, encontram-se à disposição da parte interessada.
- O Oficial dispõe-se igualmente a esclarecer quaisquer dúvidas que eventualmente possam ocorrer.
- Por favor, não retire a nota de devolução anexada ao título. Isto facilitará novo exame do documento.

VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO..... :	0,00
DEPÓSITO EFETUADO..... :	0,00
SALDO A RESTITUIR..... :	0,00

Apresentante : LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO

Declaro que retirei o título a que se refere o protocolo nº 543073 e recebi a importância de R\$ 0,00 referente à restituição do valor correspondente ao depósito prévio, descontado o valor retido da prenotação (caso tenha, conforme demonstrativo acima).

Nome _____
 End. _____
 Tel. _____ RC _____ CPF _____ Data _____
 Ass.: _____ () DINHEIRO () CHEQUE-Nº _____ BANCO _____



Documento assinado digitalmente



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSELI DA SILVA, liberado nos autos em 01/07/2022 às 10:00 r. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009043-36.2020.8.26.0068 e código 10C545D3.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE BARUERI - FORO DE BARUERI - 6ª VARA CÍVEL
 Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto Barueri - CEP 06414-140,
 Fone: (11) 4635-5220, Barueri-SP - E-mail: barueri6cv@tjsp.jus.br
 Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

MANDADO DE AVERBAÇÃO – INDISPONIBILIDADE DE BEM

Processo Digital nº: **1009043-36.2020.8.26.0068**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exeqüente: **Lunisklovks de Gaule Bispo e outro**
 Executado: **Lilian Valente**

A Meritíssima Juíza de Direito da 6ª Vara Cível do Foro de Barueri da Comarca de Barueri, Doutora MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO, na forma da lei, etc.

MANDA ao Sr. Oficial do **Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo**, que em cumprimento deste, indo devidamente assinado, expedido nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1009043-36.2020.8.26.0068, promovida por **Lunisklovks de Gaule Bispo** e outro em face de **Lilian Valente, CPF nº 22660641854, RG nº 32.779.043-X**. e tendo como valor atribuído à causa a importância de R\$ 34.426,30, **PROCEDA À AVERBAÇÃO PARA CONSTAR A PENHORA SOB OS DIREITOS que a executada possui sobre o imóvel, bem como a INDISPONIBILIDADE referente a**

MATRÍCULA nº 211.063 - Imóvel - terreno urbano situado à Rua Elias Salomão Mansur, 155, no bairro Jardim Audir, constituído pelo Lote nº 11-A, da Quadra N, com 125,00 m².

Tudo de conformidade a r. Decisão de folhas , a seguir transcrita: "*Vistos. Fls.101/102: Tendo comprovado que o bloqueio recaiu em conta poupança , defiro o imediato desbloqueio nos termos do artigo 833, X do CPC. Defiro a penhora do imóvel, requerida às fls. 109/112, ou dos direitos que a executada tem sobre ele, caso não seja a proprietária no Registro Imobiliário. Lavre-se termo e averbe-se a penhora através do sistema ARISP. Não sendo possível a averbação, expeça-se mandado para indisponibilidade do bem, evitando que terceiros de boa fé adquiram bem litigioso. Fica a executada intimada, na pessoa de seu advogado, da penhora, bem como de que ficará como depositaria do bem. Para avaliação do imóvel nomeie Walmir Pereira Modotti e fixe seus honorários provisórios em R\$ 3.000,00. Providencie a exequente o depósito, em dez dias. O laudo deverá ser entregue em 60 dias, ocasião em que o Perito informará o valor de seus honorários definitivos, discriminando as horas efetivamente trabalhadas e o material gasto. Depositados os honorários, cadastre-se a nomeação no Portal de Peritos e demais Auxiliares da Justiça (Comunicado Conjunto n. 2191/2016 DJE de 24/11/16). Entregue o laudo, promova a serventia o levantamento dos honorários periciais e intemem-se as partes para se manifestarem. Intimem-se.*" **Seguem cópias em anexo**, devidamente conferidas com os originais e que ficam fazendo

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

COMARCA DE BARUERI - FORO DE BARUERI - 6ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto Barueri - CEP 06414-140,

Fone: (11) 4635-5220, Barueri-SP - E-mail: barueri6cv@tjsp.jus.br

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

parte integrante deste. **CUMPRASE**, observadas as formalidades legais. Barueri, 01 de julho de 2022.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto Barueri - CEP
06414-140, Fone: (11) 4635-5220, Barueri-SP - E-mail:

barueri6cv@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital n°: **1009043-36.2020.8.26.0068**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Lunisklovks de Gaule Bispo e outro**
 Executado: **Lilian Valente**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que cadastrei a nomeação do PERITO nestes autos, no SAJ e no Portal dos Auxiliares da Justiça, nesta data. Nada Mais. Barueri, 02 de agosto de 2022. Eu, ____, Roseli da Silva, Escrevente Técnico Judiciário.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI - SP**

AUTOS Nº 1009043-36.2020.8.26.0068

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO**, em face de **LILIAN VALENTE**, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência para dizer que tomou ciência do R. Despacho de fls. e, oportunamente, em data próxima, indicará horário e local para realização da vistoria, momento em que as partes e assistentes técnicos serão devidamente cientificados.

Termos em que,
P. Deferimento.
Barueri, 03 de agosto de 2022.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI - SP**

AUTOS Nº 1009043-36.2020.8.26.0068

WALMIR PEREIRA MODOTTI, engenheiro, perito judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXEUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerido por **LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO**, em face de **LILIAN VALENTE**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para, em atenção ao disposto no artigo 474 e 466, § 2º, do Novo Código de Processo Civil, **agendar vistoria com as partes, no dia 27 de setembro de 2022, às 14h15 min**, no seguinte local:

- **(Ponto de encontro)** - Rua Dr. Elias Salomão Mansur, 155, Bairro Jardim Audir, Barueri.

Compulsando os autos, verifica-se que os seguintes documentos listados abaixo não foram localizados, razão pela qual solicita-se que os mesmos sejam juntados, ou enviados por e-mail diretamente ao Perito, através do endereço eletrônico: walmirmodotti@uol.com.br

1. Projeto arquitetônico do imóvel (planta baixa).

A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Termos em que,

P. Deferimento.

Barueri, 24 de agosto de 2022.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

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

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto Barueri - CEP 06414-140, Fone: (11) 4635-5220, Barueri-SP - E-mail:

barueri6cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1009043-36.2020.8.26.0068**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Lunisklovks de Gaule Bispo e outro**
 Executado: **Lilian Valente**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Ciência às partes quanto a data da vistoria agendada para **27/09/2022 às 14h15** no local indicado às fls. 182.

Ficam ainda intimadas a providência dos documentos solicitados pelo perito (fls. 182/183).

Nada Mais. Barueri, 30 de agosto de 2022. Eu, ____, PATRICIA MARCELA DA CRUZ FREITAS, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0765/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Elcio Rafael da Silva (OAB 267118/SP)	D.J.E
Marcos Brito do Nascimento (OAB 383196/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Ciência às partes quanto a data da vistoria agendada para 27/09/2022 às 14h15 no local indicado às fls. 182. Ficam ainda intimadas a providência dos documentos solicitados pelo perito (fls. 182/183)."

Barueri, 30 de agosto de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0765/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 31/08/2022. Considera-se a data de publicação em 01/09/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Elcio Rafael da Silva (OAB 267118/SP)
Marcos Brito do Nascimento (OAB 383196/SP)

Teor do ato: "Ciência às partes quanto a data da vistoria agendada para 27/09/2022 às 14h15 no local indicado às fls. 182. Ficam ainda intimadas a providência dos documentos solicitados pelo perito (fls. 182/183)."

Barueri, 31 de agosto de 2022.

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO E COMARCA DE BARUERI/SP

PROCESSO Nº 1009043-36.2020.8.26.0068

LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e outra, já qualificados, nos autos do processo em epígrafe, que movem contra **LILIAN VALENTE**, por seu advogado infra-assinado, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em atenção ao Ato Ordinatório de fls. 184, manifestar ciência da marcação de data da vistoria.

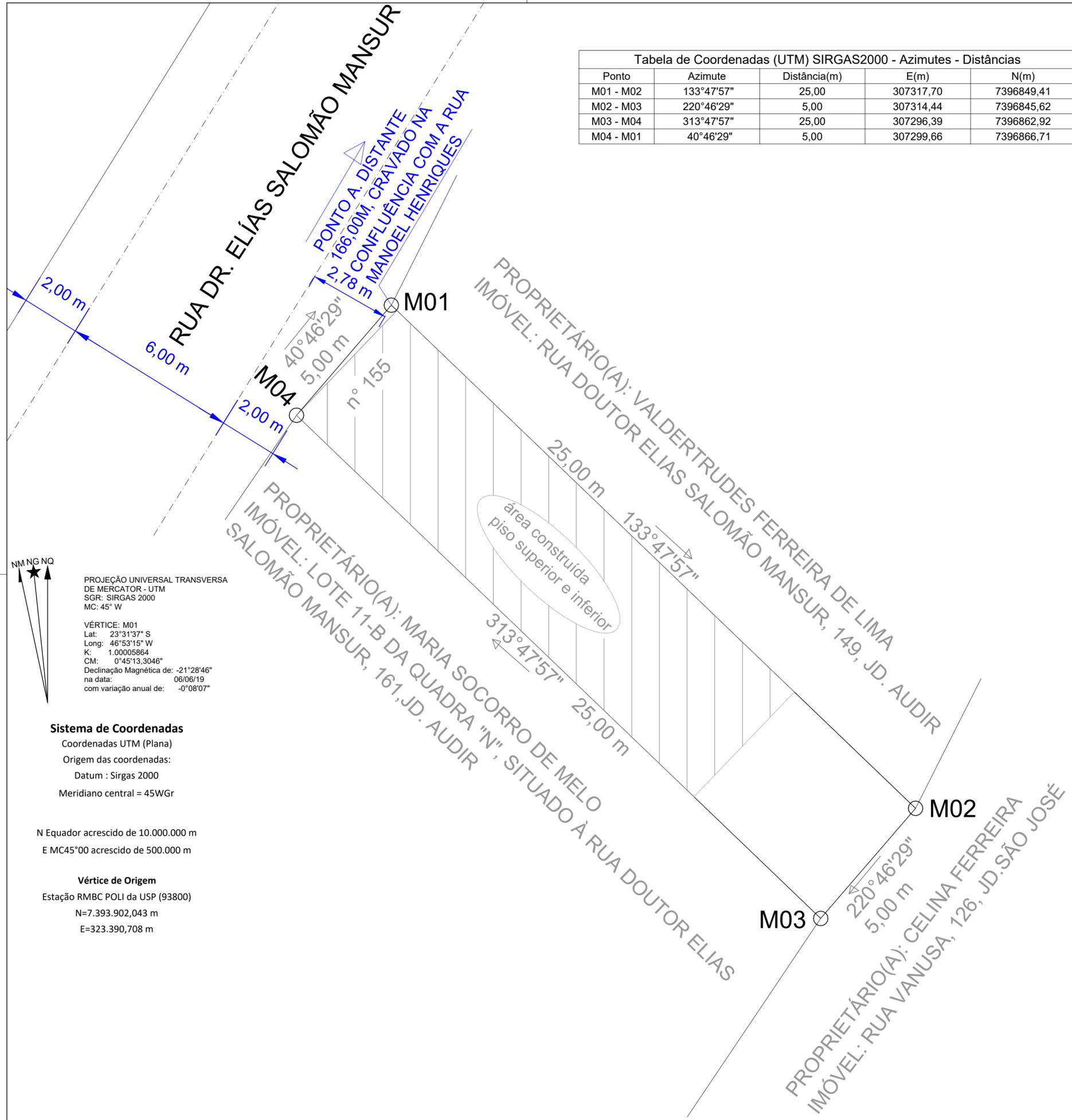
Oportuno salientar que, no tocante aos documentos solicitados pelo perito, o imóvel, que anteriormente foi objeto de usucapião, possui somente a planta e memorial descritivo (anexos DOCS 01 e 02) que foram realizados a pedido do cartório de imóveis, para fins de registro, os quais já foram encaminhados ao perito, por e-mail, em 25/08/2022 (DOC 03).

Termos em que,
Requer deferimento.

São Paulo, 12 de setembro de 2022

ÉLCIO RAFAEL DA SILVA
OAB/SP Nº 267.118

Ponto	Azimute	Distância(m)	E(m)	N(m)
M01 - M02	133°47'57"	25,00	307317,70	7396849,41
M02 - M03	220°46'29"	5,00	307314,44	7396845,62
M03 - M04	313°47'57"	25,00	307296,39	7396862,92
M04 - M01	40°46'29"	5,00	307299,66	7396866,71



PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - UTM
 SGR: SIRGAS 2000
 MC: 45° W

VÉRTICE: M01
 Lat: 23°31'37" S
 Long: 46°53'15" W
 K: 1.00005864
 CM: 0°45'13,3046"
 Declinação Magnética de: -21°28'46"
 na data: 06/06/19
 com variação anual de: -0°08'07"

Sistema de Coordenadas
 Coordenadas UTM (Plana)
 Origem das coordenadas:
 Datum : Sirgas 2000
 Meridiano central = 45WGr

N Equador acrescido de 10.000.000 m
 E MC45°00 acrescido de 500.000 m

Vértice de Origem
 Estação RMBC POLI da USP (93800)
 N=7.393.902,043 m
 E=323.390,708 m

Coordenadas Geográficas Google: -23.527113°, -47.887469°

Convenções topográficas - NBR 13133

Contorno	RN Topográfico	Telefone / Cadeia	Hidrelétrico	Talude	Muro / Calçada	Alinhamento rodoviário	Estrada de terra
Contorno de Madeira	Vertice	Ponto cotado	Prço de vista	Área	Curvas de nível	Estrada pavimentada	Cerca de arame
Lago ou lagoa	RN Climal	Ponto de nível	Ponto de nível (Estação)	Porta	Rio / Fiação / Córrego	Canal	Cerca de madeira ou sapinho
Planta / Planta	Estação de levantamento	Ponto / Luminária	Boca-de-lago / Boca-de-bico	Muro	Alagado com vegetação	Quebra	Cerca viva
Torre de observação	Vertice Topográfico	Pisos de sinalização	Escada	Muro de arrimo	Lagoa / Represa	Eixo	Cerca mista
Árvore isolada	Ponto de mira não materializado	Cerca de proteção	Valado	Alagado	Canal	Quebra	Alagado ou granil

PROJETO

Assunto: Usucapião
 Proprietário(s): LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO, e ANDRESA APARECIDA FELIX BISPO
 Matrícula: nº 85.090 - Cartório de Registro de Imóveis de Barueri-SP
 Lote: nº 11-A, da quadra "N"
 Logradouro(s): Rua Doutor Elias Salomão Mansur nº:155
 Bairro: Jardim Audir
 CEP: 06433-100
 Município(s): Barueri
 Estado UF: SP
 Escala: 1/100
 Data: junho/2019



Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da Prefeitura, do direito de propriedade do terreno.

Proprietários

LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO
 RG: 22.692.959-0 SSP/SP
 CPF: 133.205.958-90

ANDRESA APARECIDA FELIX BISPO
 RG: 28.377.358-3 SSP/SP
 CPF: 177.473.368-45

Quadros de áreas:

Área construída: 163,53 m²
 Área total: 125,00 m²

LAUDO TÉCNICO:
 Atestos sob as penas da lei, que efetuei pessoalmente o levantamento da área e que os valores corretos dos azimutes, distâncias e a identificação das confrontações são apresentados nesta planta e no memorial descritivo que a acompanha.

Resp. Técnico:

Francisco Nildo Casé
 CFT-BR nº 161100080-7

TRT: BR20190176926

MEMORIAL DESCRITIVO

Serviço: Usucapião.

Proprietários: LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO, e ANDRESA APARECIDA FELIX BISPO

Local – Rua Doutor Elias Salomão Mansur, nº 155, Bairro Jardim Audir, Município de Barueri, Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06433-100.

Matrícula: nº 85.090 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri-SP

Lote: nº 11-A, da quadra “N”.

Descrição perimétrica

Um terreno constituído pelo Lote 11-A, da Quadra “N”, do loteamento denominado Jardim Audir, situado na Rua Doutor Elias Salomão Mansur, nº 155, localizado à aproximadamente 166,00 m da esquina da Rua Doutor Elias Salomão Mansur, com Rua Manoel Henriques, esquina do mesmo lado do imóvel, imóvel localizado ao lado esquerdo da referida rua, de quem vem da Rua Manoel Henriques, que assim se descreve: Imóvel com área construída de 163,53m² (cento e sessenta e três metros e cinquenta e três centímetros quadrados). O levantamento da propriedade teve início no ponto M01, de coordenadas N 7.396.866,71m e E 307.299,66m; localizado na divisa de Valdertrudes Ferreira de Lima, e Rua Dr. Elias Salomão Mansur, daí segue com azimute 133°47'57" e distância de 25,00 m até o ponto M02, de coordenadas N 7.396.849,41m e E 307.317,70m; sendo que do ponto M01 o ponto M02 o imóvel confronta com a propriedade de Valdertrudes Ferreira de Lima (situado à Rua Doutor Elias Salomão Mansur, nº 149, Jd. Audir), daí segue com azimute 220°46'29" e distância de 5,00 m até o ponto M03, de coordenadas N 7.396.845,62m e E 307.314,44m; sendo que do ponto M02 ao ponto M03 o imóvel confronta com a propriedade de Celina Ferreira (Rua Vanusa, nº 126, Jd. São José), daí segue com azimute 313°47'57" e distância de 25,00 m até o ponto M04, de coordenadas N 7.396.862,92m e E 307.296,39m; sendo que do ponto M03 ao ponto M04 o imóvel confronta com a propriedade de Maria Socorro de Melo (lote 11-B da quadra “N”, situado à Rua Doutor Elias Salomão Mansur, 161, Jd. Audir), daí segue com azimute 40°46'29" e distância de 5,00 m até o ponto M01, de coordenadas N 7.396.866,71m e E 307.299,66m; sendo que do ponto M04 ao ponto M01 o imóvel confronta com a Rua Doutor Elias Salomão Mansur, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45° WGr, tendo como datum o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Encerrando a poligonal supradescrita uma área certa e total de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados).

