



Jair Gonçalves Gimenez
Regina Gonçalves de Jesus
Marcos Roberto de Jesus
Reinaldo Gonçalves
advogados

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTO ANDRÉ-SP.

Processo nº 1029234-07.2017.8.26.0554

Cumprimento de Sentença

Olinda Comércio e Participação Ltda., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de AE AGÊNCIA ESCOLA DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL LTDA,-ME e OUTROS, por seu advogado que esta subscreve, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., expor e requerer o que se segue:

Na r. sentença constou (fls. 169/174 dos autos principais):

Página 1 de 5

Z:\Escritório\Clientes\Rubens Cohen\Olinda\Petições\cumprimento de sentença -Olinda X Luiz Carlos Fais e Outros.doc

R. Gonçalo Fernandes, 318 – sls. 201 e 203 – Bairro Jardim Bela Vista
Santo André/SP – CEP 09041-410 – Fone (11)4432-1282 / 4432-1283 / 4432-1285 – Fax (11)4432-1284
e-mail: jairggimenez@yahoo.com.br



**Jair Gonçalves Gimenez
Regina Gonçalves de Jesus
Marcos Roberto de Jesus
Reinaldo Gonçalves
advogados**

“...**JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos da exordial, com resolução do mérito, a fim de:

a) CONDENAR a corré AE AGÊNCIA ESCOLA DE DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL LTDA ao pagamento de indenização a título de danos materiais no importe de R\$ 74.397,18 (setenta e quatro mil, trezentos e noventa e sete reais e dezoito centavos), com correção monetária pela tabela prática do TJSP, a partir de 30 de agosto de 2017 (data da última atualização), e juros de mora de 1%, desde a citação. (grifo nosso)

b) RECONHECER a responsabilidade subsidiária dos corréus LUIZ CARLOS FAIS e SANTA MARTINS NICOLINI FAIS, em virtude da posição de fiadores que ocuparam no contrato de locação não residencial celebrado entre o primeiro corréu e o autor, no qual inexistente cláusula renunciando ao benefício de ordem.

Diante da sucumbência mínima, condeno a parte ré, (na proporção de 50% para a corré AE e 50% para os corréus LUIZ e SANTA), a arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios em favor do patrono da autora, que fixo em 10% (dez) por cento sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, §2º do CPC.

Nas fls. 189/190 dos autos principais houve decisão relativa aos embargos de declaração, os quais foram rejeitados.

Foi proferido também o v. acórdão de fls. 260/269 dos autos principais, que pronunciou-se da seguinte forma:

“LOCAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS A IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA POR FALTA DE DILAÇÃO PROBATÓRIA E DE REALIZAÇÃO DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO. DESACOLHIMENTO. CONJUNTO PROBATÓRIO SUFICIENTE PARA A FORMAÇÃO DO CONVENCIMENTO QUANTO À EXISTÊNCIA DA RESPONSABILIDADE PELA REPARAÇÃO. CAUÇÃO”



Jair Gonçalves Gimenez
Regina Gonçalves de Jesus
Marcos Roberto de Jesus
Reinaldo Gonçalves
advogados

INCIDENTE SOBRE IMÓVEL DE TERCEIROS, A POSSIBILIDADE QUE A EXECUÇÃO ALCANCE DESDE LOGO O BEM. PROCEDÊNCIA QUE PREVALECE, COM A EXCLUSÃO DA RESSALVA QUANTO AO BENEFÍCIO DE ORDEM. ELEVAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA SUCUMBENCIAL. PROVIMENTO AO RECURSO DA AUTORA E IMPROVIMENTO AO DA RÉ. 1. Não se deparando com a necessidade de qualquer complemento probatório, dado que se exauriu o esclarecimento de fato com a prova documental, inexistente razão para cogitar de cerceamento de defesa pela ocorrência do julgamento antecipado. 2. A falta de designação de audiência de conciliação não constitui vício de nulidade absoluta, até porque, a qualquer momento pode qualquer das partes manifestar interesse na sua realização ou, mesmo, apresentar proposta visando a composição. Não houve qualquer iniciativa nesse sentido e, mesmo depois, em grau recursal, nenhuma delas manifestou o desejo em participar de tentativa de acordo. 3. Do contrato de locação consta a intervenção de terceiros que declararam vontade quanto à constituição de caução em imóvel de sua propriedade, para a garantia das obrigações da locatária. **A caução, prevista nos artigos 37, I e 38 da Lei 8.245/91, não se confunde com a fiança, e por isso não há razão para falar em benefício de ordem, Instaurada a execução, torna-se possível a incidência da penhora sobre o imóvel.** 4. **Ao contratar a locação, as partes deixaram esclarecido que o imóvel se encontrava em perfeitas condições de uso.** Essa estipulação tem eficácia e torna dispensável a realização de prévia vistoria. Essa providência poderia ser exigida por qualquer das partes, mas o fato de não ter sido realizada deixa claro que não entenderam necessária. 5. Na oportunidade da entrega das chaves lavrou-se documento que fez referência à realização de vistoria na mesma data, e dele consta a assinatura do representante da locatária. O trabalho de vistoria apresentado pela autora, e efetuado na mesma data, tem eficácia probatória suficiente e se encontra bem fundamentado. Serve de base de convicção, até porque o seu conteúdo não deixa dúvida quanto à efetiva existência dos danos e do seu alcance. 6. A impugnação aos valores indicados foi formulada de forma genérica, o que se mostra inadmissível. Assim, prevalece a indicação feita no trabalho de vistoria, com adequada especificação dos valores. 7. Diante desse resultado, e por incidência do artigo 85, §11, do CPC, eleva-se a verba honorária sucumbencial a 12% do valor da condenação.”



Jair Gonçalves Gimenez
Regina Gonçalves de Jesus
Marcos Roberto de Jesus
Reinaldo Gonçalves
advogados

Constou no fundamento do v. acórdão que:

“... Enfim, apenas o recurso da autora comporta acolhimento, para a finalidade de se afastar a ressalva quanto ao benefício de ordem, de modo que poderá o imóvel objeto da caução ser desde logo atingido pela constrição.”

Em razão desse resultado, por incidência do artigo 85, §11, do CPC, impõe-se elevar o montante da verba honorária sucumbencial a 12% do valor da condenação.

3. *Ante o exposto, e nesses termos, dou provimento ao apelo da autora e improvejo a da corrê.”...* (grifo nosso)

Nas fls. 305/306 do processo principal foi negado seguimento ao recurso especial interposto pelos ora Executados.

Já nas fls. 308 dos autos principais foi certificado que ocorreu o trânsito em julgado da decisão em 01/08/2019.

Constou na r. sentença que foi mantida pelo v. acórdão neste tópico que a correção monetária de acordo com a tabela prática do TJSP será aplicada desde 30/08/2017 sobre o valor da condenação, qual seja R\$ 74.397,18, já os juros serão aplicados a partir da citação.

Analisando-se o andamento processual constata-se que 24/01/2018 e 25/01/2018 foram juntados os AR's relativo as citações, sendo que o AR. da Executada-Sra. Santa Martins Nicolini Fais voltou negativo, tendo a mesma se dado por citada através da contestação juntada nas fls. 64/72 dos autos principais em **04/02/2018**, sendo portanto sobre esta data que será considerada para aplicação dos juros de mora de 1% ao mês por ser a data que ocorreu a última citação.

Página 4 de 5

Z:\Escritório\Clientes\Rubens Cohen\Olinda\Petições\cumprimento de sentença -Olinda X Luiz Carlos Fais e Outros.doc

R. Gonçalo Fernandes, 318 – sls. 201 e 203 – Bairro Jardim Bela Vista
 Santo André/SP – CEP 09041-410 – Fone (11)4432-1282 / 4432-1283 / 4432-1285 – Fax (11)4432-1284
 e-mail: jairggimenez@yahoo.com.br



Jair Gonçalves Gimenez
Regina Gonçalves de Jesus
Marcos Roberto de Jesus
Reinaldo Gonçalves
advogados


Informa que o valor atualizado da dívida principal para presente data corresponde a R\$ 97.644,61, conforme planilha anexa, acrescido das verbas de sucumbência de R\$ 15.685,05 (sendo que 50% das verbas de sucumbência são de responsabilidade da locatária e os outros 50% dos caucionantes), TOTALIZANDO A DÍVIDA A IMPORTÂNCIA DE R\$ 113.329,66, conforme demonstra o doc. 01 anexo.

Assim, requer sejam intimados os Executados através de seus respectivos advogados, a pagar o valor acima no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de lhe ser aplicada a multa e honorários no importe de 10%, conforme o determinado no artigo 523, §1º do CPC.

Requer ainda, que o valor devido à Exequente seja atualizado para a data do efetivo pagamento.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 19 de Dezembro de 2.019.

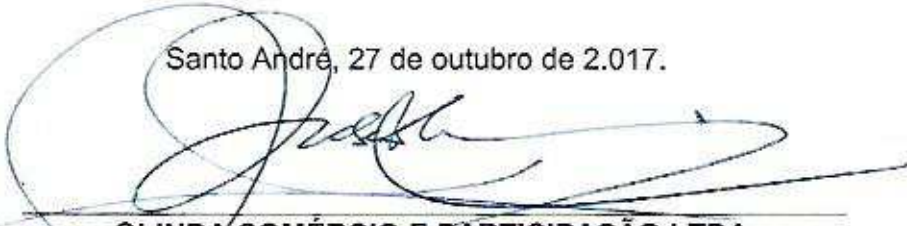

JAIR GONÇALES GIMENEZ
OAB/SP nº 54.244

/

PROCURAÇÃO "AD-JUDICIA"

OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.939.438/0001-08, com sede em Santo André/SP, à rua Bernardino de Campos, 141 - CEP 09015-010, por seu sócio gerente Rubens Cohen, brasileiro, solteiro, arquiteto, portador da cédula de identidade RG nº 7.383.316/SSP-SP e do CPF/MF sob o nº 918.765.408-34, com endereço comercial na rua Bernardino de Campos, 141 - Centro, Santo André/SP - CEP 09015-010, nomeia e constitui seus bastantes procuradores os advogados **JAIR GONÇALES GIMENEZ**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob o nº 54.244, **REGINA GONÇALES DE JESUS**, brasileira, casada, inscrita na OAB/SP sob o nº 149.379, **MARCOS ROBERTO DE JESUS**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob o nº 179.240 e **REINALDO GONÇALES**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/SP sob o nº 296.547, integrantes de **"JAIR GONÇALES GIMENEZ - SOCIEDADE DE ADVOGADOS"**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.727.710/0001-71, registrada na OAB/SP sob o nº 11.483, com escritório na Rua Gonçalo Fernandes, 318, salas 201 e 203 - Bairro Jardim Bela Vista, Santo André/SP - CEP 09041-410, com escritório na Rua Gonçalo Fernandes, 318, salas 201 e 203 - Bairro Jardim Bela Vista, Santo André/SP - CEP 09041-410, a quem confere amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula "*ad-judicia*", em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, 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-lhes ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta a outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso, e em especial para propor ***Ação de Indenização de Reparação de Danos*** em face de **AE - AGÊNCIA ESCOLA DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL LTDA. - ME; LUIZ CARLOS FAIS** e de **SANTA MARTINS NICOLINI FAIS**, tendo por objeto o imóvel localizado na Rua Bernardino de Campos, nº 81, Pavimento Superior, Centro, Santo André/SP.

Santo André, 27 de outubro de 2.017.


OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA.
Rubens Cohen

CONVÊNIO DEFENSORIA PÚBLICA/OAB-SP

DECLARAÇÃO DE NECESSIDADE DE ASSISTÊNCIA JURÍDICA E INFORMAÇÃO

Eu, LUIZ CARLOS FAIS, nacionalidade Brasileira, nascido em 26 de Janeiro de 1956, Casado/a, portador da cédula de identidade RG nº 8743290-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 880.267.878-20, filho de CLEMENTINA MEDEIROS FAIS, com endereço na Rua/Av/Praça Rua Francisco de Souza, nº18, Ferrazópolis, São Bernardo do Campo-SP


DECLARO, sob as penas da lei, que não estou em condições de pagar as custas do processo e os honorários de advogado, sem prejuízo do meu sustento e da minha família.

DECLARO, ainda, que tenho ciência de que toda e qualquer alteração da situação econômico-financeira declarada deverá ser comunicada imediatamente à Defensoria Pública*, podendo acarretar a revogação do benefício da assistência jurídica, o que implicará a necessidade de constituição de advogado particular.

DECLARO, também, que são verdadeiras as informações prestadas à Defensoria Pública*, visando à obtenção de assistência jurídica e que tenho ciência de que todas e quaisquer alterações de dados cadastrais ou fatos novos que possam refletir nas medidas de assistência jurídica adotadas devem ser comunicados à Defensoria Pública*.

Por fim, DECLARO que tenho ciência de que posso ser convocado a comparecer à Defensoria Pública* para fornecer informações acerca de minha situação econômico-financeira, bem como outras que subsidiem a adoção de medidas de assistência jurídica para a defesa de meus direitos, devendo comparecer a todas as audiências designadas.

Santo André, 31 de janeiro de 2018



LUIZ CARLOS FAIS



**DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DE SÃO PAULO**

CONVÊNIO DEFENSORIA PÚBLICA/OAB-SP



PROCURAÇÃO "AD JUDICIA"

OUTORGANTE

Nome do(a) Usuário(a): LUIZ CARLOS FAIS
RG: 8743290
CPF: 88026787820
Endereço: RUA FRANCISCO DE SOUZA, 18
Telefone: 11-972013332
Bairro: FERRAZÓPOLIS
Cidade: SÃO BERNARDO DO CAMPO
CEP: 9791110 **UF:** SP

OUTORGADO(A)

Nome do(a) Advogado(a): EDSON GONÇALVES
Endereço: RUA JERUSALÉM, 254
Telefone: 11-96305105
Complemento:
Bairro: PARQUE ORATÓRIO
Cidade: SANTO ANDRÉ
CEP: 9260140 **UF:** SÃO PAULO

PODERES

Confere amplos poderes para o foro em geral e nos termos do convênio firmado pela Defensoria Pública com a OAB/SP para, em qualquer juízo, instância ou tribunal, sempre de forma gratuita, propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-las nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando de todos os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda poderes especiais para ingressar com ação de divórcio, ingressar com queixa-crime, sempre com anuência do(a) outorgante, não podendo substabelecer os poderes para outrem, ressalvado o disposto no parágrafo 17 da cláusula 7ª.

Santo André, 31 de janeiro de 2018



Nº da instalação	Data de emissão	Conta referente a	Vencimento
0032417543	05 DEZ 2017	DEZ 2017	18 DEZ 2017

LUIZ CARLOS FAIS
R. FRANCISCO LE SOUZA 18
CEP: 09791-110 SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP

Reservado ao fisco: 53EA.B915.8808.0261.51B2.7B87.7E03.27DF

Nº Nota Fiscal	Série	Base de cálculo	Alíquota	ICMS	Nº do cliente	Total a Pagar (R\$)
000809876	B	102,12	12%	12,24	0012274764	113,51

CFOP: 5258 (Venda de en. elétrica a não contribuinte)
CPF/CNPJ: 880.267.978-20 e INSC. EST. ICENT 0

Dados de leitura do medidor					Código de cadastro para Débito Automático
Nº do medidor	Leitura anterior	Leitura atual	Próxima leitura		
3607254	1751	04 NOV 1933	05 DEZ 04 JAN		100002936638



Descrição de Faturamento

CCI	DESCRIÇÃO DO PRODUTO	QTDE	TARIFA	BASE	ALIQ	VALOR
0605	USO SIST. DISTR. (TUSD)	182,0	0,20681	37,64	4,52	37,64
0601	ENERGIA (TE)	182,0	0,27324	49,73	5,96	43,73
0698	ADICIONAL BANDEIRA VERMELHA			9,72	1,16	9,72
0699	PIS/PASEP (0,66%)			0,89	0,11	0,89
0699	COFINS (4,07%)			4,14	0,49	4,14
0804	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA - REF VCTO: 10/2017					0,37
0804	JUROS DE MORA - REF VCTO: 10/2017					0,77
0805	MULTA (2%) - REF VCTO: 10/2017					2,07
0807	CIP-S.B.DO CAMPO					7,97
0899	J&AM CIP-S.B.CAMPO - REF VCTO: 10/2017					0,06
0899	MULTA CIP-S.B.C - REF VCTO: São Bernar					0,15

Tarifas aplicadas (sem impostos):
RESIDENCIAL-PLENA 0,18074 (TUSD) 0,23887 (TE)

Informações importantes/notificações

Tarifa Baixa Renda: Reposse de 45% sobre a subvenção referente ao mês de Jul/17

Notificação/reaviso de contas vencidas

O não pagamento do(s) débito(s) indicado(s) vencido(s) até 30 dias ocasionará suspensão do fornecimento de energia a partir do 18º dia do recebimento deste comunicado (de acordo com as Leis nº 6.937/95 e 9.427/96 e com o artigo 172 da Resolução Normativa nº 414/10 da ANEEL). Para quitação solicite 2ª via. Caso o(s) débito(s) esteja(m) pago(s), desconsidere este reaviso.

Vencimento	Valor(R\$)	Vencimento	Valor(R\$)	Vencimento	Valor(R\$)
21/11/2017	158,41				

Responsável pela iluminação pública em sua rua/região

Prefeitura São Bernardo do Campo 0800 77 11 159

Loja de Atendimento mais próxima (seg a sexta, das 8h30 às 16h30)

Rua Santa Filomena 335 - São Bernardo do Campo

Dados técnicos da instalação

Fator Multiplicador	Classe/Subclasse Resid/Resid	Faturamento Monofásico	E1	Tipo de Tarifa RESID
Tensão Nominal(V) 120/240 (BT) V	Tensão Mínima(V) 110/221 V	Tensão Máxima(V) 126/252 V		
Energia 48,63	Distribuição 17,16	Composição Encargos 7,66	Encargos 11,35	Tributos 17,27
OUT 2017				

Indicadores de qualidade do serviço

Conjunto Elétrico	RIO GRANDE	Limite Permitido	Verificado
	20,77%	5,16%	0,00%

CONVÊNIO DEFENSORIA PÚBLICA/OAB-SP**DECLARAÇÃO DE NECESSIDADE DE ASSISTÊNCIA JURÍDICA E INFORMAÇÃO**

Eu, SANTA MARTINS NICOLINI FAIS, nacionalidade Brasileira, nascida em 29 de Setembro de 1958, Casado/a, portadora da cédula de identidade RG nº 14272831-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 275.573.068-48, filha de JOAQUINA MARTINS NICOLINI, com endereço na Rua/Av/Praça Rua Francisco de Souza, nº18 ,

DECLARO, sob as penas da lei, que não estou em condições de pagar as custas do processo e os honorários de advogado, sem prejuízo do meu sustento e da minha família.

DECLARO, ainda, que tenho ciência de que toda e qualquer alteração da situação econômico-financeira declarada deverá ser comunicada imediatamente à Defensoria Pública*, podendo acarretar a revogação do benefício da assistência jurídica, o que implicará a necessidade de constituição de advogado particular.

DECLARO, também, que são verdadeiras as informações prestadas à Defensoria Pública*, visando à obtenção de assistência jurídica e que tenho ciência de que todas e quaisquer alterações de dados cadastrais ou fatos novos que possam refletir nas medidas de assistência jurídica adotadas devem ser comunicados à Defensoria Pública*.

Por fim, DECLARO que tenho ciência de que posso ser convocado a comparecer à Defensoria Pública* para fornecer informações acerca de minha situação econômico-financeira, bem como outras que subsidiem a adoção de medidas de assistência jurídica para a defesa de meus direitos, devendo comparecer a todas as audiências designadas.

Santo André, 31 de janeiro de 2018



SANTA MARTINS NICOLINI FAIS



**DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DE SÃO PAULO**

CONVÊNIO DEFENSORIA PÚBLICA/OAB-SP



PROCURAÇÃO "AD JUDICIA"

OUTORGANTE

Nome do(a) Usuário(a): SANTA MARTINS NICOLINI FAIS
RG: 14272831
CPF: 27557306848
Endereço: RUA FRANCISCO DE SOUZA, 18
Telefone: 11-972013332
Bairro: FERRAZÓPOLIS
Cidade: SÃO BERNARDO DO CAMPO
CEP: 9791110 **UF:** SP

OUTORGADO(A)

Nome do(a) Advogado(a): EDSON GONÇALVES
Endereço: RUA JERUSALÉM, 254
Telefone: 11-96305105
Complemento:
Bairro: PARQUE ORATÓRIO
Cidade: SANTO ANDRÉ
CEP: 9260140 **UF:** SÃO PAULO

PODERES

Confere amplos poderes para o foro em geral e nos termos do convênio firmado pela Defensoria Pública com a OAB/SP para, em qualquer juízo, instância ou tribunal, sempre de forma gratuita, propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-las nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando de todos os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda poderes especiais para ingressar com ação de divórcio, ingressar com queixa-crime, sempre com anuência do(a) outorgante, não podendo substabelecer os poderes para outrem, ressalvado o disposto no parágrafo 17 da cláusula 7ª.

Santo André, 31 de janeiro de 2018



PORTO SEGURO



Nossa melhor ligação é com você.

 **Central de Relacionamento Porto Seguro Conecta**



CTC SANTO ANDRE SPM PL3
SANTA MARTINS NICOLINI FAIS
RUA FRANCISCO DE SOUZA 18 CASA
FERRAZOPOLIS - SAO BERNARDO DO CAMPO
09791-110 - SP



72 10273107 04726 00000000285 10 241117

Se preferir, você pode ligar gratuitamente para:
*333 - do seu celular
10544 - de qualquer telefone

Para atendimento exclusivo a deficientes auditivos,
ligue **0800 727 8736**

Anatel
Agência Nacional de Telecomunicações
<http://www.anatel.gov.br>

Central de Atendimento
133 do seu celular* (serviço gratuito)
Ao ligar, informe o número da reclamação registrada na operadora.

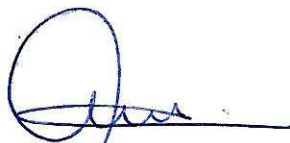
Atende também deficientes auditivos

PROCURAÇÃO "AD JUDICIA" / DECLARAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA

AE – AGÊNCIA ESCOLA DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL LTDA, CNPJ nº 05.397.837/0001-30, pessoa jurídica de direito privado, neste ato representada por **PRISCILA ALBERS**, maior, brasileira, casada, comerciante, portadora da Cédula de Identidade RG/SP nº 28.873.599-7 e do CPF nº 277.842.218-86, residente e domiciliada à Rua Coronel Oliveira Lima nº 158, Santo André (SP), CEP 09010.000, nomeia e constitui seu procurador **DR. KLEBER ANTONIO SECCO**, brasileiro, advogado, inscrito na OAB/SP nº 274.647 com escritório à Avenida Portugal, 397, sala 1202, Santo André (SP), CEP 09040.901, a quem confere amplos poderes para o Foro em geral, com a cláusula "AD JUDICIA", em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-los nas contrárias, seguindo uma e outras, até final decisão, usando os recursos legais para confessar, desistir, firmar compromissos ou acordos, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer este em outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por um bom, firme e valioso, com fim específico para postular em Ação de Indenização por Danos.

Outrossim, **DECLARA**, para todos os fins de direito e sob as penas da lei, que é pobre na acepção jurídica do termo, não tendo condições de arcar com as despesas inerentes da presente ação, sem prejuízo do sustento próprio e de sua família, necessitando, portanto, da gratuidade da Justiça.

Santo André, 01 de Fevereiro de 2018.



AE – AGÊNCIA ESCOLA DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL LTDA



PROCURAÇÃO AD JUDICIA

Outorgante: AE –AGÊNCIA ESCOLA DESENVOLVIMENTO PROFISIONAL LTDA. ME., com sede localizada na Rua Bernardino de Campos, nº 81, 1º andar, Centro, Santo André, SP, neste ato representada pela sócia **PRISCILA MARTINS FAIS**, brasileira, divorciada, portadora da cédula de identidade RG nº 28.873.599-7, inscrita no CPF sob nº 277.842.218-86

Outorgada: Advogada **VIVIAN MACHADO SANTIAGO**, brasileira, casada, inscrita na OAB/SP sob o número 338.792, inscrita na OAB/SP sob o número 371.683, com escritório na Rua Almirante Tamandaré, número 653, jardim Bela Vista, CEP 09040-040, Santo André/SP cujo telefone é o (11) 4990-0427.