Barueri, SP, 10 de junho de 2019.

LAUDO TÉCNICO

Atesto sob as penas da lei que efetuei pessoalmente o levantamento da área e que os valores corretos dos azimutes e distâncias e a identificação das confrontações são apresentados neste memorial e a planta que a acompanha.

Francisco Nildo Casé - Técnico responsável:

RNP: 1611000807

TRT: BR20190176926

PROPRIETÁRIO:

Atesto sob as penas da lei, serem verdadeiras todas as informações apresentadas neste memorial e na planta que o acompanha.

LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO
RG: 22.692.959-0 SSP/SP
CPF: 133.205.958-90
Proprietário:

ANDRESA APARECIDA FELIX BISPO
RG: 28.377358-3 SSP/SP
CPF: 177.473.368-45
Proprietário(a):

Assunto: Re: AVISO DE VISTORIA - FAVOR CONFIRMAR RECEBIMENTO

De: Elcio Rafael da Silva <advocacia.ers@gmail.com>

Data: 25/08/2022 09:45

Para: Walmir Modotti <walmirmodotti@uol.com.br>, lunisklovks@gmail.com

Prezado Dr. Walmir,

Acuso o recebimento da mensagem, obrigado!

Quanto à planta baixa do imóvel, tendo em vista que o mesmo foi objeto de usucapião, há cópias da planta e do memorial descritivo elaborados para fins de registro, os quais seguem anexo.

Cordialmente,

Elcio Rafael.

Em 24/08/2022 15:38, Walmir Modotti escreveu:

Barueri, 24 de agosto de 2022.

Prezado Dr. Elcio Rafael da Silva

E-mail: advocacia.ers@gmail.com

E-mail: lunisklovks@gmail.com

Ref.: **Vistoria**

Processo n.º: 1009043-36.2020.8.26.0068

Vara: 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri– SP

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Partes: Lunisklovks De Gaule Bispo X Lilian Valente

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria no dia **27 de setembro de 2022, às 14:15 horas**, no imóvel situado na **Rua Dr. Elias Salomão Mansur, 155, Bairro Jardim Audir, Barueri**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS (1): A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

Obs (2): Buscando trazer maior celeridade aos serviços técnicos, **solicita-se a disponibilização da planta baixa do imóvel estudado** de forma digital (com envio prévio a vistoria) ou impressa (durante a vistoria) em escala legível.

Obs (3): Para os trabalhos de vistoria este signatário será auxiliado pelo ENGº GUILHERME VOGEL DALLA NORA.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES

Atenciosamente,



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA

128.880/D

Anexos:

22.2 d2 Jd Audir - Barueri REV_1-Layout A2-1.pdf	664KB
22.2 d3 memorial descritivo JD. Audir rev1.pdf	101KB



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2022.0000763855

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2070700-98.2022.8.26.0000, da Comarca de Barueri, em que é agravante LILIAN VALENTE, é agravado LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO.

ACORDAM, em 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOVINO DE SYLOS (Presidente sem voto), MAURO CONTI MACHADO E COUTINHO DE ARRUDA.

São Paulo, 13 de setembro de 2022.

MIGUEL PETRONI NETO
RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 39127

Agravo de Instrumento nº 2070700-98.2022.8.26.0000

Comarca de Barueri

Agravante: Lilian Valente

Agravado: Lunisklovks de Gaule Bispo

Interessada: Andresa Aparecida Félix Bispo

Juiz(a) de Direito: Maria Elizabeth de Oliveira Bortoloto

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Impugnação à penhora. Teoria do adimplemento substancial. Inaplicabilidade. Referida teoria não socorre a devedora. O credor não pretende a resolução do ajuste, mas a cobrança de saldo em aberto. Recurso não provido.

1. Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto em razão da r. decisão copiada a fls. 38, que, segundo a executada deixou de apreciar questões importantes que levariam a entendimento diverso nas razões de decidir.

Sustenta a agravante a utilização da teoria do adimplemento substancial, pois adimpliu uma obrigação de praticamente a totalidade do preço, gerando expectativas ao credor de que a obrigação seria satisfeita quando do encerramento do processo de usucapião e, quanto a executada ainda que lhe remanescesse o dever de adimplir o saldo de 10% sobre o débito, houve uma expectativa de que na referida hipótese de inadimplemento, seria tão somente penalizada pela clausula penal de 10% sobre o valor de R\$ 300.000,00 que adimpliu e não o leilão do próprio imóvel para saldar a quantia ínfima.

Recurso recebido e processado sem atribuição de efeito suspensivo (fls. 40/41) e respondido (fls. 45/51), manifestando-se o agravado pela manutenção da decisão recorrida.

É o relatório.

2. O agravo tem como propósito a reforma da decisão a seguir transcrita:

“Vistos. Cumpra-se fls. 115/116, observando-se que a penhora recairá sobre os direitos que a executada tem no imóvel. Intime-se o perito para que inicie os trabalhos, visto que os



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

honorários foram depositados à fl.119. Intimem-se.”.

O recurso não comporta provimento.

Narram os autos que a agravante e o agravado celebraram contrato de compra e venda de imóvel em que a agravante adquiriu o imóvel localizado na Rua Elias Salomão Mansur, 155, no Bairro Jardim Audir, pelo preço de R\$ 330.000,00. Acontece que pagou R\$ 300.000,00, deixando em aberto R\$ 30.000,00, levando o agravado a ajuizar a respectiva execução de título extrajudicial.

Após a citação e a ausência de pagamento do título, inclusive com pesquisa de bens insuficiente, o agravado requereu a penhora do imóvel, cujo pedido foi deferido.

A agravante, em sequência, impugnou a referida penhora argumentando a necessidade de aplicar a teoria do adimplemento substancial da obrigação, pois pagou aproximadamente 90% (noventa por cento) do valor do instrumento.

Todavia, a chamada teoria do adimplemento substancial tende a evitar solução resolutória quando quase atingido o completo adimplemento contratual, assim antes remetendo-se o credor à exigência coativa do quanto faltante (v.g. Massimo Bianca Diritto civile: il contratto. Giuffrè, 1.987. v. 3. p. 473; Ruy Rosado de Aguiar Júnior. Extinção dos contratos por incumprimento do devedor (resolução). AIDE, 1991. p. 124).

Nada disso, porém, pode aplicar ao caso presente, de modo a afastar a exigibilidade dos valores em aberto. Afinal, não se pretende a resolução do ajuste. O que se pretende é a cobrança de saldo em aberto do preço e que, nessa condição, afasta considerar-se que atrasos já anteriores fossem menores e por isso sem justificar acréscimos também cobrados.

A famigerada teoria do adimplemento substancial, portanto, tem como objetivo impedir que o credor resolva o contrato por conta de inadimplemento de valor ínfimo, que não é o caso dos autos. Ademais, o débito atual perfaz quantia superior a cinquenta mil reais e não pode ser considerado valor ínfimo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Enfim, por tudo isso, não há como aplicar a teoria do adimplemento substancial ao caso em exame.

Ante o exposto, **nega-se** provimento ao recurso.

MIGUEL PETRONI NETO

Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 SJ 3.2.3.2 - Serv. de Proces. da 16ª Câmara de Dir. Privado
 Pátio do Colégio, 73 - Pátio do Colégio - 9º andar - Sala 909 - Sé -
 CEP: 01016-040 - São Paulo/SP

CERTIDÃO

Processo nº: **2070700-98.2022.8.26.0000**
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Promessa de Compra e Venda**
 Agravante: **Lilian Valente**
 Agravado: **Lunisklovks de Gaule Bispo**
 Relator(a): **MIGUEL PETRONI NETO**
 Órgão Julgador: **16ª Câmara de Direito Privado**

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

CERTIFICO que o v. Acórdão foi disponibilizado no DJE hoje.

Considera-se data da publicação o 1º dia útil subsequente.

Advogado

Elcio Rafael da Silva (OAB: 267118/SP) - Rafael Brito Vitorino dos Santos (OAB: 323995/SP)

São Paulo, 27 de setembro de 2022.

 MARIA HELENA DE ABREU - Matrícula M028463
 Escrevente Técnico Judiciário



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 SJ 3.2.3.2 - Serv. de Proces. da 16ª Câmara de Dir. Privado
 Pátio do Colégio, 73 - Pátio do Colégio - 9º andar - Sala 909 - Sé -
 CEP: 01016-040 - São Paulo/SP - 3292-4900 r2216

CERTIDÃO

Processo nº: **2070700-98.2022.8.26.0000**
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Promessa de Compra e Venda**
 Agravante: **Lilian Valente**
 Agravado: **Lunisklovks de Gaule Bispo**
 Relator(a): **MIGUEL PETRONI NETO**
 Órgão Julgador: **16ª Câmara de Direito Privado**

CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO

Certifico que o v. acórdão transitou em julgado em 20/10/2022.

São Paulo, 27 de outubro de 2022.

Roberta Maria Dias - Matrícula: M815588
 Escrevente Técnico Judiciário

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI - SP.**

AUTOS Nº 1009043-36.2020.8.26.0068

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerido por **LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO**, em face de **LILIAN VALENTE**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO**, pelo qual chegou ao valor de venda expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Rua Dr. Elias Salomão Mansur, nº 155, Bairro Jardim Audir, Barueri - SP.**

Termos em que,

P. Deferimento.

Barueri, 31 de outubro de 2022.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 211.063, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.
Rua Dr. Elias Salomão Mansur, nº 155, Bairro Jardim Audir, Barueri -
SP.

R\$ 563.000,00

(Quinhentos e sessenta e três mil reais)

OUTUBRO/2022

Foto 1: Vista do imóvel avaliando.



I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel a seguir, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerido por **LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO**, em face de **LILIAN VALENTE**:

Imagem 1: Descrição do imóvel na matrícula 211.063.

REGISTRO DE IMÓVEIS	
COMARCA DE BARUERI - SP	
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA OFICIAL	
ONS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.957-6	
MATRÍCULA 211.063	FICHA 001
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Barueri, 12 de dezembro de 2019.	
IMÓVEL: TERRENO URBANO , situado à Rua Doutor Elias Salomão Mansur (lado ímpar), constituído por parte do lote nº 11, da quadra "N", do " JARDIM AUDIR ", no Bairro Silveira, Distrito do Jardim Silveira, Município e Comarca de Barueri, deste Estado (<u>designado como Lote nº 11-A</u>), localizado a aproximadamente 166,00m da esquina da Rua Doutor Elias Salomão Mansur, com a Rua Manoel Henriques, esquina do mesmo lado do imóvel, imóvel localizado ao lado esquerdo da referida rua, de quem vem da Rua Manoel Henriques, que assim se descreve: "O levantamento da propriedade teve início no ponto M01, de coordenadas N 7.396.866,71m e E 307.299,66m; localizado na divisa de Valdertrudes Ferreira de Lima, e Rua Dr. Elias Salomão Mansur, daí segue com azimute 133°47'57" e distância de 25,00m até o ponto M02, de coordenadas N 7.396.849,41m e E 307.317,70m; sendo que do ponto M01 ao ponto M02 o imóvel confronta com a propriedade de Valdertrudes Ferreira de Lima (situado à Rua Doutor Elias Mansur Salomão, nº 149, Jardim Audir); daí segue com azimute 220°46'29" e distância de 5,00m até o ponto M03, de coordenadas N 7.396.845,62m e E 307.314,44m; sendo que do ponto M02 ao ponto M03 o imóvel confronta com a propriedade de Celina Ferreira (Rua Vanusa, nº 126, Jardim São José); daí segue com azimute 313°47'57" e distância de 25,00m até o ponto M04, de coordenadas N 7.396.862,92m e E 307.296,39m; sendo que do ponto M03 ao ponto M04 o imóvel confronta com a propriedade de Maria Socorro de Melo (Lote 11-B da quadra "N", situado à Rua Doutor Elias Salomão Mansur, nº 161, Jardim Audir); daí segue com azimute 40°46'29" e distância de 5,00m até o ponto M01, de coordenadas N 7.396.866,71m e E 307.299,66m; sendo que do ponto M04 ao ponto M01 o imóvel confronta com a Rua Doutor Elias Salomão Mansur, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45° WGr, tendo como datum o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM; encerrando a poligonal supradescrita uma área certa e total de 125,00m ² .	
INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23124.24.79.0088.00.000.1.	

Imagem 3: Imagem aérea da região retirada do Google Earth.



Imagem 4: Imagem aérea aproximada do local retirada do Google Earth.



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Barueri, com a seguinte situação:

Cadastro nº: 23124.24.79.0088.00.000.1.

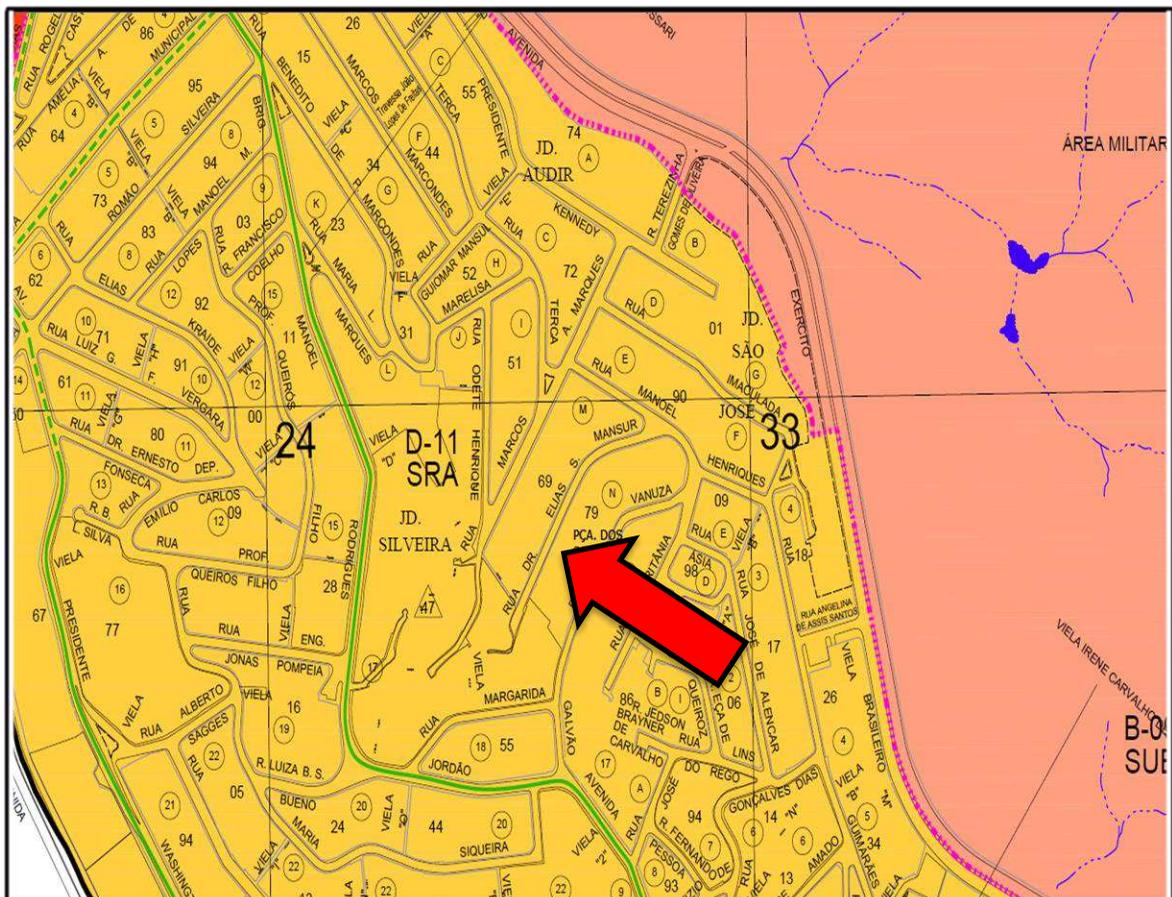
 Prefeitura Municipal de Barueri Estado de São Paulo			
SECRETARIA DE FINANÇAS Departamento de Tributos Imobiliários			
CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 058734/2022i (REEMISSÃO)			
Certificamos, de ordem da Secretaria de Finanças, a pedido da parte interessada, que revendo em nosso cadastro os registros de lançamentos referentes aos tributos imobiliários, constatamos que o valor venal atribuído para o exercício de 2022 ao imóvel abaixo descrito, foi de R\$ 59.600,27 (CINQUENTA E NOVE MIL E SEISCENTOS REAIS E VINTE E SETE CENTAVOS):			
Lote.....	11-A		
Quadra.....	N		
Logradouro.....	RUA DOUTOR ELIAS SALOMAO MANSUR		
Nº Atual.....	155		
Nº Anterior.....	147		
Complemento.....			
Bairro.....	JARDIM AUDIR / SILVEIRA		
Inscrição Atual.....	23124.24.79.0088.00.000.1		
Inscrição Anterior...	23154.21.29.0088.00.000.1		
Valor Venal do Terreno.....	R\$ 1.988,23		
Valor Venal da Construção...	R\$ 57.612,04		
Valor Venal do Imóvel.....	R\$ 59.600,27		
<table border="1"><tr><td>A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Prefeitura de Barueri na Internet, no endereço: http://www.barueri.sp.gov.br (http://www.barueri.sp.gov.br) Certidão expedida gratuitamente. Aprovado pelo Decreto nº 5635, de 25/01/2005</td><td>Informações para Verificação de Autenticidade Nº de Inscrição : 23124.24.79.0088.00.000.1 Código de autenticidade : 104X.4014.3114.1832907-C Data de emissão : 13/10/2022 Hora de emissão : 13:24:41</td></tr></table>		A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Prefeitura de Barueri na Internet, no endereço: http://www.barueri.sp.gov.br (http://www.barueri.sp.gov.br) Certidão expedida gratuitamente. Aprovado pelo Decreto nº 5635, de 25/01/2005	Informações para Verificação de Autenticidade Nº de Inscrição : 23124.24.79.0088.00.000.1 Código de autenticidade : 104X.4014.3114.1832907-C Data de emissão : 13/10/2022 Hora de emissão : 13:24:41
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Prefeitura de Barueri na Internet, no endereço: http://www.barueri.sp.gov.br (http://www.barueri.sp.gov.br) Certidão expedida gratuitamente. Aprovado pelo Decreto nº 5635, de 25/01/2005	Informações para Verificação de Autenticidade Nº de Inscrição : 23124.24.79.0088.00.000.1 Código de autenticidade : 104X.4014.3114.1832907-C Data de emissão : 13/10/2022 Hora de emissão : 13:24:41		
<small>Prefeitura Municipal de Barueri Rua Prof. João da Matta e Luz, 84 - CEP: 06401-120 - Centro - Barueri - SP - Fone: (11) 4199-8000</small>			