PODERES: aos quais conferem amplos poderes para o foro em geral, judicial e extrajudicial, com cláusula ad judicia, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal (Lei nº 8.906/94, art. 5º), podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, inclusive em Precatório e Requisição de Pequeno Valor, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta em outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso.

Santo André, 27 de junho de 2018.

AE – AGÊNCIA ESCOLA DESENVOLVIMENTO PROFISIONAL LTDA. ME.

PRISCILA MARTINS FAIS



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
3ª VARA CÍVEL
PRAÇA IV CENTENÁRIO, Nº 03, Santo André - SP - CEP 09015-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1029234-07.2017.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Olinda Comércio e Participação Ltda.**
 Requerido: **Ae - Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniele Machado Toledo**

Vistos.

OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA propôs ação de indenização de reparação de danos em face de **AE – AGÊNCIA ESCOLA DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL LTDA-ME, LUIZ CARLOS FAIS e SANTA MARTINS NICOLINI FAIS**, narrando, em suma, que teria locado salão comercial à primeira corré, tendo os corréus assinado o contrato na condição de caucionantes. Sustenta que quando da devolução do imóvel, a locatária entregou o imóvel com diversas anomalias, conforme laudo de vistoria e fotos carreadas, em desconformidade com cláusulas do contrato locatício. Em razão disso, requerer danos materiais no valor R\$ 74.397,18.

Os corréus **LUIZ CARLOS FAIS E SANTA MARTINS NICOLINI FAIS** contestaram, requerendo justiça gratuita. No mérito, asseveraram que no início da locação não foi feito laudo das condições do imóvel, sendo que os representantes da locatária informaram que o imóvel apresentava problemas de umidade, tendo em vista que quando chovia ocorria infiltração de água. Tal fato ensejou a necessidade de efetuar os reparos, demandando o fechamento da escola pelo período de um mês. Alegam que a autora descumpriu seu dever de manter o imóvel em condições adequadas de uso. Em virtude de as partes não entrarem em acordo quanto aos valores despendidos para o conserto do telhado, e diante do fato de que a locatária enfrentava crise econômica, houve a desocupação do imóvel. Impugnaram o laudo apresentado pela autora (fls. 64/72) e defenderam a improcedência da ação.

A corré **AE – AGÊNCIA ESCOLA DE DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL LTDA**, requereu gratuidade da justiça. No mérito, alegou que a autora, durante o período de locação, teria realizado uma obra no piso inferior do prédio para substituição das vigas de sustentação de concreto por vigas de aço e que isto teria provocado um pequeno abalo na estrutura do prédio, provocando fissuras, trincas e infiltrações no telhado, sendo chamada a defesa civil para realizar vistoria. Alega que a autora se negou a reparar os danos ocasionados com a obra



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
3ª VARA CÍVEL
PRAÇA IV CENTENÁRIO, Nº 03, Santo André - SP - CEP 09015-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

e que em razão do risco de danificação dos móveis e equipamentos com a água da chuva, realizou o conserto no telhado por conta própria, sem que houvesse contrapartida, vindo a desocupar o imóvel na data de 30.08.2017, em razão de agravamento da crise econômica e o valor elevado do aluguel (fls. 82/97).

Sobreveio réplica (fls. 132/151).

Denegado o pedido de gratuidade da Justiça realizado pela AE Agência Escola (fls. 156).

Instados a especificar provas, a AE requereu prova pericial e testemunhal (fls. 121/122), ao passo que a autora pugnou pela prova testemunhal (fls. 152/153).

Os autos vieram-me conclusos.

É O SUCINTO RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

À partida, indefiro os benefícios da Justiça Gratuita aos corréus LUIZ CARLOS E SANTA MARTINS, visto que por duas oportunidades foram intimados a comprovar a alegada situação de hipossuficiência (fls. 81/156) e quedaram-se inertes.

O processo comporta julgamento antecipado do mérito, nos exatos termos do artigo 355, inciso I, do novo Código de Processo Civil, eis que diante da documentação juntada nos autos, os pontos controvertidos podem ser solucionados mediante simples aplicação do direito à espécie, mostrando-se desnecessária a produção de outras provas, razão pela qual indefiro as provas pretendidas.

Presentes os pressupostos e condições da ação, passo ao desate da lide.

Cuida-se de ação de indenização por danos materiais ocasionados ao imóvel comercial locado ao primeiro corréu, figurando os demais corréus como fiadores.

Incontroversa a celebração de contrato de locação por tempo determinado entre as partes, constando autor como locador; e os corréus, como locatário e fiadores (Luiz Carlos Fais e Santa Martins Nicolini Fais).

Restou incontroverso, ainda, o término da relação locatícia em período anterior ao



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
3ª VARA CÍVEL
PRAÇA IV CENTENÁRIO, Nº 03, Santo André - SP - CEP 09015-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

termo final fixado no instrumento.

Divergem, todavia, as partes, com relação à responsabilidade pelos danos materiais.

Na busca da verdade dos fatos, o Código de Processo Civil estabelece regras de distribuição do ônus da prova, incumbindo à parte autora comprovar o fato constitutivo do seu direito; e a ré, fato modificativo, impeditivo ou extintivo da pretensão da parte adversa (artigo 373 do CPC).

Logo, na hipótese de não produção de prova a quem cabia o ônus de provar as alegações exaradas, acarreta como consequência a conclusão negativa no convencimento judicial acerca de sua ocorrência no mundo fático.

Dispõe a Lei 8.245/1991, em seu artigo 23, inciso III, que incumbe ao locatário entregar o imóvel ao locador nas mesmas condições em que o recebeu, com exceção das deteriorações decorrentes do seu uso normal.

Para efetivação dessa obrigação, necessário que sejam realizadas vistorias inicial e final, com a prova da notificação do locatário para acompanhar a vistoria final, de acordo com o entendimento jurisprudencial com o qual comungo.

In casu, entendo que a existência no contrato de locação de cláusula em que o locatário declara que estaria recebendo o imóvel em perfeito estado (cláusula XII), sem qualquer ressalva, substitui a vistoria inicial, o que não afasta, obtempere-se, o direito do locatário de reclamar a respeito de eventuais problemas que somente se evidenciem no decorrer da ocupação do imóvel.

Extrai-se do recibo de entrega das chaves que o representante legal da locatária, *Cezar Albers*, teria participado da vistoria realizada na mesma oportunidade (fls. 30 e 32).

Nesse contexto, concluo que o locador atendeu aos ditames legais e jurisprudenciais que circundam o tema da vistoria.

Por sua vez, a parte ré alegou que o locador teria realizado obra de substituição de vigas, durante a vigência do contrato, abalando a estrutura do imóvel, o que ocasionou fissuras, trincas e infiltrações no telhado, bem como que o teria notificado extrajudicialmente e, diante da inércia do locador em resolver o problema, providenciou os reparos, sem que houvesse qualquer



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
3ª VARA CÍVEL
PRAÇA IV CENTENÁRIO, Nº 03, Santo André - SP - CEP 09015-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

acerto entre as partes quanto aos valores despendidos.

Ao compulsar os documentos carreados, no que se referem à notificação extrajudicial, constata-se tão-somente um recibo de entrega com data de 31.07.2014 (fls. 124).

No entanto, não há qualquer comprovação do teor da referida notificação extrajudicial dando conta dos problemas descritos pelo locatário, advindos da obra deflagrada pelo próprio locador, durante a vigência do contrato.

Outrossim, as datas dos recibos juntados referentes a equipamentos instalados e pagamento de serviços prestados (fls. 123; 126-131) não coincidem com o período em que o locatário teria permanecido no imóvel (01/10/2016 a 30/08/2017).

Assim sendo, concluo que os documentos carreados pela ré locatária, quando indicou as provas a produzir vão de encontro as suas próprias alegações, já que todos são anteriores ao período em que a locatária permaneceu no imóvel, bem como restou infirmada sua tese de que não teria participado da vistoria final, diante do conteúdo do recibo de entrega das chaves e o laudo de vistoria.

Desta feita, a realização de prova testemunhal mostra-se inócua, na medida em que os documentos apontados pela locatária como comprobatórios de suas alegações não aptos sequer como indícios.

Se os fatos tivessem ocorrido da maneira como narrado pela locatária, haveria recibo de pagamento de serviços e compra de materiais condizentes com os problemas relatados e com o período em que eles ocorreram.

Da mesma forma, a prova pericial mostra-se contraproducente, porquanto o locatário não mais se encontra no imóvel e este, como afirmado, já encontra-se locado para terceira pessoa.

Por outro lado, o laudo de vistoria mostra-se detalhado, com fotos legíveis, demonstrando todas as avarias encontradas (fls. 31/50), razão pela qual o acolho em sua integralidade, tendo em vista a participação de todos os interessados em sua elaboração.

Nesse diapasão, de rigor que a ré locatária seja compelida a ressarcir os danos materiais nele apontados.

Com relação à responsabilidade dos fiadores, o fato de eles não terem participado da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
3ª VARA CÍVEL
PRAÇA IV CENTENÁRIO, Nº 03, Santo André - SP - CEP 09015-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

vistoria, não afasta a obrigação decorrente de terem assinado o contrato como caucionantes (cláusula XIX).

Outrossim, inexistente previsão de limitação da responsabilidade dos garantes, motivo pelo qual incide a regra geral englobando débitos de locatícios, acessórios e perdas e danos em razão de danificações, de acordo com o artigo 822 do Código Civil, diploma que delinea os contornos do instituto da fiança.

Todavia, não se vislumbra no contrato em questão, cláusula estabelecendo a responsabilidade solidária entre afiançado e fiador ou cláusula de renúncia do benefício de ordem, conforme preconiza o artigo 827, *caput* e parágrafo único do Código Civil.

Em assim sendo, a responsabilidade dos fiadores é subsidiária, somente obrigando estes a arcarem com a condenação, caso havendo necessidade de lançar mão dos mecanismos de satisfação forçada, o locatário não tenha bens ou estes não sejam suficientes para satisfazer o direito do credor.

Diante do exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos da exordial, com resolução do mérito, a fim de:

a) **CONDENAR** a corré **AE – AGÊNCIA ESCOLA DE DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL LTDA** ao pagamento de indenização a título de danos materiais no importe de R\$ 74.397,18 (setenta e quatro mil, trezentos e noventa e sete reais e dezoito centavos), com correção monetária pela tabela prática do TJSP, a partir de 30 de agosto de 2017 (data da última atualização), e juros de mora de 1%, desde a citação.

b) **RECONHECER** a responsabilidade subsidiária dos corréus **LUIZ CARLOS FAIS e SANTA MARTINS NICOLINI FAIS**, em virtude da posição de fiadores que ocuparam no contrato de locação não residencial celebrado entre o primeiro corréu e o autor, no qual inexistente cláusula renunciando ao benefício de ordem.

Diante da sucumbência mínima, condeno a parte ré, (na proporção de 50% para a corré AE e 50% para os corréus LUIZ e SANTA), a arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios em favor do patrono da autora, que fixo em 10% (dez) por cento sobre o valor atualizado da condenação, nos termos dos artigos 85, § 2º do CPC.

De modo a evitar o ajuizamento de Embargos de Declaração, registre-se que, ficam



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
3ª VARA CÍVEL
PRAÇA IV CENTENÁRIO, Nº 03, Santo André - SP - CEP 09015-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

preteridas as demais alegações, por incompatíveis com a linha de raciocínio adotada, observando que o pedido foi apreciado e rejeitado nos limites em que foi formulado.

Por corolário, ficam as partes advertidas, desde logo, que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com postulação meramente infringente lhes sujeitará a imposição da multa prevista pelo artigo 1026, § 2º, do Novo Código de Processo Civil.

P.R.I

Santo André, 07 de agosto de 2018.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11)

4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1029234-07.2017.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Olinda Comércio e Participação Ltda.**
 Requerido: **Ae - Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávio Pinella Helaehil**

Processo nº 001.09.025524-0 (C-1200).

Vistos.

Conheço os embargos de declaração, diante do afastamento em licença da MM. Juíza prolatora da r. sentença, porém, os **rejeito**.

O embargante afirma haver contradição na sentença, todavia, veicula apenas as razões de sua discordância do julgado, o que não autoriza a interposição dos embargos.

Nesse sentido:

“A contradição que autoriza os embargos de declaração é do julgado com ele mesmo, jamais a contradição com a lei ou com o entendimento da parte” (STJ – 4ª T., REsp 218.528-SP-EDcl, rel. Min. César Rocha, j. 7.2.02, rejeitaram os embargos, v.u., DJU 22.4.02, p. 210).

Nada há a declarar na sentença, persistindo como foi lançada.

Int.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

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

Santo André, 15 de julho de 2009.

Santo André, 21 de agosto de 2018.

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




PROCURAÇÃO AD JUDICIA

Outorgante: LUIZ CARLOS FAIS, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 8.743.290 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 880.267.878-20 e SANTA MARTINS NICOLINI FAIS, brasileira, casada, administradora, portadora da cédula de identidade RG nº 14.272.831 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 275.573.068-48, ambos residentes e domiciliados na Rua Francisco de Souza, nº 18 -Jardim Silvina, São Bernardo do Campo/SP -CEP 09791-110 -Fone (11)4127-3656.

Outorgado: advogada VIVIAN MACHADO SANTIAGO, brasileira, casada, inscrita na OAB/SP sob o número 338.792, inscrita na OAB/SP sob o número 371.683, com escritório na Rua Almirante Tamandaré, número 653, jardim Bela Vista, CEP 09040-040, Santo André/SP, e-mail: viviansantiago.adv@hotmail.com.

PODERES: aos quais conferem amplos poderes para o foro em geral, judicial e extrajudicial, com cláusula ad judicia, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal (Lei nº 8.906/94, art. 5º), podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, inclusive em Precatório e Requisição de Pequeno Valor, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta em outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso.

Santo André, 05 de setembro de 2018.


LUIZ CARLOS FAIS


SANTA MARTINS NICOLINI FAIS



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
 31ª Câmara

Registro: 2019.0000169283

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1029234-07.2017.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante/apelado OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA, é apelado/apelante AE - AGÊNCIA ESCOLA DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL LTDA, Apelados LUIZ CARLOS FAIS e SANTA MARTINS NICOLINI FAIS.

ACORDAM, em 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao apelo da autora e improveram o da corrê. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores FRANCISCO CASCONI (Presidente) e ADILSON DE ARAUJO.

São Paulo, 12 de março de 2019.

ANTONIO RIGOLIN
RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
 31ª Câmara

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1029234-07.2017.8.26.0554

Comarca: SANTO ANDRÉ – 3ª Vara Cível

Juiz: Daniele Machado Toledo

Apelante/Apelado: Olinda Comércio e Participação Ltda

Apelados: Luiz Carlos Fais e Santa Martins Nicolini Fais

Apelado/Apelante: AE - Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda

LOCAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS A IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA POR FALTA DE DILAÇÃO PROBATÓRIA E DE REALIZAÇÃO DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO. DESACOLHIMENTO. CONJUNTO PROBATÓRIO SUFICIENTE PARA A FORMAÇÃO DO CONVENCIMENTO QUANTO À EXISTÊNCIA DA RESPONSABILIDADE PELA REPARAÇÃO. CAUÇÃO INCIDENTE SOBRE IMÓVEL DE TERCEIROS, A POSSIBILITAR QUE A EXECUÇÃO ALCANCE DESDE LOGO O BEM. PROCEDÊNCIA QUE PREVALECE, COM A EXCLUSÃO DA RESSALVA QUANTO AO BENEFÍCIO DE ORDEM. ELEVAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA SUCUMBENCIAL. PROVIMENTO AO RECURSO DA AUTORA E IMPROVIMENTO AO DA RÉ. 1. Não se deparando com a necessidade de qualquer complemento probatório, dado que se exauriu o esclarecimento do fato com a prova documental, inexistente razão para cogitar de cerceamento de defesa pela ocorrência do julgamento antecipado. 2. A falta de designação de audiência de conciliação não constitui vício de nulidade absoluta, até porque, a qualquer momento pode qualquer das partes manifestar interesse na sua realização ou, mesmo, apresentar proposta visando a composição. Não houve qualquer iniciativa nesse sentido e, mesmo depois, em grau recursal, nenhuma delas manifestou o desejo em participar de tentativa de acordo. 3. Do contrato de locação consta a intervenção de terceiros que declararam vontade quanto à constituição de caução em imóvel de sua propriedade, para a garantia das obrigações da locatária. A caução, prevista nos artigos 37, I e 38 da Lei 8.245/91, não se confunde com a fiança, e por isso não há razão para falar em benefício de ordem. Instaurada a execução, torna-se possível a incidência da penhora sobre o imóvel. 4. Ao contratar a locação, as partes deixaram esclarecido que o imóvel se encontrava em perfeitas condições de uso. Essa estipulação tem eficácia e torna dispensável a realização de prévia vistoria. Essa providência poderia



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

ser exigida por qualquer das partes, mas o fato de não ter sido realizada deixa claro que não entenderam necessária. 5. Na oportunidade da entrega das chaves, lavrou-se documento que fez referência à realização de vistoria na mesma data, e dele consta a assinatura do representante da locatária. O trabalho de vistoria apresentado pela autora, e efetuado na mesma data, tem eficácia probatória suficiente e se encontra bem fundamentado. Serve de base de convicção, até porque o seu conteúdo não deixa dúvida quanto à efetiva existência dos danos e do seu alcance. 6. A impugnação aos valores indicados foi formulada de forma genérica, o que se mostra inadmissível. Assim, prevalece a indicação feita no trabalho de vistoria, com adequada especificação dos valores. 7. Diante desse resultado, e por incidência do artigo 85, § 11, do CPC, eleva-se a verba honorária sucumbencial a 12% do valor da condenação.

Voto nº 42.354

Visto.

1. Trata-se de ação de indenização proposta por OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA. em face de AE – AGÊNCIA ESCOLA DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL LTDA – ME, LUIZ CARLOS FAIS e SANTA MARTINS NICOLINI FAIS.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar a corré AE – AGÊNCIA ESCOLA E DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL LTDA. – ME ao pagamento de indenização a título de danos materiais no importe de R\$ 74.397,18, a ser corrigido a partir de 30 de agosto de 2017 e acrescido de juros de mora de 1% desde a citação, com a responsabilidade subsidiária dos corréus LUIZ



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
 31ª Câmara

CARLOS FAIS e SANTA MARTINS NICOLINI FAIS, em virtude da posição de fiadores que ocuparam no contrato de locação não residencial celebrado entre o primeiro corréu e o autor, que não contém cláusula de renúncia ao benefício de ordem. Diante da sucumbência mínima, condenou a parte ré (na proporção de 50% para a corré AE e 50% para os corréus LUIZ e SANTA), ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios em favor do patrono da autora, fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Seguiu-se rejeição aos embargos de declaração opostos pela parte autora (fls. 189/190).

De um lado, apela a corré AE – Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda. – ME alegando a ocorrência de cerceamento de defesa, pois não realizada a audiência de conciliação e nem admitida a produção de prova pericial, oportunamente pleiteada. Também argumenta que não ocorreu vistoria inicial e que houve fraude na vistoria final, uma vez que não foi previamente notificada para acompanhar esses atos e nem recebeu cópia de qualquer delas. O laudo pericial final de fls. 31/50 é inconclusivo, elaborado de maneira unilateral, sem que tivesse a oportunidade acompanhar a sua realização, até porque não houve previa comunicação aos seus representantes. Além disso, não condiz com a verdade a assertiva da ocorrência de danos, pois, ao longo dos meses, realizou inúmeras melhorias no imóvel, sem obter o ressarcimento dos gastos. E a apelada não apresentou orçamento para a realização dos serviços e trouxe aos autos notas fiscais que indicam valores muito superiores aos praticados no comércio local.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
 31ª Câmara

Também apela a autora afirmando que, ao contrário do que constou na sentença, a garantia prestada é a caução de imóvel, prevista no artigo 37, I e 38, § 1º, ambos da Lei 8.245/91, consoante o teor das cláusulas XIX e XX do contrato de locação. E essa caução foi registrada na matrícula 31.488 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, imóvel esse que pertence aos fiadores Luiz Carlos Fais e Santa Martins Nicolini Fais (av. 14). Assim, não pode prevalecer a determinação de obediência ao benefício de ordem.

Recursos tempestivos e bem processados, oportunamente preparados e respondidos.

É o relatório.

2. Inicialmente, impõe-se rejeitar a alegação de vício processual, pois efetivamente não se depara com a necessidade de dilação probatória, estando a matéria suficientemente esclarecida pelos documentos trazidos aos autos, considerando o alcance da controvérsia.

Correta se apresentou, portanto, a iniciativa da realização do julgamento antecipado, que encontra pleno respaldo no artigo 370 do Código de Processo Civil, aqui aplicável, não se podendo falar em violação ao devido processo legal.

Por outro lado, a falta de designação de audiência destinada à tentativa de conciliação não constitui vício de nulidade absoluta, tanto que, a qualquer momento, mediante simples provocação das partes, pode ser convocada pelo Juízo. Ademais, de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
 31ª Câmara

igual modo, pode a parte interessada formular proposta visando a composição, e isto não ocorreu até o presente momento. E mesmo em grau recursal, diante da abertura de oportunidade para manifestação a respeito, mantiveram-se silentes as partes.

Passa-se, então, ao exame da matéria de fundo.

Segundo a narrativa da petição inicial, em 2 de outubro de 2016, houve a celebração de um contrato de locação de imóvel comercial, negócio que também contou com a intervenção dos demandados Luiz Carlos Fais e Santa Martins Nicolini Fais como caucionantes e garantidores. Após a restituição das chaves, em 30 de agosto de 2017, houve a constatação da existência de diversas anomalias no local, o que foi apurado por laudo de vistoria e fotos. Havendo necessidade da realização de reparos, formulou a autora o pedido de condenação dos réus ao pagamento da quantia de R\$ 74.397,18, que corresponde aos danos apurados, conforme laudo de vistoria.

Os réus Luiz Carlos Fais e Santa Martins Nicolini Fais, em sua contestação, aduziram que não houve a emissão de laudo quando do início da locação. E problemas de umidade e infiltrações foram constatados após o início da locação. A locadora não cumpriu a obrigação contratual de manter o imóvel em condições adequadas de uso.

A corré AE – Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda-ME, por sua vez, aduziu que a autora não apresentou laudo de vistoria inicial e que são exorbitantes os valores pleiteados a título de indenização. Cumpriu todas as obrigações



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
 31ª Câmara

contratuais no período da locação, cuidando para manter o imóvel como seu. E durante esse tempo, a autora realizou uma obra no piso inferior do prédio, para substituição das vigas de sustentação de concreto por vigas de aço, fato que provocou um pequeno abalo na estrutura do prédio, gerando fissuras, trincas e infiltrações no telhado. Diante do cenário lamentável, agravado pela crise econômica e o valor elevado do aluguel, a ré decidiu desocupar o imóvel, restituindo-o em perfeitas condições de uso em 30/08/2017.

Em primeiro lugar, nota-se que Luiz Carlos Fais e Santa Martins Nicolini Fais, intervieram na contratação para prestar caução em imóvel, com a finalidade de constituir garantia de cumprimento das obrigações decorrentes do contrato de locação (Lei 8.245/91, artigos 37, I, 38 e 39).

Assim, não há como prevalecer a determinação da obediência ao benefício de ordem, pois o instituto da caução não se confunde com o a da fiança. A convenção aqui formulada foi direcionada no sentido de destinar um imóvel para garantir o cumprimento das obrigações locatícias. A fiança, por outro lado, é um contrato acessório que funciona como garantia fidejussória e, no caso dela, teria eventual aplicação o disposto no artigo 827 do Código Civil.

Assim sendo, o imóvel ficará ao alcance da atividade executória que eventualmente se instaurar, não se sujeitando a qualquer limite.

Superado esse ponto, resta analisar a questão relacionada à responsabilidade pela reparação dos danos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
 31ª Câmara

Dentre as obrigações decorrentes do contrato locatício, cabe à parte locatária devolver o imóvel no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, na forma do que dispõe o artigo 23 da Lei 8245/91, assim redigido:

“Art. 23 O locatário é obrigado a: (...) “III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal”.

De acordo com o teor da cláusula XII, a parte locatária recebeu o imóvel em perfeito estado. Se não houve vistoria prévia, providência que poderia ser exigida por qualquer das partes no ato da contratação, o que se tem é a evidência de que nenhum problema existia.

A locação foi contratada em 1º de outubro de 2016 para vigorar por quarenta e oito meses, mas o imóvel foi restituído antes de completar o período de um ano, ou seja, em 30 de agosto de 2017.

A formalização da entrega das chaves consta do documento de fl. 30, onde se encontra a notícia da realização de uma vistoria. Nele está aposta assinatura de pessoa que se apresentou como representante da locatária.

Consta dos autos, também, um laudo de vistoria do imóvel datado de 30 de agosto de 2017 (fls. 31/50), ou seja, mesma data da entrega das chaves.

Argumenta-se que não houve participação de representante legal da locatária na oportunidade da vistoria.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
 31ª Câmara

Entretanto, é perfeitamente possível constatar que a demandada foi representada por preposto no ato de restituição das chaves, e o documento emitido se reportou à realização de vistoria no mesmo ato, o que, à evidência, deu ensejo ao laudo de fls. 31-50.

A descrição apresentada pelo engenheiro civil que realizou a vistoria permite concluir que efetivamente o imóvel não foi restituído nas mesmas condições em que se encontrava no momento da contratação. Há inúmeros danos, que se encontram evidenciados nas diversas fotos, a respeito do que não existe dúvida para afirmar que se relacionam ao mau uso do imóvel.

Foi indicada a necessidade de realização dos seguintes reparos: substituição de placas do piso que foram perfuradas, recortadas ou soltas, com rejunte e limpeza do local (fls. 41-42); substituição de peças de azulejos perfuradas recortadas ou trincadas (fls. 43-44); revisão completa das instalações elétricas de iluminação, tomadas, caixas de passagens desnecessárias, reposição dos circuitos de telefonia e lógica, substituição de espelhos, revisão do quadro de distribuição (fls. 45-46); reposição da entrada do alçapão (fl. 47).

O laudo apresenta os valores necessários para a realização dos reparos, de forma especificada. Houve questionamento pelos demandados, mas de forma genérica; afirmou-se a ocorrência de excesso na indicação dos valores, mas também apenas de forma genérica. Não houve qualquer iniciativa em apresentar impugnação específica, com a indicação precisa de quais seriam efetivamente os valores reputados excessivos, com a respectiva demonstração diversa.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
 31ª Câmara

Diante desse quadro, é inegável que a autora efetivamente faz jus à reparação pleiteada, que foi bem reconhecida pela sentença.

Enfim, apenas o recurso da autora comporta acolhimento, para a finalidade de se afastar a ressalva quanto ao benefício de ordem, de modo que poderá o imóvel objeto da caução ser desde logo atingido pela constrição.

Em razão desse resultado, por incidência do artigo 85, § 11, do CPC, impõe-se elevar o montante da verba honorária sucumbencial a 12% do valor da condenação.

3. Ante o exposto, e nesses termos, dou provimento ao apelo da autora e improvejo o da corrê.

ANTONIO RIGOLIN
 Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
PRESIDÊNCIA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

1029234-07.2017.8.26.0554
M110678

Recurso especial nº 1029234-07.2017.8.26.0554.

I. Trata-se de recurso especial interposto por AE – AGÊNCIA ESCOLA DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL LTDA E OUTROS, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pela 31ª Câmara de Direito Privado.

II. O recurso não reúne condições de admissibilidade.

Alegação de violação a normas constitucionais:

Consigno que a assertiva de ofensa a dispositivos constitucionais não serve de suporte à interposição de recurso especial por fugir às hipóteses versadas no art. 105, III e respectivas alíneas, da Constituição da República.

Violação ao art. 22 da lei 8.245 de 1991:

Não ficou demonstrada a alegada vulneração aos dispositivos arrolados, pois as exigências legais na solução das questões de fato e de direito da lide foram atendidas pelo acórdão ao declinar as premissas nas quais assentada a decisão.

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça vem



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
PRESIDÊNCIA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

1029234-07.2017.8.26.0554
 M110678

decidindo que *"a simples referência aos dispositivos legais desacompanhada da necessária argumentação que sustente a alegada ofensa à lei federal não é suficiente para o conhecimento do recurso especial"* (Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial 601358/PE, relator o ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, *in* DJe de 02.9.2016).

Além disso, ao decidir da forma impugnada, a Turma Julgadora o fez diante das provas e das circunstâncias fáticas próprias do processo *sub judice*, certo que as razões do recurso ativeram-se a uma perspectiva de reexame desses elementos. Mas isso é vedado pelo enunciado na Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

III. Pelo exposto, **INADMITO** o recurso especial com base no art. 1.030, V, do CPC.

São Paulo, 28 de junho de 2019.

Gastão Toledo de Campos Mello Filho
 Presidente da Seção de Direito Privado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento de Recursos aos Tribunais Superiores de Direito Privado 3

Apelação Cível - 1029234-07.2017.8.26.0554

CERTIDÃO

Certifico que a r. decisão transitou em julgado em 01/08/2019.

São Paulo, 2 de agosto de 2019.

Ederson Munhoz de Godoy - M369263
Chefe de Seção Judiciário



Jair Gonçalves Gimenez
Regina Gonçalves de Jesus
Marcos Roberto de Jesus
Reinaldo Gonçalves
advogados

Autora : OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA.
 Réus : AE – AGÊNCIA ESCOLA DE DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL LTDA.,
 LUIZ CARLOS FAIS e SANTA MARTINS NICOLINI FAIS
 Ação : Indenização de reparação de danos - Comum
 Processo : 1029234-07.2017.8.26.0554
 Juízo : 3ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP

Vencimento	Valor	Correção Monetária	Juros	Total Mensal
30/08/2017	74.397,18	: 67,046243 x 72,128418	+ 22,00%	97.644,61
<i>Condenação comum</i>				97.644,61
Honorários Advocatícios - sucumbência		12,0%		11.717,35
<i>Custas processuais</i>				
Fls. 53				743,97
Fls. 54				20,00
Fls. 55				50,00
Fls. 56				35,75
Fls. 154				50,00
Fls. 221				3.067,98
Custas processuais - sucumbência				3.967,70
Total Geral				113.329,66

Atualização de acordo com os índices publicados pelo TJ/SP para Dezembro/19.

Santo André, 19 de dezembro de 2019.


JAIR GONÇALES GIMENEZ
OAB/SP 54.244



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
3ª VARA CÍVEL
PRAÇA IV CENTENÁRIO, Nº 03, Santo André-SP - CEP 09015-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **0000455-54.2020.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda.**
 Executado: **Ae - Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávio Pinella Helaehil**

Vistos.

1) Intime-se a parte devedora, na pessoa do advogado constituído (via imprensa oficial), para, no prazo de quinze (15) dias, efetuar o pagamento do valor indicado no demonstrativo discriminado e atualizado do crédito, acrescido de custas, se houver (CPC, art.513, § 2º).

2) Não ocorrendo pagamento voluntário no prazo estabelecido, deverá o credor apresentar o cálculo do débito atualizado, com o acréscimo da multa de dez por cento (10%) e honorários advocatícios no mesmo percentual, no prazo de quinze (15) dias, bem como indicar bens passíveis de penhora para o prosseguimento da execução (CPC, art.523, § 1º).

3) A parte devedora fica advertida de que, não comprovado o pagamento voluntário no prazo estabelecido (15 dias – CPC, art.523), inicia-se o prazo de quinze dias úteis, independentemente de penhora ou nova intimação, para apresentar eventual impugnação, nos próprios autos (CPC, art.525).

4) No silêncio, remetam-se os autos ao arquivo até nova provocação da parte interessada.

Int.

Santo André, 11 de fevereiro de 2020.

**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 0076/2020, foi disponibilizado na página 1143/1145 do Diário da Justiça Eletrônico em 13/02/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)

Vivian Machado Santiago (OAB 338792/SP)

Teor do ato: "1) Intime-se a parte devedora, na pessoa do advogado constituído (via imprensa oficial), para, no prazo de quinze (15) dias, efetuar o pagamento do valor indicado no demonstrativo discriminado e atualizado do crédito, acrescido de custas, se houver (CPC, art.513, § 2º). 2) Não ocorrendo pagamento voluntário no prazo estabelecido, deverá o credor apresentar o cálculo do débito atualizado, com o acréscimo da multa de dez por cento (10%) e honorários advocatícios no mesmo percentual, no prazo de quinze (15) dias, bem como indicar bens passíveis de penhora para o prosseguimento da execução (CPC, art.523, § 1º). 3) A parte devedora fica advertida de que, não comprovado o pagamento voluntário no prazo estabelecido (15 dias - CPC, art.523), inicia-se o prazo de quinze dias úteis, independentemente de penhora ou nova intimação, para apresentar eventual impugnação, nos próprios autos (CPC, art.525). 4) No silêncio, remetam-se os autos ao arquivo até nova provocação da parte interessada."

Santo André, 13 de fevereiro de 2020.

GUSTAVO DUARTE

Escrevente Técnico Judiciário



fls. 42
Jair Gonçalves Gimenez
Regina Gonçalves de Jesus
Marcos Roberto de Jesus
Reinaldo Gonçalves
advogados

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTO ANDRÉ-SP.

REF. : AUTOS DO PROCESSO Nº 0000455.54.2020.8.26.0554

Cumprimento de Sentença

Olinda Comércio e Participação Ltda. já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de **AE – Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda. e Outros**, por sua advogada que esta subscreve, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., expor e requerer o que se segue:

Analisando-se os autos constata-se que transcorreu *in albis* o prazo para os Executados efetuarem o pagamento do débito.

Assim, informa que o valor do débito corresponde a **R\$ 150.506,15**, conforme demonstra planilha anexa (doc. 01).

1/2
E:\pet11.doc



Requer que se proceda a penhora sobre o imóvel objeto da matrícula 31.488 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, bem como a nomeação do Sr. Luiz Carlos Fais e/ou Santa Martins Nicolini Fais como depositária fiel, bem como se proceda a intimação dos Executados quanto a penhora e da nomeação dos Executados retro mencionados como depositário fiel através de seus respectivos advogados.

Requer que o valor do débito seja atualizado até a data do efetivo pagamento.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 24 de abril de 2.020.


REGINA GONÇALES DE JESUS
OAB/SP 149.379



Jair Gonçalves Gimenez
Regina Gonçalves de Jesus
Marcos Roberto de Jesus
Reinaldo Gonçalves
advogados

Autora : OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA.
 Réus : AE – AGÊNCIA ESCOLA DE DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL LTDA.,
 LUIZ CARLOS FAIS e SANTA MARTINS NICOLINI FAIS
 Ação : Indenização de reparação de danos - Comum
 Processo : 1029234-07.2017.8.26.0554
 Juízo : 3ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP

Vencimento	Valor	Correção Monetária	Juros	Total Mensal
30/08/2017	74.397,18	: 67,046243 x 73,403337	+ 32,00%	107.515,67
<i>Condenação comum</i>				107.515,67
Honorários Advocatícios - sucumbência			12,0%	12.901,88
<i>Custas processuais</i>				
Fls. 53				743,97
Fls. 54				20,00
Fls. 55				50,00
Fls. 56				35,75
Fls. 154				50,00
Fls. 221				3.067,98
Custas processuais - sucumbência				3.967,70
Subtotal 1				124.385,25
Multa Legal - art. 523, § 1º - CPC			10,0%	12.438,52
Subtotal 2				136.823,77
Honorários advocatícios - art. 523, § 1º - CPC			10,0%	13.682,38
TOTAL GERAL				150.506,15

Atualização de acordo com os índices publicados pelo TJ/SP para Abril/20.

Santo André, 24 de abril de 2020.

REGINA GONÇALES DE JESUS
OAB/SP 149.379



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
3ª VARA CÍVEL
PRAÇA IV CENTENÁRIO, Nº 03, Santo André-SP - CEP 09015-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **0000455-54.2020.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda.**
 Executado: **Ae - Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávio Pinella Helaehil**

Vistos.

Apresente o exequente, em 10 (dez) dias, cópia da matrícula atualizada do imóvel a ser penhorado.

No silêncio, o processo aguardará em arquivo por nova provocação

Int.

Santo André, 27 de abril de 2020.

**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 0231/2020, foi disponibilizado na página 725/728 do Diário da Justiça Eletrônico em 15/05/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)
Vivian Machado Santiago (OAB 338792/SP)

Teor do ato: "Vistos. Apresente o exequente, em 10 (dez) dias, cópia da matrícula atualizada do imóvel a ser penhorado. No silêncio, o processo aguardará em arquivo por nova provocação Int."

Santo André, 15 de maio de 2020.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário



**Jair Gonçalves Gimenez
Regina Gonçalves de Jesus
Marcos Roberto de Jesus
Reinaldo Gonçalves
advogados**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTO ANDRÉ-SP.**

REF.: AUTOS DO PROCESSO Nº 0000455-54.2020.8.26.0554

Cumprimento de Sentença

Olinda Comércio e Participação Ltda., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de AE – Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda. e Outros, por seu advogado que esta subscreve, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., **requerer a juntada da matrícula atualizada do imóvel a ser penhorado anexa (doc. 01), a fim de dar regular prosseguimento ao processo.**

Termos em que, pede deferimento,
Santo André, 24 de Maio de 2020.

**JAIR GONÇALES GIMENEZ
OAB/SP 54.244**

1/1
E:\Pet 30.doc

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

matrícula
31488

ficha
1

[Assinatura]

S. B. C. 6 de janeiro de 19 82.

Imóvel :- Um prédio residencial sob o número 18, com frente para a RUA FRANCISCO DE SOUZA, tendo 78,70 m2 de área construída, no Jardim Silvina, e respectivo terreno, designado como parte do lote 14 da quadra 19, medindo 4,70 metros de frente, igual largura nos fundos, por 21,40 metros da frente aos fundos do lado direito, vigia de rua, 22,50 metros no lado esquerdo e 4,10 metros em reta, mais 1,10 metros, nos fundos, encerrando a área de 105,10 metros quadrados, confrontando do lado direito com o prédio 12, do lado esquerdo com o prédio 22 e nos fundos com o lote 45, da mesma quadra.

Proprietária :- Ruivo, Almeida & Cia Ltda, com sede nesta cidade, e Rua José Bonifácio, 672 - CGC 49.247.0001-87.

Registro anterior :- Registro feito sob nº 1 na matrícula 25948, -- neste Cartório.

O escrevente autorizado,

[Assinatura]
(LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI)

emols :- cr\$-100,00 - guia nº 003/82 - recibo nº 43025 - "A"

R. 1/31488, em 6 de janeiro de 1982.

Pela escritura particular de 16 de dezembro de 1981, a proprietária vendeu o imóvel pelo preço de cr\$-2.650.000,00 a LUIZ CARLOS FAIS, RG 8.743.290-SP, e sua mulher SANTA MARTINS NICOLINI FAIS, -- RG 14.272.831-SP, brasileiros, industriários, casados pelo regime da comunhão de bens antes da Lei nº 6515/77, c/c 880.267.878/20, -- residentes a Rua Cisplatina, 1725, Santo André.

O escrevente autorizado,

[Assinatura]
(LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI)

emols :- cr\$-3.250,00 - guia nº 003/82 - recibo nº 43025 - A -

R. 2/31488, em 6 de janeiro de 1982.

Pela escritura referida no R. 1 os adquirentes hipotecaram o imóvel a Ruivo, Almeida & Cia Ltda, para garantia da dívida de cr\$--2.385.000,00 pagaveis em 240 prestações mensais, com juros a taxa de 10% a.a., vencendo-se a primeira em 16 de janeiro de 1982, no valor total inicial de cr\$-32.176,42.

O escrevente autorizado,

[Assinatura]
(LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI)

emols :- cr\$-3.250,00 - guia nº 003/82 - recibo nº 43025 - A --

Av. 3/31488, em 6 de janeiro de 1982.

Pela escritura referida no R. 1 a credora Ruivo, Almeida & Cia -- Ltda, cedeu e transferiu seus direitos creditórios decorrentes da hipoteca registrada sob nº 2, a SEULAR ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E --

matrícula

31488

ficha

1

verso

EMPRESTIMO, com sede a Rua Alvarez Penteado, 97 - Capital, CGC -- 62.225.248/0001-08.

O escrevente autorizado,

(LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI)

emols :- cr\$-560,00 - guia nº 003/82 - recibo nº 43025 - A -

Av. 4/31488, em 6 de janeiro de 1982.

Em 16.12.1981 foi emitida a cédula hipotecária integral número - 3144, série AQ, figurando como emitente a favorecida Seular Associação de Poupança e Empréstimo, como devedores Luiz Carlos Faís e sua mulher Santa Martins Nicolini Faís, no valor de cr\$- . . . - 2.385.000,00 pagáveis na forma prevista na hipoteca constante do R. 2, retro.

O, escrevente autorizado,

(LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI)

emols :- cr\$-560,00 - guia nº 003/82 - recibo nº 43025 - A -

Av.5/31488, em 06 de agosto de 1986.

Em 02 de janeiro de 1985, a credora Seular - Associação de Poupança e Empréstimo, em liquidação, endossou a Cédula Hipotecária averbada sob o nº 4 supra, a favor de BCN/SEULAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A., com sede na Capital, a Rua Belacinha nº 425, CGC/MP sob o nº 53.289.690/0001-07.

O Escrevente Autorizado

(Hector Bechelli)

AV.6, em 2 de janeiro de 1997.

Atendendo requerimento de 08 de outubro de 1991, e tendo em vista documento arquivado nesta serventia, procedo esta averbação, para constar que BCN-Seular Crédito Imobiliário S/A, mudou a sua razão social para BCN-CRÉDITO IMOBILIARIO S/A.

O Escrevente Autorizado,

(LUIZ ROBERTO FARINA)

AV.7, em 2 de janeiro de 1997.

Atendendo requerimento e documento mencionados na Av. 6, procedo esta averbação, para constar que BCN-Crédito Imobiliário S/A, foi incorporada pelo BANCO DE CRÉDITO

* CONTINUA NA FICHA 2. *

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
31.488

ficha
2

de São Bernardo do Campo

Em 2 de janeiro de 1997

NACIONAL S/A.

O Escrevente Autorizado,

(LUIZ ROBERTO FARINA)

Av.8, em 2 de janeiro de 1997.

Ficam Canceladas a Hipoteca constante do R.2 bem como a Cédula averbada sob o nº 4, ambas desta Matrícula, em virtude da quitação dada pelo credor Banco de Crédito Nacional S/A, na própria Cédula, em 08 de outubro de 1991.-

O Escrevente Autorizado,

(LUIZ ROBERTO FARINA)

Av.9, em 20 de outubro de 2008.

Atendendo ao requerimento de 13 de outubro de 2008, instruído com cópia autenticada da Cédula de Identidade - RG, onde consta o número do cartão de Cadastro de Pessoas Físicas - CPF, procedo a presente averbação para constar que a proprietária SANTA MARTINS NICOLINI FAIS encontra-se inscrita individualmente no CPF/MF sob nº 275.573.068-48.

O Escrevente Autorizado,

DARLI APARECIDO MARTINELLI

Av.10, em 20 de outubro de 2008.

Atendendo ao requerimento referido na Av.9, instruído com contrato de locação de 29 de setembro de 2008, procedo a presente averbação para constar que os proprietários LUIZ CARLOS FAIS, do comércio, RG nº 8.743.290/SSP-SP, CPF nº 880.267.878-20, e sua esposa SANTA MARTINS NICOLINI FAIS, administradora, RG nº 14.272.831-7/SSP-SP, CPF nº 275.573.068-48, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Francisco de Souza, nº 18, Jardim Silvina, nesta cidade, deram o imóvel objeto desta Matrícula, em CAUÇÃO como garantia ao fiel cumprimento do contrato de locação firmado entre OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.939.438/0001-08, com sede na Rua Bernardino de Campos, nº 141, Centro, em Santo André/SP, na qualidade de

Continua no Verso

matrícula

31.488

ficha

2

verso

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

locadora e ALBERS SERVIÇOS DE INFORMÁTICA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.397.837/0001-30, com sede na Rua São Pedro, nº 56, casa 01, Jardim São Paulo, nesta cidade, na qualidade de locatária, referente a locação do imóvel situado na Rua Bernardino de Campos, nº 81, Pavimento Superior, Centro, em Santo André/SP, pelo prazo de 48-meses, com início em 1º de outubro de 2008 e término em 30 de setembro de 2012, mediante o pagamento de aluguel mensal no valor de R\$4.000,00. O contrato contendo as demais cláusulas e condições da locação, esta sendo microfilmado nesta data.

O Escrevente Autorizado,


 DARLI APARECIDO MARTINELI

AV.11, em 22 de outubro de 2008.

Conforme Certidão expedida aos 09 de setembro de 2008, pela Escrivã Diretora do 5º Ofício Cível desta Comarca, Tânia Soares, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 564.01.2004.021496-0/000000-000, ordem nº 1239/2004, movida por LIA MAURA FURLAN JUELI, portadora da Cédula de Identidade RG nº 6740042, inscrita no CPF/MF sob nº 647.549.798-34, e VANDERLEI JUELI, portador da Cédula de Identidade RG nº 6107614, inscrito no CPF/MF sob nº 666.486.378-20, ambos residentes na Rua Caraguatá, nº 26, apartamento nº 21, Vila Pinheiro, na cidade de Santo André/SP, em face de SANTA MARTINS NICOLINI FAIS - ME, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.925.953/0001-59, com endereço na Rua Francisco de Souza, nº 18, Jardim Silvina, nesta cidade, LUIZ CARLOS FAIS e sua esposa SANTA MARTINS NICOLINI FAIS, ambos anteriormente qualificados, todos com endereço na Rua Francisco de Souza, nº 18, Jardim Silvina, nesta cidade, é feita esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referido autos, com valor da causa de R\$5.275,00, constando como Juiz do feito o Dr. Alexandre Betini, e figurando o co-executado, Luiz Carlos Fais, como depositário do bem penhorado.

O Escrevente Autorizado,


 FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

AV.12, em 17 de junho de 2016.

Prenotação nº 460.048, de 08 de junho de 2016.

Nos termos do r. Mandado expedido aos 28 de abril de 2011, pelo MM. Juiz de Direito

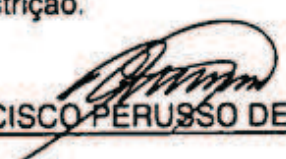
Continua na Ficha Nº 3

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
31.488ficha
3**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Bernardo do Campo - SP
Código Nacional de Serventias nº 12231-7
Em 17 de junho de 2016

da 5ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Carlo Mazza Brito Melfi, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 564.01.2004.021496-0/000000-000, ordem nº 1239/2004, procedo à presente averbação para constar que fica CANCELADA a PENHORA averbada sob o nº 11, nesta matrícula, restando o imóvel livre da referida constrição.

O Escrevente Autorizado,


FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

Av.13, em 8 de dezembro de 2016.

Prenotação nº 468.131, de 1º de dezembro de 2016.

Atendendo ao requerimento de 30 de novembro de 2016, procedo a presente averbação para constar que fica CANCELADA a CAUÇÃO LOCATÍCIA averbada sob nº 10, nesta matrícula, em virtude da autorização concedida pela locadora OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA., anteriormente qualificada.

O Escrevente Autorizado,


DARLI APARECIDO MARTINELI

Av.14, em 8 de dezembro de 2016.

Prenotação nº 468.131, de 1º de dezembro de 2016.