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

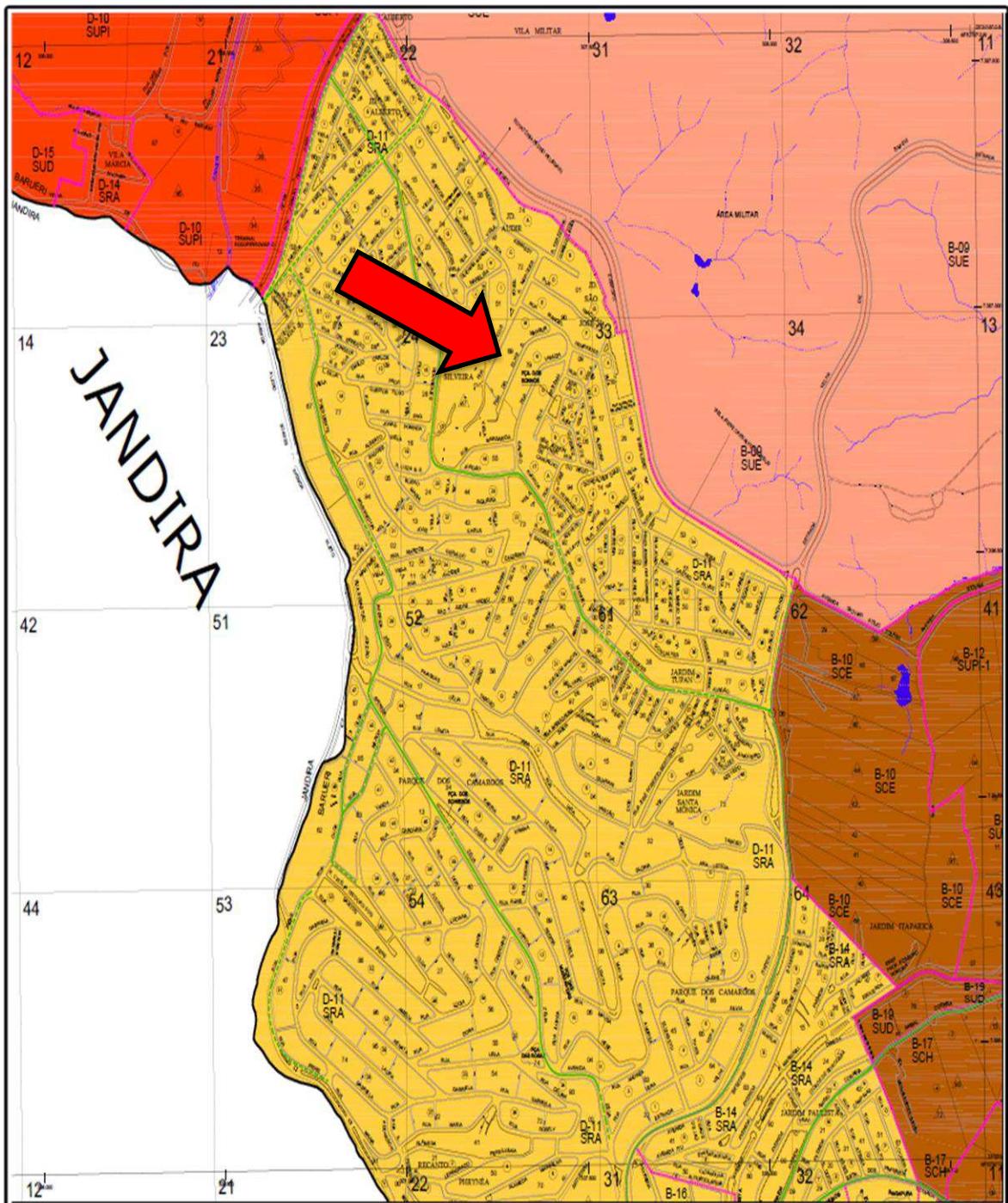
2.1.4 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 245, de 18 de dezembro de 2009, Lei nº 254, de 12 de agosto de 2010, e a Lei nº 523, de 7 de abril de 2022, que estabelecem objetivos e diretrizes para uso, ocupação e parcelamento do solo no Município de Barueri, o imóvel está classificado como SRA - D-11, conforme ilustra a imagem a seguir:



O local em causa integra a "ZUQ" 1 - Zona Urbana a Qualificar, que são aquelas que, por suas características residenciais e empresariais, necessitam, tanto da promoção de obras, tendo em vista a acessibilidade, quanto da aproximação da atividade pública, tendo em vista sua importante função de indutora das atividades econômicas.

Imagem 5 - Trecho do Mapa de zoneamento de Barueri.



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta variedade de imóveis do tipo residencial e comercial, além de alguns galpões industriais ocupados por empresas de pequeno e médio porte.

No entorno da área destinada à ocupação de uso residencial, encontram-se a Avenida Exército Brasileiro, que dá acesso para a Estrada Velha de Itapevi, a Avenida Alziro Soares, que dá acesso à Av. Municipal e também para a Estrada de Jandira, além de um adensamento de imóveis residenciais, predominado por habitações de tipologia proletário, econômico, simples e médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019".

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se encontra o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. De acordo com os dados cadastrais da Prefeitura Municipal de Barueri e consoante as matrículas supracitadas, além do que foi constatado in loco, o mesmo trata-se do lote de número 11-A da quadra "N" e está situado de frente para a Rua Dr. Elias Salomão Mansur, confrontando lateralmente com os lotes imóveis de números 149 e 161, na distância de 25,00 metros e confrontando nos fundos com o imóvel de número 126, na distância de 5,00 metros, possuindo as seguintes características:

Topografia: Em aclave até 20%;
Condições no solo e superfície: Seco;
Formato: Regular;
Frente: 5,00 m;
Profundidade equivalente: 25,00 m;
Área: 125,00 m².

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre a área do terreno acima descrito encontra-se edificado um sobrado com destinação de uso residencial, identificado na imagem abaixo.

Imagem 8 - Vista área do terreno e das benfeitorias.



Conforme relatado anteriormente, não foi possível adentrar no imóvel e a avaliação teve como base uma situação presumida a partir da vistoria externa. A edificação apresenta-se isolada, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico. Constituída em estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em telhas cerâmicas apoiadas em estrutura de madeira. Fachada pintada a látex sobre emboço e/ou reboco. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série.

Com características de uso residencial, área total construída de 163,53 m², e idade física de 35 anos, o imóvel pode ser classificado como "1.2.5 - Casa Padrão Simples", limite máximo, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019", que visa atender à necessidade de critérios e procedimentos para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições homogêneas de mercado.

O estado de conservação do imóvel enquadra-se na referência "D" - Entre regular e necessitando de reparos simples, segundo o Quadro 1 do referido estudo.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

Avaliações e Perícias de Engenharia

Foto 2 - Vista geral da Rua Dr. Elias Salomão Mansur, nº 155, antigo nº 147, Bairro Jardim Audir, Barueri - SP, local que dá acesso à frente da edificação estudada.

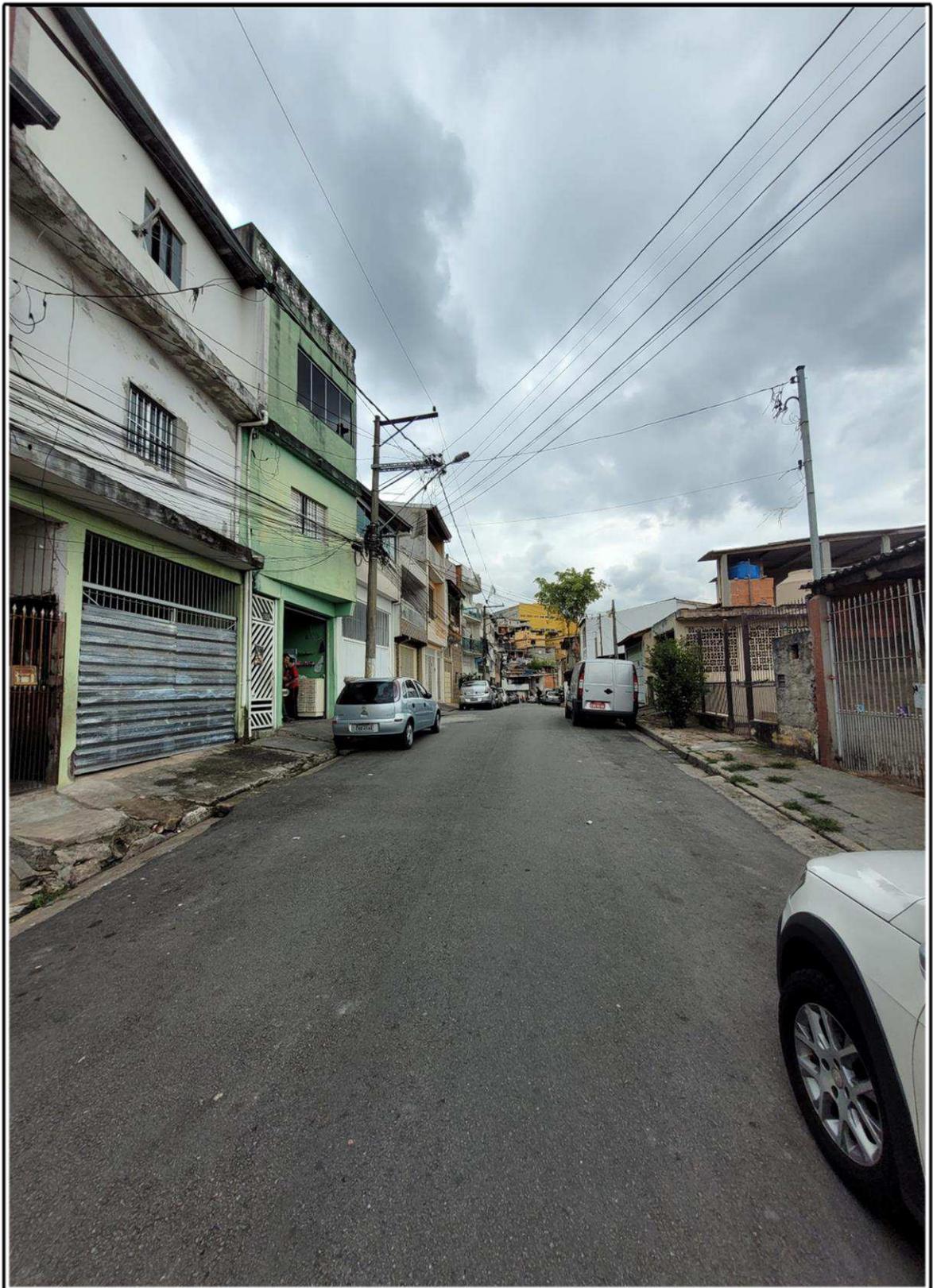


Foto 3 - Outra vista geral da Rua Dr. Elias Mansur.



Foto 4 - Vista da fachada do imóvel.



Foto 5 - Outra vista da fachada do imóvel.

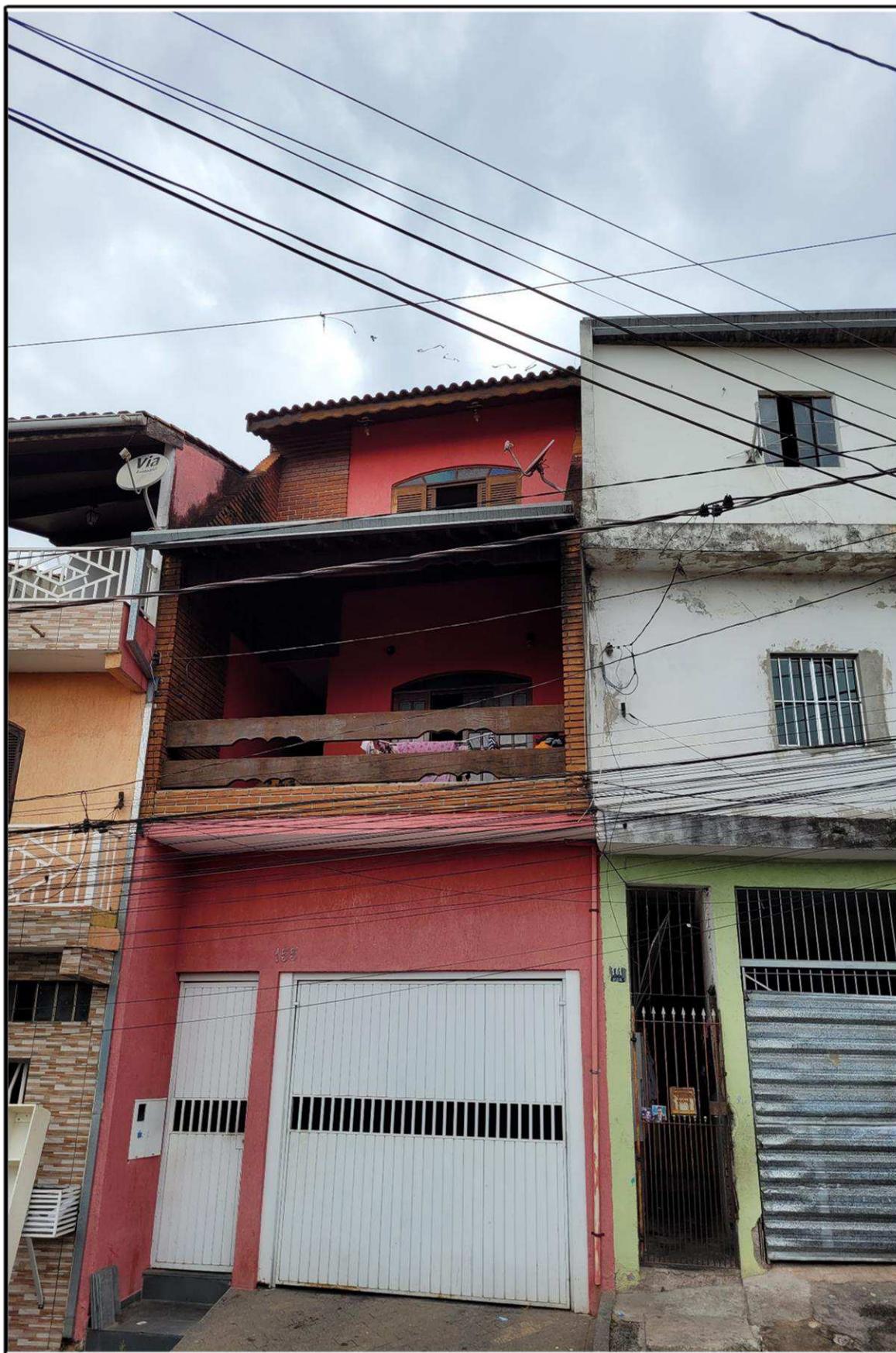


Foto 6 - Vista da garagem.