Atendendo ao requerimento referido na Av.13, instruído com contrato de locação de 2 de outubro de 2016, procedo a presente averbação para constar que os proprietários LUIZ CARLOS FAIS, do comércio, RG nº 8.743.290/SSP-SP, CPF nº 880.267.878-20, e sua esposa SANTA MARTINS NICOLINI FAIS, administradora, RG nº 14.272.831-7/SSP-SP, CPF nº 275.573.068-48, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Francisco de Souza, nº 18, Jardim Silvina, nesta cidade, deram o imóvel objeto desta Matrícula, em CAUÇÃO como garantia ao fiel cumprimento do contrato de locação firmado entre OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.939.438/0001-08, com sede na Rua Bernardino de Campos, nº 141, Centro, em Santo André/SP, na qualidade de locadora e AE - AGÊNCIA ESCOLA DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL LTDA - ME, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.397.837/0001-30, com sede na Rua Bernardino de Campos, nº 81, Centro, em Santo André/SP, na qualidade de locatária, referente a locação do salão comercial, situado na Rua Bernardino de Campos, nº 81, Pavimento

Continua no Verso

matrícula

31.488

ficha

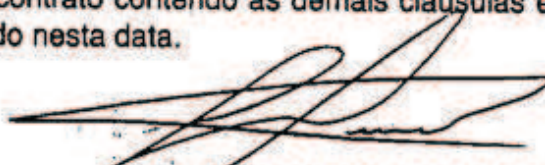
3

verso

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

Superior, Centro, em Santo André/SP, pelo prazo de 48 meses, com início em 1º de outubro de 2016 e término em 30 de setembro de 2020, mediante o pagamento de aluguel mensal no valor de R\$10.000,00. O contrato contendo as demais cláusulas e condições da locação, está sendo microfilmado nesta data.

O Escrevente Autorizado,



DARLI APARECIDO MARTINELI

Av.15, em 08 de março de 2018.

Prenotação nº 489.151, de 26 de fevereiro de 2018.

Atendendo ao requerimento de 14 de fevereiro de 2018, instruído com Certidão expedida aos 12 de dezembro de 2017, assinada digitalmente pelo Coordenador da 7ª Vara Cível do Foro e Comarca de Santo André/SP, Sr. Rinaldo Vieira, procedo a presente averbação, com fundamento no artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar a distribuição de Ação de Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel, aos 09 de agosto de 2017, em curso perante a 7ª Vara Cível do Foro e Comarca de Santo André/SP, processo nº 1018836-98.2017.8.26.0554, nº de ordem 1113/2017-redr, constando como exequente Olinda Comércio e Participação Ltda, CNPJ nº50.939.438/0001-08, e como executados SANTA MARTINS NICOLINI FAIS e LUIZ CARLOS FAIS, anteriormente qualificados, com valor atribuído à causa de R\$ 40.251,89.

O Escrevente Autorizado,



VICTOR NOGUEIRA DE OLIVEIRA

Av.16, em 25 de setembro de 2018.

Prenotação nº 498.305, de 11 de setembro de 2018.

Nos termos do requerimento de 04 de setembro de 2018, instruído com Certidão expedida aos 14 de agosto de 2018, assinada digitalmente pela Coordenadora do Cartório da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André/SP, Sra. Denise Vicentini Durães dos Santos, procedo a presente averbação, com fundamento no artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar a distribuição da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel, aos 18 de abril de 2018, em curso perante a 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André/SP, processo digital nº 1029457-57.2017.8.26.0554, constando como exequente OLINDA

Continua na Ficha Nº 4

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
31.488	4

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 de São Bernardo do Campo - SP
 Código Nacional de Serventias nº 12231-7

Em 25 de setembro de 2018

COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA, CNPJ nº 50.939.438/0001-08, anteriormente qualificada, e como executados LUIZ CARLOS FAIS, e sua esposa SANTA MARTINS NICOLINI FAIS, ambos anteriormente qualificados, com valor atribuído à causa de R\$88.172,56.

O Escrevente Autorizado,



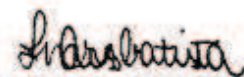
GABRIEL OLIVEIRA BRITO

Av.17, em 13 de fevereiro de 2019.

Prenotação nº 505.154, de 07 de fevereiro de 2019.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 07 de fevereiro de 2019, nos termos do Provimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo nº 06/2009, pela Escrevente Técnico Judiciário do 7º Ofício Cível da Comarca de Santo André/SP, Sra. Renata Naomi Inafuku Arakaki, extraída dos autos da Execução Civil, nº de ordem 1018836-98.2017, constando como exequente OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA., e como executados LUIZ CARLOS FAIS e sua esposa SANTA MARTINS NICOLINI FAIS, todos anteriormente qualificados, é feita esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$51.737,80, figurando o executado Luiz Carlos Fais como depositário do bem penhorado.

A Escrevente Autorizada,



THAIS CRISTINA CARDOSO BATISTA



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000455-54.2020.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda.**
 Executado: **Ae - Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávio Pinella Helaehil**

Vistos.

Defiro a penhora sobre o imóvel indicado pelo credor a fls. 48/55, lavrando-se o competente termo, conforme art. 838, CPC.

Após, no prazo de dez (10) dias, providencie o exequente os meios necessários á **intimação dos executados** acerca da referida constrição judicial, bem como de que foi constituído depositário do referido bem imóvel.

Deverá, outrossim, ser observado os termos do art. 843, § 2º, CPC, quando de eventual alienação e arrematação do imóvel no que concerne ao valor a ser auferido, pois a quota pertencente aos coproprietários e cônjuge será preservada por ocasião do levantamento de valores fruto da hasta pública.

Averbe-se a penhora através do sistema ARISP.

Após o decurso do prazo supra, se nada de efetivamente providenciado, remetam-se os autos ao arquivo até nova provocação.

Intime-se.

Santo André, 28 de maio de 2020.

**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 0317/2020, foi disponibilizado na página 735/739 do Diário da Justiça Eletrônico em 02/06/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)

Vivian Machado Santiago (OAB 338792/SP)

Teor do ato: "Vistos. Defiro a penhora sobre o imóvel indicado pelo credor a fls. 48/55, lavrando-se o competente termo, conforme art. 838, CPC. Após, no prazo de dez (10) dias, providencie o exequente os meios necessários á intimação dos executados acerca da referida constrição judicial, bem como de que foi constituído depositário do referido bem imóvel. Deverá, outrossim, ser observado os termos do art. 843, § 2º, CPC, quando de eventual alienação e arrematação do imóvel no que concerne ao valor a ser auferido, pois a quota pertencente aos coproprietários e cônjuge será preservada por ocasião do levantamento de valores fruto da hasta pública. Averbe-se a penhora através do sistema ARISP. Após o decurso do prazo supra, se nada de efetivamente providenciado, remetam-se os autos ao arquivo até nova provocação. Intime-se."

Santo André, 2 de junho de 2020.

GUSTAVO DUARTE

Escrevente Técnico Judiciário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
3ª VARA CÍVEL
 Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11)
 4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº: **0000455-54.2020.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda.**
 Executado: **Ae - Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda e outros**

Em Santo André, aos 01 de junho de 2020, no Cartório da 3ª Vara Cível, do Foro de Santo André, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): **imóvel residencial situado na Rua Francisco de Souza, 18 - Jardim Silvina - São Bernardo do Campo/SP (matricula 31488 do 1º RISBC)**, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Luiz Carlos Fais, CPF nº 880.267.878-20, RG nº 8.743.290. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) 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**

Comprovante de Remessa de Penhora

O seu pedido de penhora foi registrado em nosso sistema.

Data da solicitação:	02/06/2020
Solicitante:	PATRICIA ROSSI NERI
Nº do Processo:	00045554-2020
Natureza da Execução:	Execução Civil

Protocolo	Cartório
PH000321886	São Bernardo do Campo - 01º Cartório



Jair Gonçalves Gimenez
Regina Gonçalves de Jesus
Marcos Roberto de Jesus
Reinaldo Gonçalves
advogados

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTO ANDRÉ-SP.**

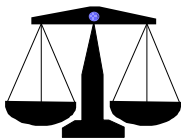
Ref.: Autos do Processo nº 0000455-54.2020.8.26.0554

Cumprimento de Sentença

Olinda Comércio e Participação Ltda., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de **Ae- Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda. e Outros**, por seu advogado que esta subscreve, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, com base no art. 1022, I do CPC, opor Embargos Declaratórios pelas razões a seguir aduzidas:

DA TEMPESTIVIDADE DA APRESENTAÇÃO DO EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

A publicação foi disponibilizada no DJE em 02/06/2020, conforme o certificado nas fls. 57 destes autos, **sendo considerada publicada em 03/06/2020.**



Jair Gonçalves Gimenez
Regina Gonçalves de Jesus
Marcos Roberto de Jesus
Reinaldo Gonçalves
advogados

Assim, a contagem do prazo se iniciou no dia útil seguinte da publicação, qual seja, 04/06/2020.

O artigo 224, §2º e 3º do novo CPC estabelece que:

“Art. 224. Salvo disposição em contrário, os prazos serão contados excluindo o dia do começo e incluindo o dia do vencimento. ...

...§ 2º. Considera-se como data de publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação no Diário da Justiça Eletrônico.

§3º. A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que se seguir ao da publicação.

O artigo 219 do NCPC estabelece que: *“Na contagem de prazo em dias, estabelecido por lei ou pelo juiz, computar-se-ão somente os dias úteis”.*

Já o do artigo 1.023 do NCPC determina que: *“ Os Embargos serão opostos, no prazo de 5 (cinco) dias ...”*

Assim sendo, **tendo em vista que o prazo iniciou-se em 04/06/2020, o referido prazo terá o término em 10/06/2020, sendo portanto o presente embargos tempestivo.**

DOS REQUISITOS LEGAIS PARA OPOSIÇÃO DOS EMBARGOS DECLARATÓRIOS

Está previsto no artigo 1.022, I do CPC que:

“Art. 1.022. Cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para:

I – esclarecer obscuridade ou eliminar contradição;...



Jair Gonçalves Gimenez
Regina Gonçalves de Jesus
Marcos Roberto de Jesus
Reinaldo Gonçalves
advogados

DA PARTE DA R. DECISÃO EMBARGADA QUE FOI CONTRADITÓRIA

Nas fls. 56 este MM. Juízo pronunciou-se da seguinte forma:

*“...Deverá, outrossim, ser observado os termos do art. 843, §2º, CPC, quando de eventual alienação e arrematação do imóvel no que concerne ao valor a ser auferido, pois a quota pertencente aos coproprietários e cônjuge, **quando for o caso**, será preservada por ocasião do levantamento de valores frutos da hasta pública. ...”*

O artigo 843, §2º do CPC estabelece que:

Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. ...

*...§2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.”
 Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte.*

Ocorre que nas fls. 42/43 foi pleiteado que se proceda a penhora sobre o imóvel objeto da matrícula 31.488 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo (fls. 48/55), o qual foi indicado nas cláusulas XIX e XX em garantia do contrato de locação (doc. 01) anexo, onde constou:

*“XIX – Como **CAUCIONANTES** e garantidores da **LOCATÁRIA**, até a efetiva restituição das chaves à **LOCADORA**, assinam o presente contrato o Sr. **LUIZ CARLOS FAIS ... e a Sra. SANTA MARTINS NICOLINI FAIS...**”*



Jair Gonçalves Gimenez
Regina Gonçalves de Jesus
Marcos Roberto de Jesus
Reinaldo Gonçalves
advogados

XIX- Os CAUCIONANTES oferecem como caução o imóvel: Um prédio residencial sob o nº 18... **...Matrícula nº 31.488** do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, SP...”

Nas fls. 48/55 foi juntada matrícula 31.488 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo , constando na av. 14 o registro da caução objeto do presente contrato de locação.

Assim, a garantia prestada no caso *sub judice* trata-se de caução de imóvel, ou seja, garantia real, prevista no artigo 37, I e 38, §1º ambos da lei 8245/91.

Portanto, reitera-se que a garantia prestada na presente demanda é a caução de imóvel, tratando-se de direito real, visto que os caucionantes ofereceram o imóvel objeto da matrícula 31.488 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo como garantia no contrato de locação firmado entre as partes, tendo referido bem ficado gravado por um contrato real de penhor ou de verdadeira hipoteca, razão pela qual a Exequente, ora Embargante tem direito de executar referida garantia, pois a mesma lhe foi ofertada pelos Executados, ora Embargados através do ato jurídico perfeito, cuja validade se estende a terceiros, é *erga omnes*.

Ocorre que o imóvel objeto da caução pertence aos Executados –Sr. Luiz Carlos Fais e Sra. Santa Martins Nicolini Fais, ora Embargados, sendo que ambos firmaram o pacto locatício anexo (doc. 01) como garantidores, indicando o imóvel objeto da matrícula 31.488 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo em garantia da presente locação.

Desta forma nas fls. 42/43 foi pleiteada penhora sobre o imóvel indicado em caução pelos Executados, qual seja, Sr. Luiz Carlos Fais e Sra. Santa Martins Nicolini Fais, objeto da matrícula 31.488 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo , sendo contraditória portanto parte do r. despacho de fls.

Página 4 de 6

E:\Embargos de declaração-Olinda X Ae - gência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda. e Outros.doc

R. Gonçalo Fernandes, 318 – sls. 201 e 203 – Bairro Jardim Bela Vista
 Santo André/SP – CEP 09041-410 – Fone (11)4432-1282 / 4432-1283 / 4432-1285 – Fax (11)4432-1284
 e-mail: jairegimenez@yahoo.com.br



Jair Gonçalves Gimenez
Regina Gonçalves de Jesus
Marcos Roberto de Jesus
Reinaldo Gonçalves
advogados

56 que determinou que fosse “...observado os termos do art. 843, §2º, CPC, quando de eventual alienação e arrematação do imóvel no que concerne ao valor a ser auferido, pois a quota pertencente aos coproprietários e cônjuge será preservada por ocasião do levantamento de valores frutos da hasta pública.”

Ocorre que no caso *sub judice* os cônjuges, bem como os coproprietários do imóvel objeto da matrícula 31.488 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo não são alheios a presente execução, pois assinaram o pacto locatício anexo (doc. 01), como garantidores e ofertaram o imóvel retro mencionado em garantia da locação objeto desta demanda.

Desta forma requer seja sanada contradição de parte da r. decisão de fls. 56 para que seja determinado que em caso de alienação e arrematação do imóvel objeto da caução (matrícula 31.488 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo) não se observe o artigo 843, §2º do CPC, sendo que referido bem deverá ser levado à 1ª praça pelo valor da avaliação e, em 2ª praça poderá receber lance menor que o valor da avaliação, desde que não seja vil (artigo 891, parágrafo único do CPC), o qual deverá ser fixado por este MM. Juízo, para que a Embargante possa receber seu crédito de forma preferencial, observando-se os artigos 885 e 886 e seguintes do CPC e o valor que eventualmente sobejar deverá ser levantado pelos Embargados, respeitando a quota parte pertencente aos mesmos, em observação do artigo 907 do CPC.

DOS PEDIDOS

Requer ainda, que caso este MM. Juízo entenda necessário, intime os ora Embargados, através do seu respectivo advogado, para que se manifestem em 05 (cinco) dias sobre o presente embargos.

Face ao exposto, com fundamento no Inciso I do artigo 1.022 da Lei Processual, espera o Exequente, ora Embargante, que este MM Juízo dê provimento aos presentes **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**, para que sejam sanadas as contradições acima mencionadas, a fim de que seja

Página 5 de 6

E:\Embargos de declaração-Olinda X Ae - gência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda. e Outros.doc

R. Gonçalo Fernandes, 318 – sls. 201 e 203 – Bairro Jardim Bela Vista
 Santo André/SP – CEP 09041-410 – Fone (11)4432-1282 / 4432-1283 / 4432-1285 – Fax (11)4432-1284
 e-mail: jaimgimenez@yahoo.com.br



Jair Gonçalves Gimenez
Regina Gonçalves de Jesus
Marcos Roberto de Jesus
Reinaldo Gonçalves
advogados

determinado que em caso de alienação do imóvel objeto da caução (matrícula 31.488 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo) não se observe o artigo 843, §2º do CPC, sendo que referido bem deverá ser levado à 1ª praça pelo valor da avaliação e, em 2ª praça poderá receber lance menor que o valor da avaliação, desde que não seja vil (artigo 891, parágrafo único do CPC), o qual deverá ser fixado por este MM. Juízo, para que a Embargante possa receber seu crédito de forma preferencial, observando-se os artigos 885 e 886 e seguintes do CPC e o valor que eventualmente sobejar deverá ser levantado pelos Embargados, respeitando a quota parte pertencente aos mesmos, em observação do artigo 907 do CPC.

Termos em que pede e espera deferimento.

Santo André, 10 de Junho de 2020.

JAIR GONÇALES GIMENEZ
OAB/SP 54.244

III – O prazo de locação é de 48 (Quarenta e Oito) meses, com início em 01 de Outubro de 2016 e término em 30 de Setembro de 2020, data em que a **LOCATÁRIA** se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado e pintado de novo, independente de notificação ou interpelação Judicial ou Extra-Judicial, sob pena de ser considerado esbulhador e responder pela multa prevista em cláusula própria deste contrato, sujeitando-se ao Artigo 575 do Código Civil Brasileiro. ✓

PARÁGRAFO ÚNICO: A **LOCADORA** concede à **LOCATÁRIA** um desconto de R\$500,00 (Quinhentos Reais) por mês, nos 06 (Seis) meses iniciais da locação, ou seja, de Outubro/2016 à Março/2017. ✓

IV – Fica desde já expressamente consignado a oposição da **LOCADORA**, à prorrogação por tempo indeterminado, prevista no Código Civil Brasileiro, conseqüentemente, terá a **LOCADORA** o direito de a qualquer tempo da locação, propor contra a **LOCATÁRIA** a competente Ação Judicial para reaver o imóvel, independentemente de qualquer notificação ou interpelação Extra-Judicial ou Judicial. ✓

V – O aluguel mensal é de R\$ 10.000,00 (Dez Mil Reais) por mês, e será reajustado anualmente ou na menor periodicidade legal de acordo com a variação ocorrida no período dos seguintes índices: Índice Geral de Preços (I.G.P) fornecido pela F.G.V, Índice Geral de Preços – Médio (I.G.P-M) fornecido pela F.G.V e Índice de Preços ao Consumidor (I.P.C) fornecido pela F.I.P.E ou F.G.V. A critério da **LOCADORA**, o reajustamento dos alugueres se fará dentre aqueles especificados acima, o que for de maior variação no período, com o que desde já concorda a **LOCATÁRIA**. ✓

PARÁGRAFO 1º - E obrigação indeclinável da **LOCATÁRIA** de pagar o aluguel mensal e suas respectivas taxas até o dia 30 (Trinta) de cada mês vencido. Após esta data incidirá uma multa de 20% (Vinte por Cento) sobre o valor do aluguel e taxas, multa esta que se aplicará sem prejuízo de cobrança executiva que a **LOCADORA** fica autorizada a promover a partir do 1º (Primeiro) dia após a data determinada para o pagamento. Além desta multa, implicará em acréscimo de juros de mora diário e correção monetária na forma da Lei, sem prejuízo de imediata rescisão do contrato. ✓

PARÁGRAFO 2º - O aluguel mensal deverá ser pago através de boleto bancário, que será enviado ao endereço indicado pela **LOCATÁRIA**. ✓



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAN CARLOS GONCALVES GIMENEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/06/2020 às 15:16, sob o número 01093947201700000004. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020936-07.2020.8.26.0554 e código 8DF7D30.

PARÁGRAFO 3º - Se, no curso da locação, celebrarem as partes, qualquer acordo para majorar o aluguel acima dos índices oficiais, e ou contratuais, não ficará a **LOCADORA**, inibida de ajuizar a Ação Revisional, nos prazos da Lei, salvo se tal acordo tiver sido hábil para ajustar o aluguel ao nível do mercado, o que deverá ficar ali expressamente consignado. ✓

VI – Todos os impostos, taxas, i.p.t.u, prêmios e taxas de seguro contra incêndio e correlatos, e demais encargos e tributos que recaem ou venham a recair sobre o imóvel locado correrão por conta exclusiva da **LOCATÁRIA**, que se obriga a pagá-los à **LOCADORA** pelo sistema de reembolso, juntamente com o aluguel mensal, constituindo mera liberalidade da **LOCADORA**, insusceptível de novar condições ora convencionadas à cobrança destas obrigações por qualquer formalidade. ✓

PARÁGRAFO 1º - Obriga-se também a **LOCATÁRIA** a encaminhar em tempo hábil e sob protocolo à **LOCADORA** quaisquer notificações que digam respeito ao imóvel locado, sob pena de responder pelas obrigações fiscais a que se der causa, quer seja atraso ou falta de atendimento e recolhimento dos encargos em questão. ✓

PARAGRAFO 2º - A **LOCATÁRIA** declara ter pleno conhecimento de que o resgate de recibos posteriores não significa e nem representa a quitação de outras obrigações estipuladas neste contrato, deixando de cobrar por quaisquer circunstâncias nas épocas certas, principalmente os encargos fixados no “caput” supra. ✓

VII – O consumo de água, luz, telefone, condomínio, qualquer que seja a modalidade de sua cobrança será sempre da responsabilidade da **LOCATÁRIA**, a qual se obriga a fazer as respectivas cauções nas repartições competentes. ✓

PARÁGRAFO ÚNICO – A **LOCATÁRIA** autoriza a **LOCADORA** na pessoa de seu representante legal a transferir para seu nome as contas de consumo de energia elétrica, água, esgoto e outros, do presente imóvel. ✓

VIII – A **LOCATÁRIA**, salvo as obras que importam na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, pintura, telhados, vidraças, mármore, fechos, torneiras, pias, banheiro, ralos e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-los quando findo ou rescindido este contrato, sem direito a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JIANIR GONCALVES GIMENEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/06/2020 às 15:16, sob o número 01029236-67.2020.8.26.0554 e código 84470230. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029236-67.2020.8.26.0554 e código 84470230.

retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão logo incorporadas ao imóvel. ✓

PARÁGRAFO ÚNICO – Os eventuais estragos no imóvel locado e que forem verificados quando de sua desocupação, deverão ser reparados pela **LOCATÁRIA** antes da efetiva entrega das chaves, incidindo o aluguel mensal até esta data. ✓

IX – A **LOCATÁRIA** jamais terá direito a qualquer indenização da coisa locada, pelas benfeitorias nela feitas, ainda que tais benfeitorias sejam autorizadas e tenham caráter de necessárias e não poderá essas benfeitorias serem feitas pela **LOCATÁRIA**, sem expresse consentimento da **LOCADORA**, por escrito. ✓

X – Fica desde já combinado entre as partes que a **LOCADORA**, em seu nome ou de quem por ela indicado for, poderá vistoriar quando bem entender o imóvel objeto da locação. ✓

XI – Nenhuma intimação do serviço sanitário ou de qualquer outro órgão competente do Poder Público será motivo para que a **LOCATÁRIA** abandone o prédio ou peça rescisão do Contrato de Locação, salvo precedente vistoria Judicial em que se apure estar o prédio ameaçado de ruína. Em caso, porém, de desapropriação do prédio, a rescisão do contrato será automática, sem ônus de espécie alguma à **LOCADORA**, cabendo a **LOCATÁRIA**, o direito do Poder desapropriante a indenização a que, por ventura, tiver direito. ✓

XII – A **LOCATÁRIA** recebe o imóvel em perfeito estado, com todas as instalações em perfeito estado e novo, e se obriga a fazer por sua conta todas as despesas com os reparos, consertos, pintura nova, limpeza e substituições que forem necessárias quando da entrega do prédio, sem direito a qualquer indenização. Também se obriga a atender as exigências do Serviço Público por sua conta e sem direito à indenização. ✓

XIII – Findo ou rescindido o contrato, a devolução das chaves do imóvel locado será precedida de vistoria que realizará a **LOCADORA** ou seu representante, na presença do representante da **LOCATÁRIA**, constatada irregularidade de reparos no imóvel, quer seja de pintura, alvenaria, vidros, instalações, etc., constituirá obrigação da **LOCATÁRIA** o seu pagamento. ✓



XX – Os **CAUCIONANTES** oferecem como caução o imóvel discriminado: Um prédio residencial sob o nº 18, com frente para a **RUA FRANCISCO DE SOUZA**, tendo 78,70 m² de área construída, no Jardim Silvina, e respectivo terreno, designado como parte do lote 14 da quadra 19, medindo 4,70 metros de frente, igual largura nos fundos, por 21,40 metros da frente aos fundos do lado direito, visto da rua, 22,50 metros no lado esquerdo e 4,10 metros em reta, mais 1,10 metros, nos fundos, encerrando a área de 105,10 metros quadrados, confrontando do lado direito com o prédio 12, do lado esquerdo com o prédio 22 e nos fundos com o lote 45, da mesma quadra, conforme **MATRÍCULA Nº 31.488** do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, S.P., ficando autorizado a averbação da presente caução no Registro de Imóveis e de outras averbações que se fizerem necessárias. ✓

PARÁGRAFO ÚNICO – Os **CAUCIONANTES**, autoriza o Sr. Oficial do 1º Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, S.P., à efetuar a competente averbação da caução, nos termos do Parágrafo 1, do Artigo 38, da Lei 8.245/91, podendo para tanto, praticar todos os atos necessários. ✓

XXI – A responsabilidade dos **CAUCIONANTES** abrange custas judiciais e honorários advocatícios a que a **LOCATÁRIA** por ventura venha ser condenada decorrentes da locação, ainda que dessas ações não seja dada ciência à mesma. ✓

XXII – Fica estipulada a multa de 05 (Cinco) alugueres de época, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula do contrato, multa esta exigível em tantas vezes, quantas forem as infrações contratuais, cabendo parte inocente, se assim lhe convier considerar ao mesmo tempo rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade. A multa será exigível por inteiro, seja qual for o tempo decorrido da locação. ✓

XXIII – A **LOCATÁRIA** e os **CAUCIONANTES** expressamente autorizam a **LOCADORA** a proceder conforme previsto no inciso IV do Artigo 58 da Lei Inquilinato nº 8245/91, a realização de citações, intimações mediante correspondência com aviso do recebimento, Telex ou Fax-Símile, ou ainda sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil ou Leis especiais. ✓

XXIV – A **LOCATÁRIA**, seus representantes legais, respondem civil e criminalmente pela legitimidade de suas assinaturas e de seus **CAUCIONANTES**, bem como autorizam a



LOCADORA a incluir seus nomes junto aos órgãos de proteção ao crédito, em caso de inadimplência contratual. ✓

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO BERNARDO DO CAMPO
468131

XXV – Fica eleito o Foro da Comarca de Santo André, S.P., para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou questões do presente contrato. ✓

Declararam as partes contratantes estarem de pleno acordo com todos os termos, dizeres e cláusulas do presente contrato, os quais foram lidos, discutidos e ratificados pelas partes, sempre na presença de 02 (Duas) testemunhas e tudo ciente, razão pela qual o assinam em 03 (Três) vias de igual teor e para um só efeito. ✓

Santo André, 02 de Outubro de 2016.