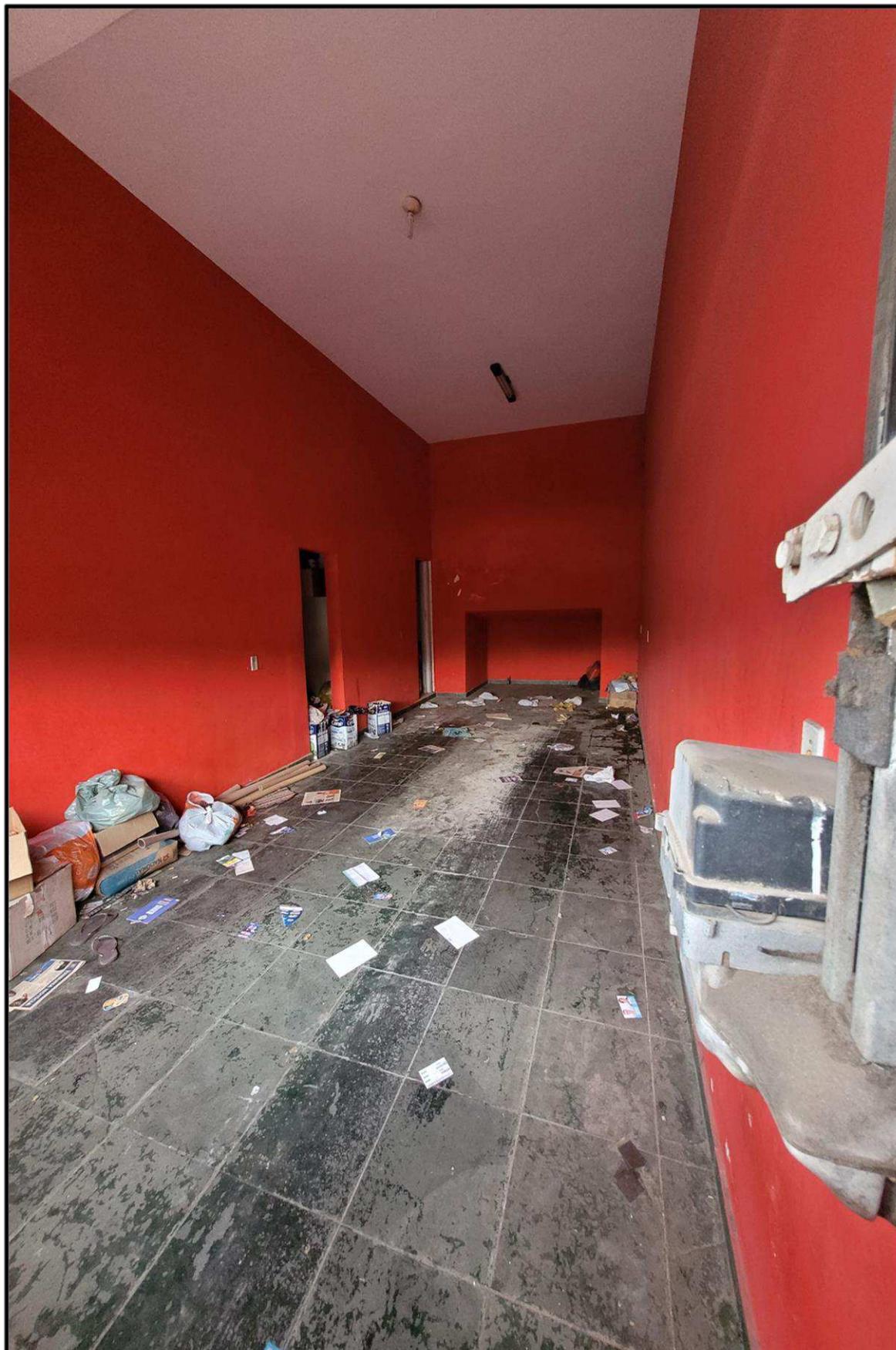
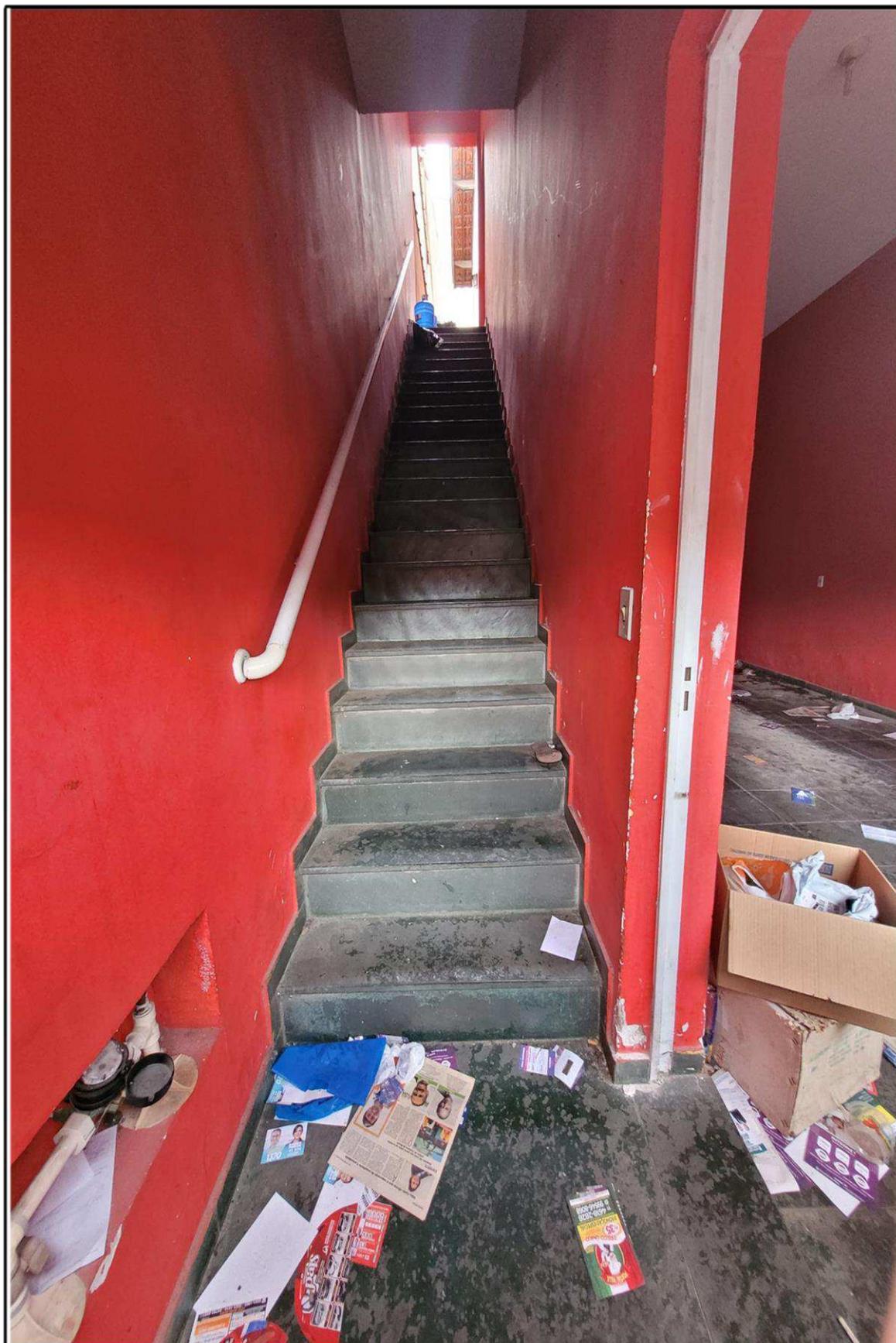


Foto 7 - Vista da escada de acesso aos pavimentos superiores.



Com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011**, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2, tem-se:

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004.

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

3.1 - TERRENO

O valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda pesquisaram-se, junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos. Porém, quando não houver paridade, não será admitida a atualização através de índices econômicos.

O terreno avaliando enquadra-se no **Grupo I - Zonas de uso residencial horizontal, como 1ª**.

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

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

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas 1 e 2.

Tabela 1 – Grupos I e II

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade			Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais	
	Referências		Exponente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)		
	Frente Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Exponente do Fator Frente	C ₀	C ₁	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)	
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	10	20	40	0,25	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	15	20	60	0,15	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
8ª Zona Comercial Padrão Médio									
9ª Zona Comercial Padrão Alto									
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	
11ª Zona Galpões									

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

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

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas 1 e 2.

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

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

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

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

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

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas 1 e 2. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas 1 e 2.

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

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C_e" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas 1 e 2.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras regiões.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

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

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

3.1.1 - TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

No tratamento dos dados de mercado serão considerados:

- Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculado em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 a 1,50.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.
- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.

- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- As características quantitativas, ou expressas por variáveis próximas do imóvel avaliando, não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados não deve ser maior que o dos observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada obtiveram-se elementos comparativos de ofertas para venda, onde foram observadas as características geométricas de cada elemento, tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "Geoavaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

- Elasticidade de preços;
- Localização;
- Fatores padrão construtivo e depreciação.

Conforme o enquadramento do terreno quanto ao zoneamento e grupo supracitado, tem-se que:

- a) O expoente do fator frente (C_f), não é aplicado.
- b) O expoente do fator de profundidade, não se aplica.
- c) O coeficiente de esquina ou frentes múltiplas, não é aplicado nesse caso.

Os demais Fatores complementares são:

- Fatores relativos à topografia;
- Fatores quanto à consistência do terreno.
- Fatores de correção de área, conforme metodologia consagrada de Sérgio Antonio Abunahman.

3.1.2 - PESQUISA DE MERCADO

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

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$V_u = R\$ 1.631,41/m^2$$

(Hum mil, seiscentos e trinta e um reais e quarenta e um centavos por m²)

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere ao cálculo das benfeitorias, utilizou-se o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (VEIU) do IBAPE/SP.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias e está baseada na NBR 14653.

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

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

$$VB = Vu \times Ac \times Foc$$

Onde:

$Vu = CUB/SP \times Pc$, que será explanado adiante;

Ac = Área construída da edificação em apreço;

Foc = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço, que também será aprofundado na sequência.

A) Valores unitários para o índice Pc :

O índice Pc refere-se a tipologia e padrão construtivo da edificação estudada, definido com base na sua similaridade com os padrões do estudo VEIU, atualização 2019. Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H₈2QN do SINDUSCON, convertidos em R₈-N, conforme tabela de coeficientes a seguir:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 – RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico	0,091	0,136	0,177	
		1.1.2 – Simples	0,178	0,203	0,234	
	1.2 – CASA	1.2.1 – Rústico	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 - Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 - Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 – Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 – Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 - Superior	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 – Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 – Luxo	Acima de 4,843			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	2,473	2,748	3,023	
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,827
			Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.3.3 – Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
			Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
			Com elevador	6,144	6,827	7,089
		1.3.5 – Fino	7,090	7,410	7,983	
1.3.6 – Luxo	7,984	8,683	9,551			
2 - COMERCIAL - SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2 – Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
			Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
			Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363
			Com elevador	5,768	6,371	7,072
	2.1.5 – Fino	7,073	7,929	8,722		
	2.1.6 – Luxo	9,935	10,376	-		
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 - Econômico	0,518	0,609	0,700	
		2.2.2 – Simples	0,982	1,125	1,268	
		2.2.3 – Médio	1,368	1,659	1,871	
2.2.4 - Superior		Acima de 1,872				
3 – ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2 – Médio	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3 - Superior	0,333	0,486	0,639	

B) Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação das benfeitorias:

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

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross-Heidecke.

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1-r)}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Tabela 1 - Vida Referencial (IR) e Valor Residual (R) para os imóveis.

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

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro 1 a seguir:

Quadro 1 - Estado de Conservação - EC.

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

O Fator "K" é obtido da tabela 2 a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (IE), e a vida referencial (IR) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

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

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K.

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	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	0,1498	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

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = Área do terreno = 125,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.631,41/m²(*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 125,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.631,41/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 203.926,25$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 204.000,00$$

(Duzentos e quatro mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 1.631,41/m² (Hum mil, seiscentos e trinta e um reais e quarenta e um centavos por m2), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:




APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Dr. Elias Salomão Mansur 155 JARDIM AUDIR BARUERI - SP Data : 31/10/2022
 Cliente : TJ
 Área m² : 125,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 1.787,69	Média Unitários : 1.631,41
Desvio Padrão : 486,06	Desvio Padrão : 417,67
- 30% : 1.251,38	- 30% : 1.141,99
+ 30% : 2.323,99	+ 30% : 2.120,83
Coefficiente de Variação : 27,1900	Coefficiente de Variação : 25,6000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.631,41	PROFUNDIDADE: 0,0000
TESTADA: 0,0000	FATOR ÁREA: 0,0000
FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000	VALOR TOTAL (R\$): 203.926,15
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.631,41000	

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 1.379,73	INTERVALO MÍNIMO : 1.338,52
INTERVALO MÁXIMO : 1.883,09	INTERVALO MÁXIMO : 1.924,30

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/10/2022		
SETOR : P27	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Avenida Presidente Kennedy			NÚMERO : 536		
COMP. :	BAIRRO : JARDIM AUDIR		CIDADE : BARUERI - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	125,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa médio (+)	CONSERVAÇÃO :		c - regular	
COEF. PADRÃO:	2,355	IDADE REAL : 25	anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k):	0,791
CUSTO BASE (R\$):		1.906,94			
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :		0	
VALOR CALCULADO (R\$):	444.032,17	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	790.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBIILIÁRIA :	ATTITUDE NEGOCIOS IMOBILIARIOS				
CONTATO :					TELEFONE : (11)-28363344
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00			
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00			
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00			
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00			
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00			
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00			
TOPOGRAFIA Ff :	-0,10				
		VALOR UNITÁRIO :			
		2.135,74			
		HOMOGENEIZAÇÃO :			
		1.922,17			
		VARIAÇÃO :			
		0,9000			
		VARIAÇÃO AVALIANDO :			
		1,0004			




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/10/2022	
SETOR : P27	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Alcides Caldeira		NÚMERO : 218	
COMP. :	BAIRRO : JARDIM SILVEIRA	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	150,00	TESTADA - (cf) m	5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	120,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-)		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. PADRÃO :	1,903	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.906,94
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$) :	244.298,01	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00 ADICIONAL 06: 1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	ATTITUDE NEGOCIOS IMOBILIARIOS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-28353344		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.671,35	
TESTADA CÉ :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.566,28	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,9371	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,04	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10		




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/10/2022	
SETOR : P27	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua S.D.		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : JARDIM AUDIR	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EGUIV. (Pe) : 12,50
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENEFITÓRIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	125,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+)	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO: 2,355	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,710	CUSTO BASE (R\$): 1.906,94
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$) :	398.562,38	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	WB ALPHA MOVES		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-968717982		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10		
		VALOR UNITÁRIO :	2.211,50
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.990,35
		VARIAÇÃO :	0,9000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0004




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/10/2022

SETOR : P27 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Judas Tadeu NÚMERO : 176

COMP. : BAIRRO : JARDIM SILVEIRA CIDADE : BARUERI - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESGUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 185,00 M²

PADRÃO CONSTR. : casa médio (-) CONSERVAÇÃO : o - regular

COEF. PADRÃO : 1,212 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.906,94

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 338.211,10 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 690.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIILIÁRIA : ALVES CARDOSO IMOB

CONTATO : TELEFONE : (11)-36600090

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.262,31
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.036,08
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,10		




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/10/2022	
SETOR : P27N	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua S.D.		NÚMERO : SN	
COMP. :	BAIRRO : JARDIM AUDIR	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	150,00	TESTADA - (cf) m	18,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESGUNA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	122,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,743	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561	CUSTO BASE (R\$): 1.906,94
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	227.487,27	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBIILIÁRIA :	PARNABA IMOVES		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-41545889		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,04	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10		
		VALOR UNITÁRIO : 1.183,42	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.109,03	
		VARIAÇÃO : 0,9371	
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0008	




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/10/2022	
SETOR : P27N	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua S.D.		NÚMERO : 5N	
COMP.:	BAIRRO : JARDIM AUDIR	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	140,00	TESTADA - (cf) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			28,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA :			100,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa superior (-)	CONSERVAÇÃO :	a - nova
COEF. PADRÃO:	2,356	IDADE REAL : 5	anos
COEF.DE DEPRECIACÃO (k):		0,949	CUSTO BASE (R\$): 1.906,94
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	435.347,54	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	680.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :			0,00
MOBIILIÁRIA :	VICTORIA GOMES CONSULTORIA IMOBILIARIA		
CONTATO :			
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-939063731		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flocc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,02	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10		
		VALOR UNITÁRIO : 1.261,80	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.164,55	
		VARIAÇÃO : 0,9229	
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0007	




MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Dr. Elias Salomão Mansur, nº 155 **DATA:** 31/10/2022
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP
OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	5,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	em acív e de 10% até 20%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco



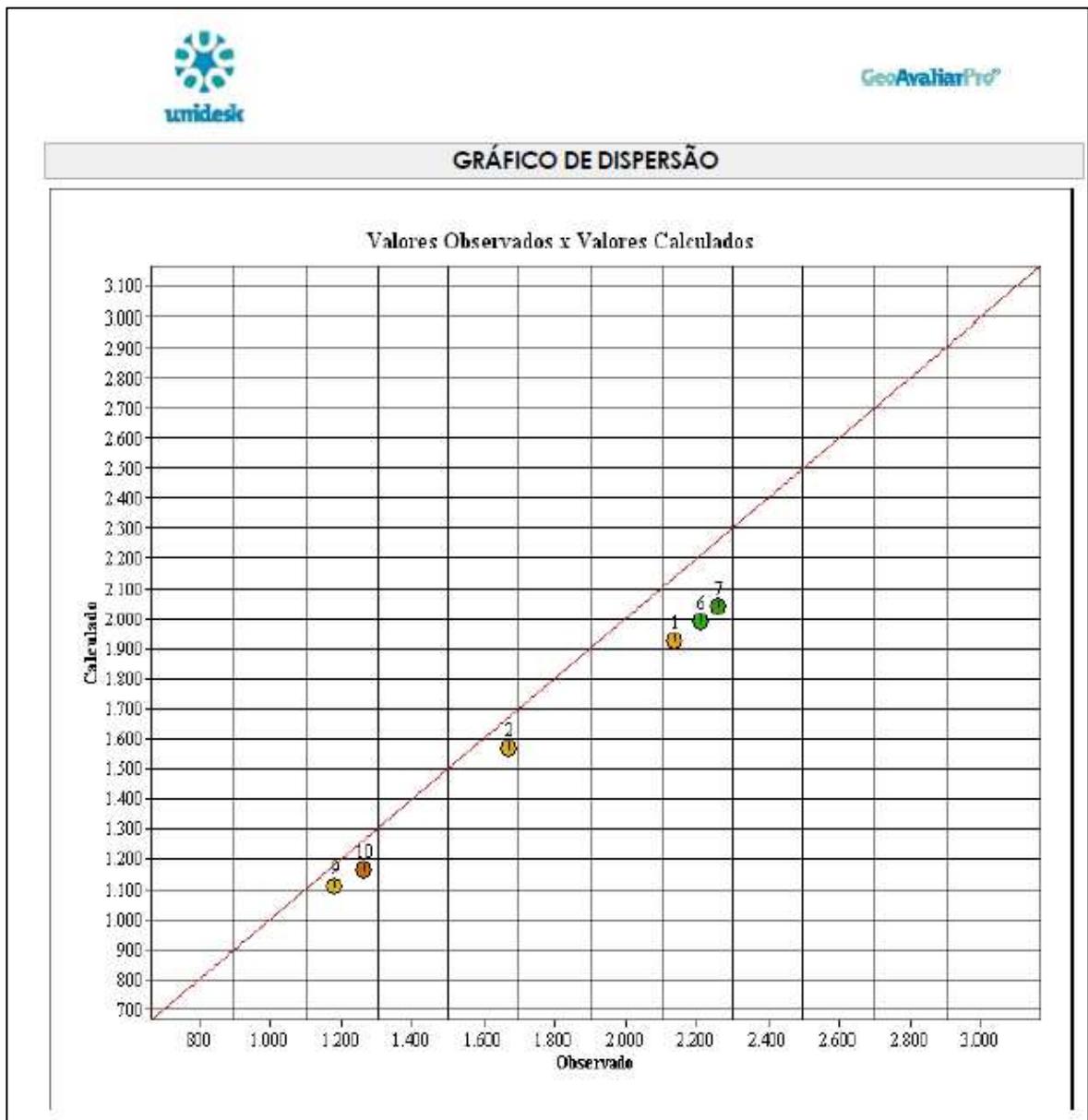

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Presidente Kennedy ,536	2.135,74	1.922,17	0,9000	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Alcides Caldeira ,218	1.671,35	1.566,28	0,9371	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua S.D. ,SN	2.211,50	1.990,35	0,9000	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua São Judas Tadeu ,176	2.262,31	2.036,08	0,9000	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua S.D. ,SN	1.183,42	1.109,03	0,9371	1,0006
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua S.D. ,SN	1.261,80	1.164,55	0,9229	1,0007

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.135,74	1.922,17
2	1.671,35	1.566,28
6	2.211,50	1.990,35
7	2.262,31	2.036,08
9	1.183,42	1.109,03
10	1.261,80	1.164,55



4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

4.2.1 - CASA PADRÃO SIMPLES

Conforme a tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCON, divulgada na revista "Construção Mercado", para setembro/2022, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

Índice de Preço: CUB-SP/Sinduscon-SP

2021 **Ano: 2022**

Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m ²) - Total	
Mês	Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m ²) - Total
JAN	1.759,98
FEV	1.763,06
MAR	1.767,46
ABR	1.779,98
MAI	1.853,41
JUN	1.894,49
JUL	1.908,33
AGO	1.908,14
SET	1.906,94

1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,409	0,481	0,553
	1.2.2 - Proletário	0,624	0,734	0,844
	1.2.3 - Econômico	0,919	1,070	1,221
	1.2.4 - Simples	1,251	1,497	1,743
	1.2.5 - Médio	1,903	2,154	2,355
	1.2.6 - Superior	2,356	2,656	3,008
	1.2.7 - Fino	3,331	3,865	4,399
	1.2.8 - Luxo			Acima de 4,843

Considerando-se que as construções de apoio se enquadram na seguinte classificação: "1.2.5 - Casa Padrão Simples", limite máximo, segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Avaliações e Perícias de Engenharia

$$Pc = 1,743$$

$$Vu = CUB/SP (R_8N/Sinduscon) \times Pc$$

$$Vu = 1,743 \times R\$ 1.906,94/m^2$$

$$Vu = R\$ 3.323,79/m^2$$

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002/2006, temos:

$$VB = Vu \times Ac \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Vu = valor unitário = R\$ 3.323,79/m²;

Ac = área construída = 163,53 m²;

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

R = valor residual = 0,20;

IE = Idade da edificação na avaliação = 35 anos;

IR = Vida Referencial = 60 anos;

IE/IR = 50,00%;

EC = Estado de conservação = (D) - Entre regular e necessitando de reparos simples;

K = 0,5744.

Substituindo e calculando:

$$VB = R\$ 3.323,79/m^2 \times 163,53 m^2 \times (0,20 + 0,5744 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 358.475,78$$

Ou, em números redondos:

VB = R\$ 359.000,00

(Trezentos e cinquenta e nove mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: **VI = VT+ VB**

VI = R\$ 204.000,00 + R\$ 359.000,00 (VB 1) = R\$ 563.000,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 563.000,00

(Quinhentos e sessenta e três mil reais)

Válido para outubro de 2022.

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **ADRIANO CREMONESI**, em face de **ELOISIO ALVES PAZ**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 211.063, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

Rua Dr. Elias Salomão Mansur, nº 155, Bairro Jardim Audir, Barueri -

SP.

R\$ 563.000,00

(Quinhentos e sessenta e três mil reais)

OUTUBRO/2022

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente Laudo, que se compõe de 52 (cinquenta e duas) folhas, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Barueri, 31 de outubro de 2022.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI - SP**

AUTOS Nº 1009043 - 36.2020.8.26.0068

WALMIR PEREIRA MODOTTI, engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE
TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerido por **LUNISKLOVKS DE
GAULE BISPO**, tendo entregado seu **LAUDO** em cartório vem,
respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para estimar os
Honorários Periciais Definitivos, pelo trabalho apresentado nestes
autos, no importe de **R\$ 6.380,00 (seis mil, trezentos e oitenta
reais)**, conforme Demonstrativo de Honorários, anexo I, e Tabela de
Regulamento de Honorários do IBAPE, anexo II.

Termos em que,

P. Deferimento.

Barueri, 31 de outubro de 2.022.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

ANEXO I
DEMONSTRATIVO DE HONORÁRIOS

Avaliações e Perícias de Engenharia

DEMONSTRATIVOS DE HONORÁRIOS VALOR DA HORA TRABALHADA - R\$ 490,00/HORA

A) Diligências Diversas.....(4,00 Horas)

VA = 4,00 Horas x R\$ 490,00/Hora.....R\$ 1.960,00

B) Elaboração do Laudo(8,00 Horas)

VB = 8,00 Horas x R\$ 490,00/Hora.....R\$ 3.920,00

C) Despesas com fotografia, digitação, locomoção, aquisição e elaboração
de plantas e demais documentos.

(Verba).....R\$ 500,00

VA + VB + VC =R\$ 6.380,00

ou, em números redondos:

Valor Total = R\$ 6.380,00 - OUTUBRO/2.022

(Seis mil, trezentos e oitenta reais)

ANEXO II

**REGULAMENTO DE HONORÁRIOS para Avaliações e Perícias de Engenharia,
emitida pelo IBAPE/SP**



REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 12/04/2022

Capítulo I NORMAS GERAIS

Art.1º - Este regulamento de honorários para avaliações, perícias de engenharia e perícias envolvendo trabalhos de grafoscopia (falsidade caligráfica), documentoscopia (falsidade documental) e perícia digital estabelece referências e critérios para estimativa do valor de honorários profissionais e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

a) dos preceitos contidos nos códigos de ética profissional do IBAPE/SP, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), com destaque para as alíneas "b)" e "c)", do parágrafo III do Artigo 10º do Código de Ética do CONFEA, que prescrevem ser vedado "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis" e "aceitar trabalho, contrato, emprego, função ou tarefa para os quais não tenha efetiva qualificação";

b) das normas técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;

c) das normas brasileiras, publicadas pela Associação Brasileira de Norma Técnica, aplicáveis às Avaliações de Bens e às Perícias de Engenharia.

Art.2º - A observância deste regulamento de honorários deve ser considerada nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados para todos os tipos de serviços.

Art.3º - É recomendável que o profissional seja contratado previamente ao início dos trabalhos e, sempre que possível, por escrito. O profissional deverá solicitar a assinatura do contratante na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), para engenheiros, ou no Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), para arquitetos. Em qualquer desses casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) do valor dos honorários.

Art.4º - Nas perícias judiciais e arbitrais, recomenda-se que o profissional apresente orçamento ou estimativa de valor de honorários, justificada e fundamentada com requisição do arbitramento definitivo do valor dos honorários periciais, e do depósito integral desse valor antes do início dos trabalhos, sempre que possível.

Parágrafo Único - Nas perícias judiciais e arbitrais complexas, quando não for possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional poderá apresentar uma estimativa provisória, a ser complementada, se necessário, quando do término dos serviços, mediante demonstrativo fundamentado.

Capítulo II VALOR DOS HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DA ESTIMATIVA DE TEMPO PARA OS TRABALHOS

Art.5º - O valor mínimo dos honorários profissionais é de **R\$ 5.390,00** (cinco mil e trezentos e noventa reais) e não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser acrescido nos termos do Art. 6º.

Parágrafo Único - No caso de consultas profissionais em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor dos honorários será calculado com base no total das horas estimadas ou empenhadas, considerado o disposto no Art. 7º e acrescido do valor das despesas diretas indicadas no Art.6º.

Endereço
Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato
(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br





Art.6º - Recomenda-se aos profissionais indicar o valor das despesas diretas previstas para o trabalho de forma detalhada, para seu acréscimo no valor dos honorários estimados nos termos do Art. 7º, ou quando da contratação pelo valor mínimo previsto no Art. 5º. Como exemplos de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos, digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, levantamentos de dados de mercado, registros cartorários, ensaios tecnológicos, análises laboratoriais etc.

Parágrafo único – Caso o valor das despesas diretas seja demonstrado independentemente do valor dos honorários, para posterior ressarcimento do profissional, recomenda-se que isso seja realizado por escrito e de forma fundamentada durante a prestação de serviços ou até o término dos trabalhos técnicos.

Art.7º - O valor da hora técnica básica é de **R\$490,00** (quatrocentos e noventa reais) para estimativa do valor dos honorários, que deverá considerar e prever todas as horas necessárias para o efetivo cumprimento do escopo, conforme definido no Parágrafo Primeiro do Art. 8º. O valor da hora técnica básica está demonstrado no documento ANEXO deste regulamento.

Parágrafo Primeiro – O valor da hora técnica básica do profissional indicado no *caput* desse artigo não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser cobrado nos termos do Art.6º.

Parágrafo Segundo – O valor da hora técnica básica está sujeito a alterações nos seguintes casos, podendo ser de forma conjunta:

- a) Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) para profissionais com comprovada experiência superior a 10 (dez) anos, e acréscimo de até 100% (cem por cento) para profissionais com comprovada experiência superior a 20 (vinte) anos;
- b) Acréscimo de, no mínimo, 20% (vinte por cento) para serviços realizados fora do município de domicílio, e acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) para serviços requisitados em caráter de urgência ou quando, obrigatoriamente, realizados aos domingos, feriados ou períodos noturnos;
- c) Acréscimo de percentual a ser incluído a critério do profissional, quando de trabalhos realizados em locais insalubres e/ou perigosos e/ou perigosos, que ofereçam risco à segurança do profissional e de seus auxiliares;
- d) Acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) para os profissionais especialistas na matéria objeto da contratação.

Art.8º - O valor dos honorários profissionais é orçado ou estimado em função da estimativa de tempo a ser despendido com os trabalhos e deverá ser acrescido do valor das despesas diretas indicadas no Art. 6º, respeitado o valor mínimo do Art. 5º, com o acréscimo das despesas diretas previstas no Art. 6º.

Parágrafo Primeiro – A estimativa das horas técnicas despendidas para execução dos trabalhos compreende todas as horas previstas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho do trabalho, acrescida das horas correspondentes ao tempo destinado às viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional, até seu retorno, excluídas as horas relativas aos intervalos de tempo para as refeições e repouso.

Parágrafo Segundo – Nos trabalhos complexos e/ou atípicos, recomenda-se apresentação de estimativa de horas e consequente detalhamento do valor dos honorários de forma fundamentada com especificação das previsões das despesas diretas. Nesses casos, recomenda-se o detalhamento dos requisitos técnicos e das etapas dos trabalhos.

Parágrafo Terceiro – Nos casos específicos das perícias envolvendo as vistorias “de vizinhança” ou “ad perpetuum rei memoriam” e também nos trabalhos envolvendo procedimentos técnicos envolvendo entrega e recebimento de obras na construção civil, o valor dos honorários poderá ser definido de acordo com as horas técnicas indicadas no Quadro 01:

Endereço
Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato
(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br





**QUADRO 01: "VISTORIAS DE VIZINHANÇA" E TRABALHOS ENVOLVENDO
"PROCEDIMENTOS TÉCNICOS DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS NA
CONSTRUÇÃO CIVIL"**

TIPO DE PRODUTO IMOBILIÁRIO	Horas Estimadas		
	VIZINHANÇA	ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS	
RESIDÊNCIA / SALÃO COMERCIAL / LOJAS	Por Área Construída (m²)		
	<100	2,5	4,4
	100<ÁREA<250	3,1	5,4
	250<ÁREA<500	5,3	9,3
	a cada +500m²	+2	+4
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM DO PISO TÉRREO	Por Pavimento	2	3,5
EDIFÍCIOS - SUBSOLOS	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM PAVIMENTOS TIPO+ÁTICO+ESCADARIA	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - UNIDADE	Por Área Construída (m²)		
	<100	2	3
	100<ÁREA<250	2,6	4
	250<ÁREA<500	4	7,8
GALPÃO	Por Área Construída (m²)		
	<500	2	5
	a cada +500m²	+1	+2,5

Observações:

- O número de horas indicado no Quadro 01 é relacionado com "obra típica de complexidade técnica padrão" na construção civil do segmento imobiliário.
- Os trabalhos que envolvam mais de uma especialidade ou habilitação profissional deverão sofrer acréscimo nas horas indicadas no Quadro 01 de, no mínimo, 30% (trinta por cento) por especialidade ou, alternativamente, considerar as horas específicas de cada profissional envolvido para execução do trabalho.
- Os imóveis ou construções em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo nas horas indicadas no Quadro 01 de, no mínimo, 20% (vinte por cento).
- Nos trabalhos envolvendo "vistoria de vizinhança", o Quadro 01 é válido para edificações ou construções com até 30 (trinta) anos de idade.
- Para cada 5 (cinco) anos de idade superior a 30 (trinta) anos das edificações ou construções, nos trabalhos de "vistoria de vizinhança", as horas indicadas no Quadro 01 deverão ser acrescidas em 10% (dez por cento), até o limite de 50% (cinquenta por cento).
- Também para os trabalhos de "vistoria de vizinhança", o valor mínimo dos honorários profissionais por contratação deve observar o Art. 5º, independentemente da quantidade de imóveis ou construções vistoriados.

Parágrafo Quarto– Nos casos específicos de perícias envolvendo saúde e segurança do trabalho, o valor dos honorários poderá ser definido de acordo com as horas técnicas indicadas no Quadro 02:

A²

Endereço
Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato
(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br





QUADRO 02: PERÍCIAS DE SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO

TIPOS DE PERÍCIAS	DIRETA	INDIRETA	SIMILARIDADE
	Horas Estimadas		
INSALUBRIDADE	11	10	12
PERICULOSIDADE	10	10	11
INSALUBRIDADE E PERICULOSIDADE	14	13	15
NEXO DE CAUSALIDADE ENVOLVENDO ERGONOMIA E/OU ACIDENTE	15	14	16

Observações:

- Nos casos envolvendo avaliação pericial das condições de trabalho em que o ambiente laboral não se encontrar preservado, ponderada as oitivas de testemunhas, os descritivos do ambiente laboral e as análises de documentos técnicos específicos, recomenda-se adicionar 40% (quarenta por cento) nas horas estimadas e indicadas no Quadro 02;
- Nos casos envolvendo avaliação pericial de "múltiplos obreiros", recomenda-se estimar as horas técnicas nos termos do Quadro 02 por quantidade de "obreiros", diversidade de ambientes e diversidade de situações de trabalho.

Capítulo III
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.9º - Em casos de supressão de parte do trabalho ou do serviço contratado, o profissional poderá receber remuneração mínima de 50% (cinquenta por cento) do valor dos honorários contratados ou pelo trabalho efetivamente desenvolvido, acrescido do valor das despesas diretas, nos termos do Art. 6º.

Art.10º - Este regulamento de honorários profissionais é válido para o território nacional, quando dos trabalhos realizados pelos membros associados ao IBAPE/SP.

Parágrafo Primeiro - Para profissionais associados ao IBAPE/SP não domiciliados no Estado de São Paulo, recomenda-se empregar o Regulamento de Honorários do IBAPE Regional, quando disponível, correspondente ao Estado do seu domicílio.

Parágrafo Segundo - Para profissionais não associados ao IBAPE/SP, recomenda-se empregar o Regulamento de Honorários do IBAPE Regional, quando disponível, correspondente ao Estado do seu domicílio.

Art.11º - Este Regulamento deverá ser revisto pelas Assembleias Gerais do IBAPE/SP, realizadas nos meses de abril de cada ano.

São Paulo, 12 de abril de 2022.


Engª Civil Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares
Presidente IBAPE/SP

Endereço
Rua Maria Paula, 122 - Conj. 106 1º andar
Bela Vista - São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato
(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br





ANEXO – COMPOSIÇÃO DO VALOR DA HORA TÉCNICA BÁSICA DO Art. 7º

O valor da hora técnica básica do profissional é formado por duas parcelas de valor, quais sejam: (i) parcela de valor correspondente aos custos indiretos (ou custo das despesas indiretas) inerentes ao exercício da atividade profissional e (ii) parcela de valor correspondente ao custo da remuneração profissional propriamente dito.

Para o cálculo do valor da hora técnica básica foram considerados os custos indiretos médios e os custos de remuneração básicos apresentados neste demonstrativo, que demonstra a composição do valor da hora técnica básica ponderada na Câmara de Perícias do IBAPE/SP.