LOCADORA

[Signature]
OLINDA COMERCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA
RUBENS COHEN.

LOCATÁRIA

[Signature]
AE – AGÊNCIA ESCOLA DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL LTDA - ME
CEZAR ALBERS

LOCATÁRIA

[Signature]
AE – AGÊNCIA ESCOLA DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL LTDA - ME
PRISCILA ALBERS

CAUCIONANTE

[Signature]
LUIZ CARLOS FAIS

CAUCIONANTE

[Signature]
SANTA MARTENS NICOLINI FAIS

TESTEMUNHAS:

[Signature]
Julyane Mara Gaspar Costa
Julyane Mara Gaspar Costa
RG 57.740.903-3 SSP/SP

[Signature]
Maria Angelica Casagrande
RG 17.588.007-4 SSP/SP

LANÇA
20/11/16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUIZ GONCALVES GIMENEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/02/2020 às 15:16, sob o número 0020295-07.2020.8.26.0554 e código 8447030. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0020295-07.2020.8.26.0554 e código 8447030.

3.º Tabelião de Notas de Santo André - SP Rua Dr. Albuquerque Lima, 70 - Centro
 Lauro de Lacerda - Taboão da Ilha Fone/Fax: 4394-2477
 e-mail: stjabsantandre@uol.com.br

Reconheço por Semelhança CAV.Econ (001 firma(s))
 DEZAR GONCALVES CARVALHO
 Av. fe. Santo André, 29 de novembro de 2016.
 Em testemunho da verdade.

MARIANA BERGUADES - ESCRIVENTE - R\$8,15

0934AA0414714

Sara Cristine Lopes Caldeira
Escrivente
3º Tabelião Sto. André

3.º Tabelião de Notas de Santo André - SP Rua Dr. Albuquerque Lima, 70 - Centro
 Lauro de Lacerda - Taboão da Ilha Fone/Fax: 4394-2477
 e-mail: stjabsantandre@uol.com.br

Reconheço por Semelhança L/V.Econ (01 firma(s))
 PRISCILA ALBERTO
 Av. fe. Santo André, 08 de novembro de 2016.
 Em testemunho da verdade.

SARA CRISTINE LOPES CALDEIRA - ESCRIVENTE - R\$8,15

0934AA0412943

CARTÓRIO DO PRIMEIRO TABELIÃO DE NOTAS Atacado Grande Portinari
 COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP Taboão da Ilha
 Rua Dr. Floquet, 170 - Centro - CEP: 09710-180 - Tel: (11) 4125-2300

RECONHEÇO POR SEMELHANÇA E FIRMA(S) COM VALOR ECONOMICO DE:
 CARLOS FAIS / SANTIAGO MARTINS NICOLINI FAIS
 SÃO BERNARDO DO CAMPO, 09 de novembro de 2016.
 Em testemunho da verdade.

Sergio da Silva Roberto - Escrivente
 Custas: R\$ 16,30. Lancho: 1030294
 Telef: 476300-AA, 476381-AA
 Código de Segurança: 113287345224544

1.º TABELIÃO DE NOTAS
 ARCI NDINO FERNANDES PORTONIERI
 TABELIÃO
 SERGIO DA SILVA ROBERTO
 ESCRIVENTE
 Rua Dr. Floquet, 170 - Tel: 4125-2300
 Taboão da Ilha - São Bernardo do Campo - SP

0965AA0476381
 0965AA0476380

3.º Tabelião de Notas de Santo André - SP Rua Dr. Albuquerque Lima, 70 - Centro
 Lauro de Lacerda - Taboão da Ilha Fone/Fax: 4394-2477
 e-mail: stjabsantandre@uol.com.br

Reconheço por Semelhança CAV.Econ (003 firma(s))
 JULYANA MARIA GASPAR COSTA, MARIA ANELISA
 CASARANDA, ROBENS DOS SANTOS
 Av. fe. Santo André, 30 de novembro de 2016.
 Em testemunho da verdade.

SARA CRISTINE LOPES CALDEIRA - ESCRIVENTE - R\$24,45

0934AA0414822
 0934AA0414830

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0000455-54.2020.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda.**
 Executado: **Ae - Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávio Pinella Helaehil**

Vistos.

1) Fls.60/65: Acolho os embargos declaratórios apresentados pela parte exequente, para suprimir da decisão de fl.56, a determinação para que sejam observados os termos do § 2º, do CPC, vez que inaplicável no presente caso.

2) A execução é promovida em desfavor de AE Agência Escola Ltda, Luiz Carlos Fais e Santa Martins N. Fais.

Destes dois últimos foi penhorado o imóvel constante do termos de fl.58.

Os executados possuem advogado constituído no processo para defesa de seus interesses. Sendo assim pelo publicação da presente decisão, restarão regularmente intimados acerca da penhora havida, da nomeação do depositário (CPC, art.841, §1º), bem como de que eventual impugnação deverá ser apresentada no prazo legal.

3) No mais, manifeste-se a parte exequente, em 10 dias, em termos de prosseguimento da execução.

No silêncio, o processo aguardará no arquivo por provocação de interessado (cód 61.613), desde logo observando-se o que estabelece o artigo 921, § 4º, do CPC, vale dizer, acerca da prescrição intercorrente.

Int.

Santo André, 11 de junho de 2020.

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



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTO ANDRÉ-SP.

REF.: AUTOS DO PROCESSO Nº 0000455-54.2020.8.26.0554

Cumprimento de Sentença

Olinda Comércio e Participação Ltda., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de *AE – Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda. e Outros*, por seu advogado que esta subscreve, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., **requerer que os Executados sejam intimados da construção por carta/correio no seguinte endereço: Rua Francisco de Souza, 18, Jardim Silvana, São Bernardo do Campo, SP, CEP: 09791-110, juntando a guia anexa a fim de comprovar que a taxa postal foi devidamente recolhida.**

Termos em que, pede deferimento,
Santo André, 10 de Junho de 2020.

JAIR GONÇALES GIMENEZ
OAB/SP 54.244



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020061020044207
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome OLINDA COM.E PART. LTDA.	RG	CPF	CNPJ 50.939.438/0001-08
Nº do processo 00004555420208260554	Unidade 3a. V. CÍVEL S. C. SUL	CEP	
Endereço	Código 120-1		Valor 51,00
Histórico OLINDA COM. E PART. LTDA. x AE - AGÊNCIA ESCOLA DE DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL LTDA. E OUTROS - TAXA INITMAÇÃO VIA CORREIOS			Total 51,00

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 - Fev/19 - SISBB 19042 - Ifs.
 1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868100000002	510051174005	112015093948	380001082075
--------------	--------------	--------------	--------------



SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
 12/06/2020 - AUTO-ATENDIMENTO - 09.44.24
 7828X71084

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: JAIR GONCALES GIMENEZ *
 AGENCIA: 5970-6 CONTA: 12.047-2
 =====
 Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ
 Codigo de Barras 86810000000-2 51005117400-E
 11201509394-8 38000108207-E
 Data do pagamento 12/06/2020
 Valor Total 51,00
 =====

DOCUMENTO: 061202
 AUTENTICACAO SISBB:
 C,E16,813,973,1BF,E8C

Leia no verso como conservar este documento,
 entre outras informações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIR GONCALES GIMENEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/06/2020 às 12:25, sob o número WSNE20701366510. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000455-54.2020.8.26.0554 e código 8E2A780.



Jair Gonçalves Gimenez
Regina Gonçalves de Jesus
Marcos Roberto de Jesus
Reinaldo Gonçalves
advogados

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.**

REF.: AUTOS DO PROCESSO Nº 0000455-54.2020.8.26.0554

OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA., já qualificada nos autos do processo em epígrafe que move em face de AE – Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda., por seu advogado que esta subscreve, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em atendimento ao r. despacho de fls., requerer a juntada da guia ARISP anexa, devidamente recolhida, para que o processo tenha seu prosseguimento regular.

Termos em que pede deferimento.

Santo André, 13 de junho de 2020.

JAIR GONÇALES GIMENEZ
OAB/SP 54.244

Proc 0000 255-54-2020.8.26.0554 - 2ª Instância
 D. L. de A. B.



Banco Itaú S.A. | 341-7

RECIBO DO PAGADOR

Local de Pagamento EM QUALQUER BANCO OU CORRESP. NAO BANCARIO					Vencimento 26/06/2020	
Beneficiário REGISTRADORES.ORG.BR CNPJ 69.287.639/0001-04					Agência/Código Beneficiário 0349/01893-7	
Endereço Beneficiário / Sacador Avalista AV PAULISTA 1776 ANDAR 15 BELA VISTA SAO PAULO SP 01310-200						
Data do documento 10/06/20	No. Do documento 10120613	Espécie doc. DM	Aceite N	Data Processamento 10/06/20	Nosso Número 176/10120613-1	
Uso do Banco	Carteira 176	Espécie R\$	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento 331,62	
Instruções de responsabilidade do BENEFICIÁRIO. Qualquer dúvida sobre este boleto contate o beneficiário. Protoc: PH000321886 Prenotacao: 525699 Pgto: PH000321886 CAIXA: Nao receber o pagamento apos o vencimento. CLIENTE ITAU:PAGUE NO BANKFONE, BANKLINE OU CAIXAS ELETRONICOS					(-) Descontos/Abatimento	
					(+) Mora/Multa	
					(-) Valor Cobrado	
Pagador: OLINDA COMERCIO E PARTICIPACAO CNPJ/CPF - 50939438000108 Endereço: AV PAULISTA 1776 ANDAR 15, 01310-200 BELA VISTA SAO PAULO SP Sacador/Avalista:						

Autenticação mecânica

ITAU UNIBANCO S/A
 PAGAMENTO TITULOS C/ DEBITO EM CONTA
 NUMERO DO BANCO: 341
 IDENTIFICACAO DA OPERACAO
 VALOR DO DOCUMENTO: R\$331,62
 VALOR DOS ENCARGOS: R\$0,00
 VALOR DO DESCONTO: R\$0,00
 VALOR TOTAL PAGO: R\$331,62
 DATA DO VENCIMENTO: 26/06/2020
 CODIGO DE BARRAS:
 3419176106 12061310343 90189370001 7
 8298000033162
 INSTITUICAO EMISSORA:
 ITAU UNIBANCO S.A.
 NOME BENEFICIARIO:
 ASSOC REGISTRADORES IMOBI SP
 RAZAO SOCIAL BENEFICIARIO:
 ASSOC REGISTRADORES IMOBI SP
 CNPJ/CPF BENEFICIARIO: 69.287.639/0001-04
 NOME PAGADOR:
 OLINDA COMERCIO E PARTICIPACAO
 CNPJ/CPF PAGADOR: 50.939.438/0001-08
 NOME PAGADOR FINAL:
 JAIR GONCALES GIMENEZ
 CNPJ/CPF PAGADOR FINAL: 020.097.148-49
 PAGAMENTO REALIZADO EM ESPECIE: NAO
 MEIO DE PAGAMENTO UTILIZADO - DEBITO EM CONTA
 AGENCIA CONTA: 3784.25279-7
 CTRL 0023 0551329
 AUTENTICACAO
 23238601B5ACB050B0890D15EAD5220760BE1A94
 0023 378570517 120620 331,62C TITDEB
 CICLO: 12.06.202004341376550000108
 REALIZADO EM: 12/06/2020 AS 13:29:16
 AGENCIA:3785 PERSONNALITE ST ANDRE JD
 VIA CLIENTE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIR GONCALES GIMENEZ e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2020 às 12:27, sob o número WSNE207013665544. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000455-54.2020.8.26.0554 e código 8E2A80D.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0348/2020, foi disponibilizado na página 1032/1036 do Diário da Justiça Eletrônico em 16/06/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)

Vivian Machado Santiago (OAB 338792/SP)

Teor do ato: "1) Fls.60/65: Acolho os embargos declaratórios apresentados pela parte exequente, para suprimir da decisão de fl.56, a determinação para que sejam observados os termos do § 2º, do CPC, vez que inaplicável no presente caso. 2) A execução é promovida em desfavor de AE Agência Escola Ltda, Luiz Carlos Fais e Santa Martins N. Fais. Destes dois últimos foi penhorado o imóvel constante do termos de fl.58. Os executados possuem advogado constituído no processo para defesa de seus interesses. Sendo assim pelo publicação da presente decisão, restarão regularmente intimados acerca da penhora havida, da nomeação do depositário (CPC, art.841, §1º), bem como de que eventual impugnação deverá ser apresentada no prazo legal. 3) No mais, manifeste-se a parte exequente, em 10 dias, em termos de prosseguimento da execução. No silêncio, o processo aguardará no arquivo por provocação de interessado (cód 61.613), desde logo observando-se o que estabelece o artigo 921, § 4º, do CPC, vale dizer, acerca da prescrição intercorrente."

Santo André, 16 de junho de 2020.

GUSTAVO DUARTE

Escrevente Técnico Judiciário

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

matricula

31488

ficha

1

[Handwritten Signature]
S. B. C. 6 de janeiro de 19 82.

Imóvel :- Um prédio residencial sob o número 18, com frente para a RUA FRANCISCO DE SOUZA, tendo 78,70 m2 de área construída, no Jardim Silvíns, e respectivo terreno, designado como parte do lote 14 da quadra 19, medindo 4,70 metros de frente, igual largura nos fundos, por 21,40 metros de frente aos fundos do lado direito, visto da rua, 22,50 metros no lado esquerdo e 4,10 metros em reta, mais 1,10 metros, nos fundos, encerrando a área de 105,10 metros quadrados, confrontando do lado direito com o prédio 12, do lado esquerdo com o prédio 22 e nos fundos com o lote 45, da mesma quadra.

Proprietária :- Ruivo, Almeida & Cia Ltda, com sede nesta cidade, e Rua Jose Bonifácio, 672 - CGC 49.247.0001-87.

Registro anterior :- Registro feito sob nº 1 na matricula 25948, -- neste Cartorio.

O escrevente autorizado,

[Handwritten Signature]
(LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI)

emols :- cr\$-100,00 - guia nº 003/82 - recibo nº 43025 - "A"

R. 1/31488, em 6 de janeiro de 1982.

Pela escritura particular de 16 de dezembro de 1981, a proprietária vendeu o imóvel pelo preço de cr\$-2.650.000,00 a LUIZ CARLOS FAIS, RG 8.743.290-SP, e sua mulher SANTA MARTINS NICOLINI FAIS, -- RG 14.272.831-SP, brasileiros, industriários, casados pelo regime da comunhão de bens antes da Lei nº 6515/77, c/c 880.267.878/20, - residentes a Rua Ciaplatina, 1725, Santo André.

O escrevente autorizado,

[Handwritten Signature]
(LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI)

emols :- cr\$-3.250,00 - guia nº 003/82 - recibo nº 43025 - A -

R. 2/31488, em 6 de janeiro de 1982.

Pela escritura referida no R. 1 os adquirentes hipotecaram o imóvel a Ruivo, Almeida & Cia Ltda, para garantia da dívida de cr\$--2.385.000,00 pagaveis em 240 prestações mensais, com juros a taxa de 10% a.a., vencendo-se a primeira em 16 de janeiro de 1982, no valor total inicial de cr\$-32.176,42.

O escrevente autorizado,

[Handwritten Signature]
(LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI)

emols :- cr\$-3.250,00 - guia nº 003/82 - recibo nº 43025 - A--

Av. 3/31488, em 6 de janeiro de 1982.

Pela escritura referida no R. 1 a credora Ruivo, Almeida & Cia -- Ltda, cedeu e transferiu seus direitos creditórios decorrentes da hipoteca registrada sob nº 2, a SEULAR ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E -- segue no verso

www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ROSSI NERI, liberado nos autos em 23/06/2020 às 15:27. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pagAbrirCarteiraDocumento.do, informe o processo 0000455-54.2020.8.26.0554 e código 8F26A3D

Para verificar a autenticidade, acesse https://www.registradores.org.br/validacao.aspx e digite o hash 738c888d-808f-4de8-884b-0b702cb10ac6

matrícula

31488

ficha

1

verso

EMPRESTIMO, com sede à Rua Alvarez Penteado, 97 - Capital, CGC -- 62.225.248/0001-08.

O escrevente autorizado,

(LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI)

emols :- cr\$-560,00 - guia nº 003/82 - recibo nº 43025 - A -

Av. 4/31488, em 6 de janeiro de 1982.

Em 16.12.1981 foi emitida a cédula hipotecária integral número - 3144, série AQ, figurando como emitente e favorecida Seular Associação de Poupança e Empréstimo, como devedores Luiz Carlos Faiss e sua mulher Santa Martins Nicolini Faiss, no valor de cr\$- . . . - 2.385.000,00 pagáveis na forma prevista na hipoteca constante do R. 2, retro.

O escrevente autorizado,

(LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI)

emols :- cr\$-560,00 - guia nº 003/82 - recibo nº 43025 - A -

Av. 5/31488, em 06 de agosto de 1986.

Em 02 de janeiro de 1985, a credora Seular - Associação de Poupança e Empréstimo, em liquidação, endossou a Cédula Hipotecária averbada sob o nº 4 supra, a favor de BCN/SEULAR CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A., com sede na Capital, a Rua Bela-Cintra nº 425, CGC/MP sob o nº 53.289.690/0001-07.

O Escrevente Autorizado

(Hector Bechelli)

AV.6, em 2 de janeiro de 1997.

Atendendo requerimento de 08 de outubro de 1991, e tendo em vista documento arquivado nesta serventia, procedo esta averbação, para constar que BCN-Seular Crédito Imobiliário S/A, mudou a sua razão social para BCN-CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A.

O Escrevente Autorizado,

(LUIZ ROBERTO FARINA)

AV.7, em 2 de janeiro de 1997.

Atendendo requerimento e documento mencionados na Av. 6, procedo esta averbação, para constar que BCN-Crédito Imobiliário S/A, foi incorporada pelo BANCO DE CRÉDITO

* CONTINUA NA FICHA 2. *

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.org.br

matrícula
31.488

ficha
2

de São Bernardo do Campo

Luiz Roberto Farina
Em 2 de janeiro de 1997

NACIONAL S/A.

O Escrevente Autorizado,

Luiz Roberto Farina
(LUIZ ROBERTO FARINA)

AV.8, em 2 de janeiro de 1997.

Ficam Canceladas a Hipoteca constante do R.2 bem como a Cédula averbada sob o nº 4, ambas desta Matrícula, em virtude da quitação dada pelo credor Banco de Crédito Nacional S/A, na própria Cédula, em 08 de outubro de 1991.-

O Escrevente Autorizado,

Luiz Roberto Farina
(LUIZ ROBERTO FARINA)

Av.9, em 20 de outubro de 2008.

Atendendo ao requerimento de 13 de outubro de 2008, instruído com cópia autenticada da Cédula de Identidade - RG, onde consta o número do cartão de Cadastro de Pessoas Físicas - CPF, procedo a presente averbação para constar que a proprietária SANTA MARTINS NICOLINI FAIS encontra-se inscrita individualmente no CPF/MF sob nº 275.573.068-48.

O Escrevente Autorizado,

Darli Aparecido Martineli
DARLI APARECIDO MARTINELI

Av.10, em 20 de outubro de 2008.

Atendendo ao requerimento referido na Av.9, instruído com contrato de locação de 29 de setembro de 2008, procedo a presente averbação para constar que os proprietários LUIZ CARLOS FAIS, do comércio, RG nº 8.743.290/SSP-SP, CPF nº 880.267.878-20, e sua esposa SANTA MARTINS NICOLINI FAIS, administradora, RG nº 14.272.831-7/SSP-SP, CPF nº 275.573.068-48, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Francisco de Souza, nº 18, Jardim Silvina, nesta cidade, deram o imóvel objeto desta Matrícula, em CAUÇÃO como garantia ao fiel cumprimento do contrato de locação firmado entre OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.939.438/0001-08, com sede na Rua Bernardino de Campos, nº 141, Centro, em Santo André/SP, na qualidade de

Continua no Verso

matrícula

31.488

ficha

2

verso

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

locadora e ALBERS SERVIÇOS DE INFORMÁTICA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.397.837/0001-30, com sede na Rua São Pedro, nº 56, casa 01, Jardim São Paulo, nesta cidade, na qualidade de locatária, referente a locação do imóvel situado na Rua Bernardino de Campos, nº 81, Pavimento Superior, Centro, em Santo André/SP, pelo prazo de 48 meses, com início em 1º de outubro de 2008 e término em 30 de setembro de 2012, mediante o pagamento de aluguel mensal no valor de R\$4.000,00. O contrato contendo as demais cláusulas e condições da locação, esta sendo microfilmado nesta data.

O Escrevente Autorizado,


 DARLI APARECIDO MARTINELI

AV.11, em 22 de outubro de 2008.

Conforme Certidão expedida aos 09 de setembro de 2008, pela Escrivã Diretora do 5º Ofício Cível desta Comarca, Tânia Soares, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 564.01.2004.021496-0/000000-000, ordem nº 1239/2004, movida por LIA MAURA FURLAN JUELI, portadora da Cédula de Identidade RG nº 6740042, inscrita no CPF/MF sob nº 647.549.798-34, e VANDERLEI JUELI, portador da Cédula de Identidade RG nº 6107614, inscrito no CPF/MF sob nº 666.486.378-20, ambos residentes na Rua Caraguataí, nº 26, apartamento nº 21, Vila Pinheiro, na cidade de Santo André/SP, em face de SANTA MARTINS NICOLINI FAIS - ME, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.925.953/0001-59, com endereço na Rua Francisco de Souza, nº 18, Jardim Silvina, nesta cidade, LUIZ CARLOS FAIS e sua esposa SANTA MARTINS NICOLINI FAIS, ambos anteriormente qualificados, todos com endereço na Rua Francisco de Souza, nº 18, Jardim Silvina, nesta cidade, é feita esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referido autos, com valor da causa de R\$5.275,00, constando como Juiz do feito o Dr. Alexandre Betini, e figurando o co-executado, Luiz Carlos Fais, como depositário do bem penhorado.

O Escrevente Autorizado,


 FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

AV.12, em 17 de junho de 2016.

Prenotação nº 460.048, de 08 de junho de 2016.

Nos termos do r. Mandado expedido aos 28 de abril de 2011, pelo MM. Juiz de Direito

Continua na Ficha Nº 3

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.org.br


 Registradores
 Conselho Brasileiro de Registro

matrícula

31.488

ficha

3

Em 17 de junho de 2016

da 5ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Carlo Mazza Brito Melfi, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 564.01.2004.021496-0/000000-000, ordem nº 1239/2004, procedo à presente averbação para constar que fica CANCELADA a PENHORA averbada sob o nº 11, nesta matrícula, restando o imóvel livre da referida constrição.

O Escrevente Autorizado,


FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

Av.13, em 8 de dezembro de 2016.

Prenotação nº 468.131, de 1º de dezembro de 2016.

Atendendo ao requerimento de 30 de novembro de 2016, procedo a presente averbação para constar que fica CANCELADA a CAUÇÃO LOCATÍCIA averbada sob nº 10, nesta matrícula, em virtude da autorização concedida pela locadora OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA., anteriormente qualificada.

O Escrevente Autorizado,


DARLI APARECIDO MARTINELLI

Av.14, em 8 de dezembro de 2016.

Prenotação nº 468.131, de 1º de dezembro de 2016.

Atendendo ao requerimento referido na Av.13, instruído com contrato de locação de 2 de outubro de 2016, procedo a presente averbação para constar que os proprietários LUIZ CARLOS FAIS, do comércio, RG nº 8.743.290/SSP-SP, CPF nº 880.267.878-20, e sua esposa SANTA MARTINS NICOLINI FAIS, administradora, RG nº 14.272.831-7/SSP-SP, CPF nº 275.573.068-48, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Francisco de Souza, nº 18, Jardim Silvina, nesta cidade, deram o imóvel objeto desta Matrícula, em CAUÇÃO como garantia ao fiel cumprimento do contrato de locação firmado entre OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.939.438/0001-08, com sede na Rua Bernardino de Campos, nº 141, Centro, em Santo André/SP, na qualidade de **locadora** e AE - AGÊNCIA ESCOLA DESENVOLVIMENTO PROFISSIONAL LTDA - ME, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.397.837/0001-30, com sede na Rua Bernardino de Campos, nº 81, Centro, em Santo André/SP, na qualidade de **locatária**, referente a locação do salão comercial, situado na Rua Bernardino de Campos, nº 81, Pavimento

Continua no Verso

matricula

31.488

ficha

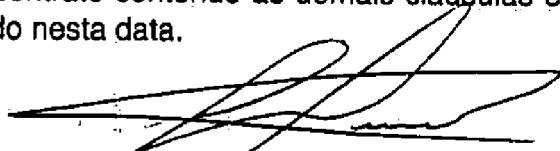
3

verso

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

Superior, Centro, em Santo André/SP, pelo prazo de 48 meses, com início em 1º de outubro de 2016 e término em 30 de setembro de 2020, mediante o pagamento de aluguel mensal no valor de R\$10.000,00. O contrato contendo as demais cláusulas e condições da locação, está sendo microfilmado nesta data.

O Escrevente Autorizado,



DARLI APARECIDO MARTINELI

Av.15, em 08 de março de 2018.

Prenotação nº 489.151, de 26 de fevereiro de 2018.

Atendendo ao requerimento de 14 de fevereiro de 2018, instruído com Certidão expedida aos 12 de dezembro de 2017, assinada digitalmente pelo Coordenador da 7ª Vara Cível do Foro e Comarca de Santo André/SP, Sr. Rinaldo Vieira, procedo a presente averbação, com fundamento no artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar a distribuição de Ação de Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel, aos 09 de agosto de 2017, em curso perante a 7ª Vara Cível do Foro e Comarca de Santo André/SP, processo nº 1018836-98.2017.8.26.0554, nº de ordem 1113/2017-redr, constando como exequente Olinda Comércio e Participação Ltda, CNPJ nº50.939.438/0001-08, e como executados SANTA MARTINS NICOLINI FAIS e LUIZ CARLOS FAIS, anteriormente qualificados, com valor atribuído à causa de R\$ 40.251,89.

O Escrevente Autorizado,



VICTOR NOGUEIRA DE OLIVEIRA

Av.16, em 25 de setembro de 2018.

Prenotação nº 498.305, de 11 de setembro de 2018.

Nos termos do requerimento de 04 de setembro de 2018, instruído com Certidão expedida aos 14 de agosto de 2018, assinada digitalmente pela Coordenadora do Cartório da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André/SP, Sra. Denise Vicentini Durães dos Santos, procedo a presente averbação, com fundamento no artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar a distribuição da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel, aos 18 de abril de 2018, em curso perante a 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André/SP, processo digital nº 1029457-57.2017.8.26.0554, constando como exequente OLINDA

Continua na Ficha Nº 4

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Cartero, Desembargador e Advogado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ROSSI NERI, liberado nos autos em 23/06/2020 às 15:27. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirCertidaoDocumento.do, informe o processo 0000455-54.2020.8.26.0554 e código 8F26A3D.

Para verificar a autenticidade: acesse https://www.registradores.org.br/verificacao.aspx e digite o hash: 728c888d-808f-44d8-884b-0b702cb10a66

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matricula

ficha

31.488

4

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP
 Código Nacional de Serventias nº 12231-7

Em 25 de setembro de 2018

COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA, CNPJ nº 50.939.438/0001-08, anteriormente qualificada, e como executados LUIZ CARLOS FAIS, e sua esposa SANTA MARTINS NICOLINI FAIS, ambos anteriormente qualificados, com valor atribuído à causa de R\$88.172,56.

O Escrevente Autorizado,



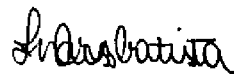
GABRIEL OLIVEIRA BRITO

Av.17, em 13 de fevereiro de 2019.

Prenotação nº 505.154, de 07 de fevereiro de 2019.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 07 de fevereiro de 2019, nos termos do Provimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo nº 06/2009, pela Escrevente Técnico Judiciário do 7º Ofício Cível da Comarca de Santo André/SP, Sra. Renata Naomi Inafuku Arakaki, extraída dos autos da Execução Civil, nº de ordem 1018836-98.2017, constando como exequente OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA., e como executados LUIZ CARLOS FAIS e sua esposa SANTA MARTINS NICOLINI FAIS, todos anteriormente qualificados, é feita esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$51.737,80, figurando o executado Luiz Carlos Fais como depositário do bem penhorado.

A Escrevente Autorizada,



THAIS CRISTINA CARDOSO BATISTA

Av.18, em 15 de junho de 2020.

Prenotação nº 525.699, de 03 de junho de 2020.

Conforme certidão emitida eletronicamente aos 02 de junho de 2020, por Patrícia Rossi Nero, do 3º Ofício Cível da Comarca de Santo André, SP, extraída dos autos da ação de execução civil, processo nº 00045554-2020, constando como exequente OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA e como executado LUIZ CARLOS FAIS, ambos anteriormente qualificados, é feita esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, com valor da dívida de R\$113.329,66, figurando o executado como depositário do bem penhorado. Selo Nº: 122317331000AV18M3148820P

Continua no Verso

matricula

31.488

ficha

4

verso

LIVRO Nº 21 REGISTRO GERAL

O Escrevente Autorizado,

MÁRCIO ANTÔNIO FILINTO

CERTIFICO E DOU FÉ, ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ A EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO, que nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei nº 6015/73, a presente cópia reprográfica integral da matrícula, noticia todas as referências relativas ao domínio, alienações, ônus reais e citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, lançadas na matrícula do imóvel correspondente, extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, nada mais havendo até a mesma data com relação ao imóvel objeto da respectiva matrícula. O referido é verdade e dou fé. São Bernardo do Campo, data e hora abaixo indicadas.

Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1223173C3031488C13302220B



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registadores
Comitê Brasileiro de Registros Públicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ROSSI NERI, liberado nos autos em 23/06/2020 às 15:27. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirCertidao.do, informe o processo 0000455-54.2020.8.26.0554 e código 8F26A3D

Ao Oficial . . . R\$ 32,97
Ao Estado . . . R\$ 9,37
Ao IPESP . . . R\$ 6,41
Ao Reg. Civil R\$ 1,74
Ao Trib. Just R\$ 2,26
Ao ISS R\$ 0,67
Total R\$ 55,00
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 13:30:34 horas do dia 15/06/2020
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "C").

Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 525699



03148815062020 M 31488

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 738c888d-808f-4de8-884b-0b702cb10ac6



1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo / SP

Rua Alferes Bonilha, 593 - Centro CEP : 09721-230

Tel : (11) 4338-9696

Oficial - André de Azevedo Palmeira

CERTIFICO que o presente título foi prenotado em **03/06/2020** sob o número **525699** e nesta data abaixo procedidos os seguintes atos :

AVERBAÇÃO 18 - MATRÍCULA Nº 31488 - (PENHORA)	R\$ 276,62	122317331000AV18M3148820P
CERTIDÃO	R\$ 55,00	122317331000AV18M3148820P

EMOLUMENTOS	R\$ 198,77
Ao ESTADO	R\$ 56,49
Ao SEFAZ	R\$ 38,66
Ao FCRCPN	R\$ 10,47
Ao FEDTJ	R\$ 13,64
Ao ISS	R\$ 4,05
Ao FEDMP	R\$ 9,54
<hr/>	
SUBTOTAL	R\$ 331,62
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO	R\$ 0,00
TOTAL	R\$ 331,62
DEPÓSITO EFETUADO	R\$ 331,62
SALDO A RECEBER	R\$ 0,00

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



1223173910525699PRENOT20V

São Bernardo do Campo, 15 de junho de 2020

Bel. André de Azevedo Palmeira - Oficial

LISTA DE IMÓVEIS
 DO CAMPO SP
 Palmeira
 Dias Mayeda
 DO OFICIAL

emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
 Registradores
 Centro Registradores de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ROSSI NERI, liberado nos autos em 23/06/2020 às 15:27
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pesquisa>, informe o processo 000455-54.2020.8.26.0554 e código 8F26A3D

Para verificar a autenticidade, acesse <http://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 738c888d-808f-4de8-884b-0b702cb10ac6

Estado: São Paulo

Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Comarca: SANTO ANDRE

Foro: Central

Vara: 3 OFICIO CÍVEL

Escrivão/Diretor: LIDIA YOSHIE KAWAKAMI

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: 00045554-2020

Exequente(s)

OLINDA COMERCIO E PARTICIPACAO LTDA

CNPJ: 50.939.438/0001-08

Executado(a, os, as)

LUIZ CARLOS FAIS

CPF: 880.267.878-20

Terceiro(s)

Valor da dívida: R\$ 113.329,66

IMÓVEIS PENHORADOS

1.

Protocolo de Penhora Online: PH000321886

Comarca: São Bernardo do Campo

Endereço do imóvel: Rua Francisco de Souza, 18

Bairro: Jardim Silvina

Município: São Bernardo do Campo

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 31488

Cartório de Registro de Imóveis: 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 1/6/2020

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: LUIZ CARLOS FAIS

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

Nome do depositário: LUIZ CARLOS FAIS

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

EMOLUMENTOS

Depósito prévio

ADVOGADO/SOLICITANTE

Nome: JAIR GONÇALVES GIMENEZ

Telefone para contato: (11)4432-1282

E-mail: jairggimenez@yahoo.com.br

Número OAB: 54244

Estado OAB: SP

O referido é verdade e dou fé.

Data: 02/06/2020 17:05:05

Emitido por: PATRICIA ROSSI NERI

Cargo: escrevente

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. fls. 91

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000455-54.2020.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda.**
 Executado: **Ae - Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávio Pinella Helaehil**

Vistos.

Fls. 80/88 e 89/91: Ciência aos interessados (comprovação do registro da penhora).

No mais, prossiga-se nos termos da decisão de fl.74, itens 2 e 3.

Intime-se.

Santo André, 24 de junho de 2020.

**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 0370/2020, foi disponibilizado na página 780/785 do Diário da Justiça Eletrônico em 29/06/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)
Vivian Machado Santiago (OAB 338792/SP)

Teor do ato: "Fls. 80/88 e 89/91: Ciência aos interessados (comprovação do registro da penhora). No mais, prossiga-se nos termos da decisão de fl.74, itens 2 e 3."

Santo André, 29 de junho de 2020.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário



Jair Gonçalves Gimenez
Regina Gonçalves de Jesus
Marcos Roberto de Jesus
Reinaldo Gonçalves
advogados

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTO ANDRÉ-SP.**

REF.: AUTOS DO PROCESSO Nº 0000455-54.2020.8.26.0554

Cumprimento de Sentença

Olinda Comércio e Participação Ltda., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de **AE – Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda. e Outros**, por seu advogado que esta subscreve, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., **requerer a dilação do prazo por 15 (quinze) dias para dar prosseguimento ao processo.**

Termos em que, pede deferimento,

Santo André, 01 de Julho de 2020.

JAIR GONÇALES GIMENEZ
OAB/SP 54.244

1/1
E:\Pet 21.doc

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0000455-54.2020.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda.**
 Executado: **Ae - Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávio Pinella Helaehil**

Vistos.

Defiro o prazo de 15 (quinze) dias solicitado.

No silêncio, o processo aguardará em arquivo por nova provocação

Int.

Intime-se.

Santo André, 07 de julho de 2020.

**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 0396/2020, foi disponibilizado na página 801/805 do Diário da Justiça Eletrônico em 10/07/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)
Vivian Machado Santiago (OAB 338792/SP)

Teor do ato: "Vistos. Defiro o prazo de 15 (quinze) dias solicitado. No silêncio, o processo aguardará em arquivo por nova provocação Int. Intime-se."

Santo André, 10 de julho de 2020.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário



Jair Gonçalves Gimenez
Regina Gonçalves de Jesus
Marcos Roberto de Jesus
Reinaldo Gonçalves
advogados

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTO ANDRÉ-SP.**

REF.: AUTOS DO PROCESSO Nº 0000455-54.2020.8.26.0554

Cumprimento de Sentença

OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de AE-Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda. e Outros, por seu advogado que esta subscreve, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., **informar que no processo nº 1018836-98.2017.8.26.0554 que tramita perante o MM. Juízo da 7ª Vara Cível Local que envolve as mesmas partes, também foi penhorado o imóvel objeto desta demanda, conforme se observa na av. 15 da matrícula 31.488 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo (fls. 85).**

1/2
F:\Pet 17.doc



**Jair Gonçalves Gimenez
Regina Gonçalves de Jesus
Marcos Roberto de Jesus
Reinaldo Gonçalves
advogados**

Assim, conforme se verifica nos docs. 01 e 02 anexos, foi determinado no processo que tramita perante a 7ª Vara Cível Local acima mencionada que se realize a avaliação do imóvel constricto na presente demanda, sendo nomeado perito judicial e até depositado o valor dos honorários periciais.

Desta forma requer que a perícia a ser realizada na 7ª Vara Cível local seja aproveitada na presente demanda, em observação do princípio da celeridade e economia processual.

Em sendo acolhido o pedido acima, que é o que se aguarda, requer seja concedido prazo de 60 (sessenta) dias, a fim de que se aguarde a realização da perícia na 7ª Vara Cível Local.

Termos em que, pede deferimento,

Santo André, 04 de Agosto de 2020.

**JAIR GONÇALES GIMENEZ
OAB/SP 54.244**



CAIXA POSTAL | CADASTRO | CONTATO | AJUDA

JAIR GONCALES GIMENEZ (Sair)

> Bem-vindo > Consultas Processuais > Consulta de Processos do 1ºGr [Acessar nova versão do e-SAJ](#)

MENU

Consulta de Processos do 1ºGrau

Orientações

- Processos distribuídos no mesmo dia podem ser localizados se buscados pelo número do processo, com o seu foro selecionado.
- Algumas unidades dos foros listados abaixo não estão disponíveis para consulta. Para saber quais varas estão disponíveis em cada foro clique aqui.
- Dúvidas? Clique aqui para mais informações sobre como pesquisar.
- Processos baixados, em segredo de justiça ou distribuídos no mesmo dia serão apresentados somente na pesquisa pelo número do processo.

Dados para pesquisa

Foro:

Pesquisar por:

Nome da parte: Pesquisar por nome completo



Este processo é digital. [Clique aqui para visualizar os autos.](#)

Dados do processo

Processo: 1018836-98.2017.8.26.0554
Classe: Execução de Título Extrajudicial
 Área: Cível
Assunto: Locação de Imóvel
Distribuição: 09/08/2017 às 10:03 - Livre
 7ª Vara Cível - Foro de Santo André
Controle: 2017/001113
Juiz: Marcio Bonetti
Valor da ação: R\$ 40.251,89

Partes do processo

Exibindo Somente as principais partes. [»Exibir todas as partes.](#)

Exeqte: Olinda Comércio e Participação Ltda
 Advogado: Jair Goncales Gimenez

Exectdo: Luiz Carlos Fais
 Advogada: Vivian Machado Santiago
 Advogada: Deborah Meneghette Zatta

Perito: Fabio Martin

Movimentações

Exibindo 5 últimas. [»Listar todas as movimentações.](#)

Data	Movimento
23/07/2020	Despacho Vistos. Defiro o pedido do perito judicial de fls. 181, pelo prazo requerido de 30 dias, intimando-o por e-mail.
21/07/2020	Conclusos para Despacho
15/07/2020	Conclusos para Despacho
07/07/2020	Certidão de Publicação Expedida Relação :0416/2020 Data da Disponibilização: 07/07/2020 Data da Publicação: 08/07/2020 Número do Diário: 3078 Página: 862/866
02/07/2020	Remetido ao DJE Relação: 0416/2020 Teor do ato: Cumprir a d.serventia a determinação de fls. 174, intimando o Sr. Perito novamente por e-mail, para que apresente o laudo em 30 dias, carecendo urgência na resposta. Advogados(s): Deborah Meneghette Zatta (OAB 181200/SP), Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP), Vivian Machado Santiago (OAB 338792/SP)

Petições diversas

Data	Tipo
04/09/2017	Petições Diversas
23/10/2017	Petições Diversas
22/03/2018	Petições Diversas
05/07/2018	Petições Diversas
11/07/2018	Petições Diversas
18/07/2018	Petições Diversas
24/08/2018	Petições Diversas
17/10/2018	Petições Diversas
12/11/2018	Petições Diversas
14/02/2019	Petições Diversas
02/09/2019	Petições Diversas
18/10/2019	Pedido de Honorários - Solicitação do Perito
18/11/2019	Pedido de Prazo
05/12/2019	Petições Diversas
29/06/2020	Petições Diversas

Incidentes, ações incidentais, recursos e execuções de sentenças

Não há incidentes, ações incidentais, recursos ou execuções de sentenças vinculados a este processo.

Apensos, Entranhados e Unificados

Número	Classe	Apensamento	Motivo
1028239-91.2017.8.26.0554	Embargos à Execução	16/07/2019	
1029457-57.2017.8.26.0554	Execução de Título Extrajudicial	03/04/2019	Despacho de fls. 121 dos autos de nº 1029457-57.2017.8.26.0554

Audiências

Não há Audiências futuras vinculadas a este processo.

Desenvolvido pela Softplan em parceria com a Secretaria de Tecnologia da Informação - STI



Jair Gonçalves Gimenez
Regina Gonçalves de Jesus
Marcos Roberto de Jesus
Reinaldo Gonçalves
advogados

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA
 COMARCA DE SANTO ANDRÉ-SP.

REF.: AUTOS DO PROCESSO Nº 1018836-98-2017.8.26.0554

Ação de Execução

Olinda Comércio e Participação Ltda., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de Luiz Carlos Fais e Outra, por sua advogada que esta subscreve, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., informar que **concorda** com o valor dos honorários estimados pelo Sr. Perito Judicial no importe de **R\$ 5.160,00**, requerendo o prazo de 10 (dez) dias para comprovar que o referido valor foi devidamente recolhido.

Termos em que, pede deferimento,
 Santo André, 18 de Novembro de 2.019.

Regina Gonçalves de Jesus
REGINA GONÇALES DE JESUS
OAB/SP 149.379

1/1
 \\JAIR\Jair\Escritório\Peticões\Outros\Pet 6.doc

SÃO PAULO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - SP
 PODER JUDICIÁRIO
 EXTRATO DE CONTA JUDICIAL

Data de Emissão: 27/11/2019 às 12:28

CONTA JUDICIAL :2400127821372 Parcela:0001
 Numero Processo:10188369820178260554 Ag:5596
 Tribunal :TRIBUNAL DE JUSTICA
 Comarca :SANTO ANDRE
 Orgao :7ª VARA CÍVEL
 Reu :LUIZ CARLOS FAIS
 Autor :OLINDA COMERCIO E PARTICIPACAO
 Valor do capital inicial : 5.160,00
 Saldo atual de capital : 5.160,00
 Valor bloqueado projetado : 0,00
 Valor agend.p/resgate projet. : 0,00
 Saldo projetado p/ 27.11.2019: 5.162,46
 Periodo :22.11.2019 A 22.11.2019

 (*) LCTO.DO DIA E SDO.PROJ. SUJEITO A ALTERACOES

DATA	Historico	Valor
22.11.19	Aplicação Capital	5.160,00C
	Saldo do período	5.160,00C

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO**

Processo nº 1018836 – 98 / 17

FÁBIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de execução de título extrajudicial, ajuizada por **OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA** em face de **LUIZ CARLOS FAIS E OUTRA**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, vêm mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, informar que em diversas diligências não foi possível vistoriar, visto que não havia ninguém para facultar a entrada em todas as tentativas, razão pela qual este signatário requer prazo suplementar de 30 dias para conclusão do mister.

Termos em que,

Pede e Espera Deferimento.

São Paulo, 26 de junho de 2020.



Eng. Me. Fábio Martin



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro
CEP: 09040-906 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **1018836-98.2017.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
Executado: **Luiz Carlos Fais e outro**

CONCLUSÃO:

Em 21 de julho de 2020, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito Titular da 7ª Vara Cível da Comarca de Santo André, **DR. MÁRCIO BONETTI**.

Eu, Renata N. Inafuku Arakaki, Assistente Judiciário, digitei.

Vistos.

Defiro o pedido do perito judicial de fls. 181, pelo prazo requerido de 30 dias, intimando-o por e-mail.

Int.

Santo André, 21 de julho de 2020.

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 SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000455-54.2020.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda.**
 Executado: **Ae - Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávio Pinella Helaehil**

Vistos.

Pg. 97/98: Tratando-se de mesmo imóvel e havendo identidade de partes, **defiro** a suspensão do processo pelo prazo de 60 (sessenta) dias, bem como o aproveitamento nestes autos daquela avaliação por economia processual.

Intime-se.

Santo André, 26 de agosto de 2020.

**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 0479/2020, foi disponibilizado na página 581/585 do Diário da Justiça Eletrônico em 01/09/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)
Vivian Machado Santiago (OAB 338792/SP)

Teor do ato: "Vistos. Pg. 97/98: Tratando-se de mesmo imóvel e havendo identidade de partes, defiro a suspensão do processo pelo prazo de 60 (sessenta) dias, bem como o aproveitamento nestes autos daquela avaliação por economia processual. Intime-se."

Santo André, 1 de setembro de 2020.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário



Jair Gonçalves Gimenez
Regina Gonçalves de Jesus
Marcos Roberto de Jesus
Reinaldo Gonçalves
advogados

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTO ANDRÉ-SP.**

REF.: AUTOS DO PROCESSO Nº 0000455-54.2020.8.26.0554

Cumprimento de Sentença

OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de AE - Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda. e Outros, por seu advogado que esta subscreve, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., **requerer a dilação do prazo por 30 (trinta) dias**, a fim de que se aguarde a realização da perícia na 7ª Vara Cível Local, conforme pleiteado nas fls. 97/98 destes autos, para que seja aproveitada a referida prova pericial na presente demanda, em observação do princípio da celeridade e economia processual, conforme o já autorizado nas fls. 105 destes autos.

Termos em que, pede deferimento,

Santo André, 01 de Dezembro de 2020.