		Data base mar/2018	
1 CUSTOS INDIRETOS MÉDIOS (DESPESAS INDIRETAS)			
1.1	Tarifas e Serviços	R\$	1.600,00
1.2	Mão de obra administrativa com encargos sociais	R\$	12.355,66
1.3	Despesas de escritório	R\$	5.729,25
1.4	Transporte	R\$	4.693,88
1.5	Depreciação do ativo imobilizado	R\$	471,12
1.6	Custos financeiros	R\$	436,66
1.7	Reposição de IR e ISS sobre despesas	R\$	12.175,02
	Subtotal	R\$	37.461,59
2 CUSTOS DA REMUNERAÇÃO BÁSICOS			
2.1	Remuneração mensal	R\$	19.000,00
2.2	Benefícios (Férias, 13º salário, FGTS, seg. saúde)	R\$	7.305,73
2.3	Reposição de ISS sobre remuneração	R\$	1.384,51
	Subtotal	R\$	27.690,24
3 VALOR DA HORA TÉCNICA BÁSICA			
3.1	Parcela relativa aos custos (item 1/160h)	R\$/h	234,13
3.2	Parcela relativa à remuneração (item 2/160h)	R\$/h	173,064
	Valor da hora técnica calculada mar/2018	R\$/h	407,20
	ATUALIZAÇÕES ANUAIS	%	6,8458
	1) Valor inflação 2018-2019 (IPCA)		
	Valor da hora técnica calculada 2019	R\$/h	435,08
	Valor da hora técnica aprovado 2019 e 2020 ¹	R\$/h	430,00
	2) Valor inflação 2019-2021 (IPCA)	%	9,4083
	Valor da hora técnica calculada 2021	R\$/h	470,46
	3) Valor inflação 2021-2022 (IPCA)	%	10,0600
	Valor da hora técnica calculada 2022	R\$/h	517,79
	Valor da hora técnica aprovado 2022 na AGO de 12/04/2022 – Art.7º	R\$/h	490,00

Por decisão da Assembleia Geral Ordinária de 12/04/2022, o valor foi fixado em R\$ 490,00 por hora.

¹ No ano de 2020 não foi apresentado reajuste considerada a inflação acumulada no período de 2019 / 2020. Na Assembleia Geral Ordinária de abril/2020, decidiu-se pela manutenção do valor da hora técnica vigente no ano de 2019. Assim, o Regulamento de Honorários do ano de 2020 não possuía essa informação, a qual foi considerada neste para efeito de memória de cálculo.

Endereço

Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar
Bela Vista – São Paulo/SP
CEP: 01319-907

Contato

(11) 3105-4112
Segunda a Sexta das 08h às 19h
secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI - SP

AUTOS Nº 1009043-36.2020.8.26.0068

WALMIR PEREIRA MODOTTI,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerido por
LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO, tendo entregado seu LAUDO
em Cartório vem, respeitosamente, à presença de Vossa
Excelência para requerer o levantamento da quantia total de
R\$ 3.000,00 (três mil reais), conforme depósito de fls. 119
dos autos, referente aos honorários periciais provisórios,
acrescidos de juros e correção monetária que houver.

Destarte, roga que tal pedido seja
deferido em CARÁTER DE URGÊNCIA, uma vez que TRATA-SE
DE VERBA ALIMENTAR.

Por fim, junta formulário de Mandado de
Levantamento Eletrônico, atendendo assim os termos do
Comunicado Conjunto nº 474/2.017, publicado no DJE em 1º de
março de 2.017.

Termos em que,

P. Deferimento.

Barueri, 31 de outubro de 2022.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (*padrão CNJ*): 1009043-36.2020.8.26.0068

Nome do beneficiário do levantamento: WALMIR PEREIRA MODOTTI

CPF/CNPJ: 050.457.788-38

Tipo de Beneficiário:

Parte

Advogado – OAB/___ nº_____ - Procuração nas fls. ____

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

Terceiro - PERITO

Tipo de levantamento: Parcial
 Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: fls. 119

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 3.000,00

(TRÊS MIL REAIS)

Tipo de levantamento:

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:

Nome do titular da conta: WALMIR PEREIRA MODOTTI

CPF/CNPJ do titular da conta: 050.457.788-38

Banco: BANCO DO BRASIL Código do Banco: 001

Agência: 6813-6

Conta nº: 6032-1

Tipo de Conta: Corrente Poupança

Observações:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto Barueri - CEP
06414-140, Fone: (11) 4635-5220, Barueri-SP - E-mail:

barueri6cv@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1009043-36.2020.8.26.0068**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Lunisklovks de Gaule Bispo e outro**
 Executado: **Lilian Valente**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Manifestem-se as parte sobre o LAUDO PERICIAL, juntado aos autos, bem como quanto aos honorários definitivos, no prazo legal.

Nada Mais. Barueri, 17 de novembro de 2022. Eu, ____,
 MARCIA DESIDERIO, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1000/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Elcio Rafael da Silva (OAB 267118/SP)	D.J.E
Marcos Brito do Nascimento (OAB 383196/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Manifestem-se as parte sobre o LAUDO PERICIAL, juntado aos autos, bem como quanto aos honorários definitivos, no prazo legal."

Barueri, 18 de novembro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 1000/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 21/11/2022. Considera-se a data de publicação em 22/11/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Elcio Rafael da Silva (OAB 267118/SP)

Marcos Brito do Nascimento (OAB 383196/SP)

Teor do ato: "Manifestem-se as parte sobre o LAUDO PERICIAL, juntado aos autos, bem como quanto aos honorários definitivos, no prazo legal."

Barueri, 21 de novembro de 2022.

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO E COMARCA DE BARUERI/SP

PROCESSO Nº 1009043-36.2020.8.26.0068

LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e outra, já qualificados, nos autos do processo em epígrafe, que movem contra **LILIAN VALENTE**, por seu advogado infra-assinado, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em atenção ao Ato Ordinatório de fls. 263, manifestar-se acerca do laudo pericial, nos termos seguintes:

BREVE SÍNTESE DO LAUDO PERICIAL

Consoante o laudo pericial de fls. 199/250, o Sr. Perito informa que não conseguiu adentrar ao imóvel devido ausência da executada no dia da vistoria, portanto, seu laudo baseou-se em presunções a partir da vistoria externa (fls. 209).

Presumiu-se, também, a área construída de 163,53m², bem como a idade do imóvel em 35 anos (fls. 209).

Para confecção do laudo, adotou-se o “método evolutivo”, consistente na determinação do valor do imóvel a partir do valor do terreno, somado ao valor da construção e seus consectários (custos financeiros, despesas de vendas etc.) (fls. 217).

Observa-se que foram realizadas pesquisas junto a imobiliárias regionais, dos valores ofertados para venda de imóveis, na mencionada região geoeconômica.

Traz o laudo, em grande parte, mais esclarecimentos acerca da metodologia (com a inserção de tabelas com índices e fórmulas), que informações atinentes ao imóvel avaliado.

Nota-se que fora utilizado o aplicativo “GeoAvaliar”, ferramenta que auxilia a avaliação e perícia, mediante uso de bancos de dados de pesquisas de mercado, automatizando o processo avaliatório e dando rapidez na confecção de laudos.

Salienta-se que no “item V, Conclusão” (fls. 249), o Sr. Perito “equivoca-se” quanto ao tipo de processo (cumprimento de sentença), bem como o autor (Adriano Cremonesi) e o réu (Eloísio Alves Paz).

Em suma, o laudo finaliza com a informação que o imóvel vale R\$ 563.000,00 (fls. 249).

DOS HONORÁRIOS PERICIAIS

Conforme a r. Decisão de fls. 115, Vossa Excelência fixou os honorários periciais provisórios no importe de R\$ 3.000,00.

O Sr. Perito juntou, às fls. 251, estimativa de honorários periciais definitivos no valor de R\$ 6.380,00.

Não se pode olvidar que os honorários periciais devem ser arbitrados com razoabilidade, considerando o nível de complexidade do trabalho, de modo a remunerar condignamente o profissional, sem onerar os encargos econômicos da lide.

Nesse sentido, jurisprudência do TJSP:

“Perito Honorários definitivos Avaliação do imóvel constrito - Terreno com benfeitorias, totalizando a área de 1.522,00 m² - Fixação dos honorários em R\$ 18.000,00 Valor que se mostra elevado Caso em que, ainda que o imóvel avaliado seja de grande dimensão, o trabalho apresentado não possui complexidade que justifique honorários no patamar de R\$ 18.000,00 Impossibilidade de se aceitar, porém, o valor pleiteado pelo agravante - Adoção do princípio da razoabilidade - Honorários periciais que comportam redução para R\$ 12.000,00 Agravo provido em parte”.

(TJSP; Agravo de Instrumento 0175222-65.2012.8.26.0000; Relator (a): José Marcos Marrone; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 39ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2012; Data de Registro: 05/11/2012)

No presente caso, com a devida vênia, salientando que o intuito não é desmerecer nem desqualificar o trabalho do renomado Perito, o trabalho não mostrou-se complexo ao ponto de justificar os honorários estimados.

O Sr. Perito, que atua em diversos processos, principalmente na Comarca de Barueri, provavelmente reúne informações do mercado imobiliário da região, como também, o fato de utilizar-se de aplicativo “GeoAvaliar”, que abrevia consideravelmente tempo dispensado para o trabalho.

O equívoco do tipo de ação e partes, constantes da “conclusão” (fls. 249), sugere que o laudo tenha sido “montado” a partir de um modelo ou trabalho preexistente, onde se alteram informações a fim de adequar o documento modelo com as informações do imóvel vistoriado.

Tal fato é um mecanismo facilitador na confecção de avaliações, e corrobora a menor complexidade do trabalho em comento.

Com efeito, o “equívoco” constante do presente laudo tem origem em laudo constante dos autos do processo Cumprimento de sentença nº 0003244-97.2018.8.26.0068, da 5ª Vara Cível de Barueri, no qual fora arbitrado honorários definitivos em R\$ 6.000,00. No laudo do mencionado processo, o Sr. Perito adentrou ao imóvel e teve um trabalho mais elaborado em relação ao laudo apresentado nesses autos, vez que coletou mais informações, em que pese ter utilizado o mesmo “método evolutivo”.

O imóvel objeto do laudo, nesta demanda, foi avaliado a partir do que se viu externamente, sem adentrar ao imóvel.

No laudo constam seis registros fotográficos de forma digital “in loco” (fls. 210/215). As demais ilustrações são obtidas pela internet.

Usou-se o método comparativo, analisando-se o valor de anúncio de outros imóveis da região, obtidos de anúncios de imobiliárias regionais.

O método é semelhante ao utilizado pelos Corretores de Imóveis, na avaliação de imóveis, por intermédio da realização do “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica” (PTAM), na qual o imóvel é avaliado segundo o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia.

Neste mencionado método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os

atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

A título de comparação, a tabela de honorários de avaliações imobiliárias do CRECI-SP, para faixa de valor do imóvel avaliado, estipula honorários de R\$ 4.520,08 (DOC 01), cujo trabalho é realizado de modo comparativo, com a realização de vistoria completa do imóvel, com registro da parte externa e interna do imóvel.

No presente caso, o imóvel foi avaliado somente com a impressão e vista de sua parte externa e suposições do Sr. Perito quanto à qualidade e condições do imóvel.

Diante das razões expostas, requer a Vossa Excelência, considerando-se o valor dos honorários provisórios já depositados (fls. 119), o arbitramento dos honorários definitivos com razoabilidade, considerando o nível de complexidade do trabalho, de forma a não onerar demasiadamente a lide.

Requer, ainda, a intimação do Sr. Perito para que realize a correção do “item V, Conclusão” do laudo (fls. 249), com a informação correta do tipo de demanda, os nomes dos exequentes e executada

Termos em que,
Requer deferimento.

São Paulo, 19 de novembro de 2022

ÉLCIO RAFAEL DA SILVA
OAB/SP Nº 267.118

TABELA DE HONORÁRIOS AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

TABELA I AVALIAÇÕES PARA FINS DE LOCAÇÃO

***** VALOR DA LOCAÇÃO *****	HONORÁRIOS
até R\$ 2.500.00	100%
de R\$ 2.501,00 até R\$ 4.000.00	95%
de R\$ 4.001.00 até R\$ 5.500.00	90%
de R\$ 5.501.00 até R\$ 7.000.00	85%
de R\$ 7.001.00 até R\$ 8.500.00	80%
de R\$ 8.501.00 até R\$ 10.000.00	75%
de R\$ 10.001.00 até R\$ 11.500.00	70%
de R\$ 11.501.00 até R\$ 12.500.00	65%
de R\$ 12.501.00 até R\$ 15.000.00	60%
de R\$ 15.001.00 até R\$ 20.000.00	50%
de R\$ 20.001.00 até R\$ 25.000.00	55%

O percentual para cálculo dos honorários, deverá ser aplicado sobre o valor encontrado para a locação. Para locações de valor superior a R\$ 25.001,00, justificar o percentual de acordo com a complexidade do trabalho.

TABELA II AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

***** VALOR DO IMÓVEL *****	HONORÁRIOS
até R\$ 35.000.00	R\$ 882.63
de R\$ 35.001.00 até R\$ 45.000.00	R\$ 970.89
de R\$ 45.001.00 até R\$ 55.000.00	R\$ 1.067.98
de R\$ 55.001.00 até R\$ 65.000.00	R\$ 1.174.78
De R\$ 65.001.00 até R\$ 75.000.00	R\$ 1.292.25
De R\$ 75.001.00 até R\$ 85.000.00	R\$ 1.421.48
De R\$ 85.001.00 até R\$ 105.000.00	R\$ 1.627.50
De R\$ 105.001.00 até R\$ 110.000.00	R\$ 1.719.66
De R\$ 110.001.00 até R\$ 120.000.00	R\$ 1.837.59
De R\$ 120.001.00 até R\$ 130.000.00	R\$ 1.935.67
De R\$ 130.001.00 até R\$ 140.000.00	R\$ 2.024.13
De R\$ 140.001.00 até R\$ 150.000.00	R\$ 2.106.40
De R\$ 150.001.00 até R\$ 200.000.00	R\$ 2.466.23
De R\$ 200.001.00 até R\$ 250.000.00	R\$ 2.779.25
De R\$ 250.001.00 até R\$ 300.000.00	R\$ 3.065.83
De R\$ 300.001.00 até R\$ 400.000.00	R\$ 3.589.50
De R\$ 400.001.00 até R\$ 500.000.00	R\$ 4.069.69
De R\$ 500.001.00 até R\$ 600.000.00	R\$ 4.520.08
De R\$ 600.001.00 até R\$ 700.000.00	R\$ 4.948.12
De R\$ 700.001.00 até R\$ 800.000.00	R\$ 5.358.46
De R\$ 800.001.00 até R\$ 900.000.00	R\$ 5.754.24
De R\$ 900.001.00 até R\$ 1.000.000.00	R\$ 6.137.73
De R\$ 1.000.001.00 até R\$ 1.500.000.00	R\$ 7.919.12
De R\$ 1.500.001.00 até R\$ 2.000.000.00	R\$ 9.544.10
De R\$ 2.000.001.00 até R\$ 3.000.000.00	R\$ 12.505.98
De R\$ 3.000.001.00 até R\$ 4.000.000.00	R\$ 15.217.28
De R\$ 4.000.001.00 até R\$ 5.000.000.00	R\$ 17.757.94
De R\$ 5.000.001.00 até R\$ 10.000.000,00	R\$ 28.973.48

Valores superiores aos acima previstos deverão ser obtidos mediante aplicação de simples regra de três.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE BARUERI****FORO DE BARUERI****6ª VARA CÍVEL**

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto Barueri - CEP
06414-140, Fone: (11) 4635-5220, Barueri-SP - E-mail:

barueri6cv@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital n°: **1009043-36.2020.8.26.0068**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Lunisklovks de Gaule Bispo e outro**
 Executado: **Lilian Valente**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, decorreu prazo da publicação de fls. 265, sem manifestação da executada. Nada Mais. Barueri, 17 de fevereiro de 2023.
 Eu, ____, Alesandra Macedo Da Silva, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Barueri

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto Barueri - CEP 06414-140, Fone: (11) 4635-5220, Barueri-SP - E-mail:

barueri6cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1009043-36.2020.8.26.0068**
 Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Lunisklovks de Gaule Bispo e outro**
 Executado: **Lilian Valente**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO**

Vistos.

Intime-se o perito para que preste esclarecimentos sobre os pontos indicados pelos exequentes às fls. 266/270, nos termos do art. 477, § 2º, inc. I, do CPC.

Após, tornem conclusos para homologação do laudo, fixação dos honorários periciais definitivos e designação de hasta pública, diante do trânsito em julgado do Agravo de Instrumento n. 2070700-98.2022.8.26.0000 (fls. 193/198).

Intimem-se.

Barueri, 15 de maio de 2023.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0392/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Elcio Rafael da Silva (OAB 267118/SP)	D.J.E
Marcos Brito do Nascimento (OAB 383196/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Intime-se o perito para que preste esclarecimentos sobre os pontos indicados pelos exequentes às fls. 266/270, nos termos do art. 477, § 2º, inc. I, do CPC. Após, tornem conclusos para homologação do laudo, fixação dos honorários periciais definitivos e designação de hasta pública, diante do trânsito em julgado do Agravo de Instrumento n. 2070700-98.2022.8.26.0000 (fls. 193/198). Intimem-se."

Barueri, 16 de maio de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0392/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 17/05/2023. Considera-se a data de publicação em 18/05/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Elcio Rafael da Silva (OAB 267118/SP)

Marcos Brito do Nascimento (OAB 383196/SP)

Teor do ato: "Vistos. Intime-se o perito para que preste esclarecimentos sobre os pontos indicados pelos exequentes às fls. 266/270, nos termos do art. 477, § 2º, inc. I, do CPC. Após, tornem conclusos para homologação do laudo, fixação dos honorários periciais definitivos e designação de hasta pública, diante do trânsito em julgado do Agravo de Instrumento n. 2070700-98.2022.8.26.0000 (fls. 193/198). Intimem-se."