JAIR GONÇALES GIMENEZ

OAB/SP 54.244

1/1
F:\Pet 51.doc



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000455-54.2020.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda.**
 Executado: **Ae - Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávio Pinella Helaehil**

Vistos.

Pg. 107: acolho o pedido de dilação de prazo (**30 dias**), para a providência necessária.

Decorrido o prazo e nada sendo requerido, remetam-se os autos ao arquivo.

Intime-se.

Santo André, 28 de janeiro 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 0052/2021, foi disponibilizado na página 683/687 do Diário de Justiça Eletrônico em 12/02/2021. Considera-se a data de publicação em 15/02/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)
Vivian Machado Santiago (OAB 338792/SP)

Teor do ato: "Vistos. Pg. 107: acolho o pedido de dilação de prazo (30 dias), para a providência necessária. Decorrido o prazo e nada sendo requerido, remetam-se os autos ao arquivo. Intime-se."

Santo André, 12 de fevereiro de 2021.

Lídia Yoshie Kawakami
Chefe de Seção Judiciário



Jair Gonçalves Gimenez
Regina Gonçalves de Jesus
Marcos Roberto de Jesus
Reinaldo Gonçalves
advogados

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTO ANDRÉ-SP.**

REF.: AUTOS DO PROCESSO Nº 0000455-54.2020.8.26.0554

Cumprimento de Sentença

Olinda Comércio e Participação Ltda., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de **AE –Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda. e Outros**, por seu advogado que esta subscreve, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., requerer a juntada do laudo pericial e homologação do laudo relativo ao processo nº 1018836-98.2017.8.26.0554 o qual avaliou o imóvel constricto objeto deste processo, cujo valor do referido **bem ficou avaliado em R\$ 332.300,00 para agosto/2020**, cuja avaliação deve ser aproveitada nestes autos em observação da determinação de fls. 105 destes autos.

Termos em que, pede deferimento,

Santo André, 29 de Março de 2021.

JAIR GONÇALES GIMENEZ
OAB/SP 54.244

1/1
D:\Pet 16.doc

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.****Processo nº 1018836 – 98 / 17**

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de execução de título extrajudicial, ajuizada por **OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA.** em face de **LUIZ CARLOS FAIS E OUTRA**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm muito respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBJETIVO

Ao pedido do Juízo desta Vara Cível, o objetivo deste trabalho é a determinação do justo, real e atual valor do imóvel, constituído de terreno e benfeitorias situado na Rua Francisco de Souza, nº 18, bairro Ferrazópolis no município de São Bernardo do Campo, SP, cuja detalhada descrição estará contida no decorrer deste laudo de Avaliação Judicial.

Conforme matrícula 31.488 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, às folhas 27 a 32 dos autos, trata-se de um imóvel edificado num terreno medindo 4,70 m de frente, igual largura nos fundos, por 21,40 m de frente aos fundos do lado direito, visto da rua, 22,50 m no lado esquerdo e 4,10 m em reta, mais 1,10 m, nos fundos, encerrando uma área de 105,10 m², contendo uma edificação de 78,70 m².

Após cuidadosa pesquisa nos arquivos da PMSBC identificamos que o cadastro do imóvel é 032.019.043-0. Na ficha de informação cadastral do imóvel da Prefeitura de São Bernardo do Campo consta como área total do terreno 105,10 m².

As áreas informadas acima estão no documento Ficha de Informação Cadastral emitido pela Prefeitura de São Bernardo do Campo, inserido no anexo IV deste Laudo de Avaliação.

2. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa., possa ao final da presente demanda julgar com precisão.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

3. CONTEÚDO

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens vão, a seguir, discriminados:

- Definições Normativas
- Definições Gerais
- Metodologia
- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando
- Avaliação
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

As normas utilizadas para avaliação neste laudo estão a seguir relacionadas e os valores, grau de fundamentação e precisão se enquadram no nível 1 (um) e 3 (três), respectivamente.

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2/2011 (REVISADA) - Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- NBR 14653 – 4 Avaliação de Bens (Parte 4 – Empreendimentos).

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2017).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de São Bernardo do Campo.

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

Para o bom entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas, utilizadas neste laudo de avaliação judicial, relacionamos a seguir alguns dos termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

5.1. AVALIAÇÃO

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

5.2. ACESSÓRIOS

Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

5.3. BEM

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

5.4. BENFEITORIAS

Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.5. CAMPO DE ARBITRIO

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

5.10. DEPRECIAÇÃO

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

- **DECREPITUDE:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- DETERIORAÇÃO: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequada.
- MUTILAÇÃO: Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.
- OBSOLETISMO: Superação tecnológica ou funcional.

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado a avaliação de bens.

5.12. ENGENHARIA LEGAL

Parte da engenharia que atua na interface técnica legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias relativas a procedimentos judiciais.

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 01 (um).

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as influências de diversas características.

5.18. PESQUISA

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

5.20. VALOR DE MERCADO

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

5.21. VALOR RESIDUAL

Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

Conceitualmente, à parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR – 14653 - 1), define no conceito geral o valor de mercado como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”.

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

No sentido de elucidação, discorremos abaixo sobre os fatores que interferem direta ou indiretamente, na determinação do valor de bens imobiliários:

- **FATORES INTRÍNSECOS:** Também chamados de fatores físicos decorrentes das próprias características dos imóveis, quer seja quanto ao terreno, como por exemplo: localização, conformação topográfica, forma geométrica, constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física, etc.
- **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

Para se avaliar um bem, utilizamos dois grupos, como especificados a seguir:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- DIRETOS: Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.
- INDIRETOS: Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de sub métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método que se empregará a base para todas as avaliações será a comparação, independentemente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Aquele que define o valor ou o custo de um bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas desse bem.

- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: Identificam o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO: Identificam o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerados custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.
- **MÉTODO DA RENDA:** Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamental.
- **MÉTODO INVOLUTIVO:** Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

Tendo em vista o retro descrito, deduzimos que, no caso vertente, o justo valor corresponde ao valor único nelas conceituado o qual por sua vez, é igual ao valor do mercado.

Em outras palavras, este último equivale também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizada pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Número significativo de comprador e vendedor, de tal sorte que não possam normalmente ou em grupos, alterar o mercado.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Inexistências de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e a tendência deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.

As etapas para realizar a avaliação do imóvel em questão se dividem em:

- Vistoria
- Coleta de Dados
- Análise dos Dados
- Formação de opinião de valor e etc...

8.1. VISTORIA

À vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordado entre as partes e explicitado no laudo.

8.2. COLETA DE DADOS

Em continuidade aos trabalhos de avaliação é efetuada a coleta dos dados relativos às características de cada um dos bens em análise, verificando plantas, documentos, projetos, enfim, tudo que possa esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Na coleta de dados é importante ressaltar:

- Pesquisa
- Situação mercadológica
- Dados físicos – funcionais
- Dados de mercado

8.2.1. PESQUISA

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços e etc.

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLÓGICA

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

São aqueles que se referem às características físicas e funcionais do imóvel.

A coleta desses dados é efetuada através de vistoria, que é imprescindível para a realização de uma boa avaliação.

A vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao segmento de mercado.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Durante as vistorias, o avaliador realiza o levantamento de dados técnicos, características físicas, utilização do bem e outros fatores relevantes para a formação do valor.

Na vistoria o avaliador anota: as características do bem avaliando, levantamento de dados técnicos, analisando também os aspectos voltados ao estado de conservação e manutenção, a NBR 14653-2, classificando esses dados como variáveis dependentes e independentes.

8.2.4. DADOS DE MERCADO

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado, dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais
- Cotações de mão-de-obra
- Custos unitários médios de construção
- Taxas de juros
- Taxa de rendimento utilizado
- Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis, etc.

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Revistas
- Jornais
- Publicações especializadas
- Cartórios
- Internet

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

É recomendável buscar um número razoável de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.

Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

Através da coleta de dados procede-se a análise dos mesmos, definindo-se a avaliação por um ou mais métodos.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Esta definição é feita analisando-se a quantidade e a qualidade dos dados de mercado, aliadas à experiência do avaliador, objetivo do trabalho, métodos a serem adotados, precisão, fundamentação e os tratamentos matemáticos a serem empregados.

8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

Envolve a aplicação de fatores e critérios, instituídos a partir da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos, ou a partir de estudos específicos referendados pelo IBAPE, sendo a amostra saneada ao final dos cálculos.

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

Se valer de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, sendo que neste mesmo tratamento a própria amostra revelará qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, está situado na Rua Francisco de Souza, nº 18, bairro Ferrazópolis no município de São Bernardo do Campo, SP – Índice Fiscal = R\$ 202,46 correspondente ao Setor 32, Quadra 019.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui como característica principal residências de padrão simples e médio. A atividade comercial é variada e se concentra na Avenida Visconde de Cairu, podendo citar, comércios e serviços diversos e linhas de ônibus.

Sua principal referência é estar inscrita dentro da geometria formada pela Avenida Visconde de Cairu, Avenida Marquês de Barbacena, Rua Araújo Viana e Avenida Visconde de Araruama.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, lei nº 6.374/14, o local é tido como ZUD 1 (Zona de uso diversificado 1).

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso ao imóvel avaliando pode ser feito pela Avenida Visconde de Cairu.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O logradouro possui rede de água potável, águas pluviais, esgotos, energia elétrica, iluminação públicas, telefone, sarjetas, guias, pavimentação asfáltica, passeios públicos, coleta de lixo, correio e TV a cabo.

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando possui classe residencial, grupo de casa, padrão construtivo simples no intervalo mínimo de R8N = 1,251, conforme o Estudo dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP no ano 2017.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANO ABEY CHAVES e distribuído por SIBS - Sistema Brasileiro de Sigilamento. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009896-98.2020.8.26.0554 e código 9980097.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.7. BENFEITORIAS

Trata-se de um terreno com uma casa erigida em solo firme, seco em aclive com o logradouro público.

No terreno, medindo 4,70 m de frente, igual largura nos fundos, por 21,40 m de frente aos fundos do lado direito, visto da rua, 22,50 m no lado esquerdo e 4,10 m em reta, mais 1,10 m, nos fundos, encerrando uma área de 105,10 m² identificamos uma construção unifamiliar com área total de 78,70 m² conforme consta no documento Ficha de Informação Cadastral do Imóvel (Anexo IV);

Durante diligência, pode-se notar que a área construída que consta na matrícula é inferior a área construída real. Para esta avaliação, este Expert utilizou-se da área construída real, ou seja, 219 m², para determinação do justo, real e atual valor das benfeitorias do imóvel avaliando.

A idade da construção é de 38 anos e seu estado de conservação “e - necessitando de reparos simples”.

10. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado, obedecendo as seguintes recomendações:

- Que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado.
- Que as benfeitorias sejam apropriadas pelo método direto de custo.
- Análise da adequação das benfeitorias, com especial atenção para o sub aproveitamento ou super aproveitamento.
- Quanto à vantagem da coisa feita e/ou fator de comercialização, como o objetivo principal é a comparação direta dos preços de venda, deixamos de considerar esta parcela.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN em 10/09/2023 às 14:56:28. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009896-98.2020.8.26.0554 e código 9980097.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Sendo assim a nossa sequência obedecerá aos seguintes cálculos:

- Cálculo do valor do terreno.

$$V(t) = [V(ut) \times A(t) \times (F(f) + F(p) + F(top) + F(l) + F(a) - n + 1)]$$

Onde:

V(t) = valor do terreno

F(p) = fator de profundidade

V(ut) = valor unitário do terreno

F(top) = fator de topografia

A(t) = área do terreno

F(l) = fator de localização

F(f) = fator de frente

F(a) = fator de área

- Cálculo do custo da construção

Depreciação pela idade

le / lr e K

$$Foc = R + k \times (1 - R)$$

$$Cc = R8N \times Sinduscon \times Ac \times Foc$$

Onde:

Cc = custo da construção

Ac = área de construção

Foc = fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação, coeficiente de depreciação que ajusta o valor de mercado ao bem

K = coeficiente de adequação ao padrão construtivo

R8N = Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Aplicando-se a depreciação criteriosamente, encontra-se o valor real do mercado.

$$Vv = Vt + Cc$$

Onde:

Vv = valor de venda

Vt = valor do terreno

Cc = custo da construção

Esclarecimentos:

Para a presente avaliação efetuamos diversas pesquisas de imóveis similares com o mesmo padrão construtivo e ofertados na mesma região.

Adotamos o estudo dos valores das edificações de imóveis urbanos IBAPE-SP utilizando-se o custo de construção – SINDUSCON - SP, R8N = R\$ 1.468,15 / m² – Julho/2020.

Utilizamos o fator de fonte 0,90 (desconto de 10,00% sobre o valor de venda).

10.1. VALOR UNITÁRIO BÁSICO, HOMOGENEIZADO E SANEADO.

A perícia técnica judicial apurou, após levantamento dos dados imobiliários na região, todos os valores dos imóveis que participaram do estudo para execução da referida metodologia.

Segue no Anexo - II (dois) a pesquisa de mercado com os dados colhidos em campo indicando fielmente informações referentes aos terrenos (06 - seis amostras).

Concluída a homogeneização dos elementos comparativos, todos os elementos ficam dentro do intervalo de aceitação de + ou - 30% em torno da média aritmética, sendo assim, ter-se-á o valor unitário saneado por metro R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000 Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

quadrado de terreno paradigma, igual a R\$ 962,83/m² (Novecentos e sessenta e dois reais e oitenta e três centavos por metro quadrado), data base Julho / 2020.

10.1.1. AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO

O Valor do terreno avaliando situado na Rua Francisco de Souza nº 18, bairro Ferrazópolis, no município de São Bernardo do Campo, SP, será obtido pela fórmula:

$$V(t) = [V(ut) \times A(t) \times (F(f) + F(p) + F(top) + F(l) + F(a) - n + 1)]$$

$$V(t) = R\$ 962,83/m^2 \times 105,10 \text{ m}^2 \times [(1,00) + (1,00) + (1,00) + (1,00) + (105,1/125)^{0,2} (-5) + 1] = R\$ 97.744,17$$

Consequentemente o valor total referente à parcela do terreno, é de:

R\$ 97.800,00 - (Agosto / 2020)

(Noventa e Sete Mil e Oitocentos Reais)

10.1. 2. CÁLCULO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

Para as benfeitorias existentes no imóvel situado na Rua Francisco de Souza nº 18, bairro Ferrazópolis, no município de São Bernardo do Campo, SP, calcula-se o valor da construção considerando-se os seguintes parâmetros:

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

SINDUSCON R8N = R\$ 1.468,15 / m² – Julho/2020.

Classe residencial / grupo casa / padrão simples no intervalo mínimo (1.2.4) de R8N = “1,251”;

Área = 219,00 m²

Idade da edificação I(e)= 38 anos

Vida Referencial I(r) = 70 anos

Relação percentual entre a idade da edificação e vida referencial na época de sua avaliação = I(e)/I(r) = 38/70 = 0,54 ou 54,00%

R (valor residual) = “20%”;

Estado de conservação da edificação = “e” – necessitando de reparos simples;

Coefficiente de Ross/Heideck – K = 0,4785.

Sendo assim, calculam-se:

Foc (fator de obsolescência) = R+ k x (1-R) = [0,20+(0,4785) x (1,00-0,20)]

Foc (fator de obsolescência) = “0,5828”

Cc = R8N x SINDUSCON/SP x Ac x Foc

Cc = 1,251 x 1.468,15 x 219,00 m² x 0,5828 = 234.418,23

R\$ 234.500,00 - (Agosto / 2020)

(Duzentos e Trinta e Quatro Mil e Quinhentos Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

11. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído por terreno e benfeitorias, sito na Rua Francisco de Souza nº 18, bairro Ferrazópolis, no município de São Bernardo do Campo, SP, para transação perfaz o total de:

R\$ 332.300,00 – (Agosto / 2020)

(Trezentos e Trinta e Dois Mil e Trezentos Reais)

Fábio Martin

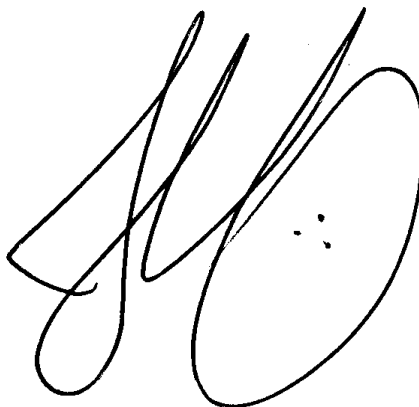
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

12. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo de avaliação judicial, onde o mesmo possui 23 (vinte e três) laudas digitalizadas no anverso destas, acompanham o presente 05 (cinco) anexos, conforme descritos abaixo, sendo esta última lauda que vai também datada e assinada.

Anexo	I	–	Pesquisa dos Elementos Comparativos
Anexo	II	–	Tabela de Homogeneização dos Fatores
Anexo	III	–	Croquis da Localização Geográfica
Anexo	IV	–	Ficha de Informação Cadastral do Imóvel
Anexo	V	–	Documentação Fotográfica

São Paulo, 31 de Agosto de 2020.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.


Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO I

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					jul/20		
IMÓVEL AVALIANDO	RUA FRANCISCO DE SOUZA Nº 18		Áreas (m ²)	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO	VALOR DE MERCADO (R\$)	
			T:				105,10
			C:				219,00
LOGRADOURO		FERRAZÓPOLIS - SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP					

FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS											
FICHA Nº 1	RUA FRANCISCO DE SOUZA Nº 44				T:	135,00	510.000,00	0,90	459.000,00		
					C:	248,00	FOTO				
	Descrição interna	Três dormitórios (uma suíte), sala de estar e jantar, cozinha, dois banheiros, duas vagas de garagem									
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato						
	6	22,5	202,46	Meio de Quadra	Regular						
	Padrão IBAPE	Médio - intervalo mínimo de R8N 1.2.5:			1,903						
	Idade (%) vida ref.:	68%	Estado conserv.	Entre regular e necess. reparos smples						d	k: 0,3941
	Contato	Imobiliária Pinotti - CÓD: SO3181			Data						
					31/07/2020						




FICHA Nº 2	RUA AFONSO FURTADO DE MENDONÇA Nº 257				T:	125,00	405.000,00	0,90	364.500,00		
					C:	95,00	FOTO				
	Descrição interna	Dois dormitórios, sala, cozinha, um banheiro, duas vagas de garagem									
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato						
	5	25	234,50	Meio de Quadra	Regular						
	Padrão IBAPE	Médio - intervalo mínimo de R8N 1.2.5:			1,903						
	Idade (%) vida ref.:	34%	Estado conserv.	Entre regular e necess. reparos smples						d	k: 0,7097
	Contato	Imobiliária Pinotti - CÓD: CA0629			Data						
					31/07/2020						

FICHA Nº 3	AVENIDA VISCONDE DE ARARUAMA Nº 300				T:	125,00	345.000,00	0,90	310.500,00		
					C:	143,00	FOTO				
	Descrição interna	Casa terrea com dois dormitórios, sala, cozinha, um banheiro e casa com um dormitório, sala, cozinha e lavabo. Duas vagas de garagem									
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato						
	5	25	207,60	Meio de Quadra	Regular						
	Padrão IBAPE	Simples - intervalo máximo de R8N 1.2.4:			1,743						
	Idade (%) vida ref.:	66%	Estado conserv.	Necess. reparos simples						e	k: 0,3704
	Contato	Nova Petrópolis - CÓD: CA0526-KEYL			Data						
					31/07/2020						

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANO ABEY CHIMENTE e registrado em cartório. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008896-98.2020.8.26.0554 e código 998009.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS										
FICHA Nº 4	RUA FRANCISCO DE SOUZA Nº 172					T: 135,00	490.000,00	0,90	441.000,00	FOTO
						C: 179,00				
	Descrição interna	1ª casa: dois dormitórios, sala, cozinha, wc 2ª casa: um dormitório, sala, cozinha e wc Quatro vagas de garagem								
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato					
	6	22,5	199,92	Meio de Quadra	Regular					
	Padrão IBAPE	Simples - intervalo máximo de R8N 1.2.4:			1,743					
	Idade (%) vida ref.:	48%	Estado conserv.	Necess. reparos simples	e k: 0,5281					
Contato	VivaReal - CÓD: 1013-1-138559 tel: 4225-1000			Data 31/07/2020						
FICHA Nº 5	RUA ROLIM DE MOURA Nº 193					T: 128,50	450.000,00	0,90	405.000,00	FOTO
						C: 182,00				
	Descrição interna	Três dormitórios, sala, cozinha, dois banheiros, duas vagas de garagem								
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato					
	6	21,41	215,29	Meio de Quadra	Regular					
	Padrão IBAPE	Médio - intervalo mínimo de R8N 1.2.5:			1,903					
	Idade (%) vida ref.:	54%	Estado conserv.	Necess. reparos simples	e k: 0,4785					
Contato	VivaReal - CÓD: 1013-1-134747 tel: 4352-1000			Data 31/07/2020						
FICHA Nº 6	RUA AFONSO FURTADO DE MENDONÇA Nº 565					T: 150,00	350.000,00	0,90	315.000,00	FOTO
						C: 155,00				
	Descrição interna	Duas casas com: dois dormitórios, sala, cozinha, um banheiro (cada). Duas vagas de garagem								
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato					
	6	25	234,50	Meio de Quadra	Regular					
	Padrão IBAPE	Simples - intervalo médio de R8N 1.2.4:			1,497					
	Idade (%) vida ref.:	68%	Estado conserv.	Necess. reparos simples	e k: 0,3512					
Contato	VivaReal - CÓD: CA10725 tel: 4122-7777			Data 31/07/2020						

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO II

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

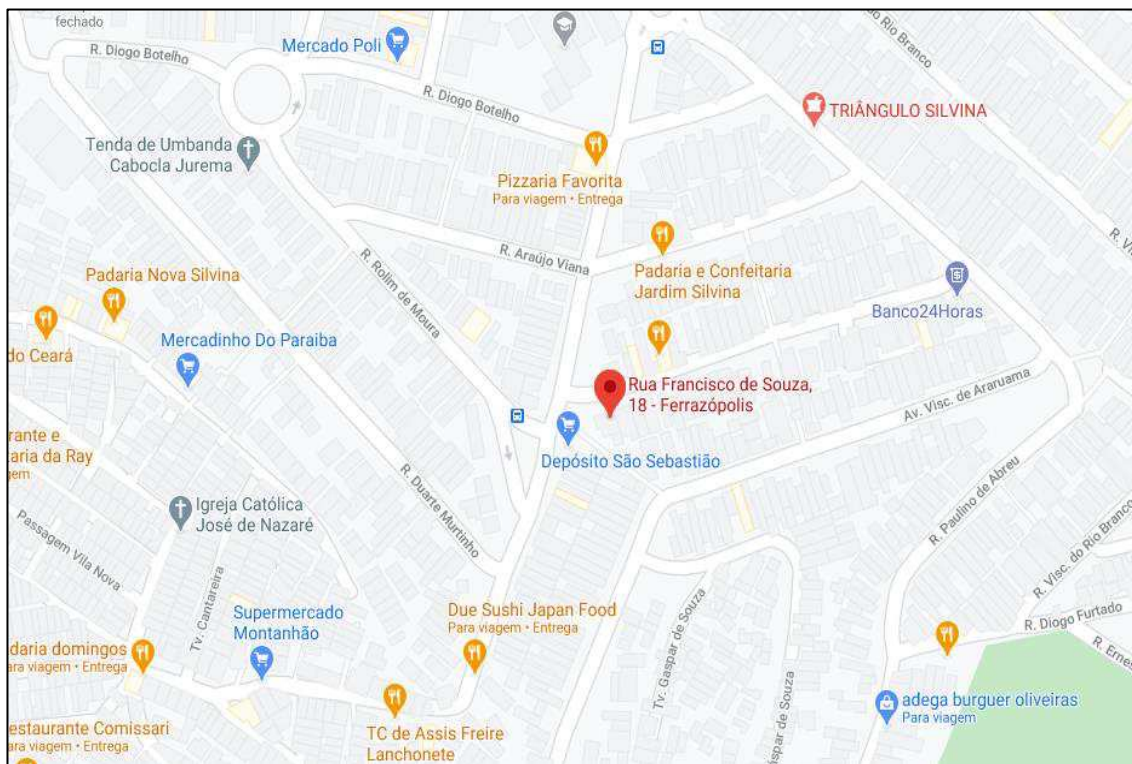
TABELA PARA HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DE TERRENOS												
ELEMENTOS	ÁREA DO TERRENO M²	VALOR DE MERCADO R\$	BENEFITARIAS R\$	UNITÁRIO (R\$/M2)	FATOR TESTADA (Ft)	FATOR PROFUND. (Fp)	FATOR TRANSP. (Ftr)	FATOR TOPOGR. (Ftop)	FATOR ÁREA F(a)	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/M2)		
1	135,00	459.000,00	357.029,57	755,34	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0155	767,04		
2	125,00	364.500,00	203.778,47	1.285,77	1,0000	1,0000	0,8634	1,0000	1,0000	1.110,10		
3	125,00	310.500,00	181.620,82	1.031,03	1,0000	1,0000	0,9752	1,0000	1,0000	1.005,51		
4	135,00	441.000,00	285.132,19	1.154,58	1,0000	1,0000	1,0127	1,0000	1,0155	1.187,14		
5	128,50	405.000,00	296.346,74	845,55	1,0000	1,0000	0,9404	1,0000	1,0055	799,81		
6	150,00	315.000,00	163.844,88	1.007,70	1,0000	1,0000	0,8634	1,0000	1,0371	907,40		
Conforme preconiza a norma ABNT NBR 14.653 - 2011 - Avaliação de Imóveis Urbanos										SOMA DOS VALORES HOMOGENEIZADOS	5.777,00	
Atingiu o Grau de precisão III										MÉDIA ARITMÉTICA	962,83	
Atingiu como pontos mínimos, os itens obrigatórios, ou seja: "6 pontos"										MÉDIA SANEADA	962,83	
Atende ao intervalo admissível para o conjunto de fatores: 0,40 a 2,50										DESVIO PADRÃO	673,98	
										COM + OU - 30%	1.251,68	

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO III

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Croqui de localização geografica do imóvel sito à
Rua Francisco de Souza nº 18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANO GEMINI NERZÉ e distribuído pelo sistema de autenticação eletrônica. Para a obtenção do documento original, informe o processo 0009896-98.2020.8.26.0554 e código 998099. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009896-98.2020.8.26.0554 e código 998099.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO IV

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Data: 25/08/2020

Hora: 03:39:52

Inscr. Imobiliária: 032-019-043-0

FIC - FICHA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL
NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO OU TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA

Nesta data o(a) Sr(a): possuidor do CPF/ CNPJ: solicitou pela Internet a presente Ficha de Informações Cadastrais.