Barueri, 17 de maio de 2023.

Prestar esclarecimentos ref ao Processo Digital nº: 1009043-36.2020.8.26.0068

ROSELI DA SILVA <roselidasilva@tjsp.jus.br>

Seg, 05/06/2023 13:42

Para:walmirmodotti@uol.com.br <walmirmodotti@uol.com.br>

Processo Digital nº: 1009043-36.2020.8.26.0068

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos

Exequente: Lunisklovks de Gaule Bispo e outro

Executado: Lilian Valente

Sr. Perito. Boa tarde!

Pelo presente, expedido nos autos em epígrafe, fica V. Senhoria intimada para prestar esclarecimentos, indicados pelos exequentes às fls. 266/270, nos termos do art. 477, § 2º, inc. I, do CPC.

***Respostas deverão ser encaminhadas ao e-mail do Cartório:
barueri6cv@tjsp.jus.br***

Atenciosamente,
Roseli da Silva - Escrevente Técnico Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
6º Ofício Cível

AVISO - O remetente desta mensagem é responsável por seu conteúdo e endereçamento. Cabe ao destinatário dar a ela tratamento adequado. Sem a devida autorização, a reprodução, a distribuição ou qualquer outra ação, em desconformidade com as normas internas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções. Se eventualmente aquele que deste tomar conhecimento não for o destinatário, saiba que a divulgação ou cópia da mensagem são proibidas. Favor notificar imediatamente o remetente e apagá-la. A mensagem pode ser monitorada pelo TJSP.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI - SP**

AUTOS Nº 1009043-36.2020.8.26.0068

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerido por **LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO**, em face de **LILIAN VALENTE**, atendendo a R. determinação de fls. 272 dos autos, vem apresentar os seguintes:

ESCLARECIMENTOS

Termos em que,
P. Deferimento.

Barueri, 26 de junho de 2023.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

O signatário foi intimado para se manifestar diante das críticas apresentadas pelo Requerente.

Os questionamentos foram apontadas na petição da Requerida, **fls. 266/269** onde a parte alega, no mérito, o quanto segue:

Aduz que o perito não adentrou no imóvel devido à ausência da executada, tendo baseado seu laudo em presunções a partir da vistoria externa, presumindo informações de área construída e idade do imóvel, onde o trabalho não se mostrou complexo ao ponto de justificar os honorários estimados.

O valor dos honorários solicitados foi de R\$ 6.380,00.

A Perícia analisou tecnicamente a petição elencada, revisou os valores calculados e as normas técnicas vigentes, oferecendo um desconto pelos serviços prestados.

II - ANÁLISE DAS ALEGAÇÕES DO REQUERIDO:

II.1 APONTAMENTOS E DIVERGÊNCIAS

VISTORIA:

Consoante o laudo pericial de fls. 199/250, o Sr. Perito informa que não conseguiu adentrar ao imóvel devido ausência da executada no dia da vistoria, portanto, seu laudo baseou-se em presunções a partir da vistoria externa (fls. 209).

COMENTÁRIOS:

Ao apontar que o laudo se baseou em presunções a partir da vistoria externa o Requerente, de forma involuntária, acaba por ignorar procedimentos periciais imprescindíveis e fatores relevantes na avaliação, que inclusive culminaram na escolha do método aplicado, que foi o Evolutivo.

Conforme a Norma de a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2, a vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes. A Norma estabelece critérios e aspectos a serem considerados nesse trabalho investigativo de estudo para o terreno, para as edificações e benfeitorias existentes e também para a região onde situa-se o imóvel, conforme apresentado na sequência:

Avaliações e Perícias de Engenharia

8.4.1. Caracterização do terreno

- a) Localização - situação no contexto urbano e via pública com indicação de limites e divisas, definidas de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada;*
- b) Aspectos físicos - dimensões, forma, topografia, consistência do solo;*
- c) Infra-estrutura urbana disponível;*
- d) Equipamento comunitário disponível;*
- e) Utilização atual e vocação, em confronto com as restrições físicas e legais quanto à ocupação e ao aproveitamento;*
- f) Outras situações relevantes.*

8.4.2. Caracterização das edificações e benfeitorias existentes

- a) Aspectos físicos - construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos;*
- b) Aspectos funcionais - arquitetônicos, de projetos, paisagísticos e funcionais.*
- c) Aspectos relacionados com o estado de conservação, apontando eventuais desgastes ou danos de qualquer origem*
- d) Pesquisar a idade real da edificação - Relatar a existência de edificações e benfeitorias que não constem na documentação.*

8.4.3. Caracterização da região

- a) Aspectos econômicos: análise das condições sócio-econômicas, quando relevantes para o mercado;*
- b) Aspectos físicos: relevo e consistência do solo;*
- c) Localização: situação no contexto urbano, com indicação das principais vias e pólos de influência da região;*
- d) Uso e ocupação do solo: vocação existente e indicação da lei de zoneamento que rege o uso e ocupação do solo;*
- e) Infra-estrutura urbana: pavimentação, redes de água, de esgoto, de energia elétrica, de gás canalizado, de telefone iluminação pública, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo, cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, águas pluviais etc;*

Avaliações e Perícias de Engenharia

- f) *Atividades existentes no entorno: comércio, indústria e serviços;*
g) *Equipamento comunitário e de serviços à população: segurança, educação, saúde, cultura, lazer, templos religiosos etc;*

A impossibilidade de ingresso no imóvel e consequente realização da vistoria externa, conforme precedente estabelecido na Norma referida, não altera o fato da necessidade desse trabalho investigativo, que ocorre, apenas de forma parcial e também complementar, por outros meios, como por exemplo, através do estudo da documentação disponível acostada nos autos, busca de documentação junto a municipalidade e outros órgãos, análise da legislação pertinente, indagação de informações pertinentes junto à vizinhança e análise de imagens de satélite e mapas de diferentes softwares.

METODOLOGIA (PARTE 1)

Para confecção do laudo, adotou-se o "método evolutivo", consistente na determinação do valor do imóvel a partir do valor do terreno, somado ao valor da construção e seus consectários (custos financeiros, despesas de vendas etc.) (fls. 217).

COMENTÁRIOS:

Ao apontar o trecho do laudo que explica o critério de avaliação utilizado pela perícia, o nobre advogado aparenta entender a aplicação do método evolutivo, não apontado de forma tão específica na sua breve síntese, mas ressalta-se que para o presente caso, resulta de uma combinação do método comparativo direto de dados de mercado para obtenção do valor do terreno com o cálculo do valor das benfeitorias existentes, realizado através da metodologia estabelecida pelo Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (VEIU) do IBAPE/SP.

METODOLOGIA (PARTE 2)

No laudo constam seis registros fotográficos de forma digital "in loco" (fls. 210/215). As demais ilustrações são obtidas pela internet.

Usou-se o método comparativo, analisando-se o valor de anúncio de outros imóveis da região, obtidos de anúncios de imobiliárias regionais.

O método é semelhante ao utilizado pelos Corretores de Imóveis, na avaliação de imóveis, por intermédio da realização do "Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica" (PTAM), na qual o imóvel é avaliado segundo o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia.

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

A título de comparação, a tabela de honorários de avaliações imobiliárias do CRECI-SP, para faixa de valor do imóvel avaliado, estipula honorários de R\$ 4.520,08 (DOC 01), cujo trabalho é realizado de modo comparativo, com a realização de vistoria completa do imóvel, com registro da parte externa e interna do imóvel.

No presente caso, o imóvel foi avaliado somente com a impressão e vista de sua parte externa e suposições do Sr. Perito quanto à qualidade e condições do imóvel.

Diante das razões expostas, requer a Vossa Excelência, considerando-se o valor dos honorários provisórios já depositados (fls. 119), o arbitramento dos honorários definitivos com razoabilidade, considerando o nível de complexidade do trabalho, de forma a não onerar demasiadamente a lide.

COMENTÁRIOS:

Na sequência das alegações finais e requerimento do patrono, o mesmo parece ignorar ou esquecer os fatos abordados anteriormente em sua crítica, conforme apontado no item anterior, alegando em tela a adoção do método comparativo e que o mesmo é semelhante ao utilizado pelos corretores de imóveis em seus pareceres, onde a avaliação resulta da comparação com outros de características semelhantes.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Em consonância com o exposto anteriormente, o método aplicado na perícia foi o evolutivo, justamente pela ausência de amostras com características intrínsecas e extrínsecas suficientemente similares ao avaliando, exigindo a combinação da metodologia comparativa de dados de mercado para o terreno, com outro procedimento para o cálculo do valor das benfeitorias, sendo empregado o estudo do IBAPE/SP.

Faz-se necessário citar a regulamentação profissional, Resolução 218, de 29 de Junho de 1.973, que discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia, onde a avaliação de imóveis, âmbito deste trabalho pericial, é estabelecida como atribuição de profissionais da Engenharia Civil, Agronomia e Arquitetura.

Dessa forma, comparar o trabalho pericial de engenharia com o parecer elaborado pelos corretores de imóveis, com o devido respeito aos profissionais do segmento, não consiste em uma crítica fundamentada e coerente, não merecendo prosperar por tal razão.

Os Honorários Periciais foram estimados com estrita observância à Tabela de Regulamento de Honorários do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, tabela esta devidamente registrada no CREA-SP.

Outrossim, a título de colaboração com o Juízo e com a parte, concorda em conceder um desconto de 10% no valor de referidos honorários, reduzindo-os para R\$ 5.742,00 (cinco mil, setecentos e quarenta e dois reais), e que pode ser parcelado da maneira que melhor convier à parte, evitando-se maiores delongas.

III - CONCLUSÃO:

Pelo que foi exposto nesta manifestação, o valor dos Honorários Periciais Definitivos, pelo trabalho apresentado anteriormente nestes autos, considerando o desconto ofertado, se dá no importe de R\$ 5.742,00 (cinco mil, setecentos e quarenta e dois reais), podendo ser parcelado da maneira que melhor convier à parte.

IV - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **ESCLARECIMENTO**, que se compõe de **9 (nove)** folhas datilografadas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

Termos em que,

P. Deferimento.

Barueri, 26 de junho de 2023.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto Barueri - CEP 06414-140, Fone: (11) 4635-5220, Barueri-SP - E-mail:

barueri6cv@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1009043-36.2020.8.26.0068**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Lunisklovks de Gaule Bispo e outro**
 Executado: **Lilian Valente**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Manifestem-se as partes sobre o LAUDO PERICIAL, juntado aos autos, no prazo legal.

Nada Mais. Barueri, 05 de julho de 2023. Eu, ____, MARCIA DESIDERIO, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0556/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Elcio Rafael da Silva (OAB 267118/SP)	D.J.E
Marcos Brito do Nascimento (OAB 383196/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Manifestem-se as partes sobre o LAUDO PERICIAL, juntado aos autos, no prazo legal."

Barueri, 6 de julho de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0556/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 07/07/2023. Considera-se a data de publicação em 10/07/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Elcio Rafael da Silva (OAB 267118/SP)
Marcos Brito do Nascimento (OAB 383196/SP)

Teor do ato: "Manifestem-se as partes sobre o LAUDO PERICIAL, juntado aos autos, no prazo legal."

Barueri, 7 de julho de 2023.

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO E COMARCA DE BARUERI/SP

PROCESSO Nº 1009043-36.2020.8.26.0068

LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e outra, já qualificados, nos autos do processo em epígrafe, que movem contra LILIAN VALENTE, por seu advogado infra-assinado, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em atenção ao Ato Ordinatório de fls. 285, manifestar-se acerca do laudo pericial, nos termos seguintes:

Conforme petição de fls. 251, o Sr. Perito estimou os honorários periciais definitivos no importe de R\$ 6.380,00, tendo concedido desconto de 10%, estabelecendo os honorários definitivos em R\$ 5.742,00, que pode ser pago parcelado (fls. 283).

Dessa forma, o exequente requer o parcelamento dos honorários finais mediante o parcelamento em seis vezes iguais, mediante depósito em conta bancária, com a comprovação dos depósitos juntados aos autos, a fim de facilitar o pagamento do Sr. Perito.

Termos em que,
Requer deferimento.

São Paulo, 18 de julho de 2023

Élcio Rafael da Silva
OAB/SP Nº 267.118

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO E COMARCA DE BARUERI/SP

PROCESSO Nº 1009043-36.2020.8.26.0068

LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e outra, já qualificados, nos autos do processo em epígrafe, que movem contra LILIAN VALENTE, por seu advogado infra-assinado, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, expor e requerer conforme adiante:

Como é cediço, na petição de fls. 251 o Sr. Perito estimou os honorários periciais definitivos no importe de R\$ 6.380,00, tendo concedido desconto de 10%, estabelecendo os honorários definitivos em R\$ 5.742,00, que pode ser pago parcelado (fls. 283).

O exequente, vem com a devida vênia, esclarecer que devido a momentânea dificuldade financeira que está vivenciando, deseja realizar o parcelamento dos honorários periciais em seis parcelas.

No entanto, tendo em vista o valor dos honorários provisórios já adiantados pelo exequente, com o devido respeito ao trabalho do Sr. Perito, entende-se que os honorários devem ser arbitrados com moderação, a fim de não onerar demasiadamente as partes, principalmente o exequente, que terá de realizar o pagamento sem ter a certeza de que será ressarcido posteriormente, haja vista a dificuldade em receber da executada, salientando que não há certeza do arremate do imóvel em futura hasta pública.

Diante do exposto, requer a Vossa Excelência o arbitramento dos honorários de forma moderada e digna a retribuir o trabalho realizado, possibilitando o exequente o pagamento da mencionada despesa, sem detrimento do sustento próprio e de sua família.

Termos em que,
Requer deferimento.

São Paulo, 15 de agosto de 2023

Élcio Rafael da Silva
OAB/SP Nº 267.118



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto Barueri - CEP 06414-140, Fone: (11) 4635-5220, Barueri-SP - E-mail:

barueri6cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1009043-36.2020.8.26.0068**
 Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
 Exequente: **Lunisklovks de Gaule Bispo e outro**
 Executado: **Lilian Valente**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO**

Vistos.

1. À míngua de impugnação, **HOMOLOGO** o laudo pericial de fls. 199/250 e 276/284, que aferiu o valor de R\$ 563.000,00 para o imóvel objeto da matrícula nº 211.063 do CRI de Barueri/SP.

2. No tocante aos honorários periciais definitivos, fixo-os em R\$ 5.700,00, observados que já foram recolhidos R\$ 3.000,00 (fls. 119). Defiro o parcelamento do saldo restante em seis vezes iguais, conforme requerido pelo exequente e aquiescido pelo i. perito.

3. Para realização do leilão eletrônico (art. 879 do CPC e Provimento CSM nº 1625/09), nomeio o leiloeiro GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO (JUCESP Nº 550 - WWW.LANCEJUDICIAL.COM.BR - LEILOEIRO@LANCEJUDICIAL.COM.BR), devidamente habilitado no Portal de Auxiliares, a quem competirá as certificações exigidas pelo artigo 889 do CPC.

4. No primeiro leilão o preço de arrematação não poderá ser inferior ao da avaliação, devidamente atualizado pela tabela prática do TJSP. Já no segundo, não poderá ser inferior a 50% da mesma avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC).

5. Fixo a comissão do gestor em 5% sobre o valor da venda.

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

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

Rua Desembargador Celso Luiz Limongi, 84, ., Vila Porto Barueri - CEP
06414-140, Fone: (11) 4635-5220, Barueri-SP - E-mail:

barueri6cv@tjsp.jus.br

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

6. Conste no edital que o arrematante arcará com os eventuais débitos que recaiam sobre o bem, além da comissão do leiloeiro.

7. Intime-se o leiloeiro, para as providências de praxe, observadas as regras pertinentes previstas no CPC e no Provimento CSM nº 1625/2009, devendo o bem penhorado ser oferecido pelo site designado, com descrição detalhada e sempre que possível ilustrada, para uma melhor aferição de suas características e de seu estado de conservação, ficando o gestor autorizado a efetuar fotos do bem e a visitá-lo, acompanhado ou não de interessados na arrematação.

8. O gestor suportará os custos e se encarregará da divulgação da alienação, observando as disposições legais e as determinações judiciais a respeito (arts. 886 e 887 do CPC).

Intimem-se.

Barueri, 27 de outubro de 2023.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0956/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Elcio Rafael da Silva (OAB 267118/SP)	D.J.E
Marcos Brito do Nascimento (OAB 383196/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1. À mímica de impugnação, HOMOLOGO o laudo pericial de fls. 199/250 e 276/284, que aferiu o valor de R\$ 563.000,00 para o imóvel objeto da matrícula nº 211.063 do CRI de Barueri/SP. 2. No tocante aos honorários periciais definitivos, fixo-os em R\$ 5.700,00, observados que já foram recolhidos R\$ 3.000,00 (fls. 119). Defiro o parcelamento do saldo restante em seis vezes iguais, conforme requerido pelo exequente e aquiescido pelo i. perito. 3. Para realização do leilão eletrônico (art. 879 do CPC e Provimento CSM nº 1625/09), nomeio o leiloeiro GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO (JUCCSP Nº 550 - WWW.LANCEJUDICIAL.COM.BR - LEILOEIRO@LANCEJUDICIAL.COM.BR), devidamente habilitado no Portal de Auxiliares, a quem competirá as certificações exigidas pelo artigo 889 do CPC. 4. No primeiro leilão o preço de arrematação não poderá ser inferior ao da avaliação, devidamente atualizado pela tabela prática do TJSP. Já no segundo, não poderá ser inferior a 50% da mesma avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC). 5. Fixo a comissão do gestor em 5% sobre o valor da venda. 6. Conste no edital que o arrematante arcará com os eventuais débitos que recaiam sobre o bem, além da comissão do leiloeiro. 7. Intime-se o leiloeiro, para as providências de praxe, observadas as regras pertinentes previstas no CPC e no Provimento CSM nº 1625/2009, devendo o bem penhorado ser oferecido pelo site designado, com descrição detalhada e sempre que possível ilustrada, para uma melhor aferição de suas características e de seu estado de conservação, ficando o gestor autorizado a efetuar fotos do bem e a visitá-lo, acompanhado ou não de interessados na arrematação. 8. O gestor suportará os custos e se encarregará da divulgação da alienação, observando as disposições legais e as determinações judiciais a respeito (arts. 886 e 887 do CPC). Intimem-se."

Barueri, 30 de outubro de 2023.

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO E COMARCA DE BARUERI/SP

PROCESSO Nº 1009043-36.2020.8.26.0068

LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO e outra, já qualificados, nos autos do processo em epígrafe, que movem contra LILIAN VALENTE, por seu advogado infra-assinado, em atenção à r. Decisão se fls. 290/291, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, requerer a juntada do incluso comprovante de recolhimento da primeira parcela dos honorários periciais remanescentes, no importe de R\$ 450,00.

Termos em que,
Requer deferimento.

São Paulo, 30 de outubro de 2023

Élcio Rafael da Silva
OAB/SP Nº 267.118

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SAO PAULO
GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: Andresa Aparecida Felix Bispo

Réu: LILIAN VALENTE

Barueri Foro De Barueri - Cartório Da 6ª Vara Judic

Processo: 10090433620208260068 - ID 081020000147177177

GUIA C/ NÚM. CONTA JUDICIAL DISPONÍVEL NO DIA SEGUINTE AO

PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIARIO>GUIA DEP.JUDICIAL

Texto de Responsabilidade do Depositante: parcela 1 de 6 sal
do honorários periciais

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 02836.585014 15340.126174 3 95490000045000
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO, CPF: 133.205.958-90
Beneficiário Final: TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193
Valor do Documento: 450,00 (=) Valor Pago: 450,00
Agência/Código do Beneficiário: 2234 / 99747159-X

BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 02836.585014 15340.126174 3 95490000045000
Local de Pagamento: PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL
Data de Vencimento: 29/11/2023
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ: BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ
Espécie DOC: ND, Aceite: N, Data do Processamento: 30/10/2023
Espécie: R\$, Quantidade: 17, xValor: 450,00
(-) Desconto/Abatimento
(-) Juros/Multa
(-) Valor Cobrado: 450,00

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO, CPF: 133.205.958-90
Beneficiário Final: TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193
Código de Baixa
Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELCIO RAFAEL DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/10/2023 às 13:56, sob o número WBRE237022933388. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009043-36.2020.8.26.0068 e código 15389A43.



pagamento realizado



R\$ **450,00**

valor pago via boleto



para

Banco do Brasil S.A. . Setor Publico Rj
cnpj: 00.000.000/4906-95

de

Lunisklovks de Gaule Bispo
341 Itaú Unibanco S/A - 6831 | 10593 - 4
cpf: 133.205.958-90

mensagem
boletos/títulos



realizado em
30/10/2023 às 13:34:21

via
App Itaú

[ver comprovante](#)

compartilhar

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0956/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 31/10/2023. Considera-se a data de publicação em 01/11/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.
02/11/2023 - Findos - Prorrogação
03/11/2023 à 03/11/2023 - Suspensão do expediente - Provimento CSM nº 2678/2022 - Suspensão

Advogado

Elcio Rafael da Silva (OAB 267118/SP)
Marcos Brito do Nascimento (OAB 383196/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1. À mímica de impugnação, HOMOLOGO o laudo pericial de fls. 199/250 e 276/284, que aferiu o valor de R\$ 563.000,00 para o imóvel objeto da matrícula nº 211.063 do CRI de Barueri/SP. 2. No tocante aos honorários periciais definitivos, fixo-os em R\$ 5.700,00, observados que já foram recolhidos R\$ 3.000,00 (fls. 119). Defiro o parcelamento do saldo restante em seis vezes iguais, conforme requerido pelo exequente e aquiescido pelo i. perito. 3. Para realização do leilão eletrônico (art. 879 do CPC e Provimento CSM nº 1625/09), nomeio o leiloeiro GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO (JUCESP Nº 550 - WWW.LANCEJUDICIAL.COM.BR - LEILOEIRO@LANCEJUDICIAL.COM.BR), devidamente habilitado no Portal de Auxiliares, a quem competirá as certificações exigidas pelo artigo 889 do CPC. 4. No primeiro leilão o preço de arrematação não poderá ser inferior ao da avaliação, devidamente atualizado pela tabela prática do TJSP. Já no segundo, não poderá ser inferior a 50% da mesma avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC). 5. Fixo a comissão do gestor em 5% sobre o valor da venda. 6. Conste no edital que o arrematante arcará com os eventuais débitos que recaiam sobre o bem, além da comissão do leiloeiro. 7. Intime-se o leiloeiro, para as providências de praxe, observadas as regras pertinentes previstas no CPC e no Provimento CSM nº 1625/2009, devendo o bem penhorado ser oferecido pelo site designado, com descrição detalhada e sempre que possível ilustrada, para uma melhor aferição de suas características e de seu estado de conservação, ficando o gestor autorizado a efetuar fotos do bem e a visitá-lo, acompanhado ou não de interessados na arrematação. 8. O gestor suportará os custos e se encarregará da divulgação da alienação, observando as disposições legais e as determinações judiciais a respeito (arts. 886 e 887 do CPC). Intimem-se."

Barueri, 31 de outubro de 2023.



GRUPO
LANCE

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 06ª VARA CÍVEL DO
FORO DE BARUERI – SP

Processo nº 1009043-36.2020.8.26.0068

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - devidamente habilitado neste Tribunal, honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra-assinado, Dr. Adriano Piovezan Fonte, OAB SP 306.683, nos autos em epígrafe, vem, permissa máxima vênia, a presença de Vossa Excelência, requerer o que segue:

1. Requer a juntada da minuta do edital de publicação de Leilão para aprovação, com datas com **1º Leilão** que terá início no dia **21/11/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 24/11/2023 às 13h e 50min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **13/12/2023 às 13h e 50min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.



GRUPO
LANCE

2. Informa que as condições de venda e pagamento do bem apreçado estarão disponíveis no portal desta Gestora de Leilões (www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br).

3. Requer a juntada da matrícula atualizada do bem imóvel apreçado a estes autos.

4. Requer a juntada da avaliação atualizada do bem imóvel apreçado a estes autos.

5. Sugerimos que após a aprovação do edital seja publicado despacho de intimação das partes com advogado constituído nos autos.

6. Para regular o praxeamento do imóvel, sugerimos também a cientificação dos interessados, sobre a forma e datas da realização das praças em até 10 dias antes do início das mesmas, a fim de que sejam evitadas futuras nulidades processuais.

7. De outra parte, caso não seja realizado o sugerido no item acima e com o escopo concretizar a atuação da Gestora GRUPO LANCE neste M.M. Juízo, nos termos do inciso I do art. 889 do CPC, procederá a cientificação do(s) terceiro(s) envolvido(s) nestes autos, bem como do(s) credor(es) com ônus real e do executado caso o mesmo não tenha advogado constituído nos autos, através de carta ou por petição para cientificação aos autos que foram expedidas as garantias sobre o(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s), sendo estas posteriormente comprovadas aos autos.

8. Abaixo o rol de cientificação procedida por esta GESTORA:

AO OCUPANTE/ATUAL PROPRIETÁRIO:

Rua Dr. Elias Salomão Mansur, nº 155, Bairro Jardim Audir, Barueri - SP.

9. Diante da nova redação do caput e parágrafos **§ 1º e 2º do art. 887 do CPC**, já em vigor, informa esta Gestora procederá a publicação do edital legal com antecedência mínima de 5 dias antes do início do pregão, dentro do seu sítio eletrônico, qual seja, www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, dispensando-se, portanto, as demais publicações legais.



GRUPO
LANCE

10. Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo, quando houver necessidade de ciência do Leiloeiro e sua equipe, sejam enviadas por uma das seguintes opções a escolha deste M.M. Juízo:

- a. pelo e-mail: contato@grupolance.com.br ou;
- b. que conste no despacho o nome do Leiloeiro ou o portal;

Para assim, haver o devido acompanhamento e andamento do presente feito.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.

3 de novembro de 2023



ADRIANO PIOVEZAN FONTE
306.683 OAB/SP

06ª VARA CÍVEL DO FORO DE BARUERI - SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **LILIAN VALENTE**. A **Dra. Maria Elizabeth De Oliveira Bortoloto**, MM^a. Juíza de Direito da 06ª Vara Cível do Foro de Barueri – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1009043-36.2020.8.26.0068** - em que **LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO** e **ANDRESA APARECIDA FELIX BISPO** move em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, com **1º Leilão** que terá início no dia **21/11/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 24/11/2023 às 13h e 50min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **13/12/2023 às 13h e 50min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **50% do valor da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, **JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Rua Dr. Elias Salomão Mansur, nº 155, Bairro Jardim Audir, Barueri - SP.

DÉBITOS: O arrematante arcará com os eventuais débitos que recaiam sobre o bem.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a GRUPO LANCE, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.lancejudicial.com.br/www.grupolance.com.br, de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

HIPOTECA: Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o

produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS DECORRENTES DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA DO TERRENO URBANO, situado á Rua Doutor Elias Salomão Mansur,(lado ímpar), constituído por parte do lote nº11, da quadra “N”, do “JARDIM AUDIR”, no Bairro Silveira, Distrito do Jardim Silveira, Municipio e Comarca de Barueri, deste Estado (designado como Lote nº 11-A), localizado á aproximadamente 166,00m da esquina da Rua Doutor Elias Salomão Mansur, com a Rua Manoel Henriques, esquina do mesmo lado do imóvel, imóvel localizado ao lado esquerdo da referida rua, de quem vem da Rua Manoel Henriques, que assim se descreve: “O levantamento da propriedade teve início no ponto M01, de coordenadas N 7.396.866,71m e E 307.299,66m; localizado na divisa de Valdertrudes Ferreira de Lima e Rua Dr. Elias Salomão Mansur, daí segue com azimute 133º47’57” e distancia de 25,00m até o pónto M02, de coordenadas N 7.396.849,41m e E 307.317,70m; sendo que do ponto M01 ao Ponto M02 o imóvel confronta com a propriedade de Valdetrudes Ferreira de Lima (situado á Rua Doutor Elias Mansur Salomão, nº 149, Jardim Audir) daí segue com azimute 220º46’29” e distancia de 5,00m até o ponto M03, de coordenadas N7.396.845,62 e E 307.314,44m; sendo que do ponto M02 ao ponto M03 o imóvel confronta com a propriedade de Celina Ferreira (Rua Vanusa, nº 126, Jardim são

José); daí segue com azimute 313°47'57" e distancia de 25,00m até o ponto M04, de coordenadas N7.396.862,92m e E 307.296,39m; sendo que do ponto M03 ao ponto M04 o imóvel confronta com a propriedade de Maria Socorro de Melo (lote 11-B da quadra "N", situado á Rua Doutor Elias Salomão Mansur, nº 161, Jardim Audir); daí segue com azimute 40°46'29" e distancia de 5,00m até o ponto M01, de coordenada N 7.396.866,71m e E 307.299,66m; sendo que do ponto M04 ao ponto M01 o imóvel confronta com a Rua Douotr Elias Salomão Mansur, ponto inicial da descrição deste perimetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45° WGr, tendop como datum o SIRGAS 200. Todos os azimutes e distancias, areas e perimetros foram calculados no plano de projeção UTM; encerrando a poligonal supradescrita uma área certa e total de 125,00m². CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Com características de uso residencial, área total construída de 163,53 m², e idade física de 35 anos, o imóvel pode ser classificado como "1.2.5, O estado de conservação do imóvel enquadra-se na referência "D" – Entre regular e necessitando de reparos simples, segundo o Quadro 1 do referido estudo (conf.fls.180 - 242). **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 23124.24.79.0088.00.000.1. Matriculado no CRI da Cidade de Barueri – SP sob nº 211.063.**

DESCRITÃO COMERCIAL: Direitos do imóvel Residencial, a.t.125,00m², a.c. 163,53m², Jardim Audir, Barueri - SP.

ÔNUS: Não constam ônus sob a referidade matricula.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 563.000,00 (quinhentos e sessenta e três mil reais) para out/2022 (conf.fls.181).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 588.368,39 (quinhentos e oitenta e oito mil, trezentos e sessenta e oito reais e trinta e nove centavos) para out/2023 - atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. 3 de novembro de 2023.

Dra. Maria Elizabeth De Oliveira Bortoloto

MM^a. Juíza de Direito da 06^a Vara Cível do Foro de Barueri – SP



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula IS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA

OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

MATRÍCULA
211.063

FICHA
001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 12 de dezembro de 2019.

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado à **Rua Doutor Elias Salomão Mansur** (lado ímpar), constituído por parte do lote n.º 11, da quadra "N", do "JARDIM AUDIR", no Bairro Silveira, Distrito do Jardim Silveira, Município e Comarca de Barueri, deste Estado (designado como Lote n.º 11-A), localizado à aproximadamente 166,00m da esquina da Rua Doutor Elias Salomão Mansur, com a Rua Manoel Henriques, esquina do mesmo lado do imóvel, imóvel localizado ao lado esquerdo da referida rua, de quem vem da Rua Manoel Henriques, que assim se descreve: "O levantamento da propriedade teve início no ponto M01, de coordenadas N 7.396.866,71m e E 307.299,66m; localizado na divisa de Valdertrudes Ferreira de Lima, e Rua Dr. Elias Salomão Mansur, daí segue com azimute 133°47'57" e distância de 25,00m até o ponto M02, de coordenadas N 7.396.849,41m e E 307.317,70m; sendo que do ponto M01 ao ponto M02 o imóvel confronta com a propriedade de Valdetrudes Ferreira de Lima (situado à Rua Doutor Elias Mansur Salomão, n.º 149, Jardim Audir); daí segue com azimute 220°46'29" e distância de 5,00m até o ponto M03, de coordenadas N 7.396.845,62m e E 307.314,44m; sendo que do ponto M02 ao ponto M03 o imóvel confronta com a propriedade de Celina Ferreira (Rua Vanusa, n.º 126, Jardim São José); daí segue com azimute 313°47'57" e distância de 25,00m até o ponto M04, de coordenadas N 7.396.862,92m e E 307.296,39m; sendo que do ponto M03 ao ponto M04 o imóvel confronta com a propriedade de Maria Socorro de Melo (lote 11-B da quadra "N", situado à Rua Doutor Elias Salomão Mansur, n.º 161, Jardim Audir); daí segue com azimute 40°46'29" e distância de 5,00m até o ponto M01, de coordenadas N 7.396.866,71m e E 307.299,66m, sendo que do ponto M04 ao ponto M01 o imóvel confronta com a Rua Doutor Elias Salomão Mansur, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45° WGr, tendo como datum o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM; encerrando a poligonal supradescrita uma área certa e total de 125,00m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: n.º 23124.24.79.0088.00.000.1.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula aberta em conformidade com o Mandado Judicial, datado de 04 de abril de 2019, expedido pelo D. Juízo de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri, deste Estado, extraído dos autos da Ação de Usucapião - Usucapião Ordinária (processo n.º 1015940-27.2013.8.26.0068); e, Matrícula n.º 85.090, deste Registro de Imóveis.

O Escrevente Autorizado,

Isabel Cristina N. A. da Silva
Escrevente Autorizada

Selo Digital n.º 1205763E10ABERTM21106319B

R.01/211.063, em 12 de dezembro de 2019.

(Continua no verso)

MATRÍCULA
211.063FICHA
001

VERSO

Pelo Mandado Judicial, datado de 04 de abril de 2019, expedido pelo D. Juízo de Direito da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri, deste Estado, extraído dos autos da Ação de Usucapião - Usucapião Ordinária (processo nº 1015940-27.2013.8.26.0068), requerida por LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO, brasileiro, analista de remuneração, RG nº 22.692.959-0-SSP/SP, CPF/MF nº 133.205.958-90, e sua mulher ANDRESA APARECIDA FÉLIX BISPO, brasileira, analista de relações externas, RG nº 28.377.358-3-SSP/SP, CPF/MF nº 177.473.368-45, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Dr. Elias Salomão Mansur, nº 155, Bairro Jardim Silveira, no Município e Comarca de Barueri, neste Estado, contra 01) GUIOMAR RICETTI MANSUR, brasileira, viúva, RG nº 2.743.581, CPF/MF nº 010.454.158-04; 02) MARELISA RICETTI MANSUR SILVA, brasileira, RG nº 9.492.078, CPF/MF nº 022.420.378-97, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com CELSO LUIZ DA SILVA, RG nº 11.223.385; e, 03) VANUZA RICETTI MANSUR, brasileira, solteira, maior, RG nº 14.070.667, CPF/MF nº 054.164.978-74, verifica-se que foi proferida pelo r. Juízo em 28 de janeiro de 2019, que transitou em julgado aos 21 de fevereiro de 2019, a sentença declaratória do domínio do imóvel, em favor dos próprios requerentes, **LUNISKLOVKS DE GAULE BISPO**, e sua mulher **ANDRESA APARECIDA FÉLIX BISPO**, já qualificados, tendo sido atribuído a causa o valor de R\$1.085,86. Valor venal R\$1.697,94.

O Escrevente Autorizado,


Isabel Cristina N. A. da Silva
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 478.713

Rolo 7.839

Selo Digital nº 1205763210000R1M211063191

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Data de atualização dos valores: outubro/2023

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

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 0,00% - (não aplicável sobre a multa).

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	TOTAL
1		31/10/2022	563.000,00	588.368,39	588.368,39
		TOTAIS	563.000,00	588.368,39	588.368,39
		Subtotal			R\$ 588.368,39
		TOTAL GERAL			R\$ 588.368,39