ORIGEM DO IMÓVEL
 Loteamento Área Não Pertencente A Parcelamento Desmembramento
EMPREENDIMENTO - 1 JARDIM SILVINA

Lote: P,14

Quadra: 19

 Situação Regular Irregular Clandestino Não Executado
Complemento:**PLANO DIRETOR LM 6184/11**
 Macrozoneamento: MUC
 Zoneamento: ZUD1
 Zonas Especiais
 Centralidade
PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12
 OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial Construtivo Adicional: 55
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M. 6403/15 Setor:**BILLINGS - LE 13579/09**
 Compartimento
 Sub Área
HIDROGRAFIA
 Curso d'água
 Nascente
 Represa
INTERFERÊNCIA COM PROJETOS
 Municipal Planta:
 Estadual Planta:
 Federal Planta:
LEGISLAÇÃO GERAL
 LE 12526/07 - Normas contenção de enchentes e captação de águas pluviais
 Recuar 15m da faixa de domínio das rodovias e ferrovias - Artº 21 da L.M. 6222/12
 Havendo movimentação de terra, obedecer a L. M. 6398/2015 regulamentada pelo D. M. 19.310/15
 Recuos em vias sem alinhamento predial definido será objeto de análise especial - Artº 86 da L.M. 6222/12
RESTRIÇÕES ESPECIAIS
 Bacia de Contribuintes da Baixada Santista (Mananciais Hídricos)
 Bacia de Contribuintes da Billings (Mananciais Hídricos) L.E. 13.579/09
 Bacia de Contribuintes do Rio Tamanduateí
 Parque Estadual da Serra do Mar - Decreto Estadual 10.251/77
 Área Tombada pelo COMPAHC.
 Área sujeita a inundação: Consultar a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos. SU.5
 Área passível de contaminação
 Zona de Proteção de Aeródromo: AEROPORTO CONGONHAS - PORTARIA 380/ICA-01/11/2017
INTERFERÊNCIA NO LOTE

Tipo de Interferência Observação

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Faixa Non Aedificandi
- Instituição de Servidão
- Ocupação Administrativa

LOGRADOURO

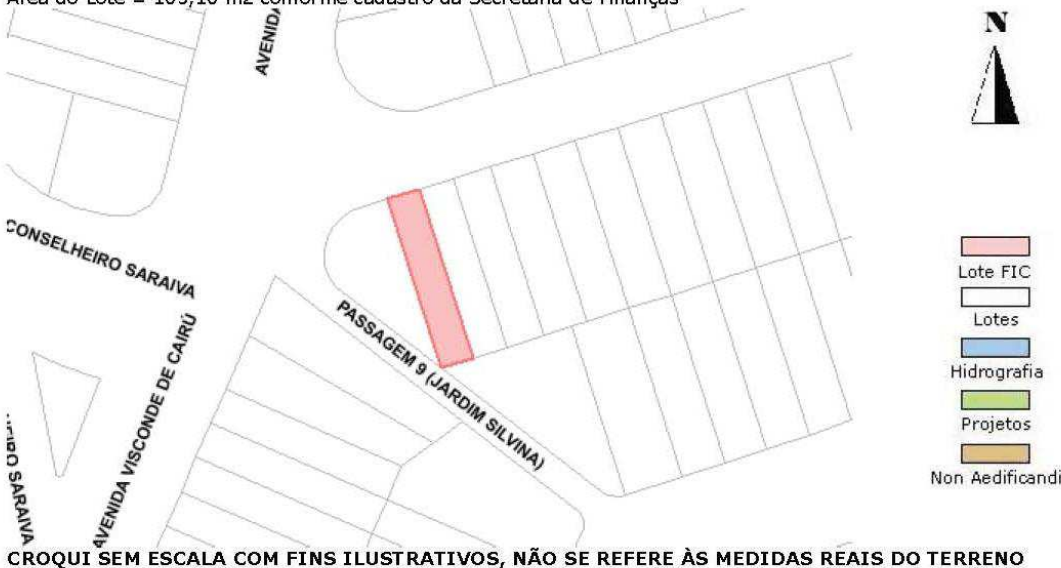
RUA FRANCISCO DE SOUZA

Largura	Recuo	Obs.	Denomin. Oficial	Denomin. Social	Oficial	Hierarquia
10 m	5 m	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	LOCAL

Obs.: Dispensado de Recuo(s) para fins comerciais ou prestação de serviço

Observação:

Área do Lote = 105,10 m2 conforme cadastro da Secretaria de Finanças



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIANO CHIMENTE e distribuído pelo sistema de registro eletrônico do Conselho Brasileiro de Engenharia Civil (CREA) sob o nº 5060203570. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009896-98.2020.8.26.0554 e código 9980097.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO V

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 01 – Vista da fachada do imóvel avaliando.



FOTO Nº 02 – Vista da Rua Francisco de Souza à direita do imóvel avaliando



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 03-Vista da Rua Francisco de Souza à esquerda do imóvel avaliando



FOTO Nº 04 – Vista da sala no imóvel avaliando
Fonte: Guaira Negócios Imobiliários

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO Nº 05 – Vista da cozinha no imóvel avaliando

Fonte: Guára Negócios Imobiliários



FOTO Nº 06 – Vista do 1º dormitório no imóvel avaliando

Fonte: Guára Negócios Imobiliários

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO N° 07 – Vista do 2º dormitório no imóvel avaliando

Fonte: Guára Negócios Imobiliários



FOTO N° 08 – Vista do 3º dormitório no imóvel avaliando

Fonte: Guára Negócios Imobiliários

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO Nº 09 – Vista do 1º banheiro no imóvel avaliando

Fonte: Guáira Negócios Imobiliários



FOTO Nº 10 – Vista do 2º banheiro no imóvel avaliando

Fonte: Guáira Negócios Imobiliários

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



FOTO Nº 11 – Vista da área de serviço no imóvel avaliando

Fonte: Guaira Negócios Imobiliários



FOTO Nº 12 – Vista da dependência externa com detalhe a churrasqueira no imóvel avaliando

Fonte: Guaira Negócios Imobiliários

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.**

Processo nº 1018836 – 98 / 17

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de execução de título extrajudicial, ajuizada por **OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA.** em face de **LUIZ CARLOS FAIS E OUTRA**, após entregar o Laudo Judicial, vêm mui respeitosamente à presença de V.Exa., solicitar a liberação dos honorários periciais, conforme fls. 173 dos autos e MLE anexo.

Termos em que,

Pede e Espera Deferimento.

São Paulo, 31 de agosto de 2020.



Eng. Me. Fábio Martin

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1018836-98-2017.8.26.0554**Nome do beneficiário do levantamento: FÁBIO MARTIN****Engenheiro Civil – Perito Judicial****CREA: 5060203570****Nº da página do processo onde consta procuração:****Tipo de levantamento:** () Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 173**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 5.160,00****CPF ou CNPJ: 077.476.538-08****Tipo de levantamento:** () I - Comparecer ao banco;

(X) II - Crédito em conta Banco do Brasil;

() III – Crédito em con outros bancos;

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:**BANCO DO BRASIL****AGÊNCIA: 4859-3****CONTA CORRENTE: 700.265-3****Observações:**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
7ª VARA CÍVEL
Praça IV Centenário, s/n prédio 3, . - Centro
CEP: 09040-906 - Santo André - SP
Telefone: (11) 4435-6825 - E-mail: stoandre7cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1018836-98.2017.8.26.0554**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
Executado: **Luiz Carlos Fais e outro**

CONCLUSÃO:

Em 09 de março de 2021, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito Titular da 7ª Vara Cível da Comarca de Santo André, **DR. MÁRCIO BONETTI**.

Eu, Renata N. Inafuku Arakaki, Assistente Judiciário, digitei.

VISTOS, etc...

1. À falta de impugnação, *homologo*, para que produza seus jurídicos efeitos, o laudo de avaliação de fls. 188/227.

2. Manifeste-se e requeira a credora o que de direito em termos de prosseguimento do feito, no prazo de 30 dias.

Int.

Santo André, 09 de março de 2021.

MÁRCIO BONETTI

Juiz de Direito



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

PRAÇA IV CENTENÁRIO, Nº 03, Santo André-SP - CEP 09015-080

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

DESPACHO

Processo Digital nº: **0000455-54.2020.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda.**
 Executado: **Ae - Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávio Pinella Helaeuil**

Vistos.

1) Fls.110/153: Ciência à parte executada.

2) Inexistindo irresignação demonstrada quanto ao que decidido à fl.105, cuja intimação foi certificada à fl.106, o imóvel penhorado nesta execução (fls.56 e 58) consta regularmente avaliado (laudo fls.111/150 e 153).

3) No mais, manifeste-se a parte exequente, em 10 dias, em termos de prosseguimento da execução.

No silêncio, o processo aguardará no arquivo por provocação de interessado (cód 61.613), desde logo observando-se o que estabelece o artigo 921, § 4º, do CPC, vale dizer, acerca da prescrição intercorrente.

Int.

Santo André, 06 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 0173/2021, foi disponibilizado na página 829/835 do Diário de Justiça Eletrônico em 15/04/2021. Considera-se a data de publicação em 16/04/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)

Vivian Machado Santiago (OAB 338792/SP)

Teor do ato: "1) Fls.110/153: Ciência à parte executada. 2) Inexistindo irresignação demonstrada quanto ao que decidido à fl.105, cuja intimação foi certificada à fl.106, o imóvel penhorado nesta execução (fls.56 e 58) consta regularmente avaliado (laudo fls.111/150 e 153). 3) No mais, manifeste-se a parte exequente, em 10 dias, em termos de prosseguimento da execução. No silêncio, o processo aguardará no arquivo por provocação de interessado (cód 61.613), desde logo observando-se o que estabelece o artigo 921, § 4º, do CPC, vale dizer, acerca da prescrição intercorrente."

Santo André, 15 de abril de 2021.

GUSTAVO DUARTE

Escrevente Técnico Judiciário



Jair Gonçalves Gimenez
Regina Gonçalves de Jesus
Marcos Roberto de Jesus
Reinaldo Gonçalves
advogados

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTO ANDRÉ-SP.**

REF.: AUTOS DO PROCESSO Nº 0000455-54.2020.8.26.0554

Cumprimento de Sentença

Olinda Comércio e Participação Ltda., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de **AE – Agência Escola e Desenvolvimento Profissional Ltda. e Outros**, por seu advogado que esta subscreve, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., requerer a dilação do prazo por 10(dez) dias, a fim de dar andamento regular ao processo.

Termos em que, pede deferimento,

Santo André, 03 de maio de 2021.

JAIR GONÇALES GIMENEZ

OAB/SP 54.244

1/1

C:\Util\02 - ESCRITÓRIO\PETIÇÕES PARA PROTOCOLON\Pet 38.doc

R. Gonçalo Fernandes, 318 – sls. 201 e 203 – Bairro Jardim Bela Vista
Santo André/SP – CEP 09041-410 – Fone (11)4432-1282 / 4432-1283 / 4432-1285 – Fax (11)4432-1284
e-mail: jairgimenez@yahoo.com.br



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11)

4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000455-54.2020.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda.**
 Executado: **Ae - Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávio Pinella Helaehil**

Vistos.

Pg. 156: Aguarde-se por 10 (dez) dias. No silêncio, remetam-se ao arquivo.

Intime-se.

Santo André, 10 de maio 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 0224/2021, foi disponibilizado na página 655/660 do Diário de Justiça Eletrônico em 18/05/2021. Considera-se a data de publicação em 19/05/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)
Vivian Machado Santiago (OAB 338792/SP)

Teor do ato: "Vistos. Pg. 156: Aguarde-se por 10 (dez) dias. No silêncio, remetam-se ao arquivo. Intime-se."

Santo André, 18 de maio de 2021.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário



**Jair Gonçalves Gimenez
Regina Gonçalves de Jesus
Marcos Roberto de Jesus
Reinaldo Gonçalves
advogados**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTO ANDRÉ-SP.**

REF.: AUTOS DO PROCESSO Nº 0000455-54.2020.8.26.0554

Cumprimento de Sentença

Olinda Comércio e Participação Ltda., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de **AE Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda. e Outros**, por seu advogado que esta subscreve, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., **requerer que seja designada hasta pública do imóvel penhorado nestes autos, designações de suas datas e intimação dos Executados, através de seus respectivos advogados ou por carta no seguinte endereço: Rua Francisco de Souza, nº 18, Jardim Silvina, São Bernardo do Campo, SP, CEP: 09791-110.**

Caso seja determinada a intimação dos Executados por carta, requer o prazo de 10 (dez) dias para comprovar o recolhimento da taxa postal.

Requer também que o leilão seja realizado por meio eletrônico, através de leiloeiro indicado pelo Juízo.

1/2
D:\Pet 31.doc



Jair Gonçalves Gimenez
Regina Gonçalves de Jesus
Marcos Roberto de Jesus
Reinaldo Gonçalves
advogados

Caso este MM. Juízo não indique leiloeiro de sua confiança, **requer que o leilão se proceda através da gestora Sato Leilões**, por intermédio do leiloeiro oficial Antonio Hissao Sato Junior, JUCESP nº 690, com escritório na cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, na Travessa Comandante Salgado, nº 75, Bairro Fundação, CEP: 09520-330, FONE: 4223-4343, e-mail: judicial@satoleiloes.com.br.

O leiloeiro acima indicado está tecnicamente habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme publicação no DJE no dia 09 de abril de 2013-Caderno Administrativo São Paulo, Ano VI, Edição 1390, página 12, para realização de leilões com divulgação e captação de lances em tempo real, através do site www.sato.leiloes.com.br, nos termos do Provimento CSM nº 1625/2009, publicado no DJE Ano II, Edição 411 – São Paulo, 09 de fevereiro de 2009.

Requer também que o valor devido seja atualizado até a data do efetivo pagamento.

Termos em que, pede deferimento,

Santo André, 02 de Junho de 2021.

JAIR GONÇALES GIMENEZ
OAB/SP 54.244



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000455-54.2020.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda.**
 Executado: **Ae - Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávio Pinella Helaehil**

Vistos.

1) Regularmente citada/intimada a parte devedora e inexistindo pagamento do débito, houve penhora sobre bem imóvel (fl. 58), sendo intimada a parte executada.

2) Efetuada a avaliação do imóvel, HOMOLOGO, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, o laudo apresentado pelo expert às fls. 111/153, ante a inexistência de impugnação por qualquer interessado.

3) Determino a realização da(s) hasta(s) pública(s) por meio de **LEILÃO ELETRÔNICO**, na forma estabelecida pelo art. 882, §§ 1º e 2º do CPC e Provimento CSM nº 1625/2009.

Para tanto, nomeio leiloeiro José Valéro Santos Júnior – matr.Jucesp 809 - telefones (11) 3522-9004 e (13) 3384-8000 – contato@lancejudicial.com.br ou valero@lancejudicial.com.br (empresa “**LANCE JUDICIAL**” – **Lance Alienações Virtuais Ltda** – **cnpj 23.341.409/0001-77, www.lancejudicial.com.br - contato@lancejudicial.com.br**), regularmente cadastrado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo a proceder a realização de leilões/praças no formato eletrônico (NCGJSP, art.251 e 274, par.único).

Intimem-se, preferencialmente por e-mail (**valero@lancejudicial.com.br ou contato@lancejudicial.com.br**), para que providencie *o que for necessário à realização do certame* eletrônico, especialmente, a publicação de editais, a intimação do devedor (salvo se tiver advogado constituído nos autos), a intimação do senhorio direto, credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada – CPC, art. 889 do CPC, *dentre outras providências*.

O procedimento do leilão eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deverá



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

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

observar o disposto nos artigos 886 e 887 do Código de Processo Civil, bem como o Provimento CSM nº 1625/2009, que disciplina o leilão eletrônico tal como determinado pelo art. 882, do CPC.

A intimação do executado das datas, locais e forma de realização do leilão / praça, **quando não tiver advogado constituído nos autos, ficará a cargo do leiloeiro nomeado**, que se incumbirá de fazê-lo, juntando aos autos, oportunamente, o comprovante da respectiva intimação.

Caso o executado tenha advogado constituído nos autos, a intimação será efetivada pela Serventia Judicial, mediante publicação no DJE.

O credor será cientificado através de seu advogado, mediante publicação no DJE, zelando a Serventia para que tal publicação seja efetivada em tempo hábil para a mencionada ciência.

Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago pelo arrematante, mediante depósito judicial (NSCGJ, art.267), para levantamento oportuno mediante apresentação prévia do formulário MLE, dispensado o arquivamento em classificar próprio (NSCGJ, art.267, § 2º). Também e desde logo, **fixo em 60% da avaliação o valor para lance mínimo para arrematação**, quando for oportuno.

No caso de pagamento ou acordo que venha por fim à execução antes da realização do certame eletrônico, fixo a comissão do leiloeiro em 1%, a fim de reembolsar as despesas gastas com a preparação da hasta, porém, desde que devidamente comprovadas.

Intime-se.

Santo André, 08 de junho de 2021.

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

↶ Responder a todos ∨ 🗑 Excluir 🚫 Lixo Eletrônico Bloquear ...

Nomeação - Processo 0000455-54.2020

GD

GUSTAVO DUARTE

Seg, 14/06/2021 08:49

Para: Contato - Lance Judicial <contato@lancejudicial.com.br>



Decisão - 0000455-54.2020.pdf

723 KB

Processo Digital nº: 0000455-54.2020.8.26.0554

Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel

Exequente: Olinda Comércio e Participação Ltda.

Executado: Ae - Agência Escola Desenvolvimento Profissional Ltda e outros

Bom dia!

Venho por meio deste intimá-los para que se manifestem acerca da decisão de folhas 161-2 do processo em epígrafe.

Atenciosamente,



Inline image OWAPstImg878906

GUSTAVO DUARTE

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

3º Ofício Cível

Praça IV Centenário, nº 3, 2º andar - Centro - Santo André/SP - CEP: 09015-080

Tel: (11) 4573-3284

E-mail: gustavoduarte@tjsp.jus.br[Responder](#)[Encaminhar](#)

↶ Responder a todos ∨ 🗑 Excluir 🚫 Lixo Eletrônico Bloquear ...

Retransmitidas: Nomeação - Processo 0000455-54.2020

MO

Microsoft Outlook

Seg, 14/06/2021 08:50

Para: Contato - Lance Judicial <contato@lancejudicial.com.br>



Nomeação - Processo 00004...
40 KB

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

[Contato - Lance Judicial \(contato@lancejudicial.com.br\)](mailto:contato@lancejudicial.com.br)

Assunto: Nomeação - Processo 0000455-54.2020

Responder | Encaminhar

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0279/2021, foi disponibilizado na página 786/792 do Diário de Justiça Eletrônico em 16/06/2021. Considera-se a data de publicação em 17/06/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)

Vivian Machado Santiago (OAB 338792/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1) Regularmente citada/intimada a parte devedora e inexistindo pagamento do débito, houve penhora sobre bem imóvel (fl. 58), sendo intimada a parte executada. 2) Efetuada a avaliação do imóvel, HOMOLOGO, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, o laudo apresentado pelo expert às fls. 111/153, ante a inexistência de impugnação por qualquer interessado. 3) Determino a realização da(s) hasta(s) pública(s) por meio de LEILÃO ELETRÔNICO, na forma estabelecida pelo art. 882, §§ 1º e 2º do CPC e Provimento CSM nº 1625/2009. Para tanto, nomeio leiloeiro José Valéro Santos Júnior matr.Jucesp 809 - telefones (11) 3522-9004 e (13) 3384-8000 contato@lancejudicial.com.br ou valero@lancejudicial.com.br (empresa LANCE JUDICIAL Lance Alienações Virtuais Ltda cnpj 23.341.409/0001-77, www.lancejudicial.com.br - contato@lancejudicial.com.br), regularmente cadastrado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo a proceder a realização de leilões/praças no formato eletrônico (NCGJSP, art.251 e 274, par.único). Intimem-se, preferencialmente por e-mail (valero@lancejudicial.com.br ou contato@lancejudicial.com.br), para que providencie o que for necessário à realização do certame eletrônico, especialmente, a publicação de editais, a intimação do devedor (salvo se tiver advogado constituído nos autos), a intimação do senhorio direto, credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada CPC, art. 889 do CPC, dentre outras providências. O procedimento do leilão eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deverá observar o disposto nos artigos 886 e 887 do Código de Processo Civil, bem como o Provimento CSM nº 1625/2009, que disciplina o leilão eletrônico tal como determinado pelo art. 882, do CPC. A intimação do executado das datas, locais e forma de realização do leilão / praça, quando não tiver advogado constituído nos autos, ficará a cargo do leiloeiro nomeado, que se incumbirá de fazê-lo, juntando aos autos, oportunamente, o comprovante da respectiva intimação. Caso o executado tenha advogado constituído nos autos, a intimação será efetivada pela Serventia Judicial, mediante publicação no DJE. O credor será cientificado através de seu advogado, mediante publicação no DJE, zelando a Serventia para que tal publicação seja efetivada em tempo hábil para a mencionada ciência. Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago pelo arrematante, mediante depósito judicial (NSCGJ, art.267), para levantamento oportuno mediante apresentação prévia do formulário MLE, dispensado o arquivamento em classificar próprio (NSCGJ, art.267, § 2º). Também e desde logo, fixo em 60% da avaliação o valor para lance mínimo para arrematação, quando for oportuno. No caso de pagamento ou acordo que venha por fim à execução antes da realização do certame eletrônico, fixo a comissão do leiloeiro em 1%, a fim de reembolsar as despesas gastas com a preparação da hasta, porém, desde que devidamente comprovadas. Intime-se."

Santo André, 16 de junho de 2021.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário