



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

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ____ VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP**

OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.939.438/0001-08, com sede à Rua Bernardino de Campos, 141 - Centro, Santo André/SP - CEP 09015-010, representada por seu sócio-gerente Sr. Rubens Cohen, brasileiro, solteiro, arquiteto, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.383.316/SSP-SP e do CPF/MF nº 918.765.408-34, por seu advogado e procurador que esta subscreve, (Instrumento de Mandato anexo - doc. 01), que receberá intimações em seu escritório à rua Gonçalo Fernandes, 318, salas 201 e 203 – Jardim Bela Vista, Santo André/SP – CEP 09041-410, e-mail jairggimenez@yahoo.com.br, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, com fulcro nos artigos 783, 784, III e 824 e seguintes da Lei Processual Civil, propor a presente

EXECUÇÃO

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name 'Jair'.

Página 1 de 8



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

em face do **LOCATÁRIO JOÃO DE OLIVEIRA**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 13.814.778 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 020.651.998-22, residente e domiciliado na Rua Ordalia Albino Roseiro, nº 520 - Jardim Santa Claudia, Sorocaba/SP - CEP 18077-535 e, em face dos **CAUCIONANTES GARANTIDORES MARIA APARECIDA DA SILVA**, brasileira, separada judicialmente, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 14.440.151-4 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 257.059.948-42, residente e domiciliada na Rua Juarez Ferreira, nº 278 - Parque das Laranjeiras, Sorocaba/SP - CEP 18077-362; de **TEREZINHA APARECIDA DA SILVA VIEIRA**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 14.933.967-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 214.480.118-50 e de **VANDERLEI VIEIRA**, brasileiro, aposentado, portador da cédula de identidade RG nº 18.548.522-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 588.054.608-00, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Amaro Vieira da Silva, nº 230 - Jardim Maria Antonia Prado, Sorocaba/SP - CEP 18.076-059 - Fone: (15) 3411-6312, pelos fatos e fundamentos a seguir aduzidos:

Inicialmente, **a Exequente informa que desconhece se os Executados possuem endereço eletrônico.**

A Exequente é proprietária de uma LOJA COMERCIAL de nº 11 (onze), situada na Avenida Itavuvú, nº 3.799, Bairro Itavuvú, Sorocaba, SP, a qual **ESTÁ** locada para o **Sr. João de Oliveira**, conforme Contrato de Locação celebrado em 09 de junho de 2.015, com vigência de 36 (trinta e seis) meses, com início em 01 de julho de 2.015 e término em 30 de



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

junho de 2.018 (doc. 03), para a atividade de cafeteria. **Portanto, a locação está em sua plena vigência.**

Ocorre que o locatária garantido está em atraso com o pagamento dos alugueres vencidos em 30/09/2018; 30/12/2018; 30/01/2019; 30/03/2019; 30/04/2019; 30/07/2019 e 30/09/2019, e, tendo em vista o risco de que a garantia não seja suficiente para cobrir o montante do débito, uma vez que o valor do aluguel é bastante elevado, a Exequente vem promover a execução da dívida aberta até o aluguel vencido em 30/09/2019, **mesmo estando ainda em vigência a locação e o locatário ainda estar no uso do imóvel locado.**

Assim, conforme se verifica no preâmbulo do Contrato de Locação e nas Cláusulas XVIII, XIX e XX do referido Instrumento (doc. 3), o Executado João de Oliveira assinou o contrato na condição de Locatário e os Executados Maria Aparecida da Silva; Terezinha Aparecida da Silva Vieira e Vanderlei Vieira, assinaram o referido contrato na qualidade de caucionantes e garantidores das obrigações locatícias derivadas do contrato de locação, devendo todos integrarem o pólo passivo desta ação.

Nos termos do artigo 798 I, "b" e Parágrafo único, I a IV do mesmo artigo do Código de Processo Civil, segue abaixo, o demonstrativo do débito atualizado até esta data, corrigido pela Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária de Débitos Judiciais para **outubro/2019** anexa (doc. 12):

Aluguel + IPTU (docs. 4 a 10)

Vencimento	Valor	Correção Monetária	Juros	Total Mensal
30/09/2018	9.765,15	: 69,466894 x 71,712333	+ 13,00%	11.391,30

Página 3 de 8



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

30/12/2018	9.765,15	:	69,779110	x	71,712333	+	10,00%	11.039,26
30/01/2019	9.765,15	:	69,876800	x	71,712333	+	9,00%	10.923,61
30/03/2019	9.765,15	:	70,507049	x	71,712333	+	7,00%	10.627,33
30/04/2019	9.765,15	:	71,049953	x	71,712333	+	6,00%	10.447,56
30/07/2019	10.402,62	:	71,590624	x	71,712333	+	3,00%	10.732,91
30/09/2019	10.402,62	:	71,748208	x	71,712333	+	1,00%	10.501,39
Subtotal 1								75.663,37
Multa contratual (doc. 3, cláus. IV, § 1º)					20,0%			15.132,67
Total								90.796,04

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

Honorários advocatícios a serem arbitrados por este MM. Juízo.

- Custas Processuais.....R\$ 1.053,36

Trata-se, portanto, de crédito fundado em título executivo extrajudicial (Código de Processo Civil, art. 784, VIII), decorrente de obrigação líquida, certa e exigível (Código de Processo Civil, art. 783).

Face ao exposto, com fundamento no artigo 829 da Lei Processual, requer a Vossa Excelência, se digne de determinar as citações dos Executados, para, no prazo legal de 03 (três) dias, efetuarem o pagamento do débito, no importe de **R\$ 90.796,04** (noventa mil, setecentos e noventa e seis reais e quatro centavos), acrescido de juros de mora, correção monetária e multa determinados pelo Contrato de Locação; custas processuais e honorários advocatícios calculados em 10% sobre o valor do débito, de conformidade com o artigo 827

Página 4 de 8



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

do Código de Processo Civil, sendo que no caso de pagamento integral do débito, a verba honorária será reduzida pela metade conforme parágrafo 1º do mencionado artigo.

Os Executados poderão, querendo, oferecer embargos, nos termos do artigo 915 do CPC no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de revelia.

De acordo com o artigo 916 do Código de Processo Civil, no prazo para embargos, os Executados, reconhecendo a dívida e comprovando o depósito de 30% (trinta por cento) do valor da execução, inclusive custas e honorários advocatícios, poderão requerer seja admitido a pagar o restante em até 06 (seis) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês.

Nos termos do artigo 798, II, "c" do CPC, não efetuado o pagamento do débito nos prazos acima, requer, desde logo, com fundamento no artigo 854 do CPC, seja efetuada a penhora *on line* do valor depositado em contas correntes bancárias dos Executados até o limite do débito, de acordo com o convênio Bacen-Jud, em atendimento a ordem estabelecida no artigo 835 da Lei Processual, devendo o bloqueio ser efetuado, mesmo que os valores encontrados sejam inferiores ao débito executado.

No entanto, sendo necessária a penhora de imóveis, deverá ser procedida a constrição do imóvel de



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

propriedade dos Executados caucionantes, descrito na matrícula **118.903** do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP (doc. 11).

Se a importância total bloqueada nas contas bancárias for menor do que o valor do débito ora executado, requer, desde logo, que o Sr. Oficial de Justiça proceda de imediato a penhora do imóvel abaixo indicado, o qual foi oferecido pelos Executados caucionantes em caução para a garantia das obrigações locatícias da locação objeto da presente, bem como a sua avaliação, lavrando-se o respectivo auto, intimando na mesma oportunidade os Executados.

Desta maneira, reitera-se que, sendo necessária a penhora de imóveis, deverá ser procedida a constrição do imóvel de propriedade dos Executados, **oferecido em caução**, em garantia da locação, objeto da **Matrícula 118.903** do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, designado como: "O lote de terreno sob o nº 12, da quadra "A", do loteamento denominado JARDIM SANTA CECILIA, situado no Bairro da Terra Vermelha, nesta cidade, medindo 5,00 metros de largura, por 25,00 metros de comprimento, encerrando a área de 125,00 metros quadrados. Confronta-se: na frente com a Rua Gregorio Ramos dos Santos; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 11; do

Página 6 de 8



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

lado esquerdo , na mesma situação com o lote 13; e, nos fundos, com propriedade de Maria Mascarenhas Rosa". Cadastrado sob nº 46.51.40.0061.01.000 na Prefeitura Municipal de Sorocaba.

Por fim, tendo em vista o teor dos arts. 837 e 845, § 1º, do Código de Processo Civil, requer a Exequente que a penhora seja registrada por meio eletrônico ou, se impossível a prática do ato por meio eletrônico pela serventia, a expedição de certidão de inteiro teor do ato, para registro na matrícula do imóvel a ser penhorado/arrestado, de propriedade dos Executados **(art. 828 do CPC e nos termos dos artigos 167, I, 5 e 239 da Lei 6015/1973)**.

Requer ainda que, nos termos do Artigo 246, I do NCPC, as citações dos Executados se procedam por intermédio dos **Correios**, nos endereços abaixo:

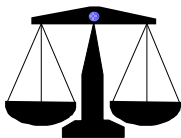
JOÃO DE OLIVEIRA :

- Rua Ordália Albino Roseiro, nº 520 - Jardim Santa Cláudia, Sorocaba/SP - CEP 18.077-535

MARIA APARECIDA DA SILVA:

- Rua Juarez Ferreira, nº 278 - Parque das Laranjeiras, Sorocaba/SP - CEP 18.077-362

TEREZINHA APARECIDA DA SILVA VIEIRA e VANDERLEI VIEIRA:



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

- Rua Amaro Vieira da Silva, nº 230 - Jardim Maria Antonia Prado, Sorocaba/SP - CEP 18.059-362

Requer finalmente, que *qualquer publicação ou intimação* referente à presente ação seja feita exclusivamente em nome do patrono da Exequente, **Dr. Jair Gonçalves Gimenez, inscrito na OAB/SP sob o nº 54.244**, com escritório na Rua Gonçalo Fernandes, nº 318, salas 201 e 203 – Jardim Bela Vista, Santo André/SP – CEP 09041-410.

Termos em que, com os inclusos documentos, dá à causa o valor de R\$ 90.796,04 (noventa mil, setecentos e noventa e seis reais e quatro centavos).

Pede e espera deferimento.

Santo André, 14 de outubro de 2019.

JAIR GONÇALES GIMENEZ

OAB/SP 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, casado, inscrito na OAB/SP sob o nº 296.547, integrantes da empresa "**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 Execução** em face de **JOÃO DE OLIVEIRA; MARIA APARECIDA DA SILVA; TEREZINHA APARECIDA DA SILVA VIEIRA e VANDERLEI VIEIRA**, tendo por objeto débitos locatícios referentes a locação do imóvel designado por **Loja Comercial nº 11 (Onze)**, situada na Avenida Itavuvú, nº 3.799, Bairro Itavuvú, Sorocaba/SP.

Santo André, 08 de outubro de 2.019.


OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA.
Rubens Cohen



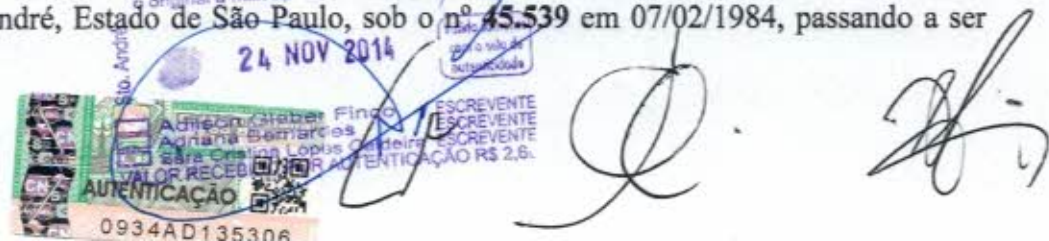
Instrumento Particular da 26ª Alteração Contratual da Empresa:

Olinda Comércio e Participação Ltda.
CNPJ N° 50.939.438/0001-08
NIRE N° 35.2.0724425.1

Pelo presente instrumento particular de alteração contratual, feito em 3 (três) vias de igual teor e um só efeito, nestes melhores termos de direito, os abaixo assinados:

- **VALORISA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária devidamente inscrita na JUCESP, com NIRE 35215528963, em sessão de 03/02/1999, inscrita no CNPJ/MF nº 03.080.137/0001-91, com sede em Santo André, na Rua Bernardino de Campos, nº 141, Centro, representada pelos seus sócios-administradores, Sr. **RUBENS COHEN**, brasileiro, solteiro, arquiteto, portador da cédula de identidade RG. nº 7.383.316-SSP/SP e do CPF do MF nº 918.765.408-34, residente e domiciliado na Rua Bernardino de Campos, nº 141, Centro, em Santo André, Estado de São Paulo, CEP 09015-010; **EMANOEL COHEN**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens, advogado, portador da cédula de identidade RG. nº 3.564.699-SSP/SP e do CPF do MF nº 453.868.708-15, residente e domiciliado na Rua Bernardino de Campos, nº 141, Centro, em Santo André, Estado de São Paulo, CEP 09015-010; **ALBERTO COHEN**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, administrador de empresa, portador da cédula de identidade RG. nº 4.106.973-SSP/SP e do CPF do MF nº 236.082.188-15, residente e domiciliado na Rua Bernardino de Campos, nº 141, Centro, em Santo André, Estado de São Paulo, CEP 09015-010;
- **RUBENS COHEN**, brasileiro, solteiro, arquiteto, portador da cédula de identidade RG. nº 7.383.316-SSP/SP e do CPF do MF nº 918.765.408-34, residente e domiciliado na Rua Bernardino de Campos, nº 141, Centro, em Santo André, Estado de São Paulo, CEP 09015-010;

Sócios representando a maioria da sociedade que gira nesta praça de Santo André, Estado de São Paulo, sob a denominação de **OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA.**, com sede na Rua Bernardino de Campos, nº 141, Centro, nesta cidade, constituída conforme Contrato Social inicial devidamente registrado no Primeiro Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, sob o nº ~~45.539~~ em 07/02/1984, passando a ser



JCESP
05
2014

registrada também na M. Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.2.0724425.1 em sessão de 06 de janeiro de 1987 e posteriores alterações arquivadas sob nºs 158.058/04-5 em sessão de 02/04/2004, 81.658/05-9 em sessão de 22 de março de 2005, 378.658/08-6 em sessão de 27/11/2008 , 389.254/10-1 em sessão de 11 de novembro de 2010, 70.477/12-7 em sessão de 05 de março de 2012, 469.412/12-4 em sessão de 27 de novembro de 2012 e 478.227/13-9 em sessão de 26 de dezembro de 2013, resolvem, como de fato têm resolvido, e na melhor forma de direito, introduzir no referido contrato a seguinte alteração:

A Cláusula XI passa a ter a seguinte redação: **CLÁUSULA XI- DA RETIRADA DE SÓCIO, EXCLUSÃO, DISSOLUÇÃO E LIQUIDACÃO DA SOCIEDADE** – Serão deliberadas pela maioria dos sócios detentores do capital, tanto a retirada de sócio quanto a transformação de tipo societário, incorporação, exclusão, fusão, cisão, liquidação e dissolução da sociedade – **Parágrafo Primeiro** – O presente contrato social poderá ser livremente alterado a qualquer tempo, observando o quorum de deliberação da maioria do capital social – **Parágrafo Segundo** – O valor devido ao sócio retirante ou excluído será pago em 60 (sessenta) parcelas iguais, mensais e sucessivas – As demais Cláusulas permanecem inalteradas.

Destarte, o Contrato Social **consolidado** passa a ter a seguinte redação:

CONTRATO SOCIAL DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA

OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA.

CLÁUSULA I – DA DENOMINAÇÃO E SEDE

A sociedade girará sob a denominação social de **OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA.**, e terá **sede social** no município e comarca de Santo André, Estado de São Paulo, na Rua Bernardino de Campos, nº 141, Centro, CEP 09015-010.

parágrafo único

A sociedade poderá, por deliberação da maioria absoluta dos sócios, abrir e fechar filiais e escritórios no país e no exterior.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature that appears to be 'L. B.' and another signature to the right.

JURIS
DE
2014

CLÁUSULA II – DO OBJETO SOCIAL

A sociedade tem por objeto a **administração dos imóveis de sua propriedade, compra e venda de imóveis**, podendo participar de outras sociedades na qualidade de sócio quotista ou acionista.

CLÁUSULA III – DO CAPITAL SOCIAL

O capital social, inteiramente subscrito, integralizado e realizado em moeda corrente do país é de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), divididos em 55.000.000 (cinquenta e cinco milhões) de quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma e assim distribuídos entre os sócios, a saber:

VALORISA PARTICIPAÇÕES LTDA.	54.994.500 quotas	R\$ 54.994.500,00
RUBENS COHEN	5.500 quotas	R\$ 5.500,00
T O T A I S	55.000.000 quotas	R\$ 55.000.000,00

parágrafo primeiro

Os sócios realizam neste ato, em moeda corrente do País, o valor total das quotas subscritas.

parágrafo segundo

A responsabilidade dos sócios é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social, na forma do Artigo 1.052 da Lei nº 10.406/2002.

CLÁUSULA IV – DA DURAÇÃO DA SOCIEDADE

O prazo de duração da sociedade é por tempo indeterminado, e tem como termo de início o dia 07 de fevereiro de 1984, data de sua constituição.

CLÁUSULA V – DA ADMINISTRAÇÃO

A sociedade será administrada pelo sócio RUBENS COHEN ou pelos sócios da VALORISA PARTICIPAÇÃO LTDA, srs. EMANOEL COHEN, ALBERTO COHEN e RUBENS COHEN, que em consonância com o Contrato Social da VALORISA PARTICIPAÇÕES LTDA, e por este, podem em conjunto ou separadamente, ter a responsabilidade de representar ativa e passivamente a sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre no interesse da sociedade, ficando vedado, entretanto, o uso da denominação social em negócios estranhos aos fins sociais.

parágrafo único: Exige-se a assinatura dos 2 (dois) sócios na eventualidade de ocorrer a venda e compra de imóveis.

CLÁUSULA VI – DAS DELIBERAÇÕES

24 NOV 2014

3

Autenticado em 24/11/2014 às 14:31:12

0934AD135301

ESCREVENTE

ESCREVENTE

ESCREVENTE

ESCREVENTE

RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,00

AUTENTICAÇÃO

0934AD135301

JULIO
DE
2014

Em suas deliberações, o administrador adotará preferencialmente a forma estabelecida no § 3º do art. 1.072 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002).

CLÁUSULA VII – DAS RETIRADAS DE PRO LABORE

Pelo exercício da administração, os administradores terão direito a uma retirada mensal a título de *pro labore*, cujo valor será livremente convencionado com o sócio majoritário, o qual será levada a débito da conta própria.

CLÁUSULA VIII – DA INEXISTÊNCIA DE CONSELHO FISCAL

Fica estabelecido que a sociedade não terá conselho fiscal.

CLÁUSULA IX – DO BALANÇO PATRIMONIAL E DEMOSTRATIVOS

O exercício social terminará em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantados o balanço patrimonial e o balanço de resultado econômico, e será efetuada a apuração dos resultados com observância das disposições legais aplicáveis.

parágrafo único

Os lucros ou prejuízos apurados serão distribuídos ou suportados pelos sócios na proporção de sua participação no capital social.

CLÁUSULA X – DO FALECIMENTO DE UM DOS SÓCIOS

O falecimento de qualquer dos sócios não implicará dissolução da sociedade, que prosseguirá com os sócios remanescentes, devendo ser pago aos herdeiros do falecido o valor correspondente às suas quotas de capital.

parágrafo único

O valor devido aos herdeiros do sócio falecido será pago em 60 (sessenta) parcelas iguais e sucessivas.

CLÁUSULA XI – DA RETIRADA DE SÓCIO, EXCLUSÃO, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA SOCIEDADE

Serão deliberadas pela maioria dos sócios detentores do capital, tanto a retirada de sócio quanto a transformação de tipo societário, incorporação, exclusão, fusão, cisão, liquidação e dissolução da sociedade.

parágrafo primeiro

O presente contrato social poderá ser livremente alterado a qualquer tempo, observando o quorum de deliberação da maioria do capital social.

parágrafo segundo

O valor devido ao sócio retirante ou excluído será pago em 60 (sessenta) parcelas iguais, mensais e sucessivas.

3.º TABELÃO DE NOTAS DE SANTO ANDRÉ
Lendo e verificando a autenticidade da presente cópia reprográfica conforme o original a mim apresentado do que dou fé.



Handwritten signatures and initials, including a large signature that appears to be 'J. G. G.' and another signature to the right.

JOSÉ
DE
MILHA

CLÁUSULA XII – DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE COTAS

As quotas sociais são indivisíveis. O sócio que desejar ceder ou transferir as suas quotas deverá, primeiramente, oferecer aos demais sócios, estando garantido a estes, desde já em igualdade de condições e preços, o direito de preferência para a sua aquisição, na proporção da sua participação detida na Sociedade.

parágrafo primeiro

A preferência declinada no ‘caput’ do presente artigo, deverá ser concedida expressamente aos demais sócios, consignando a pretensão e condição de pagamento, pelo sócio alienante, com prazo de 60 (sessenta) dias para resposta.

parágrafo segundo

Decorrido o prazo de 60 (sessenta) dias, devidamente comprovado sem manifestação, o sócio alienante, tendo interessado na aquisição, deverá novamente, oferecer expressamente aos demais sócios a proposta do interessado na aquisição das cotas disponibilizadas para a venda, com preço, condições e dados completos do interessado, quando então os demais sócios terão um prazo adicional de 30 (trinta) dias para exercer o direito de preferência na aquisição, proporcionalmente a participação de cada um na sociedade. E após esse prazo devidamente comprovado o sócio alienante poderá vender suas quotas nas condições e a quem foi ofertada dentro de um prazo limite não superior a 30 (trinta) dias.

parágrafo terceiro

Será nula e não produzirão efeitos em relação à Sociedade a cessão, a transferência, a alienação ou doação de quotas, feita em desacordo com as formalidades estipuladas acima.

CLÁUSULA XIII – DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos neste contrato serão resolvidos com observância dos preceitos do Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e de outros dispositivos legais aplicáveis.

CLÁUSULA XIV – DAS DÚVIDAS SOCIAIS

Fica eleito o foro desta Comarca para qualquer ação fundada neste contrato, com exclusão expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA XV – DA DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Os Administradores declaram, sob as penas da lei, de que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular,

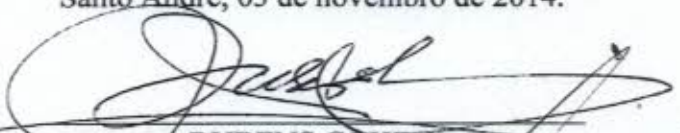
3.º TABELÃO DE NOTAS DE CANCELAMENTO
Autêntico e presente cópia reprográficada
24 NOV 2014
Adição de Rubrica Final
Adriana Bernardes
Sara Cristina
LOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,60
AUTENTICAÇÃO
0934AD135198

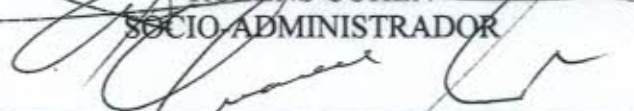
JUL 2014
05
10:11:14

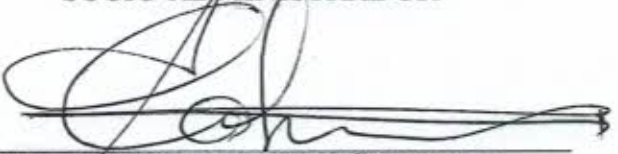
contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fê pública, ou a propriedade.

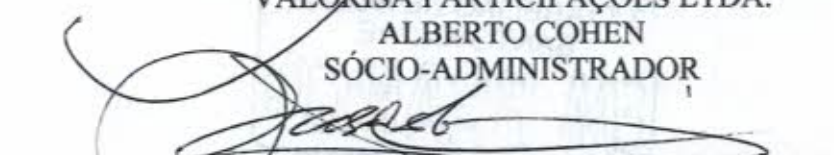
E, por estarem assim justos e contratados, lavram este instrumento em três vias de igual forma e teor, que serão assinadas pelos sócios na presença de duas testemunhas, para fins de direito.

Santo André, 03 de novembro de 2014.

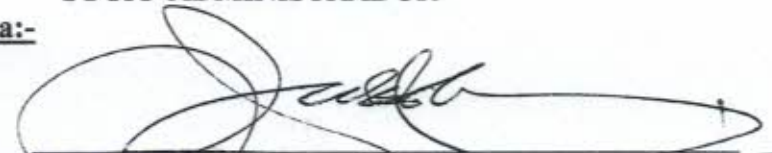

RUBENS COHEN
SÓCIO-ADMINISTRADOR


VALORISA PARTICIPAÇÕES LTDA.
EMANOEL COHEN
SÓCIO-ADMINISTRADOR


VALORISA PARTICIPAÇÕES LTDA.
ALBERTO COHEN
SÓCIO-ADMINISTRADOR


VALORISA PARTICIPAÇÕES LTDA.
RUBENS COHEN
SÓCIO-ADMINISTRADOR

Assinam pela Empresa:-


OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA
RUBENS COHEN
SÓCIO-ADMINISTRADOR

FABRIL DE NOTAS
Luzindo Lopes Góes - TABELADO - Rua Dr. ...
Autentico e apresenta cópia reprográficada com o original e mim representada ...
24 NOV 2014
Autenticação
0934AD135199

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIR GONCALES GIMENEZ e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, liberado nos autos em 14/10/2019 às 10:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024320-26.2019.8.26.0554 e código 795B44B.

JUCESP

05

[Handwritten signature]

OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA
EMANOEL COHEN
ADMINISTRADOR

[Handwritten signature]

OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA
ALBERTO COHEN
ADMINISTRADOR

TESTEMUNHAS:-

[Handwritten signature]
ADELIA GOMES DE CASTRO
RG nº 14.265.233-7-SSP/SP

[Handwritten signature]
DENIS CARDOSO
RG nº 34.539.251-6 – SSP/ SP



TABELIÃO DE NOTAS DE SANTO ANDRÉ
Arinda Lopes Gomes - TABELIÃO - Rua Dr. Ademarque L. 779
Autentico a presente cópia reprográfica com firma
o original e mim apresentado to que dá a rã.

São André

24 NOV 2014



ESCREVENTE
ESCREVENTE
RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 2,00

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO, CIÊNCIA,
TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP

CERTIFICO O REGISTRO DE LAYIA REGINA BRITTO
SOB O NÚMERO SECRETARIA GERAL EM EXERCÍCIO
443.484/14-4



JUCESP



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS

Sorocaba-SP

421182

Protocolo nº 421182

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS

ANEXO DE SOROCABA

Marina Santos Pereira Daurio

Escrevente

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Pelo presente instrumento particular, de um lado a empresa **OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA.**, inscrita no C.N.P.J./M.F. sob o nº 50.939.438/0001-08 e Inscrição Estadual nº 626.186.738-115, com sede em Santo André – SP., na Rua Bernardino de Campos nº 141 – Centro, neste ato representado por seu Diretor Comercial o Sr. **RUBENS COHEN**, brasileiro, solteiro, maior, arquiteto, portador da cédula de identidade R.G. nº 7.383.316 SSP/SP e C.P.F/MF sob o nº 918.765.408-34, doravante denominada simplesmente de **LOCADORA**, e de outro lado **JOÃO DE OLIVEIRA**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade R.G. nº 13.814.778 SSP/SP e inscrito no C.P.F/MF sob nº 020.651.998-22, residente em Sorocaba, São Paulo, na Rua Ordalia Albino Roseiro nº 520, Jardim Santa Cláudia, CEP: 18.077-535, Fones: (15) 3388-8976 e 9-9788-1422, doravante denominada simplesmente de **LOCATÁRIA**, fica plenamente ajustado e combinado o que a seguir, mutuamente, outorgam, aceitam e prometem, cumprir por si e seus sucessores.

Objeto, Natureza e Condições Gerais de Locação

I – Por este contrato e na melhor forma de direito, a **LOCADORA**, dá em locação à **LOCATÁRIA**, a **LOJA COMERCIAL DE Nº 11 (ONZE), SITUADO NA AV. ITAVUVÚ Nº 3.799 – BAIRRO ITAVUVÚ – SOROCABA – ESTADO DE SÃO PAULO**, para fins comerciais onde deverá exercer de forma contínua e ininterrupta a seguinte atividade de **CAFETERIA**, que operará sob o nome fantasia de **CAFETERIA SANTA FÉ**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:- O espaço comercial cuja locação é o objeto deste contrato, é entregue a **LOCATÁRIA**, no estado em que se encontra, e já por ele vistoriado.

PARÁGRAFO SEGUNDO:- Os projetos de obra e/ou instalações e respectivos memoriais descritivos, bem como os desenhos das fachadas, letreiros, luminosos, cartazes, placas ou qualquer outra forma de propaganda e de pintura deverão ser elaborados em 02 (Duas) vias para exame e aprovação, ficando a sua aprovação ou não, à exclusivo critério da **LOCADORA/COOP**.

PARÁGRAFO TERCEIRO:- Quaisquer obras ou modificações desejadas pela **LOCATÁRIA**, além da autorização da **LOCADORA**, só poderão ser executadas quando licenciadas pelas autoridades competentes.

PARÁGRAFO QUARTO:- A eventual diversificação ou concentração da linha de mercadorias ou serviços comercializados pela **LOCATÁRIA** não poderá, em hipótese alguma implicar na modificação do ramo de comércio para o qual o salão comercial lhe foi alugado, nem na alteração do nome fantasia sob o qual opera, salvo com autorização prévia, por escrito, da **LOCADORA**.

PARÁGRAFO QUINTO:- Constitui grave infração legal e contratual o desvirtuamento, bem como a mudança de ramo de negócio e/ou a destinação da locação, estabelecido na cláusula I, que uma vez comprovada, ensejará a imediata rescisão da locação arcando a **LOCATÁRIA** com as penalidades previstas na cláusula XXIII.

II – A **LOCATÁRIA**, não poderá em hipótese alguma, sub-locar ou, por qualquer forma, ceder ou transferir o espaço comercial no seu todo ou em parte, ficando desde já acordado que este contrato de locação é intransferível.

III – O prazo de locação é de 36 (Trinta e Seis) meses, com início em 01 de Julho de 2015 e término em 30 de Junho de 2018, data em que a **LOCATÁRIA** se compromete e obriga a restituir o imóvel completamente desocupado e pintado de novo, independente de notificação ou interpelação Judicial ou Extra-Judicial, sob pena de ser considerada esbulhadora e responder pela multa prevista em cláusula XXI.

PARÁGRAFO ÚNICO – A **LOCADORA** concede à **LOCATÁRIA** nos 06 (Seis) meses iniciais de locação, ou seja, de Julho à Dezembro/2015, um desconto de R\$800,00 (Oitocentos Reais) por mês, para reparos e pintura na loja ora locada.

IV – O aluguel mensal é de R\$ 7.300,00 (Sete Mil e Trezentos 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 PRIMEIRO:- É obrigação indeclinável da **LOCATÁRIA** de pagar o aluguel mensal e seus encargos, 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 encargos, multa esta que se aplicará sem prejuízo de cobrança pelas vias legais pertinentes, ficando a **LOCADORA** desde já autorizada a promovê-la 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 atualização monetária na forma da Lei, sem prejuízo de imediata rescisão do contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO:- O aluguel mensal com os encargos deverá ser pago através de boleto bancário que será enviado ao endereço indicado pela **LOCATÁRIA**.

PARÁGRAFO TERCEIRO:- Se no curso da locação, as partes celebrarem acordo para majorar o aluguel acima dos índices oficiais, e/ou contratuais, não ficará a **LOCADORA**, inibida de ajuizar a competente Ação Revisional, nos prazos da Lei, salvo se o referido ajuste tiver sido eficaz para ajustar o aluguel ao nível do mercado, o que deverá ficar expressamente consignado no acordo.

V – A **LOCATÁRIA** desde já reconhece a **COOP COOPERATIVA DE CONSUMO** como loja Âncora.

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 PRIMEIRO:- Os encargos referidos no “caput” desta cláusula serão rateados entre a **COOP COOPERATIVA DE CONSUMO** e os demais lojistas, devendo ser pago pela **LOCATÁRIA** a parte proporcional, fixada desde já em R\$ 500,00 (Quinhentos Reais) mensalmente, corrigidos conforme correção do aluguel.

PARÁGRAFO SEGUNDO:- Fica acordado e contratado entre **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, que tão logo seja instalado o medidor individual de energia elétrica para a loja locada, a **LOCATÁRIA** passará a pagar por reembolso, juntamente com o aluguel mensal, o respectivo valor proveniente do seu consumo de energia elétrica, sendo que este custo não faz parte do valor pactuado como encargos estabelecido no caput e parágrafo primeiro desta cláusula, estando, a **LOCATÁRIA** ciente e de pleno acordo.

PARÁGRAFO TERCEIRO:- A **LOCATÁRIA** obriga-se 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 pelo atraso ou falta de atendimento e recolhimento dos encargos em questão.

PARAGRAFO QUARTO:- 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 próprias, principalmente os encargos fixados no “caput” desta cláusula.

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.

VIII – Fica a **LOCADORA**, por si ou por seus prepostos, autorizada a vistoriar o imóvel objeto desta locação, sempre que achar conveniente e dentro do horário de normal funcionamento dos negócios da **LOCATÁRIA**.

IX – Findo ou rescindido o presente contrato, a devolução das chaves do imóvel será obrigatoriamente precedida de vistoria que a **LOCADORA**, por seus prepostos, realizarão na presença do representante indicado pela **LOCATÁRIA**. Se for constatado qualquer estrago e/ou irregularidade no imóvel, quer seja, exemplificativamente, de pintura, alvenaria, vidros, instalações, ou outros, os competentes reparos e/ou consertos, serão executados pela **LOCATÁRIA**, a quem caberá o respectivo pagamento, incidindo o aluguel até a entrega das chaves que serão recebidas somente após a execução do serviço.

X – Desde que autorizado por escrito pela **LOCADORA/COOP** a **LOCATÁRIA** poderá introduzir benfeitorias no imóvel, vedada construção de acessões e/ou edículas e desde já que

observadas as exigências das autoridades competentes e legislação em vigor, arcando, a **LOCATÁRIA**, com todos os impostos, taxas, contribuições previdenciárias e demais despesas correlatas, devidas pela reforma ou benfeitorias introduzidas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO:- Todas as reformas, benfeitorias ou construções introduzidas no imóvel locado ficarão integradas no imóvel, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, sem que tenha a **LOCATÁRIA**, qualquer direito a retenção, restituição, indenização, devolução ou pagamento.

XI – Nenhuma intimação do serviço sanitário ou de qualquer outro órgão competente do Poder Público será motivo para que a **LOCATÁRIA** abandone o imóvel ou peça rescisão deste contrato, salvo precedente vistoria Judicial em que se apure estar o prédio ameaçado de ruína. No entanto, em caso de desapropriação do imóvel, a rescisão do contrato será automática, sem ônus de espécie alguma para a **LOCADORA**, cabendo a **LOCATÁRIA**, o direito de haver do Poder expropriante a indenização a que, por ventura, tiver direito.

XII – A **LOCATÁRIA** declara haver vistoriado o imóvel recebendo-o neste ato em perfeito estado de conservação e limpeza, obrigando-se a fazer por sua conta e arcando com todas as despesas, os reparos, consertos, pintura nova e substituições que forem necessárias quando da entrega do imóvel, sem direito a qualquer indenização. Também se obriga a atender as exigências do Serviço Público, seja a que título for, por sua conta e sem direito à indenização.

PARÁGRAFO ÚNICO:- Se a **LOCATÁRIA** não providenciar os reparos acima enunciados, fica facultada à **LOCADORA**, a realização dos mesmos, a fim de não dificultar nova locação, cobrando da **LOCATÁRIA** e/ou dos **CAUCIONANTES** em ação própria, os valores despendidos.

PARÁGRFO PRIMEIRO:- Se a desocupação do imóvel ocorrer em período de prorrogação por tempo indeterminado, a **LOCATÁRIA** deverá cientificar a **LOCADORA** por escrito, com antecedência de 30 (Trinta) dias, sob pena de incidir na responsabilidade de pagar mais 01 (Um) mês de aluguel, consoante no disposto Parágrafo Único, do Artigo 6º, da Lei nº 8.245/91.

XIII – Caso o imóvel venha a ser abandonado pela **LOCATÁRIA** e estando esta em mora com os aluguéis, fica a **LOCADORA** desde já autorizada a ocupá-lo, independente de ação de

imissão de posse, sem quaisquer formalidades e sem prejuízo da aplicação das demais cláusulas deste contrato.

XIV – No caso de incêndio ou acidente que obrigue a reconstrução do prédio, o presente contrato será rescindido, independentemente de multa ou indenização. Neste caso a **LOCATÁRIA** obriga-se a restituir o imóvel completamente desocupado à **LOCADORA** para que procedam as obras que se tornarem necessárias, uma vez reconstituído o prédio, a **LOCATÁRIA** terá a preferência para uma nova locação.

XV – A **LOCATÁRIA** se obriga a satisfazer as exigências do Poder Público a que der causa, e não fazer modificações no imóvel locado, sem prévia autorização por escrito da **LOCADORA**.

XVI – A locação será rescindida de pleno direito sem que caiba indenização a qualquer das partes, na hipótese de desapropriação do imóvel objeto da locação, pedido de concordata, requerimento de falência, intervenção administrativa do Poder Público ou insolvência da **LOCATÁRIA**.

XVII – Se a **LOCADORA** admitir em favor da **LOCATÁRIA**, qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais encargos da locação, ou no cumprimento de quaisquer obrigações contratuais, esta tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições contratuais, nem dará ensejo à novação do Artigo 838, Inciso I do Código Civil Brasileiro, por parte dos **CAUCIONANTES**, que desde já abrem mão do benefício.

XVIII – Como **CAUCIONANTES** e garantidores da **LOCATÁRIA**, até a efetiva restituição das chaves à **LOCADORA**, assinam o presente contrato 1) Sra. **MARIA APARECIDA DA SILVA**, brasileira, separada judicialmente, do lar, portadora da cédula de identidade R.G. nº 14.440.151-4 SSP/SP e inscrita no C.P.F/MF sob nº 257.059.948-42, residente e domiciliada em Sorocaba na Rua Juarez Ferreira nº 278, Parque das Laranjeira, CEP: 18.077-362, Fones: (15) 3346-1646 e (15) 9-9854-6327 e 2) Sra. **TEREZINHA APARECIDA DA SILVA VIEIRA**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade R.G. nº 14.933.967-7 SSP/SP e inscrita no C.P.F/MF sob nº 214.480.118-50 e Sr. **VANDERLEI VIEIRA**, brasileiro, aposentado, portador da cédula de identidade R.G. nº 18.548.522-4 SSP/SP e inscrito no C.P.F/MF sob nº 588.054.608-00, casados sob o regime da Comunhão Parcial de Bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Sorocaba, S.P., na Rua Amaro Vieira da Silva nº 230, Jardim Maria Antonia Prado, CEP: 18.076-059, Fone: (15) 3411-6312.

XIX – Os **CAUCIONANTES** dão em caução o seguinte imóvel: O lote de terreno sob o nº 12, da quadra “A”, do loteamento denominado JARDIM SANTA CECÍLIA, situado no Bairro da Terra Vermelha, nesta cidade, medindo 5,00 metros de largura, por 25,00 metros de comprimento, encerrando a área de 125,00 metros quadrados. Confronta-se: na frente, com a Rua Gregório Ramos dos Santos; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 11; do lado esquerdo, na mesma situação com o lote 13; e, nos fundos, com propriedade de Maria Mascarenhas Rosa. Cadastro Municipal nº 46.51.40.0061.01.000, conforme **Matrícula nº 118.903** do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, ficando desde já autorizada a averbação da presente caução, bem como, de outras que se façam necessárias.

PARÁGRAFO ÚNICO – Os **CAUCIONANTES**, autorizam o Sr. Oficial do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba, 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.

XX – A responsabilidade dos **CAUCIONANTES** abrange também as custas judiciais e honorários advocatícios que a **LOCATÁRIA** por ventura venha ser condenada decorrentes da locação ora ajustada, ainda que dessas ações não seja dada ciência aos mesmos.

XXI – Fica estipulada a multa de 05 (Cinco) alugueres vigentes à época da infração, à parte que infringir qualquer cláusula deste 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.

XXII – A **LOCATÁRIA** e os **CAUCIONANTES** autorizam expressamente a **LOCADORA** a proceder a realização de citação, intimação ou notificação, mediante correspondência com aviso do recebimento, telex ou fax-símile, ou ainda sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil de acordo com o permissivo legal contido no Inciso IV, do Artigo 58, da Lei 8.245/91.

XXIII – 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.

XXIV – As partes elegem o Foro da Comarca de Santo André, S.P., para dirimir todas e quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente instrumento particular de contrato de locação e outras avencas, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

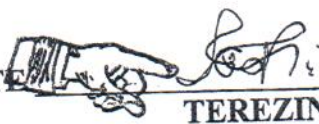
Declaram as partes contratantes estarem de pleno acordo com todos os termos, dizeres e condições do presente contrato, as quais foram lidas, discutidas e ratificadas pelas partes, sempre na presença de 02 (Duas) testemunhas e tudo cientes, razão pela qual o assinam em 03 (Três) vias de igual teor e para um só efeito.

Santo André, 09 de Junho de 2015

LOCADORA 
OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA
RUBENS COHEN

LOCATÁRIA 
JOÃO DE OLIVIERA

CAUCIONANTE 
MARIA APARECIDA DA SILVA

CAUCIONANTE 
TEREZINHA APARECIDA DA SILVA VIEIRA

CAUCIONANTE 
VANDERLEI VIEIRA

TESTEMUNHAS:


Daniela Manzatto
RG: 30.334.156-7 SSP/SP




Edmilson José Soares
RG: 15.107.390-9 SSP/SP

Acompanha cartório dos atos praticados. Discriminando-se os tributos cobrados, a qual passa a fazer parte deste título.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **MAR GONÇALES GIMENEZ** e **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**, liberado nos autos em 14/10/2019 às 10:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pasta/digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024320-26.2019.8.26.0554 e código 795B450. Sob Penetração n. 421182, de 24/07/2015.

3. Tabelião de Notas de Santo André - SP Rua Dr. Albuquerque Lins, 70 - Centro
Laurindo Lopes Gomes - Tabelião Fone/Fax: 4994-2477
e-mail: 3tbsantoandre@uol.com.br

Reconheço por Semelhança C/Valor Econ 003 firma(s)
RUBENS COHEN, DANIELA MAZZATTO, EDILSON JOSE
SUAREZ*****

Dou fe, Santo André, 22 de julho de 2015.
Em testemunho da verdade
ADILSON GLEZER PINCO - ESCRITURÁRIO - 19/22/00



RECONHEÇO POR SEMELHANÇA COM VALOR ECONÓMICO (S) FIRMA(S) DE: JURO DE
OLIVEIRA, MARIA APARECIDA DA SILVA, TEREZINHA APARECIDA DA SILVA
VICIARI, VANDERLEI VICIARI, DOMINGOS - BELI(S) : AA128796, AA129797.
Em Test. da verdade.

MARCIO ROBERTO THEUBALDO - RECCO ESTAL: R\$ 29,00.
SOROCABA - SP, 21 de julho de 2015.
CODIGO DE SEGURANCA 504948550404953480752573254.<<<<<

Conferido
Portal Extrajudicial
04/08/15

RECIBO DE ALUGUEL

Recibo de Aluguel Nº

51/48

Demonstrativo de Valores

fls. 26

Vencimento

R\$ 9.765,15 Até 30/09/18

R\$ 11.718,18 Após 30/09/18

Aluguel R\$ 9.139,19

Impostos e Taxas R\$ 625,96

R\$

R\$

Correspondente ao mês vencido em:

30 de SETEMBRO de 2018

Recebi(emos) do(s) Snr.(s)

JOÃO DE OLIVEIRA

Endereço para cobrança

LOJA COMERCIAL PARTICIPAÇÃO LTDA.

Proveniente de

LOJA COMERCIAL

Sita á

AV. ITAVUVU

Nº

3799 - LJ 11

CEP

18078-005

BAIRRO

ITAVUVU

CIDADE

SOROCABA-SP

Data: de de

Assinatura

AO BANCO: atenção quanto às datas de vencimento

RECIBO DE ALUGUEL

Recibo de Aluguel Nº

54/48

Demonstrativo de Valores

Aluguel R\$ 9.139,19

Impostos e Taxas R\$ 625,96

Vencimento

R\$ 9.765,15 Até 30/12/18

R\$ 11.718,18 Após 30/12/18

Correspondente ao mês vencido em:

30 de DEZEMBRO de 2018

Recebi(emos) do(s) Snr.(s)

JOÃO DE OLIVEIRA

Endereço para cobrança

PARTICIPAÇÃO LTDA.

Proveniente de

LOJA COMERCIAL

Sita á

AV. ITAVUVU

Nº

3799- LJ 11

CEP

18078-005

BAIRRO

ITAVUVU

CIDADE

SOROCABA-SP

Data: de de

Assinatura

AO BANCO: atenção quanto às datas de vencimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIR GONCALES GIMENEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 14/10/2019 às 10:31. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024320-26.2019.8.26.0554 e código 795B451.

RECIBO DE ALUGUEL

Recibo de Aluguel Nº

55/48

Demonstrativo de Valores

Aluguel	R\$	9.139,19
Impostos e Taxas	R\$	625,96
	R\$	
	R\$	

Vencimento

R\$ **9.765,15** Até **30/01/19**

R\$ **11.718,18** Após **30/01/19**

Correspondente ao mês vencido em:

30 de **JANEIRO** de **2019**

Recebi(emos) do(s) Snr.(s)

JOÃO DE OLIVEIRA

Endereço para cobrança

LOJA COMERCIAL

Proveniente de

LOJA COMERCIAL

Sita á

AV. ITAVUVU

Nº

3799 - LJ 11

CEP

18078-005

BAIRRO

ITAVUVU

CIDADE

SOROCABA-SP

Data: ___ de ___ de ___

Assinatura

AO BANCO: atenção quanto às datas de vencimento

RECIBO DE ALUGUEL

Recibo de Aluguel N°

57/48

Demonstrativo de Valores

fls. 29

Vencimento

R\$ **9.765,15** Até **30/03/19**

R\$ **11.718,18** Após **30/03/19**

Aluguel R\$ **9.139,19**

Impostos e Taxas R\$ **625,96**

Correspondente ao mês vencido em:

30 de **MARÇO** de **2019**

Recebi(emos) do(s) Snr.(s)

JOÃO DE OLIVEIRA

Endereço para cobrança

PARTICIPAÇÃO LTDA.

Proveniente de

LOJA COMERCIAL

Sita á

AV. ITAVUVU

Nº

3799 - LJ 11

CEP

18078-005

BAIRRO

ITAVUVU

CIDADE

SOROCABA-SP

Data: ___ de ___ de ___

Assinatura

AO BANCO: atenção quanto às datas de vencimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIR GONCALES GIMENEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 14/10/2019 às 10:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024320-26.2019.8.26.0554 e código 795B451.

RECIBO DE ALUGUEL

Recibo de Aluguel Nº

58/48

Vencimento

R\$ **9.765,15** Até **30/04/19**

R\$ **11.718,18** Após **30/04/19**

Demonstrativo de Valores

Aluguel R\$ **9.139,19**

Impostos e Taxas R\$ **625,96**

R\$

R\$

Correspondente ao mês vencido em:

30 de **ABRIL** de **2019**

Recebi(emos) do(s) Snr.(s)

JOÃO DE OLIVEIRA

Endereço para cobrança

LOJA COMERCIAL

Proveniente de

LOJA COMERCIAL

Sita á

AV. ITAVUVU

Nº

3799 - LJ 11

CEP

18078-005

BAIRRO

ITAVUVU

CIDADE

SOROCABA-SP

Data: ___ de ___ de ___

Assinatura

AO BANCO: atenção quanto às datas de vencimento

RECIBO DE ALUGUEL

Recibo de Aluguel Nº
61/48

Vencimento
R\$ **10.402,62** Até **30/07/19**
R\$ **12.483,14** Após **30/07/19**

Correspondente ao mês vencido em:

30 de **JULHO** de **2019**

Recebi(emos) do(s) Snr.(s)
JOÃO DE OLIVEIRA

Endereço para cobrança
LOJA COMERCIAL PARTICIPAÇÃO LTDA.

Proveniente de
LOJA COMERCIAL

Sita á Nº
AV. ITAVUVU 3799- LJ 11

CEP BAIRRO CIDADE
18078-005 ITAVUVU SOROCABA-SP

Data: ___ de ___ de ___

Assinatura

Demonstrativo de Valores	
Aluguel	R\$ 9.735,79
Impostos e Taxas	R\$ 666,83
	R\$
	R\$

AO BANCO: atenção quanto às datas de vencimento

RECIBO DE ALUGUEL

Recibo de Aluguel N°

63/48

Demonstrativo de Valores

Aluguel	R\$	9.735,79
Impostos e Taxas	R\$	666,83
	R\$	
	R\$	

Vencimento

R\$ **10.402,62** Até **30/09/19**

R\$ **12.483,14** Após **30/09/19**

Correspondente ao mês vencido em:

30 de **SETEMBRO** de **2019**

Recebi(emos) do(s) Snr.(s)

JOÃO DE OLIVEIRA

Endereço para cobrança

PARTICIPAÇÃO LTDA.

Proveniente de

LOJA COMERCIAL

Sita á

AV. ITAVUVU

Nº

3799 - LJ 11

CEP

18078-005

BAIRRO

ITAVUVU

CIDADE

SOROCABA-SP

Data: ___ de ___ de ___

Assinatura

AO BANCO: atenção quanto às datas de vencimento

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA

118.903

FOLHA

1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL


IMÓVEL: O lote de terreno sob o nº 12, da quadra "A", do loteamento denominado JARDIM SANTA CECÍLIA, situado no Bairro da Terra Vermelha, nesta cidade, medindo 5,00 metros de largura, por 25,00 metros de comprimento, encerrando a área de 125,00 metros quadrados. Confronta-se: na frente, com a Rua Gregorio Ramos dos Santos; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 11; do lado esquerdo, na mesma situação com o lote 13; e, nos fundos, com propriedade de Maria Mascarenhas Rosa.

CADASTRO: 46.51.40.0061.01.000.

PROPRIETÁRIA: RENATO AMARY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica legalmente constituída, com sede nesta cidade, à Avenida Eugênio Salerno, nº 510, inscrita no CNPJ/MF nº 47.823.729/0001-21.

REGISTRO ANTERIOR: R.6/52.867, de 20/03/86 (Loteamento) Livro 2. Sorocaba, 16 de março de 2.004.


O Escrevente Autorizado,  (Anderson Sanches Côvre).

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R.1, em 16 de março de 2.004.

Pela escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, em 08 de março de 2.004, livro 1.414, pp. 248/250, a proprietária, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula à MARIA APARECIDA DA SILVA, senhora do lar, RG. nº 14.400.151-SP, CPF. nº 257.059.948-42, separada judicialmente; e, TEREZINHA APARECIDA DA SILVA, senhora do lar, RG. nº 14.933.967-7-SP, CPF. nº 214.480.118-50, separada judicialmente, ambas brasileiras, residentes e domiciliadas nesta cidade, na Rua Ordalia Albino Roseiro, nº 520, Jardim do Carmo, pelo valor de R\$0,01. Valor Venal R\$7.053,39. Pela vendedora foi declarado que explora a atividade de compra e venda de imóveis e que o imóvel ora alienado não faz parte de seu ativo permanente, estando assim desobrigada da apresentação da CND, do INSS, bem como da Certidão da Receita Federal, nos termos constantes do título.

O Escrevente Autorizado,  (Anderson Sanches Côvre).

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 2, em 20 de agosto de 2015.

Pelo requerimento datado de 23 de julho de 2015, averba-se que o número correto do RG de MARIA APARECIDA DA SILVA, constante nesta matrícula, é 14.440.151-4, conforme comprova a carteira de identidade expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, ficando referido documento microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 421.182 de 24/07/2015)

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

118.903

FOLHA

1

VERSO

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 3, em 20 de agosto de 2015.

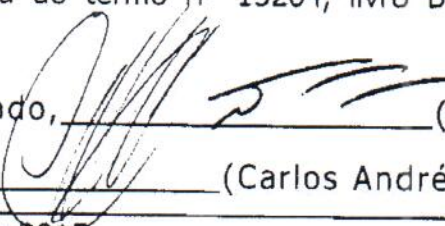
Pelo requerimento datado de 23 de julho de 2015, averba-se que TEREZINHA APARECIDA DA SILVA, constante nesta matrícula, teve sua separação judicial, convertida em **DIVÓRCIO**, por sentença proferida em 27/04/2006, do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões desta Comarca, Exmo. Sr. Dr. Carlos Alberto Maluf, conforme comprova a certidão de casamento expedida em 07 de agosto de 2015, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito local, extraída do termo nº 6967, livro B-104, f. 230. (Protocolo nº 421.182 de 24/07/2015)

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 4, em 20 de agosto de 2015.

Pelo requerimento datado de 23 de julho de 2015, averba-se que TEREZINHA APARECIDA DA SILVA, constante nesta matrícula, teve seu estado civil alterado de divorciada para o de casada em virtude de seu matrimônio com VANDERLEI VIEIRA, realizado aos 11 de outubro de 2006, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar:- TEREZINHA APARECIDA DA SILVA VIEIRA, conforme comprova a certidão de casamento expedida em 11 de outubro de 2006, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas de Votorantim - SP, extraída do termo nº 15204, livro B-077, f. 057. (Protocolo nº 421.182 de 24/07/2015)

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 5, em 20 de agosto de 2015.

Pelo requerimento datado de 23 de julho de 2015, averba-se que VANDERLEI VIEIRA, constante nesta matrícula, é portador do RG nº 18.548.522-4, expedido pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, e inscrito no CPF nº 588.054.608-00, conforme documento expedido pelo Ministério da Fazenda; ficando referidos documentos microfilmados neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 421.182 de 24/07/2015)

(CONTINUA ÀS FOLHAS 2)

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA

118.903

FICHA

2

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERALO Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 6, em 20 de agosto de 2015.

Pelo contrato de locação assinado em 09 de junho de 2015, as proprietárias MARIA APARECIDA DA SILVA, brasileira, separada judicialmente, do lar, RG nº 14.440.151-4-SP, CPF nº 257.059.948-42, residente e domiciliada na Rua Juarez Ferreira, nº 278, Parque das Laranjeiras, Sorocaba-SP; e TEREZINHA APARECIDA DA SILVA VIEIRA, brasileira, do lar, RG nº 14.933.967-7-SP, CPF nº 214.480.118-50, assistida de seu marido VANDERLEI VIEIRA, brasileiro, aposentado, RG nº 18.548.522-4-SP, CPF nº 588.054.608-00, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Amaro Vieira da Silva, nº 230, Jardim Maria Antonia Prado, Sorocaba-SP, deram em **CAUÇÃO** o imóvel desta matrícula, como garantia das obrigações assumidas no referido contrato de locação, celebrado entre OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA., CNPJ/MF nº 50.939.438/0001-08, com sede em Santo André - SP, na Rua Bernardino de Campos, nº 141, Centro - (como locadora), JOÃO DE OLIVEIRA, brasileiro, divorciado, empresário, RG nº 13.814.778-SP, CPF nº 020.651.998-22, residente e domiciliado na Rua Ordalia Albino Roseiro, nº 520, Jardim Santa Cláudia, Sorocaba-SP - (como locatário), tendo por objeto a loja comercial de nº 11, situada na Avenida Itavuvu, nº 3799, Bairro Itavuvu, nesta cidade, valor atribuído de R\$262.800,00. Tudo conforme e como prevê o contrato que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 421.182 de 24/07/2015)

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 7, em 08 de junho de 2018.

Nos termos da Certidão expedida em 09 de maio de 2018, pelo Juízo de Direito da E.7ª Vara Cível do Foro e Comarca de Santo André-SP, assinada digitalmente pelo Coordenador do Cartório da referida Vara, Sr. Rinaldo Vieira, extraída dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel, processo digital nº 1004127-24.2018.8.26.0554 - nº de ordem 222/2018 vzf/, distribuída em 27/02/2018 e admitida em Juízo, requerida por OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA, CNPJ nº 50.939.438/0001-08, contra MARIA APARECIDA DA SILVA, e, TEREZINHA APARECIDA DA SILVA VIEIRA e seu marido VANDERLEI VIEIRA, dados de

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

118.903

FICHA

2

VERSO

qualificação já mencionados nesta matrícula, **averba-se**, a requerimento da interessada, datado de 17 de maio de 2018, com fulcro no artigo 828 do Código de Processo Civil, a existência da mencionada ação, cujo valor é de R\$22.148,84. (Protocolo nº 474.948 de 30/05/2018).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV

Oficial/Substituto, _____ (Carlos A.O.Ribeiro/Ailton M.Ricci/Marina Z.P.Gomes).

DIRETORIA DE EXECUÇÃO DE PRECATÓRIOS E CÁLCULOS

Em cumprimento ao Comunicado da Egrégia Presidência do Tribunal de Justiça, publicado no D.O.J. de 24 e 28 de junho de 1.993 e rr. decisões do Colendo Superior Tribunal de Justiça, segue a TABELA OFICIAL ATUALIZADA aplicável nos cálculos judiciais, exceto para aqueles com normas específicas estabelecidas por lei ou com r. decisão transitada em julgado estabelecendo critério e índices diferentes.

TABELA PRÁTICA PARA CÁLCULO DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS DÉBITOS JUDICIAIS
Tabela editada em face da Jurisprudência ora predominante

	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974
JAN	-----	11.300,00	16.600,00	23.230,00	28,48	35,62	42,35	50,51	61,52	70,87	80,62
FEV	-----	11.300,00	17.050,00	23,78	28,98	36,27	43,30	51,44	62,26	71,57	81,47
MAR	-----	11.300,00	17.300,00	24,28	29,40	36,91	44,17	52,12	63,09	72,32	82,69
ABR	-----	13.400,00	17.600,00	24,64	29,83	37,43	44,67	52,64	63,81	73,19	83,73
MAI	-----	13.400,00	18.280,00	25,01	30,39	38,01	45,08	53,25	64,66	74,03	85,10
JUN	-----	13.400,00	19.090,00	25,46	31,20	38,48	45,50	54,01	65,75	74,97	86,91
JUL	-----	15.200,00	19.870,00	26,18	32,09	39,00	46,20	55,08	66,93	75,80	89,80
AGO	-----	15.200,00	20.430,00	26,84	32,81	39,27	46,61	56,18	67,89	76,48	93,75
SET	-----	15.700,00	21.010,00	27,25	33,41	39,56	47,05	57,36	68,46	77,12	98,22
OUT	10.000,00	15.900,00	21.610,00	27,38	33,88	39,92	47,61	58,61	68,95	77,87	101,90
NOV	10.000,00	16.050,00	22.180,00	27,57	34,39	40,57	48,51	59,79	69,61	78,40	104,10
DEZ	10.000,00	16.300,00	22.690,00	27,96	34,95	41,42	49,54	60,77	70,07	79,07	105,41

	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985
JAN	106,76	133,34	183,65	238,32	326,82	487,83	738,50	1.453,96	2.910,93	7.545,98	24.432,06
FEV	108,38	135,90	186,83	243,35	334,20	508,33	775,43	1.526,66	3.085,59	8.285,49	27.510,50
MAR	110,18	138,94	190,51	248,99	341,97	527,14	825,83	1.602,99	3.292,32	9.304,61	30.316,57
ABR	112,25	142,24	194,83	255,41	350,51	546,64	877,86	1.683,14	3.588,63	10.235,07	34.166,77
MAI	114,49	145,83	200,45	262,87	363,64	566,86	930,53	1.775,71	3.911,61	11.145,99	38.208,46
JUN	117,13	150,17	206,90	270,88	377,54	586,13	986,36	1.873,37	4.224,54	12.137,98	42.031,56
JUL	119,27	154,60	213,80	279,04	390,10	604,89	1.045,54	1.976,41	4.554,05	13.254,67	45.901,91
AGO	121,31	158,55	219,51	287,58	400,71	624,25	1.108,27	2.094,99	4.963,91	14.619,90	49.396,88
SET	123,20	162,97	224,01	295,57	412,24	644,23	1.172,55	2.241,64	5.385,84	16.169,61	53.437,40
OUT	125,70	168,33	227,15	303,29	428,80	663,56	1.239,39	2.398,55	5.897,49	17.867,42	58.300,20
NOV	128,43	174,40	230,30	310,49	448,47	684,79	1.310,04	2.566,45	6.469,55	20.118,71	63.547,22
DEZ	130,93	179,68	233,74	318,44	468,71	706,70	1.382,09	2.733,27	7.012,99	22.110,46	70.613,67

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
JAN	80.047,66	129,98	596,94	6.170000	102,527306	1.942,726347	11.230,659840	140.277,063840
FEV	93.039,40	151,85	695,50	8,805824	160,055377	2.329,523162	14.141,646870	180.634,775106
MAR	106,40	181,61	820,42	9,698734	276,543680	2.838,989877	17.603,522023	225.414,135854
ABR	106,28	207,97	951,77	10,289386	509,725310	3.173,706783	21.409,403484	287.583,354522
MAI	107,12	251,56	1.135,27	11,041540	738,082248	3.332,709492	25.871,123170	369.170,752199
JUN	108,61	310,53	1.337,12	12,139069	796,169320	3.555,334486	32.209,548346	468.034,679637
JUL	109,99	366,49	1.598,26	15,153199	872,203490	3.940,377210	38.925,239176	610.176,811842
AGO	111,31	377,67	1.982,48	19,511259	984,892180	4.418,739003	47.519,931986	799,392641
SET	113,18	401,69	2.392,06	25,235862	1.103,374709	5.108,946035	58.154,892764	1.065,910147
OUT	115,13	424,51	2.966,39	34,308154	1.244,165321	5.906,963405	72.100,436048	1.445,693932
NOV	117,32	463,48	3.774,73	47,214881	1.420,836796	7.152,151290	90.897,019725	1.938,964701
DEZ	121,17	522,99	4.790,89	66,771284	1.642,203168	9.046,040951	111.703,347540	2.636,991993

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
JAN	3.631,929071	13,851199	16,819757	18,353215	19,149765	19,626072	21,280595	22,402504	24,517690
FEV	5.132,642163	14,082514	17,065325	18,501876	19,312538	19,753641	21,410406	22,575003	24,780029
MAR	7.214,955088	14,221930	17,186488	18,585134	19,416825	20,008462	21,421111	22,685620	24,856847
ABR	10.323,157739	14,422459	17,236328	18,711512	19,511967	20,264570	21,448958	22,794510	25,010959
MAI	14.747,663145	14,699370	17,396625	18,823781	19,599770	20,359813	21,468262	22,985983	25,181033
JUN	21.049,339606	15,077143	17,619301	18,844487	19,740888	20,369992	21,457527	23,117003	25,203695
JUL	11,346741	15,351547	17,853637	18,910442	19,770499	20,384250	21,521899	23,255705	25,357437
AGO	12,036622	15,729195	18,067880	18,944480	19,715141	20,535093	21,821053	23,513843	25,649047
SET	12,693821	15,889632	18,158219	18,938796	19,618536	20,648036	22,085087	23,699602	25,869628
OUT	12,885497	16,075540	18,161850	18,957734	19,557718	20,728563	22,180052	23,803880	26,084345
NOV	13,125167	16,300597	18,230865	19,012711	19,579231	20,927557	22,215540	24,027636	26,493869
DEZ	13,554359	16,546736	18,292849	19,041230	19,543988	21,124276	22,279965	24,337592	27,392011

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
JAN	28,131595	31,052744	32,957268	34,620735	35,594754	37,429911	39,855905	41,495485	44,178247
FEV	28,826445	31,310481	33,145124	34,752293	35,769168	37,688177	40,110982	41,860645	44,593522
MAR	29,247311	31,432591	33,290962	34,832223	35,919398	37,869080	40,235326	42,153669	44,834327
ABR	29,647999	31,611756	33,533986	34,926270	36,077443	38,062212	40,315796	42,452960	45,130233
MAI	30,057141	31,741364	33,839145	34,968181	36,171244	38,305810	40,537532	42,762866	45,455170
JUN	30,354706	31,868329	34,076019	35,013639	36,265289	38,673545	40,780757	42,946746	45,714264
JUL	30,336493	32,027670	34,038535	34,989129	36,377711	39,025474	40,952036	42,899504	45,814835
AGO	30,348627	32,261471	34,048746	35,027617	36,494119	39,251821	41,046225	42,869474	45,814835
SET	30,403254	32,422778	34,048746	35,020611	36,709434	39,334249	41,079061	42,839465	46,007257
OUT	30,652560	32,477896	34,099819	35,076643	36,801207	39,393250	41,144787	43,070798	46,214289
NOV	30,772104	32,533108	34,297597	35,227472	36,911610	39,590216	41,243534	43,467049	46,362174
DEZ	30,885960	32,676253	34,482804	35,375427	37,070329	39,740658	41,396135	43,914759	46,626438

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
JAN	46,864232	49,768770	52,537233	55,809388	62,102540	66,188858	67,556931	69,876800	
FEV	47,103239	50,226642	52,868217	56,635366	63,040288	66,466851	67,712311	70,128356	
MAR	47,286941	50,487820	53,206573	57,292336	63,639170	66,626371	67,834193	70,507049	
ABR	47,372057	50,790746	53,642866	58,157450	63,919182	66,839575	67,881676	71,049953	
MAI	47,675238	51,090411	54,061280	58,570367	64,328264	66,893046	68,024227	71,476252	
JUN	47,937451	51,269227	54,385647	59,150213	64,958680	67,133860	68,316731	71,583466	
JUL	48,062088	51,412780	54,527049	59,605669	65,263985	66,932458	69,293660	71,590624	
AGO	48,268754	51,345943	54,597934	59,951381	65,681674	67,046243	69,466894	71,662214	
SET	48,485963	51,428096	54,696210	60,101259	65,885287	67,026129	69,466894	71,748208	
OUT	48,791424	51,566951	54,964221	60,407775	65,937995	67,012723	69,675294	71,712333	
NOV	49,137843	51,881509	55,173085	60,872914	66,050089	67,260670	69,953995		
DEZ	49,403187	52,161669	55,465502	61,548603	66,096324	67,381739	69,779110		

OBSERVAÇÃO I - Dividir o valor a atualizar (observar o padrão monetário vigente à época) pelo fator do mês do termo inicial e multiplicar pelo fator do mês do termo final, obtendo-se o resultado na moeda vigente na data do termo final, não sendo necessário efetuar qualquer conversão. Esclarecendo que, nesta tabela, não estão incluídos os juros moratórios, apenas a correção monetária.

PADRÕES MONETÁRIOS A CONSIDERAR:

Cr\$ (cruzeiro): de out/64 a jan/67
 NCr\$ (cruzeiro novo): de fev/67 a mai/70
 Cr\$ (cruzeiro): de jun/70 a fev/86
 Cz\$ (cruzado): de mar/86 a dez/88
 NCz\$ (cruzado novo): de jan/89 a fev/90
 Cr\$ (cruzeiro): de mar/90 a jul/93
 CR\$ (cruzeiro real): de ago/93 a jun/94
 R\$ (real): de jul/94 em diante

Exemplo:

Atualização, até outubro de 2019, do valor de Cz\$1.000,00 fixado em janeiro de 1988
 $Cz\$1.000,00 : 596,94 \text{ (janeiro/1988)} \times 71,712333 \text{ (outubro/2019)} = R\$120,13.$


OBSERVAÇÃO II - Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a fev/86: ORTN
 Mar/86 e mar/87 a jan/89: OTN
 Abr/86 a fev/87: OTN "pro-rata"
 Fev/89: 42,72% (conforme STJ, índice de jan/89)
 Mar/89: 10,14% (conforme STJ, índice de fev/89)
 Abr/89 a mar/91: IPC do IBGE (de mar/89 a fev/91)
 Abr/91 a jul/94: INPC do IBGE (de mar/91 a jun/94)
 Ago/94 a jul/95: IPC-r do IBGE (de jul/94 a jun/95)
 Ago/95 em diante: INPC do IBGE (de jul/95 em diante), sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "Sub judice".

OBSERVAÇÃO III - Aplicação do índice de 10,14%, relativo ao mês de fevereiro de 1989, ao invés de 23,60%, em cumprimento ao decidido no Processo G-36.676/02.

 190590072110467-0001	 Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento	DARE-SP		01 - Código de Receita - Descrição	02 - Código do Serviço - Descrição	19 - Qtde Serviços: 1	
		Documento Detalhe	304-9	Extra-Orçamentária e Anulação de Despesa - carteira de previdência dos advogados de São Paulo		TJ - 1130401 - TAXA DE MANDATO (PROCURAÇÃO OU SUBSTABELECIMENTO)	
		15 - Nome do Contribuinte		03 - Data de Vencimento	06 -	09 - Valor da Receita	12 - Acréscimo Financeiro
Olinda Comercio e Participacao Ltda		09/11/2019		R\$ 23,00	R\$ 0,00		
16 - Endereço		04 - Cnpj ou Cpf	05 -	07 - Referência	10 - Juros de Mora	13 - Honorários Advocaticios	
R. BERNARDINO DE CAMPOS, 141 Santo Andre SP		50.939.438/0001-08			R\$ 0,00	R\$ 0,00	
18 - Nº do Documento Detalhe	17 - Observações		08 -	11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração	14 - Valor Total		
190590072110467-0001	Comarca/Foro: Santo André, Cód. Foro: 554, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: OLINDA COM. E PART. LTDA., Réu: JOÃO DE OLIVEIRA [Outras(s) parte(s) do mesmo			R\$ 0,00	R\$ 23,00		
Emissão: 10/10/2019							

85840000000-0 23000185111-4 90590072110-1 46720191109-0


	Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais			<h1>DARE-SP</h1>	
				Documento Principal	
01 - Nome / Razão Social			07 - Data de Vencimento		
Olinda Comercio e Participacao Ltda			09/11/2019		
02 - Endereço			08 - Valor Total		
R. BERNARDINO DE CAMPOS, 141 Santo Andre SP			R\$ 23,00		
03 - CNPJ Base / CPF	04 - Telefone	05 - Quantidade de Documentos Detalhe	09 - Número do DARE		
50.939.438	(11)4432-1282	1			
06 - Observações			190590072110467		
Comarca/Foro: Santo André, Cód. Foro: 554, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: OLINDA COM. E PART. LTDA., Réu: JOÃO DE OLIVEIRA [Outras(s) parte(s) do mesmo			Emissão: 10/10/2019		
10 - Autenticação Mecânica			Via do Contribuinte		

TERM 00111981 AGENTE 111981 AUTE 55074
 COBAN:050494 LOJA:004044 PDV:111981
 11/10/2019 BANCO DO BRASIL 15:24:19
 559624125 CORRESPONDENTE BANCARIO 0014
 COMPROVANTE PAGAMENTOS COM COD.BARRA
 =====
 CONVENIO: SEFAZ/SP-AMBIENTEPAG
 =====
 85840000000 23000185111 90590072110
 46720191109
 NR. DOCUMENTO 40.441.981
 NR. CONVENIO 107.725-2
 BANCO 001
 DATA DO PAGAMENTO 11/10/2019
 NR DE CONTROLE-DARE-SP 190590072110467
 VLR DO PAGAMENTO 23.00
 =====
 COMPROVANTE DE PAGAMENTO EMITIDO DE
 ACORDO COM A PORTARIA CAT 126
 DE 16/09/2011 E AUTORIZADO PELO
 PROCESSO SF N. 23673-496923-2001.
 =====
 NR. AUTENTICACAO D.886.470.516.C54.A42

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIR GONCALLES GIMENEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 14/10/2019 às 10:31. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024320-26.2019.8.26.0554 e código 795B45A.

 190590072110400-0001	 Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento	DARE-SP		01 - Código de Receita - Descrição		02 - Código do Serviço - Descrição		19 - Qtde Serviços. 1			
		Documento Detalhe		230-6		Custas - judiciárias pertencentes ao Estado, referentes a atos judiciais		TJ - 1123001 - PETIÇÃO INICIAL			
		15 - Nome do Contribuinte		03 - Data de Vencimento		06 -		09 - Valor da Receita		12 - Acréscimo Financeiro	
Olinda Comercio e Participacao Ltda		09/11/2019				R\$ 907,96		R\$ 0,00			
16 - Endereço		04 - Cnpj ou Cpf		05 -		07 - Referência		10 - Juros de Mora		13 - Honorários Advocáticos	
R. BERNARDINO DE CAMPOS, 141 Santo Andre SP		50.939.438/0001-08						R\$ 0,00		R\$ 0,00	
18 - Nº do Documento Detalhe		17 - Observações		08 -		11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração		14 - Valor Total			
190590072110400-0001		Comarca/Foro: Santo André, Cód. Foro: 554, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: OLINDA COM. E PART. LTDA., Réu: JOÃO DE OLIVEIRA [Outras(s) parte(s) do mesmo				R\$ 0,00		R\$ 907,96			
Emissão: 10/10/2019											

85860000009-8 07960185111-5 90590072110-1 40020191109-0

	Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais			DARE-SP	
				Documento Principal	
01 - Nome / Razão Social			07 - Data de Vencimento		
Olinda Comercio e Participacao Ltda			09/11/2019		
02 - Endereço			08 - Valor Total		
R. BERNARDINO DE CAMPOS, 141 Santo Andre SP			R\$ 907,96		
03 - CNPJ Base / CPF	04 - Telefone	05 - Quantidade de Documentos Detalhe	09 - Número do DARE		
50.939.438	(11)4432-1282	1			
06 - Observações			190590072110400		
Comarca/Foro: Santo André, Cód. Foro: 554, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: OLINDA COM. E PART. LTDA., Réu: JOÃO DE OLIVEIRA [Outras(s) parte(s) do mesmo					
10 - Autenticação Mecânica			Emissão: 10/10/2019		
			Via do Contribuinte		

TERM 00111981 AGENTE 111981 AUTE 55077
 COBAN:050494 LOJA:004044 PDV:111981
 11/10/2019 BANCO DO BRASIL 15:25:24
 559612389 CORRESPONDENTE BANCARIO 0026

COMPROVANTE PAGAMENTOS COM COD.BARRA

CONVENIO: SEFAZ-SP-AMBIENTEPAG

85860000009 07960185111 90590072110
 40020191109

NR. DOCUMENTO 40.441.981
 NR. CONVENIO 107.725-2
 BANCO 001
 DATA DO PAGAMENTO 11/10/2019
 NR DE CONTROLE-DARE-SP 190590072110400
 VLR DO PAGAMENTO 907,96

COMPROVANTE DE PAGAMENTO EMITIDO DE
 ACORDO COM A PORTARIA CAT 126
 DE 16/09/2011 E AUTORIZADO PELO
 PROCESSO SF N. 23673-496923-2001.

NR.AUTENTICACAO 8.438.A02.AF2.791.AB3



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2019101010411602
 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	DISTRIBUIÇÃO	Unidade	COM. SANTO ANDRÉ	CEP		
Endereço				Código	201-0	
Histórico	OLINDA COM. E PART. LTDA. x JOÃO DE OLIVEIRA + 3 - TAXA IMPRESSÃO CONTRAFÉ			Valor	22,40	
					Total	22,40

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

868700000003	224051174006	120105093948	380001086020
--------------	--------------	--------------	--------------



TERM 00111981 AGENTE 111981 AUTE 55076
 COBAN:050494 LOJA:004044 PDV:111981
 11/10/2019 BANCO DO BRASIL 15:25:01
 559624125 CORRESPONDENTE BANCARIO 0017

COMPROVANTE PAGAMENTOS COM COD.BARRA

=====

CONVENIO: TJSP - CUSTAS FEDTJ

86870000000 22405117400 12010509394
 38000108602

NR. DOCUMENTO 40.441.981
 NR. CONVENIO 109.248-0
 DATA DO PAGAMENTO 11/10/2019
 VLR DO PAGAMENTO 22.40

=====

NR.AUTENTICACAO 1.77C.A49.BDF.5E7.72E

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIR GONCALES GIMENEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 14/10/2019 às 10:31. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024320-26.2019.8.26.0554 e código 795B460.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2019101010403704
 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	DISTRIBUIÇÃO	Unidade	COM. SANTO ANDRÉ	CEP		
Endereço				Código	120-1	
Histórico	OLINDA COM. E PART. LTDA. x JOÃO DE OLIVEIRA + 3 - TAXA CITAÇÃO VIA CORREIOS			Valor	100,00	
					Total	100,00

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

86830000014 000051174006 112015093948 380001087042



TERM 00111981 AGENTE 111981 AUTE 55075
 COBAN:050494 LOJA:004044 PDV:111981
 11/10/2019 BANCO DO BRASIL 15:24:39
 559612389 CORRESPONDENTE BANCARIO 0025

COMPROVANTE PAGAMENTOS COM COD.BARRA

=====

CONVENIO: TJSP - CUSTAS FEDTJ

=====

8683000001 00005117400 11201509394
 38000108704

NR. DOCUMENTO 40.441.981
 NR. CONVENIO 109.248-0
 DATA DO PAGAMENTO 11/10/2019
 VLR DO PAGAMENTO 100,00

=====

NR. AUTENTICACAO 7.FDD.1C5.680.626.588

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIR GONCALES GIMENEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 14/10/2019 às 10:31. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024320-26.2019.8.26.0554 e código 795B462.



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: **1024320-26.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Executado: **Vanderlei Vieira**

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

Vistos.

CITE-SE a parte executada para pagar a dívida, custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, fixados no patamar de dez por cento (10%), no prazo de três (03) dias, a contar da citação.

Caso o devedor possua cadastro na forma do art. 246, §1º, e art. 1.051, do Código de Processo Civil, a citação deverá ser feita de maneira preferencialmente eletrônica.

Do mandado ou carta de citação deverá constar, também, a ordem de penhora e avaliação a ser cumprida pelo Oficial de Justiça tão logo verificado o não pagamento no prazo assinalado, de tudo lavrando-se auto, com intimação do executado.

Não encontrado algum executado, havendo bens de sua titularidade, o Oficial de Justiça deverá proceder ao arresto de tantos quanto bastem para garantir a execução, seguindo o processo na forma do art. 830, do mesmo Diploma legal acima mencionado.

As citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, ou nos feriados ou dias úteis mesmo antes das 6 e depois das 20 horas (CF, art. 5º, XI; CPC, art.212).

O(s) executado(s) deverá(ão) ter ciência de que, nos termos do art. 827, §1º, do Código de Processo Civil, em caso de pagamento integral no prazo declinado, os honorários advocatícios poderão ser reduzidos pela metade.

Registre-se, também, a possibilidade de oferecimento de embargos à execução, distribuídos por dependência e instruídos com cópias das peças processuais relevantes, no prazo de quinze (15) dias, contados na forma do art. 231, do Código de Processo Civil. Alternativamente, no lugar dos embargos, mediante o depósito de trinta por cento do valor total executado, poderá ser requerido o parcelamento do restante em até seis (06) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e de juros de um por cento (1%) ao mês.

Fica(m) o(s) executado(s) advertido(s) que a rejeição dos embargos, ou, ainda, inadimplemento das parcelas, poderá acarretar na elevação dos honorários advocatícios, multa em favor da parte, além de outras penalidades previstas em lei.

O exequente, por sua vez, deverá ter ciência de que, não localizados o(s) executado(s), deverá, na primeira oportunidade, requerer as medidas necessárias para a viabilização da citação, sob pena de não se aplicar o disposto no art. 240, §1º, do Código de Processo Civil. Tratando-se de pessoa jurídica, deverá, desde logo, providenciar a juntada de certidão de breve relato obtida junto à Junta Comercial ou semelhante, diligenciando, ainda, perante os cadastros processuais do juízo onde a empresa tem sede ou filial.

Por fim, registre-se que, independentemente de nova ordem judicial, o exequente poderá requerer diretamente à Serventia a expedição de certidão, nos termos do art.828, que servirá também aos fins previstos no art. 782, §3º, todos do Código de Processo Civil.

**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

Expedida a certidão, caberá ao exequente providenciar as averbações e comunicações necessárias, comprovando posteriormente nos autos no prazo de 10 dias, sob pena de nulidade, sem prejuízo de eventual responsabilização.

Cumpra-se, servindo esta decisão de mandado judicial, se for o caso. Contudo, expeça-se carta postal ou carta precatória para citação, se necessário ou requerido.

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

Int.

Santo André, 14 de outubro de 2019.

**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 - Santo André-SP - CEP 09015-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CARTA DE CITAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1024320-26.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Executado: **Vanderlei Vieira**

Destinatário(a):
 João de Oliveira
 Rua Ordalia Albino Roseiro, 520, Jardim Santa Claudia
 Sorocaba-SP
 CEP 18077-535

Pela presente, comunico que perante este Juízo tramita a ação em epígrafe, da qual fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** de todo o conteúdo da petição inicial e da decisão para, **no prazo de 03 (três) dias úteis, pagar a dívida no valor de R\$ R\$ 90.796,04**, que deverá ser atualizada até a data do efetivo pagamento, acrescida dos honorários advocatícios da parte exequente arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do débito, conforme pedido inicial. Caso o(a) executado(a) efetue o pagamento no prazo acima assinalado, os honorários advocatícios serão reduzidos pela metade (art. 827, § 1º, do CPC).

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

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

OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente. A visualização da petição inicial, dos documentos e da decisão que determina a citação (art. 250, II e V, do CPC) poderá ocorrer mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Santo André, 15 de outubro de 2019. Patricia Rossi Neri, 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 - Santo André-SP - CEP 09015-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CARTA DE CITAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1024320-26.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Executado: **Vanderlei Vieira**

Destinatário(a):
 Maria Aparecida da Silva
 Rua Juarez Ferreira, 278, Parque das Laranjeiras
 Sorocaba-SP
 CEP 18077-362

Pela presente, comunico que perante este Juízo tramita a ação em epígrafe, da qual fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** de todo o conteúdo da petição inicial e da decisão para, **no prazo de 03 (três) dias úteis, pagar a dívida no valor de R\$ R\$ 90.796,04**, que deverá ser atualizada até a data do efetivo pagamento, acrescida dos honorários advocatícios da parte exequente arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do débito, conforme pedido inicial. Caso o(a) executado(a) efetue o pagamento no prazo acima assinalado, os honorários advocatícios serão reduzidos pela metade (art. 827, § 1º, do CPC).

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

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

OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente. A visualização da petição inicial, dos documentos e da decisão que determina a citação (art. 250, II e V, do CPC) poderá ocorrer mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Santo André, 15 de outubro de 2019. Patricia Rossi Neri, 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 - Santo André-SP - CEP 09015-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CARTA DE CITAÇÃO - RITO COMUM – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1024320-26.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Executado: **Vanderlei Vieira**

Destinatário:
 Vanderlei Vieira
 Rua Amaro Vieira da Silva, 230, Jardim Maria Antonia Prado
 Sorocaba-SP
 CEP 18076-059

Pela presente, comunico que perante este Juízo tramita a ação em epígrafe, da qual fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** de todo o conteúdo da petição inicial e da decisão, disponibilizadas na internet.

ADVERTÊNCIA / PRAZO PARA DEFESA: Nos termos do artigo 344 do Código de Processo Civil, se o réu não contestar a ação, **no prazo de 15 dias úteis**, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor, ficando, ainda, ciente de que o recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante que esta citação se efetivou.

OBSERVAÇÃO: 1- Este processo tramita eletronicamente. A visualização da petição inicial, dos documentos e da decisão que determina a citação (art. 250, II e V, do CPC) poderá ocorrer mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. **2-** Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC, fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC. Santo André, 15 de outubro de 2019. Patricia Rossi Neri - 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 - Santo André-SP - CEP 09015-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CARTA DE CITAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1024320-26.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Executado: **Vanderlei Vieira**

Destinatário(a):
 Terezinha Aparecida da Silva Vieira
 Rua Amaro Vieira da Silva, 230, Jardim Maria Antonia Prado
 Sorocaba-SP
 CEP 18076-059

Pela presente, comunico que perante este Juízo tramita a ação em epígrafe, da qual fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** de todo o conteúdo da petição inicial e da decisão para, **no prazo de 03 (três) dias úteis, pagar a dívida no valor de R\$ R\$ 90.796,04**, que deverá ser atualizada até a data do efetivo pagamento, acrescida dos honorários advocatícios da parte exequente arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do débito, conforme pedido inicial. Caso o(a) executado(a) efetue o pagamento no prazo acima assinalado, os honorários advocatícios serão reduzidos pela metade (art. 827, § 1º, do CPC).

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

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

OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente. A visualização da petição inicial, dos documentos e da decisão que determina a citação (art. 250, II e V, do CPC) poderá ocorrer mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Santo André, 15 de outubro de 2019. Patricia Rossi Neri, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1116/2019, foi disponibilizado na página 1078/1081 do Diário da Justiça Eletrônico em 17/10/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)

Teor do ato: "CITE-SE a parte executada para pagar a dívida, custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, fixados no patamar de dez por cento (10%), no prazo de três (03) dias, a contar da citação. Caso o devedor possua cadastro na forma do art. 246, §1º, e art. 1.051, do Código de Processo Civil, a citação deverá ser feita de maneira preferencialmente eletrônica. Do mandado ou carta de citação deverá constar, também, a ordem de penhora e avaliação a ser cumprida pelo Oficial de Justiça tão logo verificado o não pagamento no prazo assinalado, de tudo lavrando-se auto, com intimação do executado. Não encontrado algum executado, havendo bens de sua titularidade, o Oficial de Justiça deverá proceder ao arresto de tantos quanto bastem para garantir a execução, seguindo o processo na forma do art. 830, do mesmo Diploma legal acima mencionado. As citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, ou nos feriados ou dias úteis mesmo antes das 6 e depois das 20 horas (CF, art. 5º, XI; CPC, art.212). O(s) executado(s) deverá(ão) ter ciência de que, nos termos do art. 827, §1º, do Código de Processo Civil, em caso de pagamento integral no prazo declinado, os honorários advocatícios poderão ser reduzidos pela metade. Registre-se, também, a possibilidade de oferecimento de embargos à execução, distribuídos por dependência e instruídos com cópias das peças processuais relevantes, no prazo de quinze (15) dias, contados na forma do art. 231, do Código de Processo Civil. Alternativamente, no lugar dos embargos, mediante o depósito de trinta por cento do valor total executado, poderá ser requerido o parcelamento do restante em até seis (06) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e de juros de um por cento (1%) ao mês. Fica(m) o(s) executado(s) advertido(s) que a rejeição dos embargos, ou, ainda, inadimplemento das parcelas, poderá acarretar na elevação dos honorários advocatícios, multa em favor da parte, além de outras penalidades previstas em lei. O exequente, por sua vez, deverá ter ciência de que, não localizados o(s) executado(s), deverá, na primeira oportunidade, requerer as medidas necessárias para a viabilização da citação, sob pena de não se aplicar o disposto no art. 240, §1º, do Código de Processo Civil. Tratando-se de pessoa jurídica, deverá, desde logo, providenciar a juntada de certidão de breve relato obtida junto à Junta Comercial ou semelhante, diligenciando, ainda, perante os cadastros processuais do juízo onde a empresa tem sede ou filial. Por fim, registre-se que, independentemente de nova ordem judicial, o exequente poderá requerer diretamente à Serventia a expedição de certidão, nos termos do art.828, que servirá também aos fins previstos no art. 782, §3º, todos do Código de Processo Civil. Expedida a certidão, caberá ao exequente providenciar as averbações e comunicações necessárias, comprovando posteriormente nos autos no prazo de 10 dias, sob pena de nulidade, sem prejuízo de eventual responsabilização. Cumpra-se, servindo esta decisão de mandado judicial, se for o caso. Contudo, expeça-se carta postal ou carta precatória para citação, se necessário ou requerido."

Santo André, 17 de outubro de 2019.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário



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


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

**REF.: Autos do Processo nº 1024320-26.2019.8.26.0554
Ação de Execução**

Olinda Comércio e Participação Ltda., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de **João de Oliveira e Outros**, por sua advogada que esta subscreve, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., requerer que se expeça certidão nos termos do artigo 828 do CPC.

Termos em que,
Pede deferimento.

Santo André, 24 de outubro de 2.019.


REGINA GONÇALES DE JESUS
OAB/SP 149.379

1/1
Pet 1



Digital

18/10/2019
LOTE: 70686



fls. 51

DESTINATÁRIO

Joao de Oliveira

Rua Ordalia Albino Roseiro, 520, -, Jardim Santa Claudia

Sorocaba, SP

18077-535

AR054216291JF



TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª 2 / / : h

2ª / / : h

3ª / / : h

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 1 Mudou-se | <input type="checkbox"/> 5 Recusado |
| <input type="checkbox"/> 2 Endereço insuficiente | <input type="checkbox"/> 6 Não procurado |
| <input type="checkbox"/> 3 Não existe o número | <input type="checkbox"/> 7 Ausente |
| <input type="checkbox"/> 4 Desconhecido | <input type="checkbox"/> 8 Falecido |
| <input type="checkbox"/> 9 Outros _____ | |

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

CARIMBO
UNIDADE DE ENTREGA



RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR
Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

JOÃO DE OLIVEIRA

DATA DE ENTREGA

22/10/19

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

138192761

Rafael Rodrigues dos Santos
Agente de Correios
Matrícula: 8.112.883-5
CDD ITAVUVU



Digital

18/10/2019
LOTE: 70686

fls. 52

DESTINATÁRIO

Terezinha Aparecida da Silva Vieira

Rua Amaro Vieira da Silva, 230, -, Jardim Maria Antonia Prado

Sorocaba, SP
18076-059

AR054216314JF



TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª ___/___/___ :___ h

2ª ___/___/___ :___ h

3ª ___/___/___ :___ h

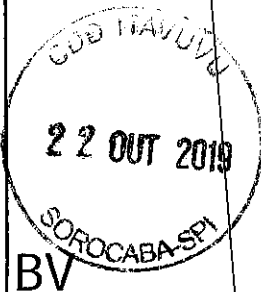
MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 1 Mudou-se | <input type="checkbox"/> 5 Recusado |
| <input type="checkbox"/> 2 Endereço insuficiente | <input type="checkbox"/> 6 Não procurado |
| <input type="checkbox"/> 3 Não existe o número | <input type="checkbox"/> 7 Ausente |
| <input type="checkbox"/> 4 Desconhecido | <input type="checkbox"/> 8 Falecido |
| <input type="checkbox"/> 9 Outros _____ | |



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

CARIMBO
UNIDADE DE ENTREGA



ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

DATA DE ENTREGA

22/10/19

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Terezinha ap. da Silva Vieira

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

149329677

RUBRICA E MATRICULA DO CARTEIRO

Maria da Nazaré da Silva Silvestre
Agência de Correios
Matrícula 8 113 992-6
COD-ITAVUVU

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por v-post.correios.com.br, liberado nos autos em 25/10/2019 às 17:01. Para conferir o original, acesse o site www.correios.com.br



Digital

 18/10/2019
 LOTE: 70686

fls. 53

DESTINATÁRIO

Vanderlei Vieira

 Rua Amaro Vieira da Silva, 230, -, Jardim Maria Antonia
 Prado

Sorocaba, SP

18076-059

AR054216328JF


ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

TENTATIVAS DE ENTREGA

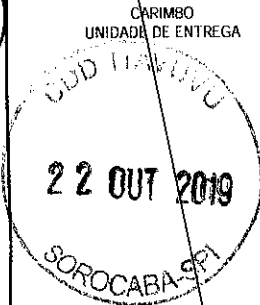
1ª ___/___/___ :___ h

2ª ___/___/___ :___ h

3ª ___/___/___ :___ h

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 1 Mudou-se | <input type="checkbox"/> 5 Recusado |
| <input type="checkbox"/> 2 Endereço insuficiente | <input type="checkbox"/> 6 Não procurado |
| <input type="checkbox"/> 3 Não existe o número | <input type="checkbox"/> 7 Ausente |
| <input type="checkbox"/> 4 Desconhecido | <input type="checkbox"/> 8 Falecido |
| <input type="checkbox"/> 9 Outros _____ | |


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

BV

RUBRICA E MATRICULA DO CARTEIRO

DATA DE ENTREGA

22/10/19

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

18.548.522-4

 Rua Amaro Vieira da Silva Silvestri
 Agência de Correios
 Matrícula 8873 982-9
 CDD-TJ/SP



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

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1024320-26.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Executado: **Vanderlei Vieira**

LÍDIA YOSHIE KAWAKAMI, Escrevente-Chefe do Cartório da 3ª. Vara Cível do Foro de Santo André, na forma da lei,

C E R T I F I C A, atendendo a solicitação do Exequente **OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA**, CNPJ 50.939.438/0001-08, para fins de averbação no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens sujeitos à penhora ou arresto (Artigo 828 do CPC), que foi distribuída, no dia 14/10/2019 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob o nº 1024320-26.2019.8.26.0554, à 3ª Vara Cível do Foro de Santo André, em que são partes: **OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA**, CNPJ 50.939.438/0001-08 - exequente(s), e **JOÃO DE OLIVEIRA**, CPF 020.651.998-22, **MARIA APARECIDA DA SILVA**, CPF 257.059.948-42, **TEREZINHA APARECIDA DA SILVA VIEIRA**, CPF 214.480.118-50 e **VANDERLEI VIEIRA**, CPF 588.054.608-00 - executado(s), cujo valor da causa é: R\$ 90.796,04(NOVENTA MIL E SETECENTOS E NOVENTA E SEIS REAIS E QUATRO CENTAVOS).

NADA MAIS. O referido é verdade e dá fé. Santo André, 29 de outubro de 2019.

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

Ao Estado: Isento (Provimento CSM nº 2.356/2016)



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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1024320-26.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Executado: **Vanderlei Vieira**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

(CERTIDÃO DE PROTESTO) A impressão do(s) documento(s) caberá à parte interessada, mediante consulta no endereço eletrônico oficial do TJSP, desnecessário o comparecimento em Cartório para a respectiva retirada. -

Nada Mais. Santo André, 31 de outubro de 2019. Eu, ____,
 Patricia Rossi Neri, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1162/2019, foi disponibilizado na página 976/980 do Diário da Justiça Eletrônico em 04/11/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)

Teor do ato: "(CERTIDÃO DE PROTESTO) A impressão do(s) documento(s) caberá à parte interessada, mediante consulta no endereço eletrônico oficial do TJSP, desnecessário o comparecimento em Cartório para a respectiva retirada. -"

Santo André, 4 de novembro de 2019.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVIL
COMARCA DE SANTO ANDRÉ – ESTADO DE SÃO PAULO.**

Processo nº. 1024320-26.2019.8.26.0554

MARIA APARECIDA DA SILVA, TEREZINHA APARECIDA DA SILVA VIEIRA E JOÃO DE OLIVEIRA, já qualificados no processo epigrafado, que lhe move **OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA**, por intermédio de sua advogada (procurações anexas), vem à presença de V. Ex.^a, formular

REQUERIMENTO DE PARCELAMENTO DE DÍVIDA

DO PAGAMENTO

O artigo 916 do Nobel Código de Processo Civil estabelece quanto ao parcelamento:

"Art. 916. No prazo para embargos, reconhecendo o crédito do exequente e comprovando o depósito de trinta por cento do valor em execução, acrescido de custas e de honorários de advogado, o executado poderá requerer que lhe seja permitido pagar o restante em até 6 (seis) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e de juros de um por cento ao mês"

Ocorre que, Excelência, em que pese o comando legal do art. 916 determinar o pagamento de 30% do valor da execução, bem como do saldo em no máximo 6 parcelas, os Executados não possuem condições de arcar com o valor estipulado.

Portanto, requerem a V. Ex.^a que determine manifestação da Exequente, acerca da possibilidade do parcelamento do saldo devedor, qual seja, **R\$ 90.796,04 (noventa mil, setecentos e noventa e seis reais e quatro centavos)** a ser pago em **45 (quarenta e cinco)** parcelas consecutivas no valor de **R\$ 2.018,00 (dois mil e dezoito reais)** o que totalizará **R\$ 90.810,00 (noventa mil, oitocentos e dez reais)**,

com vencimento para todo dia 20 (vinte) de cada mês, iniciando após homologação deste acordo.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Votorantim, 18 de Novembro de 2019.

(assinado digitalmente)

Dra. Jéssica R. de Camargo
OAB/SP 388.669

PROCURAÇÃO "AD JUDICIA"**Outorgante**


JOÃO DE OLIVEIRA, brasileiro, divorciado, aposentado, portador do RGSSP/SP nº 13814778 e do CPF/MF nº 020.651.998-22, residente e domiciliado na cidade de Sorocaba – Estado de São Paulo, à Rua Ordália Albino Roseiro, nº 520, Jardim Santa Claudia – CEP 18077-535, por este instrumento, nomeia e constitui sua bastante procuradora

Outorgada

Dra. JÉSSICA R. DE CAMARGO, brasileira, advogada, RGSSP/SP 47.252.260-7, inscrita na OAB/SP sob nº 388.669, com escritório profissional em Votorantim – Estado de São Paulo, à Rua Antônio Trevisan, nº 85, Parque Bela Vista – CEP nº 18110-545, endereço eletrônico: jessica.camargo@adv.oabsp.org.br

a quem confere amplos poderes para o foro em geral com a cláusula "ad judicium", em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor, contra quem de direito, ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo umas e outras até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitações, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta a outrem, com ou sem reserva de iguais poderes, dando tudo por bom firme e valioso.

Votorantim, 08 de Junho de 2018.



JOÃO DE OLIVEIRA

PROCURAÇÃO "AD JUDICIA"**Outorgante**

MARIA APARECIDA DA SILVA, brasileira, divorciada, serviços gerais, portadora do RGSSP/SP nº 14.440.151-4 e do CPF/MF nº 257.059.948-42, residente e domiciliada na cidade de Sorocaba – Estado de São Paulo, à Rua Gregório Ramos dos Santos, nº 80, Jardim Santa Cecília – CEP 18078-000, por este instrumento, nomeia e constitui sua bastante procuradora

Outorgada

Dra. JÉSSICA R. DE CAMARGO, brasileira, advogada, RGSSP/SP 47.252.260-7, inscrita na OAB/SP sob nº 388.669, com escritório profissional em Votorantim – Estado de São Paulo, à Rua Antônio Trevisan, nº 85, Parque Bela Vista – CEP nº 18110-545, endereço eletrônico: jessica.camargo@adv.oabsp.org.br

a quem confere amplos poderes para o foro em geral com a cláusula "ad judicium", em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor, contra quem de direito, ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo umas e outras até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitações, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta a outrem, com ou sem reserva de iguais poderes, dando tudo por bom firme e valioso.

Votorantim, 08 de Junho de 2018.



MARIA APARECIDA DA SILVA

PROCURAÇÃO "AD JUDICIA"**Outorgante**

TEREZINHA APARECIDA DA SILVA VIEIRA, brasileira, casada, do lar, portadora do RGSSP/SP nº 14.933.967-7 e do CPF/MF nº 214.480.118-50, residente e domiciliada na cidade de Sorocaba – Estado de São Paulo, à Rua Amaro Vieira da Silva, nº 230, Jardim Maria Antônia Prado – CEP 18076-059, por este instrumento, nomeia e constitui sua bastante procuradora

Outorgada

Dra. JÉSSICA R. DE CAMARGO, brasileira, advogada, RGSSP/SP 47.252.260-7, inscrita na OAB/SP sob nº 388.669, com escritório profissional em Votorantim – Estado de São Paulo, à Rua Antônio Trevisan, nº 85, Parque Bela Vista – CEP nº 18110-545, endereço eletrônico: jessica.camargo@adv.oabsp.org.br

a quem confere amplos poderes para o foro em geral com a cláusula "ad judicium", em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor, contra quem de direito, ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo umas e outras até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitações, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta a outrem, com ou sem reserva de iguais poderes, dando tudo por bom firme e valioso.

Votorantim, 08 de Junho de 2018.



TEREZINHA APARECIDA DA SILVA VIEIRA

5051.PDF#job_124629



Digital

18/10/2019
LOTE: 70686

fls. 62



DESTINATÁRIO

Maria Aparecida da Silva

Rua Juarez Ferreira, 278, -, Parque das Laranjeiras

Sorocaba, SP

18077-362

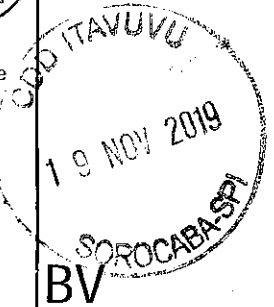
TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª 23/10/19 10:33h
2ª 25/10/19 10:58h
3ª 25/10/19 10:50h

AO REMETENTE

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

CARIMBO
UNIDADE DE ENTREGA



AR054216305JF



MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

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

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

Ronaldo Adriano de Paula
Agente de Correios
Matrícula 174 390-7
SO-ITAVUVU

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

DATA DE ENTREGA

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

Assinado digitalmente por: p.post.correios.com.br, liberado nos autos em 23/11/2019 às 09:00. Documento assinado digitalmente em 23/10/2019 às 10:50:00. Documento assinado por: p.post.correios.com.br, liberado nos autos em 23/11/2019 às 09:00. Documento assinado digitalmente em 23/10/2019 às 10:50:00.

5051.PDF#job_124629



Digital

18/10/2019
LOTE: 70686

fls. 63



DESTINATÁRIO

Maria Aparecida da Silva

Rua Juarez Ferreira, 278, -, Parque das Laranjeiras

Sorocaba, SP

18077-362

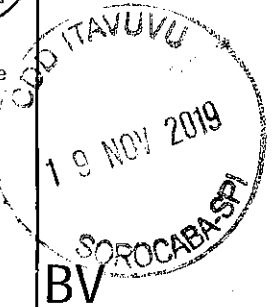
TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª 23/10/19 10:33h
2ª 25/10/19 10:58h
3ª 25/10/19 05:00h

AO REMETENTE

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

CARIMBO
UNIDADE DE ENTREGA



AR054216305JF



MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

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

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

DATA DE ENTREGA

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

Ronaldinho Adriano de Paula
Agente de Correios
Matrícula 174 390-7
SO-ITAVUVU

Assinado digitalmente por: ppost.correios.com.br, liberado nos autos em 23/11/2019 às 09:00.
Assinado digitalmente por: pprocesso.102432026.2019.8.26.0504 e código 7639E01.



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: **1024320-26.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Executado: **João de Oliveira e outros**

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

Vistos.

Os réus constam citados (fls.51/53 e 60) e ingressam com pedido para pagamento parcelado do débito (fls.57/58 - 45 parcelas).

Manifeste-se a parte exequente a respeito, em 10 dias, e, caso não concorde, requeira o que necessário ao regular prosseguimento da execução, desde logo, inclusive, apresentando cálculo atualizado do débito.

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, 09 de dezembro de 2019.

**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 1288/2019, foi disponibilizado na página 800/803 do Diário da Justiça Eletrônico em 11/12/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)

Jéssica Rodrigues de Camargo (OAB 388669/SP)

Teor do ato: "Os réus constam citados (fls.51/53 e 60) e ingressam com pedido para pagamento parcelado do débito (fls.57/58 - 45 parcelas). Manifeste-se a parte exequente a respeito, em 10 dias, e, caso não concorde, requeira o que necessário ao regular prosseguimento da execução, desde logo, inclusive, apresentando cálculo atualizado do débito. 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, 11 de dezembro de 2019.

GUSTAVO DUARTE

Escrevente Técnico Judiciário

SUBSTABELECIMENTO

Substabeleço, SEM RESERVAS, na pessoa do **DR. MARCELO GUIMARÃES SERETTI**, brasileiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 193.776, com escritório em Sorocaba – Estado de São Paulo, à Rua Brigadeiro Tobias, 684, Centro – CEP 18010-070, os poderes que me foram conferidos por **JOÃO DE OLIVEIRA, MARIA APARECIDA DA SILVA E TEREZINHA APARECIDA DA SILVA VIEIRA** nas procurações constantes nos autos do Processo n.º 1024320-26.2019.8.26.0554, em curso na 3ª Vara Civil da Comarca de Santo André – Estado de São Paulo, em que os mesmos são executados.

Sorocaba, 08 de Janeiro de 2020.

(assinado digitalmente)

DRA. JÉSSICA R. DE CAMARGO
OAB/SP 388.669



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 1024320-26.2019.8.26.0554

Ação de Execução

Olinda Comércio e Participação Ltda., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de **Maria Aparecida da Silva Vieira e Outros**, por sua advogada que esta subscreve, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., **informar que não concorda com a proposta de acordo de fls. 57/58 formulado pelos Executados**, bem como para expor e requerer o que se segue:

Informa inicialmente que esta manifestação é tempestiva, pois o prazo da Exequente manifestar-se quanto as fls. 57/58 iniciou-se em 13/12/2019 e, tendo em vista o recesso forense/suspensão dos prazos, terminará em 27/01/2020.

Os Executados oferecem como proposta de acordo para pagamento do débito a importância de R\$ 90.810,00 a ser pago em 45 (quarenta e cinco) parcelas de R\$ 2.018,00.

Informa a Exequente que **não concorda** com a proposta de acordo formulada pelos Executados pelo fato do valor ser insuficiente para satisfazer o crédito da Exequente, uma vez que o valor do débito corresponde a **R\$ 105.586,15**,

1/2

\\JAIR\Jair\Escritório\Petições\Outros\Pet 2.doc



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

conforme demonstra a planilha anexa (doc. 01) e informa que também **não concorda com o parcelamento por ser muito extenso (45 parcelas)**, razão pela qual requer seja dado regular prosseguimento ao processo, expondo e requerendo o abaixo descrito:

Os Executados foram citados (fls. 53,59, 60 e 61) e tendo em vista que transcorreu *in albis* o prazo para os mesmos oferecerem sua respectiva defesa/embargos à execução, bem como que os mesmos reconhecem a dívida objeto desta demanda, **requer que se proceda a penhora do imóvel objeto da matrícula 118.903 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba (fls. 33/36), bem como que se proceda a nomeação de quaisquer dos Executados, qual seja, Terezinha Aparecida da Silva Vieira, Maria Aparecida da Silva e Vanderlei Vieira como depositário fiel.**

Requer ainda que os Executados-Sra. Terezinha, Maria Aparecida e João de Oliveira sejam intimados da penhora, bem como da nomeação como depositários fiel através do advogado –Dr. Marcelo Guimarães Seretti (fls. 66) e , o Sr. Vanderlei Vieira seja intimado por carta na Rua Amaro Vieira da Silva, 230, Jardim Maria Antonia Prado, Sorocaba, SP, CP: 18076-059.

Esclarece-se que em sendo acolhido os pedidos acima, que é o que se espera, tão logo este MM. Juízo autorize fará o recolhimento da taxa postal, a fim de dar prosseguimento na presente demanda.

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

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 24 de Janeiro de 2020.

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



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

Exequente : OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA.
 Executados : JOÃO DE OLIVEIRA, MARIA APARECIDA DA SILVA, TEREZINHA APARECIDA DA SILVA VIEIRA e VANDERLEI VIEIRA
 Ação : Execução
 Processo : 1024320-26.2019.8.26.0554
 Juízo : 3ª Vara Cível da Comarca de Santo André/SP

Aluquel + IPTU

Vencimento	Valor	Correção Monetária	Juros	Total Mensal
30/09/2018	9.765,15	: 69,466894 x 73,008384	+ 16,00%	11.905,06
30/12/2018	9.765,15	: 69,779110 x 73,008384	+ 13,00%	11.545,29
30/01/2019	9.765,15	: 69,876800 x 73,008384	+ 12,00%	11.427,12
30/03/2019	9.765,15	: 70,507049 x 73,008384	+ 10,00%	11.122,74
30/04/2019	9.765,15	: 71,049953 x 73,008384	+ 9,00%	10.937,41
30/07/2019	10.402,62	: 71,590624 x 73,008384	+ 6,00%	11.245,15
30/09/2019	10.402,62	: 71,748208 x 73,008384	+ 4,00%	11.008,74
Subtotal 1				79.191,51
Multa contratual (cláus. IV, § 1º)			20,0%	15.838,30
Subtotal 2				95.029,81
Honorários Advocatícios			10,0%	9.502,98
Custas processuais				1.053,36
Total Geral				105.586,15

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

Santo André, 24 de janeiro de 2020.

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

EXMO. (A) SR. (A) DR. (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA MM. 3ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.

PROCESSO Nº. 1024320-26.2019.8.26.0554

JOÃO DE OLIVEIRA, devidamente qualificado nos autos do processo em epigrafe, vem mui respeitosamente perante V. Exa., através de seu advogado infra-assinado MANIFESTAR e REQUERER o que segue:

01) Cabe salientar Exa., que o executado tentou propiciar a devolução das chaves do imóvel pessoalmente, obtendo a negativa da parte da autora quanto ao recebimento, por sua vez tento via Sedex com AR, o que restou infrutífero conforme comprova documentos em anexo (doc's).

02) Para tanto requer que seja autorizado o mesmo a efetuar o depósito das chaves em Juízo.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Sorocaba, 03 de fevereiro de 2020.

MARCELO GUIMARÃES SERETTI
ADV. OAB/SP Nº. 193.776

DECLARAÇÃO DE CONTEÚDO

REMETENTE

NOME: JOAO DE OLIVEIRA
 ENDEREÇO: RUA. ORDALIA. A. ROSEIRO 520
 CIDADE: SONOCABA UF:
 CEP: 18077535 CPF/CNPJ: CPF. 020651998-22

DESTINATÁRIO

NOME: RUA. BERNARDINO DE CAMPOS 141
 ENDEREÇO: SANTO ANDRÉ 09015010
 CIDADE: SANTO ANDRÉ UF:
 CEP: CPF/CNPJ:


IDENTIFICAÇÃO DOS BENS			
ITEM	CONTEÚDO	QUANT.	VALOR
	CHAVE	04	
TOTAIS			
PESO TOTAL (kg)			

DECLARAÇÃO

Declaro que não me enquadro no conceito de contribuinte pre com habitualidade ou em volume que caracterize intuito comercial, ou estou dispensado da emissão da nota fiscal por força da legislação direito, por informações inverídicas.

Declaro ainda que não estou postando conteúdo inflamável, e qualquer outro conteúdo que conste na lista de proibições e restriçõ ajuda/proibicoes-e-restricoes/proibicoes-e-restricoes.

Sonocaba, 24 de Janeiro

Art. 87/1996, uma vez que não re...
 ... ainda que se iniciem no exte...
 ... ando-me, nos termos da lei e a quem...
 ... espontânea, tóxico, corrosivo, gás...
 ... //www.correios.com.br/precisa-...

 Assinatura do Declarante/Remetente

OBSERVAÇÃO:
 Constitui crime contra a ordem tributária suprimir ou reduzir tributo, c...

... ção social e qualquer acessório (Lei 8.137/90 Art. 1º, V).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO GUIMARAES SERETTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/02/2020 às 15:49, sob o número WSNE20700222510. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024320-26.2019.8.26.0554 e código 82FF2AB.

RECUSADO
POR JEDENWSON ALMEIDA

DESTINATÁRIO / Recipient		TELEPHONE / Phone number	
ENDERECO / Address		01149903433	
CEP / Zip	CIDADE / City	UF / State	PAIS / Country
09015010	SANTO ANDRÉ SP		
Rua Bernardino de Campos 141 CENTRO			

AO REMETENTE

Correios		SEDEX	
PESO (kg)	Receptor	AR	MP
	Assinatura	Documento	
OD 75469111 3 BR			
			
FC0017/97			



AO REMETENTE

de violação, não abra, registrar fato e entrar em contato com o remetente.

Correios

29 JAN 2020

SANTO ANDRÉ - SPM

RECEBIMOS POR: JEREMISON AMELISSA

MATRICULA 83575224

RECEBIMOS POR: JEREMISON AMELISSA

MATRICULA 83575224

RECEBIDO POR: CDD ITAVUVU

DATA ENTREGA: 29/01/20

Nº DOCUMENTO: 5. Deu boa

REMETENTE / Sender: SOAO DE OLIVEIRA 991352610

ENDEREÇO / Address: RUA ORDALIN ALBINO ROSSINO 520

CEP / Zip: 18077535

CIDADE / City: SONOPLA

UF / State: SP

MUNICÍPIO / Municipality: SONOPLA

TELEFONE / Phone number: 889800057

DEVOLUÇÃO / Retirar

Melhorar o envio

Recusado (motivo)

Desconhecido (motivo)

Não procurado (motivo)

Ausente (motivo)

Falta de endereço

Endereço insuficiente (motivo)

Não existe o número (motivo)

Outros (motivo)

Assinatura: JEREMISON AMELISSA

RECYCLAR MATERIAIS É PRESERVAR O MEIO AMBIENTE



Sorocaba, 24 de Janeiro de 2020.

Eu, João de oliveira, portador do RG 13.814.778-4 e do CPF 020.651.998-22, venho por meio desta carta comunicar a OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA que estou enviando as chaves do imóvel SALA 11, que fica dentro do mercado COOP na avenida ITAVUVU, Nº 3.799, em SOROCABA-SP.

A sala foi pintada e está limpa, iluminação toda em funcionamento ok.

Foi retirado todos os móveis que se encontrava dentro da sala.

Sem mais



João de Oliveira



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

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

Processo nº 1024320-26.2019.8.26.0554

Execução de Título Extrajudicial

OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA., já qualificada nos autos do processo em epígrafe que move em face de João de Oliveira e Outros, por seu advogado que esta subscreve, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, informar que em atendimento ao disposto no artigo 828 do CPC, providenciou a averbação da existência da ação em epígrafe perante o 1º Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, conforme averbação nº 8 na Matrícula 118.903, daquela Serventia, a qual segue anexa.

Termos em que,
 Pede deferimento.

Santo André, 04 de fevereiro de 2.020.


JAIR GONÇALES GIMENEZ
 OAB/SP nº 54.244



RI
SOROCABA

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 76

Carlos André Ordonio Ribeiro

OFICIAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA

118.903

FOLHA

1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: O lote de terreno sob o nº 12, da quadra "A", do loteamento denominado JARDIM SANTA CECÍLIA, situado no Bairro da Terra Vermelha, nesta cidade, medindo 5,00 metros de largura, por 25,00 metros de comprimento, encerrando a área de 125,00 metros quadrados. Confronta-se: na frente, com a Rua Gregorio Ramos dos Santos; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 11; do lado esquerdo, na mesma situação com o lote 13; e, nos fundos, com propriedade de Maria Mascarenhas Rosa.

CADASTRO: 46.51.40.0061.01.000.

PROPRIETÁRIA: RENATO AMARY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica legalmente constituída, com sede nesta cidade, à Avenida Eugênio Salerno, nº 510, inscrita no CNPJ/MF nº 47.823.729/0001-21.

REGISTRO ANTERIOR: R.6/52.867, de 20/03/86 (Loteamento) Livro 2. Sorocaba, 16 de março de 2.004.

O Escrevente Autorizado,  (Anderson Sanches Côvre).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R.1, em 16 de março de 2.004.

Pela escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, em 08 de março de 2.004, livro 1.414, pp. 248/250, a proprietária, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula à MARIA APARECIDA DA SILVA, senhora do lar, RG. nº 14.400.151-SP, CPF. nº 257.059.948-42, separada judicialmente; e, TEREZINHA APARECIDA DA SILVA, senhora do lar, RG. nº 14.933.967-7-SP, CPF. nº 214.480.118-50, separada judicialmente, ambas brasileiras, residentes e domiciliadas nesta cidade, na Rua Ordalia Albino Roseiro, nº 520, Jardim do Carmo, pelo valor de R\$0,01. Valor Venal R\$7.053,39. Pela vendedora foi declarado que explora a atividade de compra e venda de imóveis e que o imóvel ora alienado não faz parte de seu ativo permanente, estando assim desobrigada da apresentação da CND, do INSS, bem como da Certidão da Receita Federal, nos termos constantes do título.

O Escrevente Autorizado,  (Anderson Sanches Côvre).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 2, em 20 de agosto de 2015.

Pelo requerimento datado de 23 de julho de 2015, averba-se que o número correto do RG de MARIA APARECIDA DA SILVA, constante nesta matrícula, é 14.440.151-4, conforme comprova a carteira de identidade expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, ficando referido documento microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 421.182 de 24/07/2015)

(CONTINUA NO VERSO)

1º
Oficial
de
Registro
de
Imóveis
Sorocaba


PARA SUA SEGURANÇA, CONFIRME A AUTENTICIDADE DESTA
CERTIDÃO, CUJA VALIDADE É DE 30 DIAS PARA FINS NOTARIAIS
WWW.CARTORIOSOROCABA.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JARCON ABES GIMENEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/02/2020 às 12:42, sob o número WSNE20700251901. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024320-26.2019.8.26.0554 e código 833D9DC.



MATRICULA	FOLHA
118.903	1
	VERSO


10 OFICIAL DE SO
-- SÃO

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 3, em 20 de agosto de 2015.


Pelo requerimento datado de 23 de julho de 2015, averba-se que TEREZINHA APARECIDA DA SILVA, constante nesta matrícula, teve sua separação judicial, convertida em **DIVÓRCIO**, por sentença proferida em 27/04/2006, do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões desta Comarca, Exmo. Sr. Dr. Carlos Alberto Maluf, conforme comprova a certidão de casamento expedida em 07 de agosto de 2015, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito local, extraída do termo nº 6967, livro B-104, f. 230. (Protocolo nº 421.182 de 24/07/2015)

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 4, em 20 de agosto de 2015.

Pelo requerimento datado de 23 de julho de 2015, averba-se que TEREZINHA APARECIDA DA SILVA, constante nesta matrícula, teve seu estado civil alterado de divorciada para o de casada em virtude de seu matrimônio com VANDERLEI VIEIRA, realizado aos 11 de outubro de 2006, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar:- TEREZINHA APARECIDA DA SILVA VIEIRA, conforme comprova a certidão de casamento expedida em 11 de outubro de 2006, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas de Votorantim - SP, extraída do termo nº 15204, livro B-077, f. 057. (Protocolo nº 421.182 de 24/07/2015)

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 5, em 20 de agosto de 2015.

Pelo requerimento datado de 23 de julho de 2015, averba-se que VANDERLEI VIEIRA, constante nesta matrícula, é portador do RG nº 18.548.522-4, expedido pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, e inscrito no CPF nº 588.054.608-00, conforme documento expedido pelo Ministério da Fazenda; ficando referidos documentos microfilmados neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 421.182 de 24/07/2015)

(CONTINUA ÀS FOLHAS 2)

10 OFICIAL DE SO
-- SÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIIR GONCALES GIMENEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/02/2020 às 12:42, sob o número WSNE20700251901. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024320-26.2019.8.26.0554 e código 833D9DC.



RI
SOROCABA

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Carlos André Ordonio Ribeiro

OFICIAL

fls. 78

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

DE REGISTRO
IMÓVEIS DE
SOROCABA

SÃO PAULO --


MATRÍCULA
118.903

FICHA
2

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

CNS nº 11.146-8

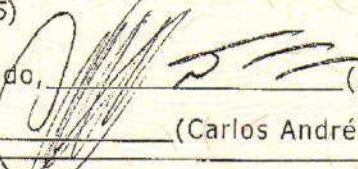
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 6, em 20 de agosto de 2015.

Pelo contrato de locação assinado em 09 de junho de 2015, as proprietárias MARIA APARECIDA DA SILVA, brasileira, separada judicialmente, do lar, RG nº 14.440.151-4-SP, CPF nº 257.059.948-42, residente e domiciliada na Rua Juarez Ferreira, nº 278, Parque das Laranjeiras, Sorocaba-SP; e TEREZINHA APARECIDA DA SILVA VIEIRA, brasileira, do lar, RG nº 14.933.967-7-SP, CPF nº 214.480.118-50, assistida de seu marido VANDERLEI VIEIRA, brasileiro, aposentado, RG nº 18.548.522-4-SP, CPF nº 588.054.608-00, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Amaro Vieira da Silva, nº 230, Jardim Maria Antonia Prado, Sorocaba-SP, deram em **CAUÇÃO** o imóvel desta matrícula, como garantia das obrigações assumidas no referido contrato de locação, celebrado entre OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA., CNPJ/MF nº 50.939.438/0001-08, com sede em Santo André - SP, na Rua Bernardino de Campos, nº 141, Centro - (como locadora), JOÃO DE OLIVEIRA, brasileiro, divorciado, empresário, RG nº 13.814.778-SP, CPF nº 020.651.998-22, residente e domiciliado na Rua Ordalia Albino Roseiro, nº 520, Jardim Santa Cláudia, Sorocaba-SP - (como locatário), tendo por objeto a loja comercial de nº 11, situada na Avenida Itavuvu, nº 3799, Bairro Itavuvu, nesta cidade, valor atribuído de R\$262.800,00. Tudo conforme e como prevê o contrato que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 421.182 de 24/07/2015)

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 7, em 08 de junho de 2018.

Nos termos da Certidão expedida em 09 de maio de 2018, pelo Juízo de Direito da E.7ª Vara Cível do Foro e Comarca de Santo André-SP, assinada digitalmente pelo Coordenador do Cartório da referida Vara, Sr. Rinaldo Vieira, extraída dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel, processo digital nº 1004127-24.2018.8.26.0554 - nº de ordem 222/2018 vzf/, distribuída em 27/02/2018 e admitida em Juízo, requerida por OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA, CNPJ nº 50.939.438/0001-08, contra MARIA APARECIDA DA SILVA, e, TEREZINHA APARECIDA DA SILVA VIEIRA e seu marido VANDERLEI VIEIRA, dados de

(CONTINUA NO VERSO)

1º
Oficial
de
Registro
de
Imóveis
Sorocaba

PARA SUA SEGURANÇA, CONFIRME A AUTENTICIDADE DESTA
CERTIDÃO, CUJA VALIDADE É DE 30 DIAS PARA FINS NOTARIAIS
WWW.CARTORIOSOROCABA.COM.BR

DE REGISTRO
IMÓVEIS DE
SOROCABA

SÃO PAULO --

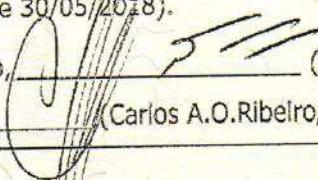
Este documento foi digitalizado por JARCONALES GIMENEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/02/2020 às 12:42, sob o número WSNE20700251901. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024320-26.2019.8.26.0554 e código 833D9DC.

11146-8-705001-745000-1019

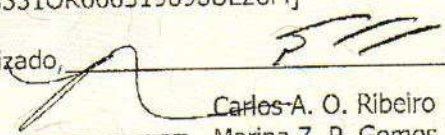


MATRICULA	FICHA
118.903	2
	VERSO

qualificação já mencionados nesta matrícula, **averba-se**, a requerimento da interessada, datado de 17 de maio de 2018, com fulcro no artigo 828 do Código de Processo Civil, a existência da mencionada ação, cujo valor é de R\$22.148,84. (Protocolo nº 474.948 de 30/05/2018).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV
 Oficial/Substituto, _____ (Carlos A.O.Ribeiro/Ailton M.Ricci/Marina Z.P.Gomes).

Av. 8, em 28 de janeiro de 2020.
 Nos termos da Certidão expedida em 29 de outubro de 2019, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Santo André-SP, extraída dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel, processo digital nº 1024320-26.2019.8.26.0554, distribuída em 14/10/2019 e admitida em Juízo, requerida por OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 50.939.438/0001-08 e na JUCESP sob o NIRE 35.2.0724425.1, contra TEREZINHA APARECIDA DA SILVA VIEIRA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, e outros, **averba-se**, a requerimento da interessada, datado de 18 de dezembro de 2019, com fulcro no artigo 828 do Código de Processo Civil, a existência da mencionada ação, cujo valor é de R\$90.796,04. (Protocolo nº 443.967 de 29/09/2016). (Protocolo nº 509.676 de 21/01/2020).
 Selo digital [111468331OR000319690UL20M]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).
 Oficial/Substituto, _____
 Carlos-A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
 Marina Z. P. Gomes / Mara S. C. Ribeiro

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA

CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº509676, que o imóvel matriculado sob o nº 118903, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, real ou reipersecutória, integralmente noticiadas na presente certidão, expedida em forma reprográfica. O referido é verdade. Dou fé. Caso o imóvel se localize em Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo Oficial de RI daquela comarca (Serventia Instalada em 03/11/2009).

SOROCABA, 28 de janeiro de 2020.


 Escrevente Chefe

Emolumentos, Custas e Contribuições foram cotados no título.
 Certidão válida somente no original e sem rasuras. Confirme a autenticidade em www.cartoriosorocaba.com.br

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Sorocaba - SP
Michele Cândida de Moraes Tanigawa
 Escrevente - Chefe



Para Consultar o Selo digital acesse: <http://selodigital.tjsp.jus.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: **1024320-26.2019.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Executado: **João de Oliveira e outros**

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

1) Pg. 70: **Indefiro**. Trata-se de ação de execução de título extrajudicial e o escopo de consignar as chaves, o que representa a devolução do imóvel ultrapassa o âmbito executivo, devendo ser exercitado por ação própria, havendo recusa do locador.

2) A parte exequente expressamente discordou da proposta apresentada pelos executados para pagamento parcelado do débito. Vejam-se fls. 57/58 e 67/68.

A execução, então, deve prosseguir em seus regulares termos.

Defiro a penhora sobre o bem imóvel apontado pela exequente, cuja matrícula foi acostada às fls.33/36.

3) **Livre-se termo de penhora sobre o imóvel localizado na Rua Gregório Ramos dos Santos, lote 12 da quadra "A", no Jardim Santa Cecília, B. Terra Vermelha, em Sorocaba/SP (matr. 118.903 no 1º RI/Sorocaba)**, nomeando-se as executadas Maria Ap. da Silva e Terezinha Ap. da Silva como depositárias (CPC, arts.838, 840, II, §2º, 845, §1º).

4) Averbe-se a penhora através do sistema ARISP.

5) Referidas executadas (Maria e Terezinha) possuem advogado constituído no processo para defesa de seus interesses (fls.60/61 e 66). Então, pela publicação da presente decisão pela imprensa oficial restarão intimadas acerca da referida constrição judicial, de que foram constituídas depositárias do referido bem imóvel (CPC, art.841, §1º), bem como de que eventual impugnação deverá ser apresentada no prazo legal.

6) Consta à fl.34 (av.4), que a executada Terezinha é casada com Vanderlei Vieira. Constando este também como executado no presente feito, regularmente citado (fl.53), restará regularmente intimado quanto à penhora com a publicação da presente decisão pela imprensa oficial.

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 fruto da hasta pública.



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

7) Após cumpridas as determinações supra, manifeste-se a parte exequente em termos de prosseguimento da execução. Em caso de inércia ou silêncio, o processo aguardará no arquivo por provocação de interessado.

Intime-se.

Santo André, 04 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 0060/2020, foi disponibilizado na página 941/945 do Diário da Justiça Eletrônico em 07/02/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)

Marcelo Guimaraes Seretti (OAB 193776/SP)

Teor do ato: "1) Pg. 70: Indefiro. Trata-se de ação de execução de título extrajudicial e o escopo de consignar as chaves, o que representa a devolução do imóvel ultrapassa o âmbito executivo, devendo ser exercitado por ação própria, havendo recusa do locador. 2) A parte exequente expressamente discordou da proposta apresentada pelos executados para pagamento parcelado do débito. Vejam-se fls. 57/58 e 67/68. A execução, então, deve prosseguir em seus regulares termos. Defiro a penhora sobre o bem imóvel apontado pela exequente, cuja matrícula foi acostada às fls.33/36. 3) Lavre-se termo de penhora sobre o imóvel localizado na Rua Gregório Ramos dos Santos, lote 12 da quadra "A", no Jardim Santa Cecília, B. Terra Vermelha, em Sorocaba/SP (matr. 118.903 no 1º RI/Sorocaba), nomeando-se as executadas Maria Ap. da Silva e Terezinha Ap. da Silva como depositárias (CPC, arts.838, 840, II, §2º, 845, §1º). 4) Averbese a penhora através do sistema ARISP. 5) Referidas executadas (Maria e Terezinha) possuem advogado constituído no processo para defesa de seus interesses (fls.60/61 e 66). Então, pela publicação da presente decisão pela imprensa oficial restarão intimadas acerca da referida constrição judicial, de que foram constituídas depositárias do referido bem imóvel (CPC, art.841, §1º), bem como de que eventual impugnação deverá ser apresentada no prazo legal. 6) Consta à fl.34 (av.4), que a executada Terezinha é casada com Vanderlei Vieira. Constando este também como executado no presente feito, regularmente citado (fl.53), restará regularmente intimado quanto à penhora com a publicação da presente decisão pela imprensa oficial. 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 fruto da hasta pública. 7) Após cumpridas as determinações supra, manifeste-se a parte exequente em termos de prosseguimento da execução. Em caso de inércia ou silêncio, o processo aguardará no arquivo por provocação de interessado."

Santo André, 7 de fevereiro 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@tj.sp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº: **1024320-26.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Executado: **João de Oliveira e outros**

Em Santo André, aos 07 de fevereiro 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 localizado na **Rua Gregório Ramos dos Santos, lote 12 da quadra "A", no Jardim Santa Cecília, B. Terra Vermelha, em Sorocaba/SP (matr. 118.903 no 1º RI/Sorocaba)**, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). **Maria Aparecida da Silva e Terezinha Aparecida da Silva Vieira**, CPF nº 257.059.948-42 e 214.480.118-50, RG nº 14.440.151-4 e 14.933.967-7. 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:	13/02/2020
Solicitante:	PATRICIA ROSSI NERI
Nº do Processo:	102432026-2019
Natureza da Execução:	Execução Civil

Protocolo	Cartório
PH000309035	Sorocaba - 01º Cartório

ARISP - Penhora Online - Valor de Custas

no-reply@arisp.com.br <no-reply@arisp.com.br>

Sex, 14/02/2020 10:56

Para: PATRICIA ROSSI NERI <pneri@tjsp.jus.br>; jairggimenez@yahoo.com.br <jairggimenez@yahoo.com.br>

Prezado(a) Senhor(a) PATRICIA ROSSI NERI

O valor das custas referente ao pedido de penhora PH000309035 é de **R\$ 331,54**.

Abaixo as informações do cartório judicial que realizou a solicitação:

Número do processo: **102432026-2019**

Exequente(s): **OLINDA COMERCIO E PARTICIPACAO LTDA**

Estado: **São Paulo**

Comarca: **SANTO ANDRE**

Foro: **Central**

Vara: **3 OFICIO CÍVEL**

Nº OAB: **54244**

Protocolo de Penhora (PH): **PH000309035**

Clique [aqui](#) para gerar o boleto para pagamento.

Para acompanhar a solicitação de penhora, clique [aqui](#).

IMPORTANTE:

Não será necessário o envio do comprovante do boleto bancário à ARISP. Após efetuar o pagamento, o Registro de Imóveis responsável enviará para o cartório judicial solicitante a certidão digital com o registro realizado.

Por favor, não responda essa mensagem. Esse é um e-mail automático do Registradores.
Em caso de dúvida, entre em contato através do e-mail servicedesk@registradores.org.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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1024320-26.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Executado: **João de Oliveira e outros**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Conforme documento de fl. 85, deverá o exequente providenciar o pagamento das custas de penhora no Sistema ARISP, no valor de R\$ 331,54, informando, posteriormente nos autos, se a penhora foi concretizada, manifestando-se quanto ao prosseguimento do feito.-

Nada Mais. Santo André, 14 de fevereiro de 2020. Eu, ____,
 Patricia Rossi Neri, 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 1024320-26.2019.8.26.0554

Ação de Execução

Olinda Comércio e Participação Ltda., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de **João de Oliveira e Outros**, por sua advogada que esta subscreve, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, com base no art. 1022,I do CPC, opor Embargos Declaratórios pelas razões a seguir aduzidas:

Página 1 de 7

D:\Embargos de declaração-Olinda X João de Oliveira 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: jairgimenez@yahoo.com.br



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

DA TEMPESTIVIDADE DA APRESENTAÇÃO DO EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

A publicação foi disponibilizada no DJE em 07/02/2020 (sexta-feira), conforme o certificado nas fls. 82 destes autos, **sendo considerada publicada em 10/02/2020.**

Assim, a contagem do prazo se iniciou no dia útil seguinte da publicação, qual seja, 11/02/2020.

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 11/02/2020, o referido prazo terá o término em 17/02/2020, sendo portanto o presente embargos tempestivo.**

DOS REQUISITOS LEGAIS PARA OPOSIÇÃO DOS EMBARGOS DECLARATÓRIOS

Página 2 de 7

D:\Embargos de declaração-Olinda X João de Oliveira 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

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;...

DA PARTE DA R. DECISÃO EMBARGADA QUE FOI CONTRADITÓRIA

Nas fls. 80/81 este MM. Juízo pronunciou-se da seguinte forma:

“...6)Consta à fl. 34 (av. 4), que a executada Terezinha é casada com Vanderlei Vieira. Constando este também como executado no presente feito, regularmente citado (fl. 53), restará regularmente intimado quanto à penhora com a publicação da presente decisão pela imprensa oficial.

*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.”*

Contudo analisando-se os autos, verifica-se que o Executado-Sr. Vanderlei Vieira, ora Embargado não possui advogado constituído nos autos, no entanto na decisão de fls. 80 foi determinado que o mesmo fosse considerado intimado da constrição do imóvel objeto da matrícula 118.903 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba e da nomeação das Executadas –Sra. Maria e Terezinha, ora Embargadas como depositária fiel através da imprensa oficial, sendo este ponto controvertido.



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

Assim, requer caso este D. Juízo entenda necessário, seja sanada a contradição de parte da r. decisão de fls. 80/81, a fim de que seja determinado que o Executado-Sr. Vanderlei Vieira, ora Embargado seja intimado da penhora e da nomeação das Executadas (Maria e Terezinha), ora Embargadas como depositárias fiéis por carta/correio na Rua Amaro Vieira da Silva, 230, Jardim Maria Antonia Prado, Sorocaba, SP, CEP: 18076-059, bem como que seja neste caso concedido prazo de 05 (cinco) dias para a Exequente, ora Embargante comprovar que recolheu a taxa postal.

No mais tem-se que o artigo 843, §2º do CPC estabelece que:

Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à uota-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. 67/68 foi pleiteado que se proceda a penhora sobre o imóvel objeto da matrícula 118.903 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba (fls. 76/79), o qual foi indicado nas cláusulas XVIII e XIX em garantia do contrato de locação de fls. (17/25) , onde constou:

*“XVIII – Como **CAUCIONANTES** e garantidores da **LOCATÁRIA**, até a efetiva restituição das chaves à **LOCADORA**, assinam o presente contrato 1) Sra. **MARIA APRECIDA DA SILVA...2) TEREZINHA APARECIDA DA SILVA VIEIRA ...e VANDERLEI VIEIRA...**”*

*XIX- Os **CAUCIONANTES** dão em caução o seguinte imóvel: O lote de terreno ...**Matrícula nº 118.903 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, SP...**”*



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

Nas fls. 76/79 foi juntada matrícula 118.903 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba, constando na av. 06 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 118.903 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba 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 –Sra. Maria, Sra. Terezinha e Sr. Vanderlei, ora Embargados, sendo que todos firmaram o paco locatício de fls. 17/25 como garantidores, indicando o imóvel objeto da matrícula 118.903 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba em garantia da presente locação.

Desta forma nas fls. 67/68 foi pleiteada penhora sobre o imóvel indicado em caução pelos 03 (TRÊS) Executados, qual seja, Sra. Maria, Sra. Terezinha e Sr. Vanderlei, objeto da matrícula 118.903 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba, sendo contraditória portanto parte do r. despacho de fls. 80/81 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, **quando for o caso, será preservada por ocasião do levantamento de valores frutos da hasta pública.**”



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

Ocorre que no caso *sub judice* os cônjuges, bem como os coproprietários do imóvel objeto da matrícula 118.903 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba não são alheios a presente execução, pois assinaram o pacto locatício de fls. 17/24, 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. 80/81 para que seja determinado que em caso de alienação do imóvel objeto da caução (matrícula 118.903 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba) 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 intimado por carta/correio o Executado, ora Embargado Sr. Vanderlei Vieira no endereço descrito na exordial, o qual não tem advogado constituído nestes autos, bem como para que seja determinado que em caso de alienação do imóvel objeto da caução (matrícula 118.903 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba) 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

Página 6 de 7

D:\Embargos de declaração-Olinda X João de Oliveira 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: jairgimenez@yahoo.com.br



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

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, 17 de Fevereiro de 2020.


REGINA GONÇALES DE JESUS
OAB/SP 149.379

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0086/2020, foi disponibilizado na página 846/849 do Diário da Justiça Eletrônico em 18/02/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)
Marcelo Guimaraes Seretti (OAB 193776/SP)

Teor do ato: "Conforme documento de fl. 85, deverá o exequente providenciar o pagamento das custas de penhora no Sistema ARISP, no valor de R\$ 331,54, informando, posteriormente nos autos, se a penhora foi concretizada, manifestando-se quanto ao prosseguimento do feito.-"

Santo André, 18 de fevereiro 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 1024320-26.2019.8.26.0554

OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA., já qualificada nos autos do processo em epígrafe que move em face de João de Oliveira e Outros, por sua advogada que esta subscreve, vem respeitosamente perante Vossa Excelência requerer a juntada da guia ARISP, devidamente paga, para que o processo tenha seu regular prosseguimento.

Termos em que pede deferimento.

Santo André, 18 de fevereiro de 2020.

REGINA GONÇALES DE JESUS
OAB/SP 149.379

*Proc. 1024350. de 2019 8.26.0554 - 3ª IC SA
Olinda x João de O. Lima*

Boleto Bradesco

ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo



Bradesco

237-2

RECIBO DO PAGADOR

Beneficiário: ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários 1 OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS TITULOS E DOC PJ CNPJ: 05.898.224/0001-86 Rua Osvaldo de Jesus, 45 Jardim do Paço Sorocaba	Agência/Cod.Beneficiário:	Data de Emissão: 14/02/2020	Data de Vencimento 06/03/2020
Pagador: OLINDA COMERCIO E PARTICIPACAO LTD	Nosso Número: 26/00.000.004.536-3	Número Documento: 00000004536	Valor Documento R\$ 331,54

Referência:

Estabelecimento: ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo / Referência do Pedido: 00000004536

Autenticação Mecânica

TERM 00111981 AGENTE 111981 AUTE 64063
 COBAN:050494 LOJA:004044 PDV:111981
 17/02/2020 BANCO DO BRASIL 13:43:30
 559624121 CORRESPONDENTE BANCARIO 0015

 COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

 =====
 BANCO BRADESCO S.A.

 23792709256000000459360043470075
 81860000033154
 BENEFICIARIO:
 1 OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS, T
 NOME FANTASIA:
 1 OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS, T
 CNPJ: 05.898.224/0001-86
 PAGADOR:
 OLINDA COMERCIO E PARTICIPACAO LTDA
 CNPJ: 50.939.438/0001-08

 NR. DOCUMENTO 40.441.981
 DATA DE VENCIMENTO 06/03/2020
 DATA DO PAGAMENTO 17/02/2020
 VLR DOCUMENTO 331,54
 VALOR COBRADO 331,54

 NR.AUTENTICACAO 6.E41.616.72B.A3F.D1F

**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 às19h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1024320-26.2019.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Executado: **João de Oliveira e outros**

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

Vistos.

1) Fls.87/93: **Acolho os embargos declaratórios** apresentados pela parte exequente. No presente caso, razão lhe assiste ao afirmar que não deve ser observada a norma estabelecida pelo artigo 843, § 2º, do CPC, em relação ao cônjuge Vanderlei Vieira.

Melhor analisando o processo, é de se observar que o referido cônjuge também figura como executado e, além disso, tal imóvel foi adquirido antes do casamento, cujo regime adotado foi de comunhão parcial de bens (fl.77).

2) Fls.95/96: Certifique a serventia acerca da averbação da penhora.

3) Desde logo, prosseguindo-se com a execução, expeça-se carta precatória para avaliação do imóvel penhorado, cabendo à parte exequente a impressão, instrução (cópia de fls.1/9, 80/81, 83) e encaminhamento, comprovando-se oportunamente.

Intime-se.

Santo André, 19 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 0100/2020, foi disponibilizado na página 959/961 do Diário da Justiça Eletrônico em 21/02/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)
Marcelo Guimaraes Seretti (OAB 193776/SP)

Teor do ato: "1) Fls.87/93: Acolho os embargos declaratórios apresentados pela parte exequente. No presente caso, razão lhe assiste ao afirmar que não deve ser observada a norma estabelecida pelo artigo 843, § 2º, do CPC, em relação ao cônjuge Vanderlei Vieira. Melhor analisando o processo, é de se observar que o referido cônjuge também figura como executado e, além disso, tal imóvel foi adquirido antes do casamento, cujo regime adotado foi de comunhão parcial de bens (fl.77). 2) Fls.95/96: Certifique a serventia acerca da averbação da penhora. 3) Desde logo, prosseguindo-se com a execução, expeça-se carta precatória para avaliação do imóvel penhorado, cabendo à parte exequente a impressão, instrução (cópia de fls.1/9, 80/81, 83) e encaminhamento, comprovando-se oportunamente."

Santo André, 21 de fevereiro de 2020.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário

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: 102432026-2019

Exequente(s)

OLINDA COMERCIO E PARTICIPACAO LTDA

CNPJ: 50.939.438/0001-08

Executado(a, os, as)

JOAO DE OLIVEIRA

CPF: 020.651.998-22

MARIA APARECIDA DA SILVA

CPF: 257.059.948-42

TEREZINHA APARECIDA DA SILVA

CPF: 214.480.118-50

VANDERLEI VIEIRA

CPF: 588.054.608-00

Terceiro(s)

Valor da dívida: R\$ 105.586,15

IMÓVEIS PENHORADOS

1.

Protocolo de Penhora Online: PH000309035

Comarca: Sorocaba

Endereço do imóvel: Rua Gregório Ramos dos Santos, lote 12 - quadra A -

Bairro: Jardim Santa Cecília - B. Terra Vermelha

Município: Sorocaba

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 118903

Cartório de Registro de Imóveis: 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SOROCABA - SP

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 7/2/2020

Percentual penhorado (%): 100,00

Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 50,00

Houve decisão judicial para a penhora de fração superior à pertencente ao executado.

Data da decisão: 4/2/2020 | Folhas: 80/81

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: TEREZINHA APARECIDA DA SILVA

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

Nome do depositário: TEREZINHA APARECIDA DA SILVA VIEIRA

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: 13/02/2020 14:14:04

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://www.oficioeletronico.com.br>, cujo *download* comprova sua autoria e integridade.

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

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA
118.903

FOLHA
1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

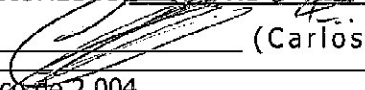
IMÓVEL: O lote de terreno sob o nº 12, da quadra "A", do loteamento denominado JARDIM SANTA CECÍLIA, situado no Bairro da Terra Vermelha, nesta cidade, medindo 5,00 metros de largura, por 25,00 metros de comprimento, encerrando a área de 125,00 metros quadrados. Confronta-se: na frente, com a Rua Gregorio Ramos dos Santos; do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, com o lote 11; do lado esquerdo, na mesma situação com o lote 13; e, nos fundos, com propriedade de Maria Mascarenhas Rosa.

CADASTRO: 46.51.40.0061.01.000.

PROPRIETÁRIA: RENATO AMARY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica legalmente constituída, com sede nesta cidade, à Avenida Eugênio Salerno, nº 510, inscrita no CNPJ/MF nº 47.823.729/0001-21.

REGISTRO ANTERIOR: R.6/52.867, de 20/03/86 (Loteamento) Livro 2. Sorocaba, 16 de março de 2.004.

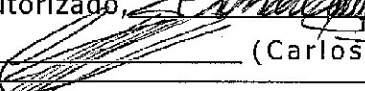
O Escrevente Autorizado,  (Anderson Sanches Côvre).

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R.1, em 16 de março de 2.004.

Pela escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, em 08 de março de 2.004, livro 1.414, pp. 248/250, a proprietária, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula à MARIA APARECIDA DA SILVA, senhora do lar, RG. nº 14.400.151-SP, CPF. nº 257.059.948-42, separada judicialmente; e, TEREZINHA APARECIDA DA SILVA, senhora do lar, RG. nº 14.933.967-7-SP, CPF. nº 214.480.118-50, separada judicialmente, ambas brasileiras, residentes e domiciliadas nesta cidade, na Rua Ordalia Albino Roseiro, nº 520, Jardim do Carmo, pelo valor de R\$0,01. Valor Venal R\$7.053,39. Pela vendedora foi declarado que explora a atividade de compra e venda de imóveis e que o imóvel ora alienado não faz parte de seu ativo permanente, estando assim desobrigada da apresentação da CND, do INSS, bem como da Certidão da Receita Federal, nos termos constantes do título.

O Escrevente Autorizado,  (Anderson Sanches Côvre).

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 2, em 20 de agosto de 2015.

Pelo requerimento datado de 23 de julho de 2015, averba-se que o número correto do RG de MARIA APARECIDA DA SILVA, constante nesta matrícula, é 14.440.151-4, conforme comprova a carteira de identidade expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, ficando referido documento microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 421.182 de 24/07/2015)

(CONTINUA NO VERSO)

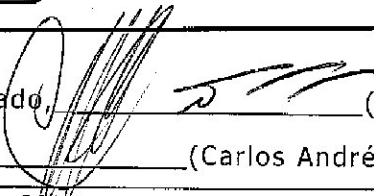
1º
Oficial
de
Registro
de
Imóveis
Sorocaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ROSSI NERI, liberado nos autos em 13/03/2020 às 15:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024320-26.2019.8.16.9654 e código 86EA7FE.

PARA SUA SEGURANÇA, CONFIRME A AUTENTICIDADE DESTA CERTIDÃO, CUJA VALIDADE É DE 30 DIAS PARA FINS NOTARIAIS WWW.CARTORIOSOROCABA.COM.BR

MATRICULA	FOLHA
118.903	1
	VERSO

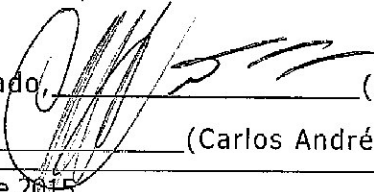
1º OFICIAL
DE IM
SOR
-- SÃO F

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 3, em 20 de agosto de 2015.

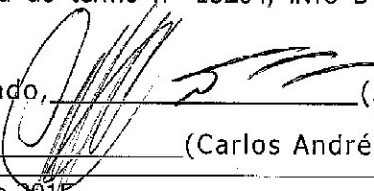
Pelo requerimento datado de 23 de julho de 2015, averba-se que TEREZINHA APARECIDA DA SILVA, constante nesta matrícula, teve sua separação judicial, convertida em **DIVÓRCIO**, por sentença proferida em 27/04/2006, do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões desta Comarca, Exmo. Sr. Dr. Carlos Alberto Maluf, conforme comprova a certidão de casamento expedida em 07 de agosto de 2015, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito local, extraída do termo nº 6967, livro B-104, f. 230. (Protocolo nº 421.182 de 24/07/2015)

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 4, em 20 de agosto de 2015.

Pelo requerimento datado de 23 de julho de 2015, averba-se que TEREZINHA APARECIDA DA SILVA, constante nesta matrícula, teve seu estado civil alterado de divorciada para o de casada em virtude de seu matrimônio com VANDERLEI VIEIRA, realizado aos 11 de outubro de 2006, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando a contraente a assinar:- TEREZINHA APARECIDA DA SILVA VIEIRA, conforme comprova a certidão de casamento expedida em 11 de outubro de 2006, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas de Votorantim - SP, extraída do termo nº 15204, livro B-077, f. 057. (Protocolo nº 421.182 de 24/07/2015)

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 5, em 20 de agosto de 2015.

Pelo requerimento datado de 23 de julho de 2015, averba-se que VANDERLEI VIEIRA, constante nesta matrícula, é portador do RG nº 18.548.522-4, expedido pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, e inscrito no CPF nº 588.054.608-00, conforme documento expedido pelo Ministério da Fazenda; ficando referidos documentos microfilmados neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 421.182 de 24/07/2015)

(CONTINUA ÀS FOLHAS 2)

1º OFICIAL
DE IM
SOR
-- SÃO F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ROSSI NERI, liberado nos autos em 13/03/2020 às 15:11. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tstj.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024320-26.2019.8.26.0554 e código 86BA...

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA

118.903

FICHA


2

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

DE REGISTRO
ÓVEIS DE
OCABA

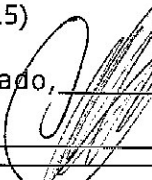
PAULO --

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 6, em 20 de agosto de 2015.

Pelo contrato de locação assinado em 09 de junho de 2015, as proprietárias MARIA APARECIDA DA SILVA, brasileira, separada judicialmente, do lar, RG nº 14.440.151-4-SP, CPF nº 257.059.948-42, residente e domiciliada na Rua Juarez Ferreira, nº 278, Parque das Laranjeiras, Sorocaba-SP; e TEREZINHA APARECIDA DA SILVA VIEIRA, brasileira, do lar, RG nº 14.933.967-7-SP, CPF nº 214.480.118-50, assistida de seu marido VANDERLEI VIEIRA, brasileiro, aposentado, RG nº 18.548.522-4-SP, CPF nº 588.054.608-00, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Amaro Vieira da Silva, nº 230, Jardim Maria Antonia Prado, Sorocaba-SP, deram em **CAUÇÃO** o imóvel desta matrícula, como garantia das obrigações assumidas no referido contrato de locação, celebrado entre OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA., CNPJ/MF nº 50.939.438/0001-08, com sede em Santo André - SP, na Rua Bernardino de Campos, nº 141, Centro - (como locadora), JOÃO DE OLIVEIRA, brasileiro, divorciado, empresário, RG nº 13.814.778-SP, CPF nº 020.651.998-22, residente e domiciliado na Rua Ordalia Albino Roseiro, nº 520, Jardim Santa Cláudia, Sorocaba-SP - (como locatário), tendo por objeto a loja comercial de nº 11, situada na Avenida Itavuvu, nº 3799, Bairro Itavuvu, nesta cidade, valor atribuído de R\$262.800,00. Tudo conforme e como prevê o contrato que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 421.182 de 24/07/2015)

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 7, em 08 de junho de 2018.

Nos termos da Certidão expedida em 09 de maio de 2018, pelo Juízo de Direito da E.7ª Vara Cível do Foro e Comarca de Santo André-SP, assinada digitalmente pelo Coordenador do Cartório da referida Vara, Sr. Rinaldo Vieira, extraída dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel, processo digital nº 1004127-24.2018.8.26.0554 - nº de ordem 222/2018 vzf/, distribuída em 27/02/2018 e admitida em Juízo, requerida por OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA, CNPJ nº 50.939.438/0001-08, contra MARIA APARECIDA DA SILVA, e, TEREZINHA APARECIDA DA SILVA VIEIRA e seu marido VANDERLEI VIEIRA, dados de

(CONTINUA NO VERSO)

PARA SUA SEGURANÇA, CONFIRME A AUTENTICIDADE DESTA CERTIDÃO, CUJA VALIDADE É DE 30 DIAS PARA FINS NOTARIAIS
WWW.CARTORIOSOROCABA.COM.BR

DE REGISTRO
ÓVEIS DE
OCABA

PAULO --

1º
Oficial
de
Registro
de
Imóveis
Sorocaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ROSSI NERI, liberado nos autos em 13/03/2020 às 15:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024320-26.2019.8.26.0554 e código 86EA7FE.

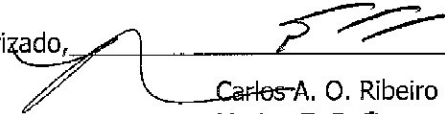
MATRÍCULA	FICHA
118.903	2
	VERSO

19 OFICIAL DE IM SOR -- SÃO F

qualificação já mencionados nesta matrícula, **averba-se**, a requerimento da interessada, datado de 17 de maio de 2018, com fulcro no artigo 828 do Código de Processo Civil, a existência da mencionada ação, cujo valor é de R\$22.148,84. (Protocolo nº 474.948 de 30/05/2018).

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio). JV
 Oficial/Substituto, _____ (Carlos A.O.Ribeiro/Ailton M.Ricci/Marina Z.P.Gomes).

Av. 8, em 28 de janeiro de 2020.
 Nos termos da Certidão expedida em 29 de outubro de 2019, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Santo André-SP, extraída dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel, processo digital nº 1024320-26.2019.8.26.0554, distribuída em 14/10/2019 e admitida em Juízo, requerida por OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 50.939.438/0001-08 e na JUCESP sob o NIRE 35.2.0724425.1, contra TEREZINHA APARECIDA DA SILVA VIEIRA, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, e outros, **averba-se**, a requerimento da interessada, datado de 18 de dezembro de 2019, com fulcro no artigo 828 do Código de Processo Civil, a existência da mencionada ação, cujo valor é de R\$90.796,04. (Protocolo nº 443.967 de 29/09/2016). (Protocolo nº 509.676 de 21/01/2020).
 Selo digital [111468331OR000319690UL20M]

O Escrevente Autorizado,  (Adilson Fidencio).
 Oficial/Substituto, _____ Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
 Marina Z. P. Gomes / Mara S. C. Ribeiro

Av. 9, em 21 de fevereiro de 2020.
 Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 3º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Santo André-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 13 de fevereiro de 2020, do processo de Execução Civil, número de ordem: 102432026-2019, que a exequente OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA. (CNPJ nº 50.939.438/0001-08), move em face dos executados JOÃO DE OLIVEIRA (CPF nº 020.651.998-22); MARIA APARECIDA DA SILVA (CPF nº 257.059.948-42); TEREZINHA APARECIDA DA SILVA (CPF nº 214.480.118-50); e VANDERLEI VIEIRA (CPF nº 588.054.608-00), procedo à **averbação da penhora** do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade das executadas, para assegurar o

(CONTINUA NA FICHA 3)

19 OFICIAL DE IM SOR -- SÃO F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ROSSI NERI, liberado nos autos em 13/03/2020 às 15:11. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024320-26.2019.8.26.0554 e código 86844.

DE REGISTRO
ÓVEIS DE
OCABA

PAULO --

MATRÍCULA
118.903

FICHA
3

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

pagamento da importância de R\$105.586,15. Foram nomeadas depositárias: MARIA APARECIDA DA SILVA e TEREZINHA APARECIDA DA SILVA, já qualificadas. (Protocolo nº 510.925 de 13/02/2020).

Selo digital [111468321NF000327727HX20I]

O Escrevente Autorizado, _____ (Charles Ferreira Nunes). LS

Oficial/Substituto, _____
 Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
 Marina Z. P. Gomes / Mara S. C. Ribeiro

**1º
Oficial
de
Registro
de
Imóveis
Sorocaba**

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA

CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº510925, que o imóvel matriculado sob o nº 118903, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, real ou reipersecutória, integralmente noticiadas na presente certidão, expedida em forma reprográfica. O referido é verdade. Dou fé Caso o imóvel se localize em Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo Oficial de RI daquela comarca (Serventia Instalada em 03/11/2009).

SOROCABA, 21 de fevereiro de 2020.

Escrevente Chefe

Emolumentos, Custas e Contribuições foram cotados no título.
 Certidão válida somente no original e sem rasuras. Confirme a autenticidade em www.cartoriosorocaba.com.br

PARA SUA SEGURANÇA, CONFIRME A AUTENTICIDADE DESTA CERTIDÃO, CUJA VALIDADE É DE 30 DIAS PARA FINS NOTARIAIS WWW.CARTORIOSOROCABA.COM.BR

DE REGISTRO
ÓVEIS DE
OCABA

PAULO --



Para Consultar o Selo digital acesse: <http://selodigital.tjsp.jus.br/111468391JG0003277250F209>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ROSSI NERI, liberado nos autos em 13/03/2020 às 15:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024320-26.2019.8.13.0006 e código 86EA7FE.

**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**CARTA PRECATÓRIA – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1024320-26.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Executado: **João de Oliveira e outros**
 Prazo para Cumprimento: *** dias**
 Valor da Causa: **R\$ ***

DEPRECANTE: JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ

DEPRECADO: JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE SOROCABA - SP

O(A) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Flávio Pinella Helaehil, MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Santo André, Estado de São Paulo, na forma da lei,

FAZ SABER ao(a) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Comarca deprecada, ao qual esta for distribuída que, perante este Juízo e respectivo Cartório, se processam os termos e atos da ação em epígrafe.

FINALIDADE: Proceder à **AVALIAÇÃO** do bem a seguir descrito, penhorado nos autos em epígrafe, conforme Auto/Termo de Penhora disponibilizado na internet:

Bem penhorado: localizado na Rua Gregório Ramos dos Santos, lote 12 da quadra "A", no Jardim Santa Cecília, B. Terra Vermelha, em Sorocaba/SP (matr. 118.903 no 1º RI/Sorocaba).

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

PESSOAS QUE DEVERÁ(ÃO) SER INTIMADA(S): Maria Aparecida da Silva e Terezinha Aparecida da Silva Vieira, CPF nº 257.059.948-42 e 214.480.118-50, na Rua Gregório Ramos dos Santos, lote 12 da quadra "A", no Jardim Santa Cecília, B. Terra Vermelha, em Sorocaba/SP.

PROCURADORE(S): Dr(a). Jair Goncales Gimenez, OAB nº 54244/SP.

Dr(a). Marcelo Guimaraes Seretti, OAB nº 193776/SP.

TERMO DE ENCERRAMENTO

Assim, pelo que dos autos consta, expediu-se a presente, pela qual depreca a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável "cumpra-se", se digne determinar as diligências para seu integral cumprimento com o que estará prestando relevantes serviços à justiça. Santo André, 13 de março de 2020. Lídia Yoshie Kawakami, Escrevente-Chefe.

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

1024320-26.2019.8.26.0554



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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1024320-26.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Executado: **João de Oliveira e outros**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Carta Precatória expedida, providencie a parte exequente a impressão, instrução (cópia de fls.1/9, 80/81, 83) e encaminhamento, comprovando-se oportunamente. Nada Mais. Santo André, 27 de março de 2020. Eu, ____, Sonia Mara Rohweder da Silva, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO - Remessa ao DJE

Certifico e dou fé que remeti ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) ato(s) ordinatório(s) acima em ____/____/____.

Eu, ____, Sonia Mara Rohweder da Silva, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0156/2020, foi disponibilizado na página 843/847 do Diário da Justiça Eletrônico em 17/04/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)
Marcelo Guimaraes Seretti (OAB 193776/SP)

Teor do ato: "Carta Precatória expedida, providencie a parte exequente a impressão, instrução (cópia de fls.1/9, 80/81, 83) e encaminhamento, comprovando-se oportunamente."

Santo André, 17 de abril 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 1024320-26.2019.8.26.0554

OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA., já qualificada nos autos do processo em epígrafe que move em face de João de Oliveira e Outros, por seu advogado que esta subscreve, vem respeitosamente perante Vossa Excelência informar que a Carta Precatória expedida ao MM. Juízo da Comarca de Sorocaba foi distribuída nesta data, conforme cópia anexa.

Termos em que pede deferimento,

Santo André, 05 de maio de 2020.

**MARCOS ROBERTO DE JESUS
OAB/SP 179.240**



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 às19h00min

CARTA PRECATÓRIA – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **1024320-26.2019.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
Executado: **João de Oliveira e outros**
Prazo para Cumprimento: *** dias**
Valor da Causa: **RS ***

DEPRECANTE: JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ

DEPRECADO: JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE SOROCABA - SP

O(A) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Flávio Pinella Helaeihil, MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Santo André, Estado de São Paulo, na forma da lei,

FAZ SABER ao(a) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Comarca deprecada, ao qual esta for distribuída que, perante este Juízo e respectivo Cartório, se processam os termos e atos da ação em epígrafe.

FINALIDADE: Proceder à **AVALIAÇÃO** do bem a seguir descrito, penhorado nos autos em epígrafe, conforme Auto/Termo de Penhora disponibilizado na internet:

Bem penhorado: localizado na Rua Gregório Ramos dos Santos, lote 12 da quadra "A", no Jardim Santa Cecília, B. Terra Vermelha, em Sorocaba/SP (matr. 118.903 no 1º RI/Sorocaba).

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

PESSOAS QUE DEVERÁ(ÃO) SER INTIMADA(S): Maria Aparecida da Silva e Terezinha Aparecida da Silva Vieira, CPF nº 257.059.948-42 e 214.480.118-50, na Rua Gregório Ramos dos Santos, lote 12 da quadra "A", no Jardim Santa Cecília, B. Terra Vermelha, em Sorocaba/SP.

PROCURADORE(ES): Dr(a). Jair Goncalves Gimenez, OAB nº 54244/SP.
Dr(a). Marcelo Guimaraes Seretti, OAB nº 193776/SP.

TERMO DE ENCERRAMENTO

Assim, pelo que dos autos consta, expediu-se a presente, pela qual depreca a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável "cumpra-se", se digne determinar as diligências para seu integral cumprimento com o que estará prestando relevantes serviços à justiça. Santo André, 13 de março de 2020. Lídia Yoshie Kawakami, Escrevente-Chefe.

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

1024320-26.2019.8.26.0554

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO PINELLA HELAEHIL e LIDIA YOSHIE KAWAKAMI, liberado nos autos em 27/03/2020 às 15:14.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIR GONCALVES GIMENEZ e MARCELO GUIMARAES SERETTI, liberado nos autos em 05/05/2020 às 14:20.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024320-26.2019.8.26.0554 e código 8AA249C.



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

**RECIBO DO PROTOCOLO
PETICIONAMENTO INICIAL - PRIMEIRO GRAU**

Dados Básicos

Foro:	Foro de Sorocaba
Processo:	10151972020208260602
Classe do Processo:	Carta Precatória Cível
Assunto principal:	Penhora / Depósito / Avaliação
Segredo de Justiça:	Não
Data/Hora:	05/05/2020 17:02:50

Partes

Requerente:	Olinda Comércio e Participação Ltda
Requerido:	Maria Aparecida da Silva
Requerido:	Terezinha Aparecida da Silva Vieira

Documentos

Petição*:	Carta Precatória - 1.pdf
Documento 1:	Doc. 0001 - 1-8.pdf
Documento 2:	Doc. 0002 - 1.pdf
Documento 3:	Doc. 0003 - 1-7.pdf
Documento 4:	Doc. 0004 - 1-2.pdf
Documento 5:	Doc. 0005 - 1.pdf
Documento 6:	Doc. 0006 - 1.pdf
Guia de Custas:	Doc. 0007 - 1.pdf
Guia de Custas:	Doc. 0008 - 1.pdf
Guia de Custas:	Doc. 0009 - 1.pdf

**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**CARTA PRECATÓRIA – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1024320-26.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Executado: **João de Oliveira e outros**
 Prazo para Cumprimento: *** dias**
 Valor da Causa: **R\$ ***

DEPRECANTE: JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ

DEPRECADO: JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE SOROCABA - SP

O(A) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Flávio Pinella Helaehil, MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Santo André, Estado de São Paulo, na forma da lei,

FAZ SABER ao(a) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Comarca deprecada, ao qual esta for distribuída que, perante este Juízo e respectivo Cartório, se processam os termos e atos da ação em epígrafe.

FINALIDADE: Proceder à **AVALIAÇÃO** do bem a seguir descrito, penhorado nos autos em epígrafe, conforme Auto/Termo de Penhora disponibilizado na internet:

Bem penhorado: localizado na Rua Gregório Ramos dos Santos, lote 12 da quadra "A", no Jardim Santa Cecília, B. Terra Vermelha, em Sorocaba/SP (matr. 118.903 no 1º RI/Sorocaba).

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

PESSOAS QUE DEVERÁ(ÃO) SER INTIMADA(S): Maria Aparecida da Silva e Terezinha Aparecida da Silva Vieira, CPF nº 257.059.948-42 e 214.480.118-50, na Rua Gregório Ramos dos Santos, lote 12 da quadra "A", no Jardim Santa Cecília, B. Terra Vermelha, em Sorocaba/SP.

PROCURADORE(S): Dr(a). Jair Goncalves Gimenez, OAB nº 54244/SP.

Dr(a). Marcelo Guimaraes Seretti, OAB nº 193776/SP.

TERMO DE ENCERRAMENTO


Assim, pelo que dos autos consta, expediu-se a presente, pela qual depreca a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável "cumpra-se", se digne determinar as diligências para seu integral cumprimento com o que estará prestando relevantes serviços à justiça. Santo André, 13 de março de 2020. Lídia Yoshie Kawakami, Escrevente-Chefe.

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

1024320-26.2019.8.26.0554

 200590025068483-0001	 Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento	DARE-SP Documento Detalhe	01 - Código de Receita - Descrição		02 - Código do Serviço - Descrição	19 - Cód. Serviços	
			233-1	Custas - taxa judiciária - cartas de ordem ou precatórias		TJ - 1123302 - CARTAS PRECATORIAS	115.224
			15 - Nome do Contribuinte		03 - Data de Vencimento	06 -	09 - Valor da Receita
Olinda Comercio e Participacao Ltda		03/06/2020		R\$ 276,10	R\$ 0,00		
16 - Endereço		04 - Cnpj ou Cpf	05 -		07 - Referência	10 - Juros de Mora	13 - Honorários Advocaticios
R. BERNARDINO DE CAMPOS, 141 Santo Andre SP		50.939.438/0001-08				R\$ 0,00	R\$ 0,00
18 - Nº do Documento Detalhe	17 - Observações		08 -		11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração	14 - Valor Total	
200590025068483-0001	Foro Deprec: Foro De Sorocaba - Proc. Origem 1024320-26.2019.8.26.0554 - Foro De Santo André					R\$ 0,00	R\$ 276,10
Emissão: 04/05/2020							

85810000002-1 76100185112-4 00590025068-3 48320200603-2

 Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda e Planejamento Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais	DARE-SP		
	Documento Principal		
01 - Nome / Razão Social		07 - Data de Vencimento	
Olinda Comercio e Participacao Ltda		03/06/2020	
02 - Endereço		08 - Valor Total	
R. BERNARDINO DE CAMPOS, 141 Santo Andre SP		R\$ 276,10	
03 - CNPJ Base / CPF	04 - Telefone	05 - Quantidade de Documentos Detalhe	09 - Número do DARE
50.939.438	(11)4432-1282	1	
06 - Observações			200590025068483
Foro Deprec: Foro De Sorocaba - Proc. Origem 1024320-26.2019.8.26.0554 - Foro De Santo André			Emissão: 04/05/2020
10 - Autenticação Mecânica		Via do Contribuinte	

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
 05/05/2020 - AUTO-ATENDIMENTO - 11.17.22
 7828X71042

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: JAIR GONCALES GIMENEZ * 12.047-2
 AGENCIA: 5970-6 CONTA: 76100185112-4

Convenio SEFAZ/SP-AMBIENTEPAIS 76100185112-4
 Codigo de Barras 85810000002-1 48320200603-2
 00590025068-3 001

Banco 05/05/2020
 Data do pagamento 200590025068483
 Nº de controle- Dare-SP 276,10
 Valor Total

COMPROVANTE DE PAGAMENTO EMITIDO DE ACORDO COM A
 PORTARIA CAT 126 DE 16/09/2011 E AUTORIZADO PELO
 PROCESSO SF 38-9078843/2001.

DOCUMENTO: 050508
 AUTENTICACAO SISBB:
 0.477.E15.D70.051.F50

***** 1ª Via *****

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIRO GONCALVES GIMENEZ e autenticado por JAIRO GONCALVES GIMENEZ em 05/05/2020 às 17:02, sob o número 1015197202020208260602. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1024320-26.2019.8.26.0662 e código ABD999F5.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020050416213306
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 DISTRIBUIÇÃO	Unidade COM. SOROCABA	CEP	
Endereço			Código 201-0
Histórico OLINDA COM. E PART. LTDA x JOÃO DE OLIVEIRA e OUTROS - TAXA IMPRESSÃO CONTRAFÉ			Valor 31,50
			Total 31,50

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

868000000000 315051174003 120105093948 380001083063



SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
 05/05/2020 - AUTO-ATENDIMENTO - 11.19.50
 7828X71042

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: JAIR GONCALES GIMENEZ *
 AGENCIA: 5970-6 CONTA: 12.047-2

Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ
 Código de Barras 868000000000-0 31505117400-3
 12010509394-8 38000108306-3
 Data do pagamento 05/05/2020
 Valor Total 31,50

DOCUMENTO: 050510
 AJTENTICACAO SISBB:
 B.05C.222.8F3.1AA.B64
 Leia no verso como conservar este documento,
 entre outras informações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JAIR GONCALVES GIMENEZ e liberado em 05/05/2020 às 17:02, sob o número 1015197202020826602. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028390-20.2020.8.26.0662 e código ABD99999.



001-9

00190.00009 02844.322004 00055.913172 8 82500000016600

Beneficiário SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA	Agência/Cód. Cedente 5557-3 / 950000-6	Data Emissão 04/05/2020	Vencimento 09/05/2020
Endereço do Beneficiário RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100		CPF/CNPJ CPF/CNPJ: 51174001/0001-93	
Pagador OLINDA COM. E PART. LTDA.	Nosso Número 28443220000055913	Número Documento 55913	Valor do documento 166,00

Instruções
 Referência: Depósito Oficiais de Justiça
 Depositante/Remetente: OLINDA COM. E PART. LTDA.
 Nome do Autor: OLINDA COM. E PART. LTDA.
 Nome do Réu: JOÃO DE OLIVEIRA E OUTROS
 Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

Autenticação mecânica
 Número do Depósito: 55913
 Vara Judicial:
 Comarca/Fórum: SOROCABA
 Número do Processo: null
 Ano Processo: 2020
1ª via - PROCESSO

05/05/2020 - BANCO DO BRASIL - 11:18:53
 782871042 0032
 COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

CLIENTE: JAIR GONCALES GIMENEZ *
 AGENCIA: 5970-6 CONTA: 12.047-2

=====

BANCO DO BRASIL

=====

00190000090284432200400055913172882500000016600
 BENEFICIARIO:
 SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA
 NOME FANTASIA:
 SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA
 CNPJ: 51.174.001/0001-93
 PAGADOR:
 OLINDA COM. E PART. LTDA.
 CNPJ: 50.939.438/0001-08

NR. DOCUMENTO 50.509
 NOSSO NUMERO 28443220000055913
 CONVENIO 02844322
 DATA DE VENCIMENTO 09/05/2020
 DATA DO PAGAMENTO 05/05/2020
 VALOR DO DOCUMENTO 166,00
 VALOR COBRADO 166,00

=====

NR. AUTENTICACAO 7.A10.1B7.F9D.37D.3B1
 Leia no verso como conservar este documento,
 entre outras informações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLINDA COM. E PART. LTDA. e autenticado pelo sistema de validação de documentos assinados. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028390-20.2020.8.26.0662 e código ABD99FC.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
3ª VARA CÍVEL
 Rua 28 de Outubro, 691, . - Alto da Boa Vista
 CEP: 18087-080 - Sorocaba - SP
 Telefone: (15) 2102-8350 - E-mail: sorocaba3cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **1015197-20.2020.8.26.0602**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Requerido: **Terezinha Aparecida da Silva Vieira e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mário Gaiara Neto

Vistos.

Cumpra-se, servindo esta de mandado.
 Após efetuadas as diligências deprecadas, devolva-se à origem com
 as nossas homenagens.

Int.

Sorocaba, 08 de maio de 2020.

Mário Gaiara Neto
 Juiz de Direito
 (assinatura eletrônica)

**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 SOROCABA
FORO DE SOROCABA
3ª VARA CÍVEL
RUA 28 DE OUTUBRO, 691, Sorocaba-SP - CEP 18087-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

MANDADO – FOLHA DE ROSTO

Processo Digital nº: **1015197-20.2020.8.26.0602**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Requerido **Terezinha Aparecida da Silva Vieira e outro**
 Valor da Causa: **R\$ 90.796,04**
 Nº do Mandado: **602.2020/029266-2**

Mandado expedido em relação a:
Maria Aparecida da Silva

Endereço(s) a ser(em) diligenciado(s):
Rua Gregorio Ramos dos Santos, lote 12, Quadra a, Jardim Santa Cecilia - CEP 18078-000, Sorocaba-SP

DILIGÊNCIA: Guia nº 55913 - R\$ 166,00

Nome do(a) Juiz(a) de Direito: **Mário Gaiara Neto**

ADVERTÊNCIA: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha **Senha de acesso da pessoa selecionada**. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Sorocaba, 15 de maio de 2020. Luciana Rabello Viliotti, Escrivão Judicial I.

60220200292662

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

COMARCA DE SOROCABA

FORO DE SOROCABA

3ª VARA CÍVEL

RUA 28 DE OUTUBRO, 691, Sorocaba-SP - CEP 18087-080

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**MANDADO – FOLHA DE ROSTO**

Processo Digital nº: **1015197-20.2020.8.26.0602**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Requerido **Terezinha Aparecida da Silva Vieira e outro**
 Valor da Causa: **R\$ 90.796,04**
 Nº do Mandado: **602.2020/029272-7**

Mandado expedido em relação a:
Terezinha Aparecida da Silva Vieira

Endereço(s) a ser(em) diligenciado(s):

Rua Gregorio Ramos dos Santos, lote 12, Quadra a, Jardim Santa Cecilia - CEP 18078-000, Sorocaba-SP

DILIGÊNCIA: Guia nº 55913 - R\$ 166,00

Nome do(a) Juiz(a) de Direito: Mário Gaiara Neto

ADVERTÊNCIA: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha **Senha de acesso da pessoa selecionada**. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Sorocaba, 15 de maio de 2020. Luciana Rabello Viliotti, Escrivão Judicial I.

60220200292727



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 SOROCABA-SP.**

Ref.: Autos do Processo nº 1015197-20.2020.8.26.0602

Carta Precatória

Olinda Comércio e Participação Ltda., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de **Maria Aparecida da Silva e Outra**, 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 da decisão de fls. 25 foi disponibilizada no DJE em 12/05/2020, conforme o certificado nas fls. 26 destes autos, **sendo considerada publicada em 13/05/2020, assim o prazo iniciou-se em 14/05/2020.**

Página 1 de 4

E:\Embargos de declaração- Olinda X Maria Aparecida da Silva e Outra.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

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

Assim sendo, **tendo em vista que o prazo iniciou-se em 14/05/2020, o prazo terminará em 20/05/2020, sendo o presente embargos de declaração 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;...

DA DECISÃO EMBARGADA

Nas fls. 25 este MM. Juízo pronunciou-se da seguinte forma:

“... Cumpra-se, servindo esta de mandado. Após efetuadas as diligências deprecadas, devolva-se à origem com as nossas homenagens.”...

DA CONTRADIÇÃO EXISTENTE NA R. DECISÃO DE FLS. 25

Aqui é necessário esclarecer que nas fls. 01 relativamente a carta precatória constou:



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

...“**FINALIDADE** : Proceder à **AVALIAÇÃO** do bem a seguir descrito, penhorado nos autos em epígrafe, conforme Auto de Penhora disponibilizado na internet:

Bem penhorado: localizado na Rua Gregório Ramos dos Santos, lote 12 quadra “A”, no Jardim Santa Cecília, B. Terra Vermelha, em Sorocaba/SP (matr. 118.903 no 1º RI/Sorocaba).” ...

No entanto, conforme se observa nas fls. 27/28 destes autos foi expedido mandado para intimação dos Executados e nada foi mencionada relativamente a avaliação do imóvel constrito.

Assim, *data máxima vênia*, requer seja sanada contradição para que **se proceda a avaliação do bem constrito, conforme o determinado pelo MM. Juízo deprecante, razão pela qual requer seja nomeado perito da confiança deste MM. Juízo para realizar a avaliação do bem penhorado objeto deste processo, devendo o mesmo ser intimado, a fim de que estime seus respectivos honorários periciais.**

Portanto, requer seja sanada contradição da r. decisão de fls. 25, a fim de que seja nomeado perito da confiança deste MM. Juízo, para que estime seus respectivos honorários a fim de realizar a avaliação do imóvel penhorado objeto da matrícula 118.903 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba.

DOS PEDIDOS

Requer ainda, que caso este MM. Juízo entenda necessário, intime os ora Embargados, através de seus respectivos advogados, para que se manifestem em 05 (cinco) dias sobre o presente embargos.



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

Face ao exposto, com fundamento no Inciso I do artigo 1.022 da Lei Processual, espera a Exequente, ora Embargante, que este MM Juízo dê provimento aos presentes **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**, para que seja sanada a contradição acima mencionada, a fim de que **seja nomeado perito da confiança deste MM. Juízo para que o mesmo estime o valor dos seus respectivos honorários periciais, a fim de proceder a avaliação do imóvel penhorado objeto da matrícula 118.903 do 1º RI/Sorocaba**, é o que se espera em nome da mais lúdima JUSTIÇA.

Termos em que pede e espera deferimento.

Santo André, 19 de Maio de 2020.

JAIR GONÇALES GIMENEZ
OAB/SP 54.244

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SOROCABA****FORO DE SOROCABA****3ª VARA CÍVEL**

Rua 28 de Outubro, 691, ., Alto da Boa Vista - CEP 18087-080, Fone:

(15) 2102-8350, Sorocaba-SP - E-mail: sorocaba3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1015197-20.2020.8.26.0602**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Requerido: **Terezinha Aparecida da Silva Vieira e outro**
 Situação do Mandado: **Não cumprido**
 Oficial de Justiça: **Marisa Cerqueira Roberto Domingues (25683)**

CERTIDÃO – MANDADO SEM CUMPRIMENTO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que deixei de dar cumprimento ao mandado nº 602.2020/029266-2, tendo em vista o mesmo não especificar se o bem penhorado a ser avaliado se trata do imóvel ou de bem que se encontra no imóvel. Devolvo o mandado para os devidos fins.
 O referido é verdade e dou fé.

Sorocaba, 16 de maio de 2020.

Número de Cotas: 0

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

COMARCA DE SOROCABA

FORO DE SOROCABA

3ª VARA CÍVEL

Rua 28 de Outubro, 691, ., Alto da Boa Vista - CEP 18087-080, Fone:
(15) 2102-8350, Sorocaba-SP - E-mail: sorocaba3cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1015197-20.2020.8.26.0602**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Requerido: **Terezinha Aparecida da Silva Vieira e outro**
 Situação do Mandado **Não cumprido**
 Oficial de Justiça **Marisa Cerqueira Roberto Domingues (25683)**

CERTIDÃO – MANDADO SEM CUMPRIMENTO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que deixei de dar cumprimento ao mandado nº 602.2020/029272-7, tendo em vista o mesmo ter sido emitido em duplicidade com o mandado nº 602.2020/029266-2, o qual também foi devolvido sem cumprimento, por não especificar se o bem penhorado a ser avaliado se trata do imóvel ou de bem que se encontra no imóvel. Devolvo o mandado para os devidos fins.
 O referido é verdade e dou fé.

Sorocaba, 16 de maio de 2020.

Número de Cotas: 0

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

COMARCA DE SOROCABA

FORO DE SOROCABA

3ª VARA CÍVEL

Rua 28 de Outubro, 691, . - Alto da Boa Vista

CEP: 18087-080 - Sorocaba - SP

Telefone: (15) 2102-8350 - E-mail: sorocaba3cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1015197-20.2020.8.26.0602**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Requerido: **Terezinha Aparecida da Silva Vieira e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mário Gaiara Neto**

Vistos.

Fls. 29/32: cuida-se de EMBARGOS DECLARATÓRIOS, opostos pelo exequente, referente a decisão proferida a fls. 25.

É A SÍNTESE DO NECESSÁRIO.

DECIDO.

Tendo em vista que a exequente requer a avaliação por perito judicial, ACOLHO OS PRESENTES EMBARGOS, e o faço para determinar a realização de prova pericial do imóvel penhorado, conforme Termo de fls. 20, para tanto, nomeio perito JÚLIO TADEU PINTO, com endereço em cartório.

Intime-se o perito da nomeação, devendo apresentar, em cinco dias, a proposta de honorários, verba que será paga pela parte exequente, nos termos do art. 95 do CPC.

Int.

Sorocaba, 20 de maio de 2020.

Mário Gaiara Neto
 Juiz de Direito
 (assinatura eletrônica)

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

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA****Precatória nº 1015197-20.2020.0602**

Julio Tadeu Pinto, engenheiro civil, perito judicial nomeado por esse R. Juízo, nos autos da precatória em epígrafe, extraída dos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1024320-26.2019.8.26.0554**, que tramita no **JUIZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ**, que tem como exequente **Olinda Comércio e Participação Ltda.** e executado **João de Oliveira e outros**, vem respeitosamente requerer a V. Exa. o que segue:

O arbitramento dos honorários periciais para a importância de R\$ 3.500,00, valor esse em conformidade com cerca de 70% do valor mínimo estabelecido pelo artigo 6º da Tabela de Honorários do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, cópia em anexo.

Atenciosamente.**P. Deferimento.****Sorocaba, 02 de junho de 2020.****Julio Tadeu Pinto**
Eng. Civil/Perito Judicial
CREA 0601730580

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 09/04/2019

Capítulo I NORMAS GERAIS

Art.1º - Este Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia estabelece parâmetros para fixação de honorários profissionais, e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

a) dos preceitos contidos nos Códigos de Ética Profissional do IBAPE/SP, do CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil e do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, destacando-se, neste último diploma, a alínea B do parágrafo III do artigo 10º que prescreve ser vedado: “apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis”;

b) das Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;

c) das Normas Técnicas do IBAPE/SP aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia.

Art.2º - A observância deste Regulamento de Honorários deve ser considerada nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados, para todos os tipos de serviços.

Art.3º - É recomendável que o profissional contrate previamente, sempre que possível por escrito, a Prestação de Serviços Profissionais. O profissional deverá solicitar a assinatura do cliente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) para Engenheiros ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para Arquitetos. Em qualquer destes casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos honorários.

Art.4º - Nas Perícias Judiciais recomenda-se que o profissional apresente orçamento justificado requerendo desde logo o arbitramento prévio e depósito integral de seus honorários.

Parágrafo Único - Nos casos complexos, onde não seja possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional deverá apresentar uma estimativa provisória (honorários provisórios), a ser complementada por ocasião do término dos serviços (honorários definitivos).

Art.5º - Os valores constantes nas tabelas deste Regulamento são expressos em horas técnicas, e se referem exclusivamente aos honorários profissionais, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e acrescidos os tempos de deslocamentos e viagens, conforme Art. 9º.

Art.6º - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de **R\$ 4.730,00 (quatro mil setecentos e trinta Reais)**.

Parágrafo Único - No caso de consultas em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor da remuneração será calculado com base no total das horas empenhadas, e aos honorários deverão se acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º.

Art.7º - Além dos honorários citados nos artigos anteriores, os profissionais deverão ser ressarcidos de todas as despesas diretas para a realização dos serviços, acrescidas de uma taxa de administração de 20%. Como exemplo de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos, digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, registros cartorários, ensaios, análises laboratoriais, etc.

Parágrafo Único - O pagamento dessas despesas deverá ser feito à medida que forem realizadas, podendo ser cobrado antecipado ou simultaneamente com os honorários, a critério do contratado.

Capítulo II FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO DISPENDIDO

Art.8º - Os trabalhos de avaliações e de perícias de engenharia deverão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e respeitada a remuneração mínima do Art. 6º.

Art.9º - A remuneração será calculada à razão de **R\$ 430,00 (quatrocentos e trinta Reais) por hora**, de acordo com demonstrativo ANEXO. O tempo para cálculo dos honorários compreende todas as horas efetivamente dispendidas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo dispendidos para as refeições e repouso.

Parágrafo Primeiro – Nas avaliações complexas e/ou que envolvam situações atípicas, recomenda-se que seja apresentado orçamento detalhado, especificando o número de horas efetivamente gastas (ou a serem empreendidas) nas diversas etapas do trabalho técnico, dando-se o devido destaque às etapas impactadas pela complexidade e/ou atipicidade intrínseca ao trabalho, o qual deverá ser realizado de forma a atender ao quanto especificado nas Normas Brasileiras publicadas pela ABNT e nas Normas Técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações;

Parágrafo Segundo - Os honorários resultantes da aplicação das disposições deste Regulamento estão sujeitos a acréscimos ou reduções, nos seguintes casos:

- a)** Acréscimos mínimos de 50% (cinquenta por cento) para os profissionais com experiência superior a 10 (dez) anos, e de 100% para profissionais com tempo de experiência superior a 20 (vinte) anos (ou notória experiência).
- b)** Acréscimo de no mínimo 20% (vinte por cento) nos serviços realizados fora do Município de domicílio do profissional, e de 50% cinquenta por cento) nos serviços requisitados com urgência ou obrigatoriamente efetuados aos domingos, feriados ou períodos noturnos.
- c)** Acréscimo de percentual a ser previamente incluído no orçamento apresentado ao solicitante, a critério do profissional, nos trabalhos em zonas insalubres e/ou perigosas, e que, de outro modo, aumentem o risco pessoal do profissional e de seus auxiliares.
- d)** Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) nos trabalhos em que a complexidade determine a aplicação de conhecimentos técnicos especializados. Entende-se por conhecimentos técnicos especializados aqueles decorrentes de cursos de extensão, de cursos de pós-graduação, ou quando o profissional for consultado ou contratado como especialista no assunto, objeto da contratação.
- e)** Reduções de percentuais previamente ajustados com o solicitante, respeitado o mínimo do artigo 6º deste Regulamento para trabalhos mais simplificados.

Parágrafo Terceiro – Nos casos específicos de trabalhos envolvendo vistorias de vizinhança (“ad perpetuum rei memoriam”) e para procedimentos técnicos envolvendo entrega e recebimento de obras, a remuneração mínima será definida de acordo com as horas técnicas indicadas na Tabela 01, a seguir:

TABELA 01: "VISTORIAS DE VIZINHANÇA" E TRABALHOS ENVOLVENDO PROCEDIMENTOS TÉCNICOS DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS"

TIPO DE PRODUTO IMOBILIÁRIO	Horas Estimadas		
	VIZINHANÇA	ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS	
RESIDÊNCIA / SALÃO COMERCIAL / LOJAS	Por Área Construída (m²)		
	<100	2,5	4,4
	100<ÁREA<250	3,1	5,4
	250<ÁREA<500	5,3	9,3
	a cada +500m²	+2	+4
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM DO PISO TÉRREO	Por Pavimento	2	3,5
EDIFÍCIOS - SUBSOLOS	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM PAVIMENTOS TIPO+ÁTICO+ESCADARIA	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - UNIDADE	Por Área Construída (m²)		
	<100	2	3
	100<ÁREA<250	2,6	4
	250<ÁREA<500	4	7,8
GALPÃO	Por Área Construída (m²)		
	<500	2	5
	a cada +500m²	+1	+2,5

Observações:

1. O número de horas indicado na Tabela anterior é relacionado com obras típica de complexidade técnica padrão na construção civil do segmento imobiliário.
2. Os trabalhos que envolvam mais de uma especialidade de profissional deverão sofrer acréscimo mínimo de 30% por especialidade ou consideradas as horas específicas de cada especialidade.
3. Os imóveis em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo mínimo de 20%.
4. A Tabela anterior é válida para edificações com até 30 anos de idade.
5. A cada 5 anos de idade superior à 30 anos crescer 10% no valor até o limite de 50%.
6. No caso específico de vistoria de vizinhança, a remuneração profissional mínima por contratação seguirá o valor definido no Art. 6º, independentemente da quantidade de imóveis vistoriados.

Parágrafo Quarto - Nos casos específicos de trabalhos técnicos envolvendo perícias de saúde e segurança do trabalho, a remuneração mínima será definida de acordo com as horas técnicas indicadas na Tabela 02 a seguir:

TABELA 02: PERÍCIAS DE SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO

TIPOS DE PERÍCIAS	DIRETA	INDIRETA	SIMILARIDADE
	Horas Estimadas		
INSALUBRIDADE	11	10	12
PERICULOSIDADE	10	10	11
INSALUBRIDADE E PERICULOSIDADE	14	13	15
NEXO DE CAUSALIDADE ENVOLVENDO ERGONOMIA E/OU ACIDENTE	15	14	16

Observações:

1. Nos casos de avaliação pericial das condições de trabalho, quando o ambiente laboral não se encontra preservado, ponderado a oitivas e descritivos do ambiente laboral, bem como análises de documentos técnicos específicos, recomenda-se adicional de 40%;
2. No caso de avaliações periciais de múltiplos obreiros, deve-se calcular a quantidade de horas ao caso específico, considerando a quantidade de obreiros e a diversidade de ambientes e de situações de trabalho.

Parágrafo Quinto - O custo por hora mencionado neste artigo não inclui despesas diretas, que deverão ser cobradas conforme preceitua o Art.7º.

Capítulo III DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.10º - O profissional indicado para atuar como assistente técnico deverá contratar os seus honorários diretamente com o cliente ou seus procuradores e representantes.

Art.11º - Se houver a supressão de parte do serviço contratado, o profissional terá direito a uma indenização correspondente à parte suprimida, que deve ser calculada com base no trabalho que tiver sido efetivamente desenvolvido, incluindo as respectivas despesas.

Art.12º - As dúvidas emergentes da aplicação das disposições deste Regulamento de Honorários Profissionais (ou omissões do mesmo) poderão ser dirimidas por consulta escrita, encaminhada ao IBAPE/SP.

Art.13º - Este Regulamento de Honorários Profissionais deverá ser revisto pelas Assembleias Gerais do IBAPE/SP nos meses de abril de cada ano.

São Paulo, 9 de abril de 2019.


Engº Civil Antonio Carlos Dolacio
Presidente IBAPE/SP

ANEXO – Composição do valor da hora técnica básica

O valor da hora-técnica profissional é definido por uma parcela referente à remuneração propriamente dita e também pelos custos indiretos inerentes ao exercício da atividade profissional, conforme demonstrativo abaixo.

Composição do Valor da Hora Técnica Básica

			2019
1 DESPESAS DIRETAS			
1.1	Tarifas e Serviços	R\$	1.600,00
1.2	Mão de obra administrativa com encargos sociais	R\$	12.355,66
1.3	Despesas de escritório	R\$	5.729,25
1.4	Transporte	R\$	4.693,88
1.5	Depreciação do ativo imobilizado	R\$	471,12
1.6	Custos financeiros	R\$	436,66
1.7	Reposição de IR e ISS sobre despesas	R\$	12.175,02
	Subtotal	R\$	37.461,59
2 REMUNERAÇÃO			
2.1	Remuneração mensal	R\$	19.000,00
2.2	Benefícios (Férias, 13º salário, FGTS, seg. saúde)	R\$	7.305,73
2.3	Reposição de ISS sobre remuneração	R\$	1.384,51
	Subtotal	R\$	27.690,24
3 VALOR DA HORA TÉCNICA			
3.1	Parcela relativa às despesas (item 1/160h)	R\$/h	234,13
	Parcela relativa à remuneração (item 2/160h)	R\$/h	173,064
	Valor da hora técnica calculada	R\$/h	407,20
	Valor inflação 2018-2019 (IPCA)	%	6,8458
	Valor da hora técnica calculada 2019	R\$/h	435,08
	Valor aprovado – hora técnica básica	R\$/h	430,00

Por decisão da Assembleia o valor foi fixado em **R\$ 430,00** por hora.



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 SOROCABA-SP.**

REF.: AUTOS DO PROCESSO Nº 1015197-20.2020.8.26.0602

Carta Precatória

Olinda Comércio e Participação Ltda., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de **Maria Aparecida da Silva e Outra**, por seu advogado que esta subscreve, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., requerer tendo em vista a nomeação do Sr. Perito Judicial nas fls. 35 destes autos, ofertar quesitos nos termos do artigo 465, §1º, III do CPC :

1º) Descreva o Sr. Perito Judicial de forma detalhada o imóvel objeto da perícia.

2º) Qual o valor de mercado do imóvel objeto da perícia?

1/2
E:\Pet 20.doc



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

3º) Qual o valor do imóvel objeto da perícia para venda rápida.

Protesta a Exequente pela apresentação de quesitos complementares caso se faça necessário.

Requer ainda a Exequente que seja resguardado seu respectivo prazo para manifestar-se quanto a proposta dos honorários do Sr. Perito Judicial.

Termos em que, pede deferimento,

Santo André, 05 de Junho de 2020.

JAIR GONÇALES GIMENEZ
OAB/SP 54.244

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

COMARCA DE SOROCABA

FORO DE SOROCABA

3ª VARA CÍVEL

Rua 28 de Outubro, 691, ., Alto da Boa Vista - CEP 18087-080, Fone: (15) 2102-8350, Sorocaba-SP - E-mail: sorocaba3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1015197-20.2020.8.26.0602**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Requerido: **Maria Aparecida da Silva e outro**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s): Manifeste(m) a(s) parte(s) interessada(s), no prazo legal, sobre a manifestação do "expert", devendo ainda, efetuar o depósito dos honorários, para a realização da perícia. Nada Mais. Sorocaba, 08 de junho de 2020. Eu, ____, Denis Eduardo Lossurdo Moraes, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0485/2020, foi disponibilizado na página 2531/2536 do Diário da Justiça Eletrônico em 10/06/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)

Teor do ato: "Manifeste(m) a(s) parte(s) interessada(s), no prazo legal, sobre a manifestação do "expert", devendo ainda, efetuar o depósito dos honorários, para a realização da perícia."

Sorocaba, 10 de junho de 2020.

Tiago Rodrigues dos Santos
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 SOROCABA-SP.**

REF.: AUTOS DO PROCESSO Nº 1015197-20.2020.8.26.0602

Carta Precatória

Olinda Comércio Participação Ltda., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de Maria Aparecida da Silva e Outros, por seu advogado que esta subscreve, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., informar que concorda com o valor dos honorários periciais arbitrados nas fls. 38/43 no importe de **R\$ 3.500,00**, requerendo o prazo de 10 (dez) dias para juntar guia de depósito judicial, a fim de comprovar que os referidos honorários periciais foram adiantados/pagos pela Exequente.

Termos em que, pede deferimento,
Santo André, 17 de junho de 2020.

JAIR GONÇALES GIMENEZ
OAB/SP 54.244

1/1
E:\Pet 41.doc

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

COMARCA DE SOROCABA

FORO DE SOROCABA

3ª VARA CÍVEL

Rua 28 de Outubro, 691, ., Alto da Boa Vista - CEP 18087-080, Fone: (15) 2102-8350, Sorocaba-SP - E-mail: sorocaba3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1015197-20.2020.8.26.0602**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Requerido: **Maria Aparecida da Silva e outro**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s): Diante da solicitação de dilação do prazo, fica deferido, pelo tempo requerido. Após, manifeste a parte interessada de forma objetiva, em termos de prosseguimento dos autos. Nada Mais. Sorocaba, 19 de junho de 2020. Eu, ____, Denis Eduardo Lossurdo Morais, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0523/2020, foi disponibilizado na página 2470/2474 do Diário da Justiça Eletrônico em 26/06/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)

Teor do ato: "Diante da solicitação de dilação do prazo, fica deferido, pelo tempo requerido. Após, manifeste a parte interessada de forma objetiva, em termos de prosseguimento dos autos."

Sorocaba, 26 de junho de 2020.

Tiago Rodrigues dos Santos
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 SOROCABA-SP.**

REF.: AUTOS DO PROCESSO Nº 1015197-20.2020.8.26.0602

Carta Precatória

Olinda Comércio e Participação Ltda., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de **Maria Aparecida da Silva e Outros**, por seu advogado que esta subscreve, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., requerer a juntada da guia do depósito judicial anexa (doc. 01), a fim de dar prosseguimento regular ao processo.

Termos em que, pede deferimento,
Santo André, 06 de julho de 2020.

JAIR GONÇALES GIMENEZ
OAB/SP 54.244

1/1
E:\Pet 34.doc

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SAO PAULO

GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO ✓

Réu: Maria Aparecida da Silva e out ✓

Sorocaba Foro De Sorocaba - Cartório Da 3ª. Vara Cível 3ª Va

Processo: 10151972020208260602 - ID 081020000098259969

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

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

Texto de Responsabilidade do Depositante: HONORÁRIOS PERICIA

IS

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 85277.288172 4 83500000350000

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço

OLINDA COMERCIO E PARTICIPACAO

CNPJ: 50.939.438/0001-08

TRIBUNAL DE JUSTICA SP - PROCESSO: 10151972020208260602, Sorocaba Foro De Sorocaba - Cartório Da 3ª. Vara Cível 3ª Vara Cível

Sacador/Avalista

Nosso Número

28365850085277288

Nr. Documento

81020000098259969

Data de Vencimento

17/08/2020

Valor do Documento

3.500,00

(R) Valor Pago

3.500,00

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço

BANCO DO BRASIL S/A

Agência/Código do Beneficiário

2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica

REDE DE AGÊNCIAS SANTANDER
DEMONSTRATIVO PAGAMENTO - TÍTULOS OUTRO BANCO
19/06/2020 11:35:38 DATA CONTABIL: 19/06/2020
LOCAL: 033.0110 - STO ANDRE
TRANSACAO: 0000581 TERMINAL: 0000019

TRANSACAO NAO VINCULADA A CONTA CORRENTE

LINHA DIGITAVEL :
001900000902836585006852772881724835000003500000

BANCO/ISPB : 0001 - BANCO DO BRASI
VENCIMENTO : 17/08/2020
VALOR DO DOCUMENTO : 3.500,00
DESCONTO/ABATIMENTO : 0,00
MORA/MULTA : 0,00
VALOR PAGO : 3.500,00

DADOS DO BENEFICIÁRIO ORIGINAL
CNPJ: 00.000.000/4906-95
RAZAO SOCIAL: BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ
BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ
NOME FANTASIA: DEPOSITO JUDICIAL
SISTEMA DJO - DEPOSITO JUDICIAL

DADOS DO PAGADOR ORIGINAL
CNPJ: 51.174.001/0001-93
RAZAO SOCIAL: SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA

CHAVE DE AUTENTICACAO: 00001500

TRANSACAO EXCLUSIVA PARA PAGAMENTO DE FICHA DE COMPENSACAO.
HAVENDO DIVERGENCIAS ENTRE O VALOR INDICADO PELO PAGADOR E O VALOR INFORMADO PELO FAVORECIDO, O BANCO REJETARÁ O PAGAMENTO. PODENDO, NO ENTANTO, EFETUAR O PAGAMENTO PELO VALOR AUTORIZADO PELO PAGADOR, DESDE QUE O VALOR ESTEJA DENTRO DA MARGEM APROVADA E REGISTRADA PELO BENEFICIÁRIO.

GUARDE ESTE RECIBO JUNTO COM SUA CONTA PARA EVENTUAL COMPROVACAO DO PAGAMENTO

ACCESSE O APP OU IB SANTANDER PARA CONSULTAS E TRANSACÕES A QUALQUER HORA OU LUGAR.

SBR 0110 019 19062020 0150 3.500,00R 20/55
0000581

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLINDA COMERCIO E PARTICIPACAO, Titular do documento, protocolado em 06/07/2020 às 20:02, sob o número WSCB20702221813 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10283920-26.2020.8.26.0662 e código 70433336



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
3ª VARA CÍVEL
 Rua 28 de Outubro, 691, . - Alto da Boa Vista
 CEP: 18087-080 - Sorocaba - SP
 Telefone: (15) 2102-8350 - E-mail: sorocaba3cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **1015197-20.2020.8.26.0602**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Requerido: **Maria Aparecida da Silva e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mário Gaiara Neto

Vistos.

Fls. 51/52: diante da comprovação do pagamento dos honorários periciais pela autora, intime-se o perito para dar início aos trabalhos.

Intime-se.

Sorocaba, 09 de julho de 2020.

Mário Gaiara Neto
 Juiz de Direito
 (assinatura eletrônica)

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

perícia na carta precatória nº 1015197-20.2020

TALITA GONCALVES CARDOSO <talitagc@tjsp.jus.br>

Seg, 13/07/2020 17:44

Para: jtp.jtftp@uol.com.br <jtp.jtftp@uol.com.br>

Boa tarde,

Processo nº: 1015197-20.2020.8.26.0602

Classe Assunto: Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação

Requerente: Olinda Comércio e Participação Ltda

Requerido: Maria Aparecida da Silva e outro

Ciência do r. despacho nos autos supra:

"Fls. 51/52: diante da comprovação do pagamento dos honorários periciais pela autora, intime-se o perito para dar início aos trabalhos.**Intime-se."**

Atenciosamente,

**TALITA GONÇALVES CARDOSO**

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

3ª Vara Cível de Sorocaba/SP

Rua Vinte e Oito de Outubro, 691 - Jardim do Paço - Sorocaba/SP - CEP: 18087-080

Tel: (15) 2102-8350

E-mail: talitagc@tjsp.jus.br

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0599/2020, foi disponibilizado na página 2779/2784 do Diário da Justiça Eletrônico em 16/07/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)

Teor do ato: "Fls. 51/52: diante da comprovação do pagamento dos honorários periciais pela autora, intime-se o perito para dar início aos trabalhos. Intime-se."

Sorocaba, 17 de julho de 2020.

Tiago Rodrigues dos Santos
Escrevente Técnico Judiciário

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA-SP****Precatória nº 1015197-20.2020.8.26.0602**

Julio Tadeu Pinto, engenheiro civil, perito judicial nomeado por esse R. Juízo, nos autos da precatória em epígrafe, extraída dos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, Processo nº 1024320-26.2019.8.26.0554, que tramita no **JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ**, que tem como exequente **Olinda Comércio e Participação Ltda.** e executado **João de Oliveira e outros**, vem expor e requerer o que segue:

Tendo em vista a conclusão e protocolamento do laudo pericial, venho respeitosamente requerer a liberação dos honorários periciais depositados em folhas 52 dos autos. Para tal, segue anexo o Mandado de Levantamento Eletrônico (MLE).

Atenciosamente.**P. Deferimento.****Sorocaba, 18 de agosto de 2020.****Julio Tadeu Pinto**
Eng. Civil/Perito Judicial
CREA 0601730580

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

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

Número do processo (padrão CNJ): 1015197-20.2020.8.26.0602

Nome do beneficiário do levantamento: Julio Tadeu Pinto

CPF/CNPJ: 020.792.748-05

Tipo de Beneficiário:

Parte

Advogado – OAB/___ nº _____ - Procuração nas fls. _____

Terceiro (Perito Judicial)

Tipo de levantamento: Parcial

Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 52

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 3.500,00

Tipo de levantamento:

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Julio Tadeu Pinto

CPF/CNPJ do titular da conta: 020.792.748-05

Banco: Itaú

Código do Banco: 341

Agência: 3817

Conta nº: 28.036-9

Tipo de Conta: Corrente Poupança

Observações:

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA****Precatória nº 1015197-20.2020.8.26.0602**

Julio Tadeu Pinto, engenheiro civil, perito judicial nomeado por esse R. Juízo, nos autos da precatória em epígrafe, extraída dos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1024320-26.2019.8.26.0554**, que tramita no **JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ**, que tem como exequente **Olinda Comércio e Participação Ltda.** e executado **João de Oliveira e outros**, tendo procedido aos estudos e análises técnicas, assim como as diligências que se fizeram necessárias, vem apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, com base no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO**I. PRELIMINARES****• OBJETIVO**

Determinação do atual valor de mercado de venda do imóvel sob o nº 80 da Rua Gregório Ramos dos Santos do loteamento denominado "Jardim Santa Cecília", objeto da Matrícula nº 118.903 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Sorocaba.

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

II. CONSTATAÇÕES ORIUNDAS DA VISTORIA AO IMÓVEL E DE AVALIAÇÕES TÉCNICAS

➤ O imóvel objeto da ação se situa com frente para a Rua Gregório Ramos dos Santos, na quadra formada pela Avenida Itavuvú e as ruas José Devid Sobrinho e Carmelina Garcia Lombardi. Tem como principal referência de localização a sua proximidade ao Supermercado COOP. Dentro da divisão do uso do solo do município, encontra-se inserido na Zona Residencial 3 – ZR3, que compreende áreas localizadas junto aos principais vetores de expansão da cidade, destinadas predominantemente ao uso residencial, onde as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo admitem usos não residenciais, visando à proximidade entre habitação e locais de trabalho, desde que não causem incômodos para a população residente e fixam índices urbanísticos compatíveis com edificações de padrão popular, inclusive prédios de apartamentos. Servido por todos os melhoramentos exigíveis para um loteamento urbano como pavimentação asfáltica, rede de água potável, rede de iluminação pública e domiciliar, etc., é caracterizado por construções de padrões construtivo que vai do popular ao médio.

Na sequencia se apresenta uma aerofoto situando o imóvel na Rua Gregório Ramos dos Santos:



Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

➤ O imóvel possui por benfeitoria uma edificação residencial composta por dois pavimentos, assentada em terreno de meio de quadra, de topografia plana e consistência de solo seco, De conformidade com o Cadastro da Prefeitura de Sorocaba, o terreno possui a área de 125,00 m² e a edificação a área total construída de 160,33 m².

➤ Observa-se que as características construtivas do imóvel são compatíveis, podendo ser enquadrado, com a classificação de **“RESIDENCIAL: CASA PADRÃO SIMPLES”**, da **TABELA DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – UNIDADES ISOLADAS/2019**, cuja descrição técnica é a seguinte: “Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e abrigo para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas à base de látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal”.

Tais edificações, caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

Pisos: cerâmica comum; taco, forração de carpete.

Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejos até o teto nas áreas molhadas.

Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.

Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.

Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio.

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

➤ Quando da vistoria efetuada, foi verificado que a edificação apresenta uma idade de 27 anos, com um estado de conservação, que pode ser classificado, em conformidade com o Método Ross/Heidecke, como: “entre regular e necessitando de reparos”.

Na sequencia apresentam-se fotografias retratando o local e o imóvel objeto da ação:



**Vista da Rua Gregório Ramos dos Santos
(Vista frontal do imóvel avaliando)**

(Edificação residencial que pode ser classificada como “Casa Padrão Simples”).

Eng.º JULIO TADEU PINTO
Avaliações e Perícias de Engenharia



Vistas da Rua Gregório Ramos dos Santos
(Destaca-se o imóvel avaliando)

(O local possui todos os melhoramentos públicos e é ocupado predominantemente por edificações residenciais de padrão construtivo que vai do simples ao médio.)

Eng.º JULIO TADEU PINTO
Avaliações e Perícias de Engenharia



Vistas do imóvel avaliando
(Pavimento térreo)
(Destaca-se a garagem e a edícula ao fundo)

Eng.º JULIO TADEU PINTO
Avaliações e Perícias de Engenharia



Vistas do imóvel avaliando

(A edificação é constituída por três corpos construtivos. O pavimento térreo composto por sala, salinha de costura, banheiro social, cozinha e dois quartos. Uma edícula ao fundo composta por banheiro e um cômodo. E o pavimento superior composto por sala, banheiro, cozinha e um quarto.)

Eng.º JULIO TADEU PINTO
Avaliações e Perícias de Engenharia



Vistas do imóvel avaliando
(Pavimento térreo)
(Sala de Estar e salinha de costura.)

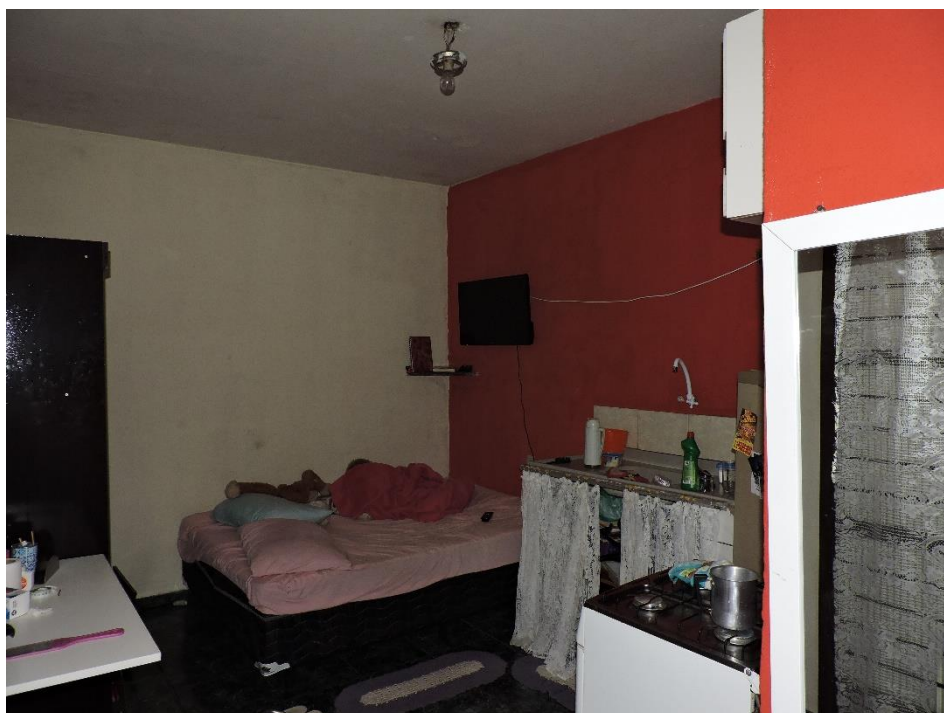
Eng.º JULIO TADEU PINTO
Avaliações e Perícias de Engenharia



Vistas do imóvel avaliando
(Pavimento térreo)
(Cozinha e quartos.)

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia



Vistas do imóvel avaliando
(Edícula e Pavimento superior.)

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

III. AVALIAÇÃO

- **Crítérios**

Todos os cálculos efetuados obedeceram, como diretrizes gerais, a **NBR-14.653/2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT** e particularmente a **Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE/SP**.

- **Metodologia:**

O valor do imóvel compõe-se de duas parcelas: uma correspondente ao valor da construção, ou benfeitorias, e a outra ao valor do terreno.

- **Avaliação do Terreno**

O método recomendável para avaliação de terrenos, como o do caso em tela, objetivando atender a **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DA ABNT – NBR 14.653-2**, mais especificamente as recomendações contidas nos itens 7.5; 8.1.1 e 8.2.1 a seguir transpostas, é o **COMPARATIVO DIRETO**.

Item 7.5 – **Escolha da Metodologia:** a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, **sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado**, conforme definido no item 8.3.1.

Item 8.1.1 – **A metodologia aplicável é função**, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e **da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado**. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta Parte 1, bem como nas demais que compõem esta Norma, **com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor**.

Item 8.2.1 – **Método comparativo direto de dados de mercado** identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

• Avaliação das Benfeitorias

Para a avaliação das benfeitorias utilizou-se do **Método do Custo de Reprodução**, com aplicação de custos unitários da **Tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo**, de conformidade com a metodologia recomendada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda de São Paulo.

Segundo as “Normas” tem-se a seguinte expressão para o cálculo do valor das benfeitorias:

$$V_B = A_B \times V_u \times F_{oc}$$

Onde:

V_B = valor total das benfeitorias;

A_B = área da benfeitoria;

V_u = valor básico unitário; e,

F_{oc} = fator de obsolescência e conservação.

• Valor do Imóvel

O valor de mercado do imóvel é composto pela soma do valor do terreno e das construções ou benfeitorias, ou seja:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = valor do imóvel;

V_T = valor do terreno; e,

V_B = valor das benfeitorias.

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

III. 1. CÁLCULOS

DO TERRENO

Estando definido o **Método Comparativo** para efetuar a avaliação, resta definir a ferramenta matemática a ser utilizada no tratamento dos elementos que serão utilizados para comparação. Para o caso em tela, considerando as características dos imóveis e as do mercado imobiliário no qual está inserido, será utilizado o **TRATAMENTO CIENTÍFICO DOS DADOS**, preconizado pela já citada NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DA ABNT – NBR 14.653-2, por análise estatística inferencial por regressão simples efetuada analiticamente pelo método dos mínimos quadrados.

A análise de regressão é uma atividade que conjuga métodos matemáticos e estatísticos, com o objetivo de interpretar o comportamento de determinadas variáveis, conhecidas como variáveis independentes, verificando a sua influência na formação de outra denominada variável dependente.

O estudo é direcionado na determinação de uma equação, obtida a partir da observação de um conjunto de dados, cujo conhecimento de seus valores nos permite calcular o valor da variável procurada.

No caso específico da Engenharia de Avaliações, a variável procurada, ou variável dependente, é normalmente o valor unitário por metro quadrado do imóvel avaliando ou o valor do imóvel, enquanto as variáveis independentes podem ter natureza qualitativa (padrão de acabamento, localização, etc.) ou quantitativa (área, frente, profundidade, distância a polo valorizante, etc.).

Para o caso em exame, foram selecionados dez elementos de mercado, dos quais restaram saneados oito, cujas características principais encontram-se relacionados no anexo do corpo do laudo (Tratamento Estatístico da Pesquisa de Valor de Mercado).

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Foram admitidas que pudessem ter influência nos preços dos terrenos (**VU – Variável Dependente**) a seguinte característica ou **Variável Independente**:

ÁREA DO TERRENO (Área): variável quantitativa – expressa em m², destinada a investigar, dentro da amplitude das áreas de terrenos da amostra, sua relação com a variação dos preços.

Com base nos princípios anteriormente enunciados e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados nos anexos (Pesquisa de Valor de Mercado) foi investigada, com o auxílio de um software para avaliações (SisDea), uma equação de regressão que representasse o valor do terreno nas condições do imóvel avaliando.

A determinação do modelo matemático pressupõe a representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado. Esta simplificação tem como vantagem o fato de poderem ser explicados fenômenos complexos utilizando-se apenas as variáveis mais significativas, que muitas vezes englobam as influências das demais.

O estudo estatístico gerou um modelo matemático, apresentado em detalhes nos anexos (Tratamento Estatístico), e através do qual se verifica que as variáveis chaves (ou principais) estão realmente relacionadas com as variáveis admitidas, ou seja, área índice fiscal e localização.

Para o caso em tela, o valor do terreno do imóvel avaliando pode ser obtido pela seguinte equação de regressão:

$$\text{Valor unitário} = 1 / (+0.0005314563042 + 3.51901094E-006 * \text{Área total})$$

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

Levada em conta a condição particular do terreno do imóvel avaliando, que logo abaixo se apresenta, fica a equação deduzida como na sequência segue:

Variável independente:

• Área do terreno do imóvel avaliando = 250,00 m².

Valor unitário = 1/(+0.0005314563042 + 3.51901094E-006 * 125,00) = R\$ 1.029,51 / m².

Para a avaliação em tela, segundo as “Normas”, tem-se a seguinte equação para a determinação do valor do terreno:

$$V_{\text{Terreno}} = A_T \times V_u$$

Substituindo:

$$V_T = 125,00 \times 1.029,51$$

$$V_{\text{Terreno}} = \text{R\$ } 128.689,17$$

DA BENFEITORIA

Segundo as “Normas” tem-se a seguinte expressão para o cálculo do valor da benfeitoria:

$$V_B = A_B \times V_u \times F_{oc}$$

Onde:

V_B = valor total da benfeitoria;

A_B = área da benfeitoria = 160,33 m²;

V_u (cub = 1.468,15) = valor básico unitário = 2.197,82; e,

F_{oc} (27d) = fator de obsolescência e conservação = 0,673.

Substituindo:

$$V_B = 160,33 \times 2.197,82 \times 0,673$$

$$V_{\text{Benfeitoria}} = \text{R\$ } 237.149,37$$

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****VALOR DO IMÓVEL**

O valor de mercado do imóvel é composto pela soma do valor do terreno e das construções ou benfeitorias, ou seja:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = valor do imóvel;

V_T = valor do terreno = R\$ 128.689,17; e,

V_B = valor da benfeitoria = R\$ 237.149,37.

Substituindo:

$$V_I = 128.689,17 + 237.149,37 = R\$ 365.838,54$$

Portanto, o imóvel tem por avaliação, em termos comerciais, o atual valor de mercado de venda de: R\$ 366.000,00 (trezentos e sessenta e seis mil reais).

V. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu trabalho e colocando-se a disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários, o signatário do presente Laudo de Avaliação, composto de dezesseis folhas impressas somente no anverso, todas numeradas, sendo esta última datada e assinada e dois anexos.

Sorocaba, 18 de agosto de 2020.

Julio Tadeu Pinto
Eng. Civil – Perito Judicial
CREA 0601730580

Eng.º JULIO TADEU PINTO
Avaliações e Perícias de Engenharia

Relatório Estatístico

Regressão Linear

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Modelo:

3VC PREC 1024320-26 Lote Jd. Sta. Cecília

Data de Referência:

terça-feira, 4 de agosto de 2020

Informações Complementares: Avaliação para fins de venda e compra

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 125,00
- Endereço = R. Gregório Ramos dos Santos, 80 - Lote 12 Quadra A

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (8,76%) = 939,38
 - Médio = 1.029,51
 - Máximo (10,61%) = 1.138,78
- Valor Total
 - Mínimo = 117.422,31
 - Médio = 128.689,17
 - Máximo = 142.347,68
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 105.966,45
 - Máximo = 163.816,98
 - Mínimo (17,66%) = 847,73
 - Máximo (27,30%) = 1.310,54
 -
- Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 875,09
 - RL Máximo = 1.183,94

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- 3VC PREC 1024320-26 Lote Jd Sta Cecília

2) **Data de referência:**

- terça-feira, 4 de agosto de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	10
Dados utilizados no modelo:	8

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8862693 / 0,8210090
Coefficiente de determinação:	0,7854733
Fisher - Snedecor:	21,97
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	87%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****1) Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	1	0,000	21,969
Não Explicada	0,000	6	0,000	
Total	0,000	7		

1) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

1/Valor unitário = +0,0005314563042 +3,51901094E-006 * Área total

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	4,69	0,34
Valor unitário	1/y	3,62	1,11

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,89	0,89

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de <u>variáveis independentes</u>	4 (k+1), onde k é o número de <u>variáveis independentes</u>	3 (k+1), onde k é o número de <u>variáveis independentes</u>	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	III
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de <u>Snedecor</u>	1%	2%	5%	III

FUNDAMENTAÇÃO: GRAU II
PRECISÃO: GRAU III

Eng.º JULIO TADEU PINTO
Avaliações e Perícias de Engenharia

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

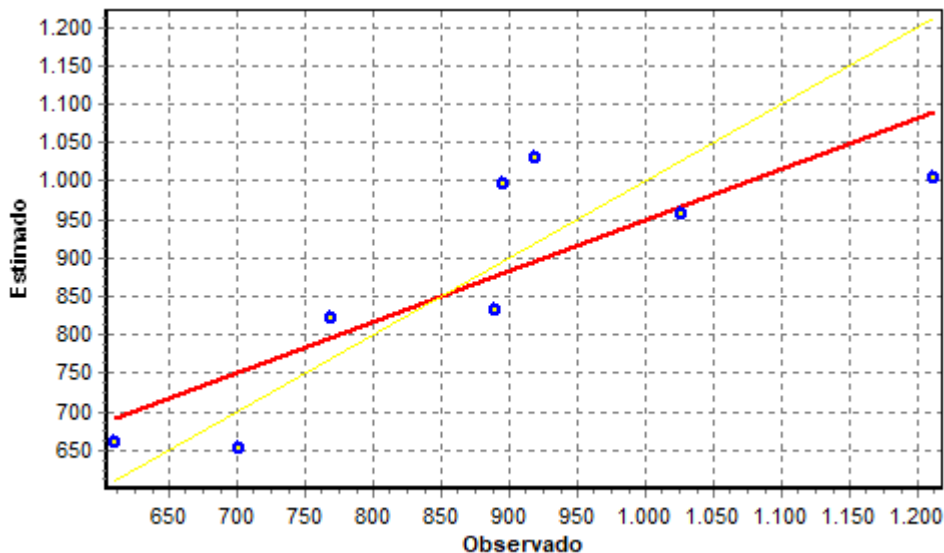
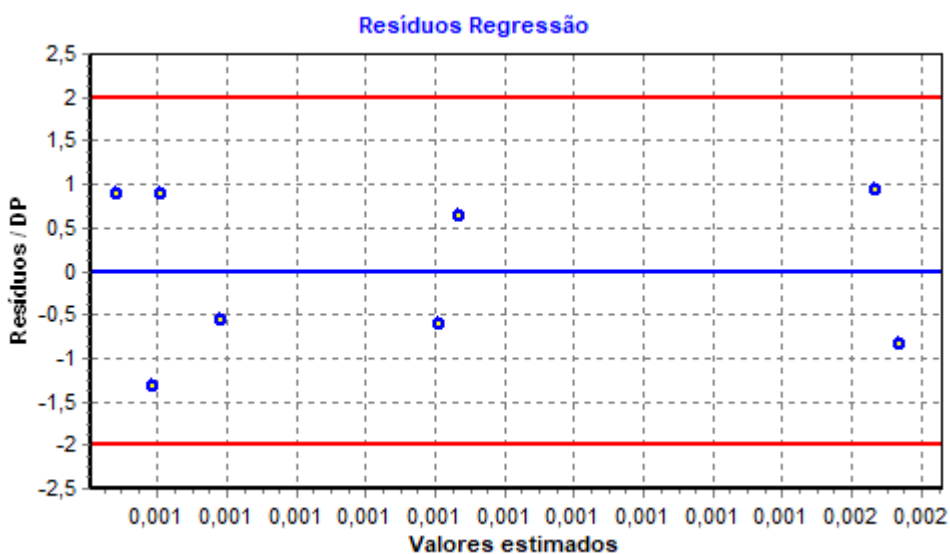


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Eng.º JULIO TADEU PINTO
Avaliações e Perícias de Engenharia

Eng.º JULIO TADEU PINTO
Avaliações e Perícias de Engenharia

PESQUISA IMOBILIÁRIA

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento nº 1

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-cecilia-bairros-sorocaba-195m2-venda-RS150000-id-2476705776/?_vt=gv:c



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Sorocaba · Jardim Santa Cecília

Lote/Terreno à Venda, 195 m² por R\$ 150.000

COD. 1376

(15) 3017-0972 ou (15) 99201-0540

Dispondo de 195,00 m² de área total, sendo 7,50 metros de frente, por 26,00 metros de comprimento.

Terreno plano de ótima topografia, murado e com portão fechado.

Localização de fácil acesso a Avenida Itavuvu, ao Shopping Cidade, ao Coop Itavuvu e a vários comércios locais.

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento nº 2

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-cecilia-bairros-sorocaba-280m2-venda-RS171000-id-2490714807/?_vt=gv:c



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Sorocaba · Jardim Santa Cecilia · Avenida Itavuvu

Lote/Terreno à Venda, 280 m² por R\$ 171.000

COD. 31028

Avenida Itavuvu, 8298 - Jardim Santa Cecilia, Sorocaba - SP [VER NO MAPA](#)

(15) 3224-4140 ou (15) 3331-2999

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento nº 3

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-cecilia-bairros-sorocaba-125m2-venda-RS115000-id-2451699101/?_vt=gvc



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Sorocaba · Jardim Santa Cecilia

Lote/Terreno à Venda, 125 m² por R\$ 115.000

COD. TE0804

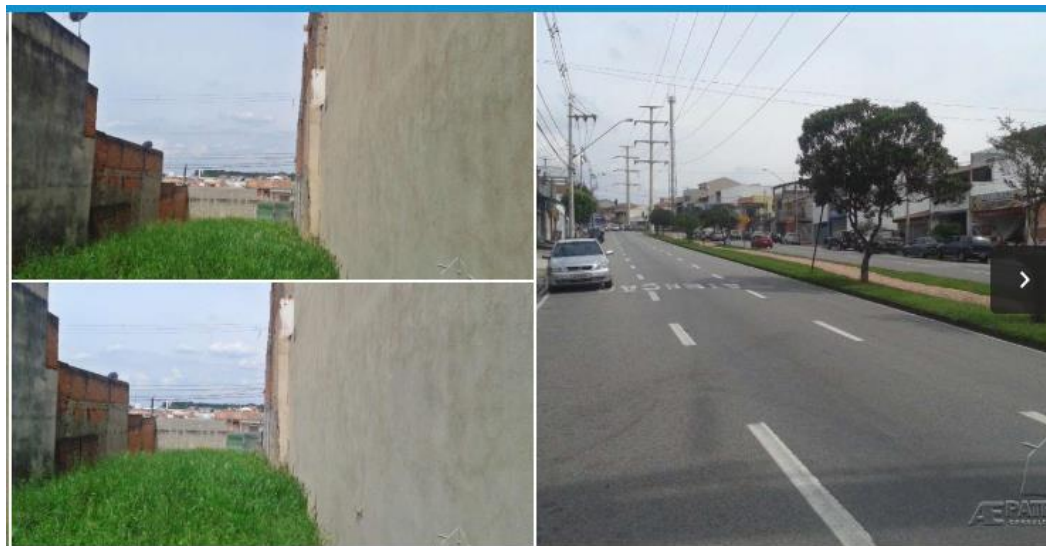
(15) 3359-9779 ou (15) 99141-1477

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento nº 4

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-quilherme-bairros-sorocaba-129m2-venda-RS250000-id-2472068117/?_vt=gvc



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Sorocaba · Jardim Sao Guilherme · Avenida Edward Fru-Fru Marciano da Silva

Lote/Terreno à Venda, 129 m² por R\$ 250.000

COD. 37333

(15) 99100-7917 ou (15) 3035-7400

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento nº 5

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sao-quilherme-bairros-sorocaba-146m2-venda-RS150000-id-2428544477/?_vt=gv:c



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Sorocaba · Jardim Sao Guilherme

Lote/Terreno à Venda, 146 m² por R\$ 150.000

COD. TE0350

(15) 3331-5454 ou (15) 98840-0089

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento nº 6

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-santa-cecilia-2947157368.html>



Terreno · 285m²

Sob Consulta , Jardim Santa Cecília, Sorocaba

R\$ 200.000

EMAXIMOVEL

(15) 21010900

(15) 21010909

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento nº 7

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sorocaba-sp.-2945011094.html>



Terreno · 270m²

Jardim Santa Cecília, Sorocaba

Excelente oportunidade
Na Avenida ITAVUVU

R\$ 270.000

TORRI CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

☎ (015) 99706-8062

☎ (15) 3239-5598

☎ (015) 99743-3218

Eng.º JULIO TADEU PINTO
Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento nº 8

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-jardim-santa-cecilia-2945383986.html>



R\$ 120.000

Terreno à Venda em Jardim Santa Cecília

Lote de 134,20 m² medindo 6.10 x 22 metros, com boa topografia em travessa da Avenida Itavuvu, próximo ao Shopping Cidade

BWM NEGÓCIOS IMOBILIARIOS

(15) 32113000

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento nº 9

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-santa-cecilia-em-sorocaba-2949722390.html>



R\$ 170.000

Terreno · 191m²

RUA CARMELINA GARCIA LOMBARDI 100, Jardim Santa Cecília, Sorocaba

Terreno de 7,3 metros de testada por 26,2 metros de fundo, totalizando 191,10 m2,

VIVET IMÓVEIS

(15) 98161-8791

(15) 3411- 4819

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Elemento nº 10

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-jardim-santa-cecilia-2947139859.html>



R\$ 160.000

Terreno · 132m²

Sob Consulta , Jardim Santa Cecília, Sorocaba

EMAXIMOVEL

☎ (15) 21010900

☎ (15) 21010909



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
3ª VARA CÍVEL
 Rua 28 de Outubro, 691, . - Alto da Boa Vista
 CEP: 18087-080 - Sorocaba - SP
 Telefone: (15) 2102-8350 - E-mail: sorocaba3cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **1015197-20.2020.8.26.0602**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Requerido: **Maria Aparecida da Silva e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mário Gaiara Neto

Vistos.

1. Expeça-se mandado de levantamento eletrônico em favor do perito judicis, conforme formulário MLE de fls. 57.
2. Em 15 (quinze) dias, digam as partes sobre o laudo de fls. 58/91 .
Intime-se.

Sorocaba, 26 de agosto de 2020.

Mário Gaiara Neto
 Juiz de Direito
 (assinatura eletrônica)

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

Em função da pandemia COVID19, o BB orienta que os resgates sejam efetuados em crédito conta poupança.

A+ A- P P A

Olá Sra. TALITA GONCALVES CARDOSO 363900 - talitagc, última visita em 26/08/2020, 13:44hs

DEPÓSITO JUDICIAL

CUSTAS

0

PRINCIPAL > Depósito Judicial > Conta Judicial > Acompanhamento de MLE > Mandado

Operação realizada com sucesso.

Mandado Gravado - 20200827075902073587

Processo

Número do Processo:	1015197-20.2020.8.26.0602		
Comarca:	Sorocaba		
Foro:	Foro De Sorocaba		
Ofício/Cartório:	Cartório Da 3ª. Vara Cível		
Vara:	3ª Vara Cível		
Partes:	Tipo	Nome	CPF/CNPJ
	Autor	OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA	50.939.438/0001-08
	Adv. Autor	Jair Goncales Gimenez	020.097.148-49
	Réu	Maria Aparecida da Silva e outro.	257.059.948-42
	Adv. Réu		

Adicionar Solicitações Judiciais

(Selecione uma conta)

Contas Judiciais do

Processo* +

Saldo de Capital Disponível 0,00

Número da Solicitação	Número da Conta
1	2900124512014

Visualizar Solicitação

Crédito em Conta para Outros Bancos

Tipo de Beneficiário	Terceiro
CPF/CNPJ do Beneficiário	020.792.748-05
Nome Beneficiário	Julio Tadeu Pinto
CPF/CNPJ do Titular*	020.792.748-05
Nome do Titular*	JULIO TADEU PINTO
Banco*	341 - Itaú Unibanco S.A.
Tipo de Crédito	Conta Corrente
Agência (Sem Dígito Verificador)*	3817
Número da Conta*	28036 - 9
Tipo de Resgate	Valor Total da Conta
Valor (R\$)	3.510,21
Valor do Levantamento	Com Correção

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

COMARCA DE SOROCABA

FORO DE SOROCABA

3ª VARA CÍVEL

Rua 28 de Outubro, 691, ., Alto da Boa Vista - CEP 18087-080, Fone: (15)

2102-8350, Sorocaba-SP - E-mail: sorocaba3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1015197-20.2020.8.26.0602**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Requerido: **Maria Aparecida da Silva e outro**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

O Mandado de Levantamento Eletrônico foi expedido nesta data, nos termos do relatório preenchido pelo interessado, devendo este acompanhar junto ao Banco respectivo a liberação do(s) valor(es), conforme relatório retro.

Nada Mais. Sorocaba, 27 de agosto de 2020. Eu, ____, Talita Gonçalves Cardoso, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0782/2020, foi disponibilizado na página 2397/2402 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)

Teor do ato: "O Mandado de Levantamento Eletrônico foi expedido nesta data, nos termos do relatório preenchido pelo interessado, devendo este acompanhar junto ao Banco respectivo a liberação do(s) valor(es), conforme relatório retro."

Sorocaba, 1 de setembro de 2020.

Tiago Rodrigues dos Santos
Escrevente Técnico Judiciário

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

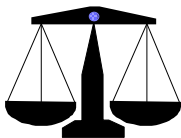
Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0782/2020, foi disponibilizado na página 2397/2402 do Diário da Justiça Eletrônico em 01/09/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)

Teor do ato: "1. Expeça-se mandado de levantamento eletrônico em favor do perito judicicia, conforme formulário MLE de fls. 57. 2. Em 15 (quinze) dias, digam as partes sobre o laudo de fls. 58/91 . Intime-se."

Sorocaba, 1 de setembro de 2020.

Tiago Rodrigues dos Santos
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 SOROCABA-SÃO PAULO.**

Processo nº 1015197-20.2020.8.26.0602

Carta Precatória

Olinda Comércio e Participação Ltda., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de *Maria Aparecida da Silva e Outros*, por seu advogado que esta subscreve, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., informar que **não concorda com o laudo de fls. 58/91**, requerendo que o Sr. Perito Judicial esclareça e responda os quesitos complementares e os pontos abaixo mencionados, como também se pronuncie sobre o laudo discordante juntado nestes autos (doc. 02), pelas razões abaixo dispostas:

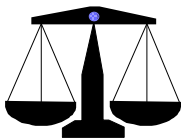
DA TEMPESTIVIDADE DESTA MANIFESTAÇÃO

Inicialmente informa que a presente impugnação ao laudo está sendo feita tempestivamente, posto que foi disponibilizada publicação no DOE em

Página 1 de 4

E:\manifestação do laudo -Olinda X João de Oliveira e Outros-1.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



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

01/09/2020 (fls. 96), a qual foi considerada publicada em 02/09/2020, iniciando-se o prazo no dia 03/09/2020.

Nas fls. 92 constou:

“... Em 15 (quinze) dias, digam as partes sobre o laudo de fls. 58/91 ...”

Ocorre que dia 07/09/2020 não houve expediente forense, conforme demonstra o doc. 01 anexo.

Assim, tem-se que como o prazo iniciou-se em 03/09/2020, referido prazo terá o término em 24/09/2020.

DO LAUDO

Foi feita avaliação do imóvel localizado na Rua Gregório Ramos dos Santos, 80, Bairro Jardim Santa Cecília, Sorocaba, matriculado sob o nº 118.903 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba por perito nomeado por este MM. Juízo, onde foi apurado o valor de R\$ 366.000,00 (trezentos e sessenta e seis mil reais) com data-base para agosto de 2020.

Contudo, *data máxima vênia*, analisando-se o laudo de fls. 58/91 constata-se que foram cometidos alguns equívocos pelo Sr. *Expert* Judicial, conforme passa-se a descrever, **não concordando portanto a Exequente com o valor do imóvel avaliando apurado no referido laudo por ser muito superior ao real valor de mercado do referido bem**, senão vejamos:

Conforme constou no laudo discordante anexo (doc. 02) foi utilizado pelo Sr. Perito Judicial apenas duas variáveis o **valor do terreno e área total do terreno, não sendo utilizado por exemplo o fator localização, testada e profundidade, sendo que referidas variáveis são importantes para a definição do real valor do imóvel objeto desta demanda.**



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

Acrescenta-se ainda que no laudo do Sr. Perito Judicial não foi feita a homogeneização da localização, tratamento de frente e fundos, distância de polo mais valorizante do imóvel avaliando e dos elementos trazidos pelo Sr. *Expert* Judicial, razão pela qual o valor do imóvel objeto desta ação ficou acima do valor de mercado, restando portanto impugnado o laudo do Sr. Perito Judicial neste tópico também.

Foram trazidos no laudo discordante anexo (doc. 02) 06 elementos de terrenos novos e utilizando-se do método evolutivo tal qual o Sr. Perito Judicial, **porém com as variáveis importantes para a avaliação , conforme preveem a Norma 14.653- 2 de Avaliação como (localização, testada e profundidade) realizando-se as homogeneizações necessárias tanto nos elementos como no avaliando,** e resultou-se no valor de mercado do imóvel avaliando considerando-se a soma de terreno e construção no valor aproximado de **R\$ 307.500,00.**

Para ratificar o acima mencionado, foi feita pesquisa complementar de comparativos direto de imóveis residenciais no entorno do avaliando, resultando no valor de R\$ 309.650,00, confirmando, portanto, o valor pelo método evolutivo constante no laudo discordante anexo (doc. 02) no importe de **R\$ 307.500,00.**

Desta forma requer que o Sr. Perito Judicial responda os quesitos complementares abaixo:

- 1) Utilizando o Sr. Perito Judicial dos fatores relativos a natureza qualitativa, tais como padrão de acabamento e localização , bem como dos fatores de caráter quantitativo tais como área, frente, profundidade, distância a polo valorizante , bem como realizando as homogeneizações necessárias do imóvel avaliando e dos elementos, qual é o valor de mercado do imóvel objeto desta demanda tendo como data-base o mês de agosto/2020?
- 2) Informe o Sr. Perito Judicial o valor do imóvel avaliando tendo como base os elementos trazidos no laudo discordante anexo (doc. 02).



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

- 3) Qual o valor do imóvel avaliando tendo como base o fator oferta?
- 4) Qual o valor do imóvel avaliando para venda rápida?

DOS PEDIDOS

Face a todo o exposto a Exequernte **IMPUGNA** o Laudo do Sr. Perito Judicial de fls. 58/91 pelas razões acima dispostas, bem como requer que o nobre *Expert* Judicial se pronuncie sobre os quesitos complementares acima elencados e sobre o laudo discordante elaborado pelo engenheiro Sr. Carlos Alberto Francescato (doc. 02) sob pena de gerar nulidade ao laudo e ao processo, **a fim de que prevaleça o valor do imóvel avaliando de R\$ 307.500,00 (trezentos e sete mil e quinhentos reais), para agosto/2020.**

Requer também seja aplicado o artigo 479 do CPC ao caso *sub judice*, o qual estabelece que o juiz não está adstrito ao laudo, podendo formar suas convicções com outros elementos ou fatos provados nos autos, requerendo portanto que prevaleça o valor do imóvel avaliando constante no laudo discordante apresentado pelo Engenheiro-Sr. Carlos Alberto Francescato (doc. 02) para todos efeitos legais.

Protesta ainda a Exequernte por apresentação de quesitos suplementares, caso se faça necessário.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 23 de Setembro de 2.020.

JAIR GONÇALES GIMENEZ

OAB/SP nº 54.244

EXPEDIENTE FORENSE/SUSPENSÃO DE PRAZOS

Atenção:

Dúvidas relativas à indisponibilidade do Sistema SAJ para peticionamento eletrônico devem ser dirimidas através do link

Indisponibilidade de Sistemas (/Indisponibilidade) e por meio do telefone: 0800-797-9818

Para informações sobre suspensão de prazos de Segundo Grau, clique aqui (/CanaisComunicacao/Feriados /Suspensao):

Município:

Sorocaba

Ano:

2020

Feriados

Pesquisar

Data	Descrição
01/01/2020	CONFRATERNIZAÇÃO UNIVERSAL
24/02/2020	VÉSPERA DE CARNAVAL - PROV. CSM 2.538/2019
25/02/2020	CARNAVAL
09/04/2020	ENDOENÇAS
10/04/2020	PAIXÃO
21/04/2020	TIRADENTES
01/05/2020	TRABALHO
25/05/2020	ANTECIPAÇÃO DO FERIADO DE 09/07 (REVOLUÇÃO CONSTITUCIONALISTA), APEN
11/06/2020	CORPUS CHRISTI
15/08/2020	NOSSA SENHORA DA PONTE - PADROEIRA (DJE DE 22.10.2019 - PÁGS. 01/05)
07/09/2020	INDEPENDÊNCIA DO BRASIL
12/10/2020	NOSSA SENHORA APARECIDA
28/10/2020	DIA DO FUNCIONÁRIO PÚBLICO
02/11/2020	FINADOS
15/11/2020	PROCLAMAÇÃO DA REPÚBLICA
20/11/2020	CONSCIÊNCIA NEGRA (DJE DE 22.10.2019 - PÁGS. 01/05)

Data	Descrição
08/12/2020	DIA DA JUSTIÇA
24/12/2020	VÉSPERA DE NATAL
25/12/2020	NATAL
31/12/2020	VÉSPERA DE ANO NOVO

Suspensões

Data	Descrição
01/01/2020 a 06/01/2020	Recesso
07/01/2020 a 20/01/2020	Art. 116, § 2º, RITJSP
16/03/2020 a 14/04/2020	COMUNICADO CSM - CORONAVÍRUS (DJE 16.03.2020, pág. 1).
16/03/2020 a 30/04/2020	Provimentos CSM 2545/2020, 2548/2020 e 2549/2020.
23/03/2020 a 24/04/2020	Provimento CSM nº 2547/2020 - DJE 20/03/2020 (Págs. 01/03)
20/04/2020	Emenda de feriado - Provimento CSM 2.538/2019
12/06/2020	Emenda de feriado - Provimento CSM 2.538/2019
07/12/2020	Emenda de feriado - Provimento CSM 2.538/2019

Tribunal de Justiça de São Paulo

Desenvolvido pela Secretaria de Tecnologia da Informação do TJSP

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.**3ª. VARA CIVL DO FORUM DA COMARCA DE SOROCABA.****Processo 1015197-20.2020.8.26.0602.****AÇÃO: DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.****REQUERENTE =OLINDA COMERCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA.
REQUERIDO: JOÃO DE OLIVIERIA e outros.**

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO, Engenheiro, CREA 0601143205, nomeado como Assistente Técnico do Requerente OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA, na DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, contra JOÃO DE OLIVEIRA e outros, após, analisar o Laudo do digno Perito JULIO TADEU PINTO, vem respeitosamente a V Excia, apresentar suas manifestações em seu.

LAUDO DISCORDANTE.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 17 de setembro de 2.020.


CARLOS ALBERTO FRANCESCATO
ENG. CIVIL CREA 0601143205

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.

I OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

O objetivo do presente Laudo é a análise crítica do Laudo de avaliação, elaborado pelo Digno Perito Judicial **JULIO TADEU PINTO**, indicado nos Autos da Ação **1015197-20.2020.8.26.0602 da 3º Vara Civil da Comarca de Sorocaba.**

Imóvel este localizado junto a Rua Gregório Ramos do Santos nº 80, na quadra formado pelo logradouro e Ruas Jose Daved Sobrinho, Carmelina Garcia Lombardi e pela Avenida Itavuvu, Bairro do Jardim Santa Cecília/ Cidade de Sorocaba, de acordo com Matrícula nº 118.903 do 1º CRI de Sorocaba.

E foi efetuada a vistoria e posteriormente a Avaliação do Imóvel pelo Perito Júlio Tadeu Pinto.

II- ANÁLISE DO LAUDO PERICIAL.

Em seu laudo Judicial, o Perito descreve de forma correta a localização do imóvel, seu posicionamento na Quadra Fiscal, demonstrando através de foto aérea – Fonte Google o imóvel em que nós também o fazemos:



Posteriormente, também de forma correta, aponta o imóvel, sua classificação em função do cadastramento Fiscal certo:

ZONA RESIDENCIAL 3 ou ZR3

Enfim, nestes itens de localização e os restantes, como Infra Estrutura Urbana, Ocupação Econômica, Região Urbana, de forma precisa e correta.

Após a explanação de sua localização, ele descreve as características do imóvel.

Terreno com as dimensões obtidas junto a Matrícula nº 118.093 COM 125,00 de forma correta.

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.

Benfeitoria, bem caracterizada em suas características, principalmente em sua classificação de “CASA PADRÃO SIMPLES” (que também descrevemos baixo) e a descrição dos acabamentos internos e área construída de 160,33 m², de forma correta, assim como sua idade aparente e seu Estado de Conservação como sendo D.

2.4 PADRÃO SIMPLES

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

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

28

No caso adotaremos o PC de **1,30** de acordo com a descrição do Perito.
DESCRIÇÃO DE ACORDO COM ESTUDO DE VENDAS DO IBAPE.

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO D.



VISTA FRONTAL.

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.



VISTA DO LOGRADOURO SENTIDO AVENIDA ITAVUVU.



VISTA DO LOGRADOURO SENTIDO BAIRRO.

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.



VISTA FRONTAL.

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO.

Neste caso o Perito adotou o **MÉTODO EVOLUTIVO**, preconizado pelas Normas de Avaliações NBR 14.653-2 Imóveis Urbanos Ibape 2011.

Entretanto aqui entendemos que Digno Perito equivocou-se-, pois poderia fazer sua Avaliação pelo “Método Comparativo pelas Característica “pois, na própria Rua e nas proximidades, vimos a existência de vários elementos de comparação “Casas”, que poderiam ser objeto da pesquisa.

Outro fato a considerar, é que mesmo adotou o Tratamento Estatístico – Inferência Estatística (**NADA CONTRA**) – para determinar o Valor do terreno, quando poderia fazer comparativo de casas e ou sobrados para a definição do Valor do Imóvel.

:

E usou somente duas variáveis: Valor e Área Total, não utilizando por exemplo, Localização, Testada e Profundidade, variáveis importantes, na definição dos Valores, que ele mesmo cita, em seu LAUDO, porém não utiliza sem nenhuma explicação:

“No caso específico da Engenharia de Avaliações, a variável procurada, ou variável dependente, é normalmente o valor unitário por metro quadrado do imóvel avaliando ou o valor do imóvel, enquanto as variáveis independentes podem ter natureza qualitativa (padrão de acabamento, **localização**, etc.) ou quantitativa (área, **frente, profundidade, distância a polo valorizante, etc.**)” texto original,

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.

“Para o caso em exame, foram selecionados dez elementos de mercado, dos quais restaram saneados oito, cujas características principais encontram-se relacionados no anexo do corpo do laudo (Tratamento Estatístico da Pesquisa de Valor de Mercado)”.

Assim a Fundamentação da pesquisa foi **GRAU I** e não GRAU II E FORA DAS normas, pois Grau I necessita de.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes

No caso K igual a 2 e quantidade mínima de comparativos seria de: **3(2+1) = 9 ELEMENTOS COMPARATIVOS**, forma utilizados dez, porém, dois foram descartados ficaram oito, portanto fora de **GRAU I** também, finalizando como Laudo de Parecer Técnico.

E sem a homogeneização da Localização, Tratamento de frente e fundos, distância de polo mais valorizante, o valor unitário, entendemos que ficou acima do valor mercado.

No caso do valor da Benfeitora trabalhou bem e correto o Perito para definição dos Valores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL, TITULAR DO REGISTRO DE ENGENHARIA Nº 102.000/2010, sob o número WSCB20703386433. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028390-26.2020.8.26.0662 e código 76D998A1.

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.

Com isso fizemos também uma pesquisa de terreno no entorno, (**ver folhas 14 a 16 no presente Laudo**), porém com a aplicação de Fatores e posteriormente com aplicação do mesmo critério do Perito para a definição do valor da Benfeitoria de acordo com o que segue abaixo:

Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. No presente caso, foi aplicado o fator 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

Fator localização

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

No presente caso serão utilizados os seguintes parâmetros:

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, serão utilizados índices determinados e aferidos no local.

Os índices utilizados para aferição foram baseados na seguinte escala de valores:

I. Equipamentos Urbanos

Variáveis	Sim	Não
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.

Pavimentação		Distância ao Transporte Coletivo		Largura da Via	
Asfalto	17	Até 100m	15	Praças	5
Paralelepípedo	16	De 100 a 300m	10	Acima de 20m	5
Cascalho ou Pedra	8	De 300 a 500m	5	De 10 a 20m	3
Terra	5	Acima de 500m	0	Até 10m	1

II. Características da Região

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%	1,00	Classe Alta	1,50 a 2,00	Alto	1,00
De 70% a 40%	0,95	Classe Média-Alta	1,25 a 1,50	Médio-Alto	0,95
Abaixo de 40%	0,90	Classe Média	1,00 a 1,25	Médio	0,90
		Classe Média-Baixa	0,85 a 1,00	Médio-Baixo	0,85
		Classe Baixa	0,70 a 0,85	Baixo	0,80

Fatores relativos à Topografia:

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser usados os seguintes fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos.

Situação paradigma: terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m.....	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m.....	0,90
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m.....	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.

Fatores relativos a consistência do terreno:

A existência de água aflora-te no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente podem ser considerados como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

a) Situação paradigma: terreno seco	1,00
b) Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta.....	0,90
c) Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação.....	0,70
d) Terreno permanentemente alagado.....	0,60

Fator frentes múltiplas:

Considerado na avaliação de terrenos em áreas comerciais e de incorporações, com os fatores apresentados nas tabelas 1 e 2, aplicados diretamente às áreas mínimas dos intervalos.

2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio.

9.1 Zonas de características homogêneas

Na Região Metropolitana de São Paulo os bairros possuem diversas características de diferenciação, classificadas para efeito desta Norma, em quatro grupos, totalizando onze zonas descritas a seguir, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geoeconômica a que pertence.

Grupo I - Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal:

1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular

Encontradas em regiões periféricas ou de ocupações irregulares, dotadas de pouca infra-estrutura urbana, alta densidade de ocupação e concentração de famílias de baixa renda. Os lotes possuem dimensões reduzidas, em torno de 125m², e as edificações predominantes são de padrão proletário, geralmente associadas à auto-construção e no uso mínimo de materiais de acabamento.

2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio

Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infra-estrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m² e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

3ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Alto

Compreendem as regiões dotadas de infra-estrutura completa e ocupadas exclusivamente por casas de alto padrão, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados. Nestes locais, predominam terrenos de grandes proporções, em torno de 600m².

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.

Tabela 1 – Grupos I e II

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

II CARACTERÍSTICAS E DIMENSÕES DO TERRENO;

Terreno - dimensões					
Testada 1:	5,00	Testada 2:		Área:	125,00
Prof. Equivalente:	25,00	Formato:	BOM	Esquina:	1,00

VER PESQUISA A SEGUIR;

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.



IMÓVEL AVALIANDO					
Informações Básicas					
Endereço:	RUA GREGORIO RAMOS DOS SANTOS 80				
Bairro:	J SANTA CECILIA	Cidade:	SOROCABA	Estado:	SP
Zona:	ZR		1,00		
Setor:		Quadra:	105	lote:	11
Data:	14/09/2020			Cotacão:	1,000
Terreno - dimensões					
Testada 1:	5,00	Testada 2:		Área:	125,00
Prof. Equivalente:	25,00	Formato:	BOM	Esquina:	1,00
Parâmetros de Localização					
Trafegabilidade:	boa	20	Largura Rua:	até 10m	2
Pavimentação:	asfalto	17	Guias/Sarjetas:	sim	5
Coletivos:	até 100m	15	Esqoto:	sim	4
Luz Domiciliar:	sim	13	Telefone:	sim	2
Aqua:	sim	11	Gás:	não	0
Luz Pública:	sim	7	Somatório:		96
Dens. Edificação:	média	0,80	N. Econômico:	médio	0,80
Fator Comercial:	médio/baixo	0,70	Índice Local:		4301
PARÂMETROS GERAIS					
Testada de Referência:		10,00	Profundidade Máxima :		40,00
Profundidade Mínima :		25,00	Fator Oferta:		0,90
RESULTADO DA AVALIAÇÃO					
Unitário Saneado:	1.014,10				
F. Testada:	0,84	F. Prof.:	1,00	F. Esquina:	1,00
Unitário Médio:	851,84				
Área:	125,00	Valor Final:	R\$	106.481,00	

VT= R\$ 106.481,00 (cento e seis mil, quatrocentos e oitenta e um reais)


CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.

COMPARATIVO 1				COMPARATIVO 2			
Informações Básicas				Informações Básicas			
Endereço:	RUA VICTOR ALFARANO REF 118946			Endereço:	RUA LUIZ GONZAGA DE BARROS REF 4230		
Bairro:	J SANTA CECILIA/Cidade:	SOROCABA	Estado:	SP	Bairro:	J SANTA CECILIA/Cidade:	SOROCABA
Zona:	1	1,00	Setor:		Zona:	1	1,00
Preço:	R\$ 90.000,00	R\$ 90.000,00	Quadra:		Preço:	R\$ 90.000,00	R\$ 90.000,00
Situação:	oferta	Data:	11/09/2020	Cotação:	1.000	Situação:	oferta
Informante:	NEW CORE IMÓVEIS		Telefone:	19-8925-11	Informante:	SOLUÇÕES IMOVEIS	
Telefone:			Telefone:	19 3231 79	Telefone:		
Terreno - dimensões				Terreno - dimensões			
Testada 1 (m):	5,00	Testada 2 (m):		Área (m²):	125,00	Testada 1 (m):	5,00
Prof. Equivalente:	25,00	Formato:	BOM	Esquina:	1,00	Testada 2 (m):	
Benefícios - características				Benefícios - características			
Padrão:		Id. Aparente:		Área (m²):	0,00	Padrão:	
Unitário:	0	Depreciação:	0,000	Custo:	0	Unitário:	0
Observações:	área construída estimada.			Observações:			
Parâmetros de Localização				Parâmetros de Localização			
Trafegabilidade:	boa	20	Largura Rua:	até 10m	2	Trafegabilidade:	boa
Pavimentação:	asfalto	17	Guias/Sarjetas:	sim	5	Pavimentação:	asfalto
Coletivos:	até 100m	15	Esqoto:	sim	4	Coletivos:	até 100m
Luz Domiciliar:	sim	13	Telefone:	sim	2	Luz Domiciliar:	sim
Água:	sim	11	Gás:	não	0	Água:	sim
Luz Pública:	sim	7	Somatório:		96	Luz Pública:	sim
Dens. Edificação:	média	0,80	N. Econômico:	médio	0,80	Dens. Edificação:	média
Fator Comercial:	baixo	0,60	Índice Local:	3686	Fator Comercial:	baixo	0,60
Fatores de Cálculo				Fatores de Cálculo			
Unitário:	720,00	F. Atualiz.:	1,00	F. Oferta:	0,90	Unitário:	720,00
F. Transposição:	1,17	F. Zona:		F. Testada:	1,19	F. Transposição:	1,17
F. Profundidade:	1,00	F. Esquina:		F. Profundidade:	1,00	F. Esquina:	1,00
UNITÁRIO HOMOGENEIZADO:	902,21			UNITÁRIO HOMOGENEIZADO:	902,21		
							
902,21				902,21			

COMPARATIVOS 1 A 4,

COMPARATIVO 3				COMPARATIVO 4			
Informações Básicas				Informações Básicas			
Endereço:	RUA ANTENOR F RANCELINO DA SILVA REF 00645			Endereço:	AV SIND Q3 CODIGO 138 1993		
Bairro:	J SANTA CECILIA/Cidade:	SOROCABA	Estado:	SP	Bairro:	J SANTA CECILIA/Cidade:	SOROCABA
Zona:	1	1,00	Setor:		Zona:	1	1,00
Preço:	R\$ 85.000,00	R\$ 85.000,00	Quadra:		Preço:	R\$ 1.550.000,00	R\$ 1.550.000,00
Situação:	oferta	Data:	11/09/2020	Cotação:	1,000	Situação:	oferta
Informante:	ivan jose imoveis		Telefone:	19-3037 68	Informante:	ANDRE ALBERTO IMOVEIS	
Telefone:			Telefone:	19 3011 11	Telefone:		
Terreno - dimensões				Terreno - dimensões			
Testada 1 (m):	5,00	Testada 2 (m):		Área (m²):	130,00	Testada 1 (m):	15,00
Prof. Equivalente:	26,00	Formato:	BOM	Esquina:	1,00	Prof. Equivalente:	33,33
Benefícios - características				Benefícios - características			
Padrão:		Id. Aparente:		Área (m²):	0,00	Padrão:	
Unitário:	0	Depreciação:	0,000	Custo:	0	Unitário:	0
Observações:	área construída estimada.			Observações:			
Parâmetros de Localização				Parâmetros de Localização			
Trafegabilidade:	boa	20	Largura Rua:	até 10m	2	Trafegabilidade:	boa
Pavimentação:	asfalto	17	Guias/Sarjetas:	sim	5	Pavimentação:	asfalto
Coletivos:	até 100m	15	Esqoto:	sim	4	Coletivos:	até 100m
Luz Domiciliar:	sim	13	Telefone:	sim	2	Luz Domiciliar:	sim
Água:	sim	11	Gás:	sim	1	Água:	sim
Luz Pública:	sim	7	Somatório:		97	Luz Pública:	sim
Dens. Edificação:	baixa	0,60	N. Econômico:	médio	0,80	Dens. Edificação:	alta
Fator Comercial:	baixo	0,60	Índice Local:	2794	Fator Comercial:	alto	1,00
Fatores de Cálculo				Fatores de Cálculo			
Unitário:	653,85	F. Atualiz.:	1,00	F. Oferta:	0,90	Unitário:	3 100,00
F. Transposição:	1,54	F. Zona:	1,00	F. Testada:	1,19	F. Transposição:	0,45
F. Profundidade:	1,00	F. Esquina:		F. Profundidade:	1,00	F. Esquina:	1,0
UNITÁRIO HOMOGENEIZADO:	1.078,42			UNITÁRIO HOMOGENEIZADO:	1.129,95		
							
1.078,42				1.129,95			

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.

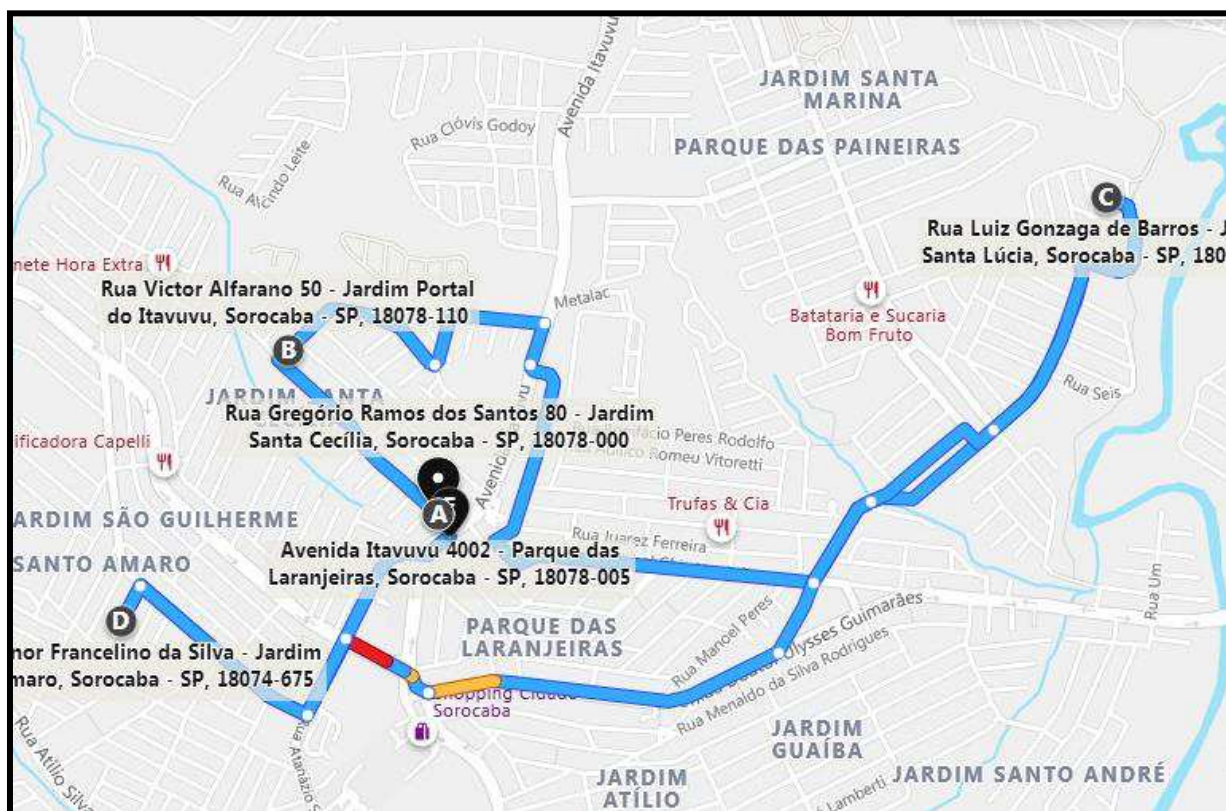
COMPARATIVO 5					
Informações Básicas					
Endereço:	TERRENO REF 1376				
Bairro:	J SANTA CDECLIA	Cidade:	SOROCABA	Estado:	SP
Zona:	1	1,00	Setor:		
Preço:	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	Quadra:		
Situação:	oferta	Data:	11/09/2020	Cotação:	1,000
Informante:	FR IMOVEIS	Telefone:	19-3-017 097		
Terreno - dimensões					
Testada 1 (m):	10,00	Testada 2 (m):		Área (m²):	195,00
Prof. Equivalente:	19,50	Formato:	BOC	Esquina:	1,00
Benefícios - características					
Padrão:		Id. Aparente:		Área (m²):	0,00
Unifário:	0	Depreciação:	0,000	Custo:	0
Observações:					
Parâmetros de Localização					
Trafegabilidade:	bom	20	Largura Rua:	até 10m	2
Pavimentação:	asfalto	17	Guias/ Sarjetas:	sim	5
Coletivos:	até 100m	15	Esqato:	sim	4
Luz Domiciliar:	sim	13	Telefone:	sim	2
Água:	sim	11	Gás:	não	0
Luz Pública:	sim	7	Sometório:		96
Dens. Edificação:	baixa	0,60	N. Econômico:	médio	0,80
Fator Comercial:	baixo	0,60	Índice Local:		2765
Fatores de Cálculo					
Unifário:	666,67	F. Atualiz.:	1,00	F. Oferta:	0,90
F. Transposição:	1,56	F. Zona:	1,00	F. Testada:	1,00
F. Profundidade:	1,13	F. Esquina:	1,00		
UNITÁRIO HOMOGENEIZADO:	1.057,69				
					
1.057,69					

COMPARATIVO 5

RESUMO DE VALORES.

RESUMO DOS COMPARATIVOS			
	Unitário	Saneamento	Médias
	Homogeneo		
Comparativo 1	902,21	dentro	N. Elementos 5
Comparativo 2	902,21	dentro	
Comparativo 3	1.078,42	dentro	M. Aritimética 1.014,10
Comparativo 4	1.129,95	dentro	
Comparativo 5	1.057,69	dentro	Limite Amostral 30,00
			Limite Inferior 709,87
			Limite Superior 1.318,32
			M. Saneada 1.014,10
Somatório:	5.070,48		
TRATAMENTO ESTATÍSTICO			
t de Student (n-1)	1,533		
Desvio Padrão	105,47		
Intervalo de Confiabilidade	Inferior superior	941,79	1.086,41
Hipótese de Rejeição	0,000	Aceito a Média Saneada	
Quantidade de Elementos	Suficiente		

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS TERRENOS



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO FONTE BING MAPS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL, sob o número WSCB20703386433. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028390-20.2019.8.26.0662 e código 76D998A1.

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.

VALOR DA BENFEITORIA;

Conforme Exposto anteriormente adotaremos o seguintes Custo;

CUPE <u>julho, 2020</u>		Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)		
Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m²			
	Global	Material	Mão-de-obra	
Habitacional				
Residencial fino (1)	2.453,14	1.470,58	982,56	
Residencial médio (2)	1.984,07	1.146,46	838,52	
Residencial popular (3)	1.462,60	838,49	624,10	
Sobrado popular (11)	1.741,57	999,24	742,33	
Prédio com elevador fino (4)	2.033,86	1.093,08	940,78	
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.020,72	1.253,77	766,95	
Prédio com elevador médio (10)	1.817,53	1.199,12	618,41	
Prédio sem elevador médio (5)	1.766,15	1.058,66	707,49	
Prédio sem elevador popular (6)	1.468,22	760,23	707,99	
Comercial				
Prédio com elevador fino (7)	2.244,94	1.479,03	765,91	
Prédio sem elevador médio (8)	2.170,92	1.267,17	903,74	
Clinica Veterinária (14)	2.140,43	1.393,40	747,03	
Industrial				
Galpão de uso geral médio (9)	1.778,87	1.256,78	522,08	

CUB= R\$ 1.462,60/M² contra R\$ 1.468,15 do Perito.

Tipo	Padrão	Unitário	Área	Custo
Casa	1,30	1.462,60	160,33	1.901,38

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.

Resulta no seguinte Valor de Mercado:

DENOMINAÇÃO	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Novo	Custo Depreciado
Terreno	125,00	851,84					1,00	106.480	106.480
01 CASA	160,33	1.901,38	30	D	60	30	0,659	304.848	200.956
Custo de Reposição									307.436
Valor de Mercado	F. Comercialização						1,00	106.480	307.436

VI= R\$ 307.436,00 ou em números redondos:



VI= R\$ 307.500,00 (trezentos e sete mil e quinhentos reais)

Ainda assim, fizemos outra pesquisa, com Comparativos Diretos de Residências próximas ao imóvel, praticamente todos na mesma Rua e aferimos o seguinte valor:



IMÓVEL AVALIANDO				
Informações Básicas				
Endereço:	RUA GREGPRIO RAMOS DOS SANTOS 80			
Tipo:	CASA			
Bairro:	J.STA CECILIA	Cidade:	SOROCABA	Estado: SP
Setor:		Quadra:		Lote:
Data:	15/09/2020			Cotação: 1,000
Dimensões e Características				
Área Total	160,33	Padrão:	médio	Nota Padrão: 7,00
Área Terreno:	125,99	Idade Aparen	25 ANOS D	Depreciação 0,716
Dependências:	Dormitorios 3		Dep.Emp 0	
	Vagas 2		WC 2	
Observações:				
Parâmetros de Localização				
Trafegabilidade:	boa	20	Largura Rua:	até 10m 2
Pavimentação:	asfalto	17	Guias/Sarjetas:	sim 5
Coletivos:	até 100m	15	Esgoto:	sim 4
Luz Domiciliar:	sim	13	Telefone:	sim 2
Água:	sim	11	Gás:	não 0
Luz Pública:	sim	7	Somatório:	96
Dens. Edificação	média	0,80	N. Econômico:	médio 0,80
Fator Comercial:	médio	0,80	Índice Local:	4.915
PARÂMETROS GERAIS				
Unitário:	util		Parcela Construção:	50%
Parcela Terreno:	50%		Fator Oferta:	0,90
Peso Vagas:	10%		Fator Esquina:	1,00
RESULTADO DA AVALIAÇÃO				
Unitário Saneado:	1.755,75	F.Vagas:	1,10	
Área:	160,33	Médio		R\$ 309.650
Unitário Final:	1.931,33			

VI= R\$ 309.650,00 (Trezentos e nove mil e seiscentos e cinquenta reais)

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.



COMPARATIVO 1				COMPARATIVO 2			
Informações Básicas				Informações Básicas			
Endereço:	RUA GREGORIO RAMOS SANTOS X CRISTIANE CAMPOS			Endereço:	RUA GREGORIO RAMOS SANTOS 12o		
Tipo:	CASA	Cidade:	SOROCABA	Tipo:	CASA	Cidade:	SOROCABA
Bairro:	J. STA CECILIA	Estado:	SP	Bairro:	J. STA CECILIA	Estado:	SP
Setor:		Quadra:		Setor:		Quadra:	
Preço:	R\$ 280.000,00	Índice Fiscal:	280.000,00	Preço:	R\$ 220.000,00	Índice Fiscal:	220.000,00
Situação:	oferta	Data:	15/9/2020	Situação:	oferta	Data:	15/9/2020
Informante:	ITAVUVU IMOVEIS	Cotacão:	1,000	Informante:	A E PATRIMONIO	Cotacão:	1,000
		Telefone:	15-3226-2628			Telefone:	15-3233 1
Dimensões e Características				Dimensões e Características			
Área Útil:	133,00	Padrão:	médio	Área Útil:	55,00	Padrão:	médio
Área Total:	210,00	Idade Aparen	25 ANOS D	Área Total:	80,00	Idade Aparen	25 ANOS D
Dependências:		vagas:	2	Dependências:		vagas:	2
			2				1
Observações:				Observações:			
Parâmetros de Localização				Parâmetros de Localização			
Trafegabilidade:	boa	Largura Rua:	até 10m	Trafegabilidade:	boa	Largura Rua:	até 10m
Pavimentação:	asfalto	Guias/Sarjetas:	sim	Pavimentação:	asfalto	Guias/Sarjetas:	sim
Coletivos:	até 100m	Esgoto:	sim	Coletivos:	até 100m	Esgoto:	sim
Luz Domiciliar:	sim	Telefone:	sim	Luz Domiciliar:	sim	Telefone:	sim
Água:	sim	Gás:	não	Água:	sim	Gás:	não
Luz Pública:	sim	Somatório:	96	Luz Pública:	sim	Somatório:	96
Dens. Edificação média	0,80	N. Econômico:	médio	Dens. Edificação média	0,80	N. Econômico:	médio
Fator Comercial:	médio	Índice Local:	0,80	Fator Comercial:	médio	Índice Local:	0,80
Fatores de Cálculo				Fatores de Cálculo			
Unitário:	1.333,33	F. Atualiz.:	1,00	Unitário:	2.750,00	F. Atualiz.:	1,00
F.Transposição:	1,00	Fpc:	1,08	F.Transposição:	1,00	Fpc:	0,89
F.Vagas:	1,21	F. Oferta:	0,90	F.Vagas:	1,82	F. Oferta:	0,90
		Fi:	1,00			Fi:	1,00
UNITÁRIO HOMOGENEIZADO:	1.568,16			UNITÁRIO HOMOGENEIZADO:	4.009,01		
							
	1.568,16				4.009,01		

COMRATIVOS 1 A 4.


COMPARATIVO 3				COMPARATIVO 4			
Informações Básicas				Informações Básicas			
Endereço:	RUA ANA ROSA GARCIA 81			Endereço:	RUA ANA ROSA GARCIA 40		
Tipo:	CASA	Cidade:	SOROCABA	Tipo:	CASA	Cidade:	SOROCABA
Bairro:	J. STA CECILIA	Estado:	SP	Bairro:	J. STA CECILIA	Estado:	SP
Setor:		Quadra:		Setor:		Quadra:	
Preço:	R\$ 200.000,00	Índice Fiscal:	200.000,00	Preço:	R\$ 175.000,00	Índice Fiscal:	175.000,00
Situação:	oferta	Data:	15/9/2020	Situação:	oferta	Data:	15/9/2020
Informante:	MARCELO	Cotacão:	1,000	Informante:	SR MACIEL	Cotacão:	1,000
		Telefone:	15/2101 0			Telefone:	15-99138-
Dimensões e Características				Dimensões e Características			
Área Útil:	110,00	Padrão:	médio	Área Útil:	133,00	Padrão:	médio
Área Total:	140,00	Idade Aparen	20 ANOS D	Área Total:	210,00	Idade Aparen	30 ANOS D
Dependências:		vagas:	2	Dependências:		vagas:	2
			2				3
Observações:				Observações:			
Parâmetros de Localização				Parâmetros de Localização			
Trafegabilidade:	boa	Largura Rua:	até 10m	Trafegabilidade:	boa	Largura Rua:	até 10m
Pavimentação:	asfalto	Guias/Sarjetas:	sim	Pavimentação:	asfalto	Guias/Sarjetas:	sim
Coletivos:	até 100m	Esgoto:	sim	Coletivos:	até 100m	Esgoto:	sim
Luz Domiciliar:	sim	Telefone:	sim	Luz Domiciliar:	sim	Telefone:	sim
Água:	sim	Gás:	não	Água:	sim	Gás:	não
Luz Pública:	sim	Somatório:	96	Luz Pública:	sim	Somatório:	96
Dens. Edificação média	0,80	N. Econômico:	médio	Dens. Edificação média	0,80	N. Econômico:	médio
Fator Comercial:	baixo	Índice Local:	3686	Fator Comercial:	baixo	Índice Local:	3686
Fatores de Cálculo				Fatores de Cálculo			
Unitário:	1.428,57	F. Atualiz.:	1,00	Unitário:	833,33	F. Atualiz.:	1,00
F.Transposição:	1,17	Fpc:	1,08	F.Transposição:	1,17	Fpc:	1,38
F.Vagas:	1,35	F. Oferta:	0,90	F.Vagas:	1,21	F. Oferta:	0,90
		Fi:	0,97			Fi:	1,04
UNITÁRIO HOMOGENEIZADO:	2.127,45			UNITÁRIO HOMOGENEIZADO:	1.523,85		
							
	2.127,45				1.523,85		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL, sob o número WSCB20703386433. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028390-26.2020.8.26.0662 e código 76D998A1.

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.

COMPARATIVO 5				COMPARATIVO 6			
Informações Básicas				Informações Básicas			
Endereço:	RUA GREGORIO RAMOS SANTOS 262			Endereço:	RUA GREGORIO RAMOS SANTOS 270		
Tipo:	CASA	Casa 262	RESIDENT	Tipo:	CASA	Casa 270	
Bairro:	J.STA CECILIA	Cidade:	SOROCABA	Bairro:	J.STA CECILIA	Cidade:	SOROCABA
Setor:		Estado:	SP	Setor:		Estado:	SP
Preço:	R\$ 300.000,00	Índice Fiscal		Preço:	R\$ 260.000,00	Índice Fiscal	
Situação:	oferta	Data:	15/9/2020	Situação:	oferta	Data:	15/9/2020
Informante:	GAT IMOVEIS	Cotação:	1.000	Informante:	IE PATRIMONIO	Cotação:	1.000
		Telefone:	15-3414 1			Telefone:	15-3226 2
Dimensões e Características				Dimensões e Características			
Área Útil:	175,00	Padrão:	médio	Nota Padrão:	6	Área Útil:	125,00
Área Total:	185,00	Idade Aparen	25 ANOS D	Depreciação	0,72	Área Total:	176,00
Dependências:		vagas:	2	Dependências:		vagas:	2
Observações:			3	Observações:			3
Parâmetros de Localização				Parâmetros de Localização			
Trafegabilidade:	boa	20	Largura Rua:	até 10m	2	Trafegabilidade:	boa
Pavimentação:	asfalto	17	Guias/Sarjetas:	sim	5	Pavimentação:	asfalto
Coletivos:	até 100m	15	Esgoto:	sim	4	Coletivos:	até 100m
Luz Domiciliar:	sim	13	Telefone:	sim	2	Luz Domiciliar:	sim
Água:	sim	11	Gás:	não	0	Água:	sim
Luz Pública:	sim	7	Somatório:		96	Luz Pública:	sim
Dens. Edificação média	0,80	N. Econômico:	médio	0,80	Dens. Edificação média	0,80	N. Econômico:
Fator Comercial:	médio	Índice Local:		4915	Fator Comercial:	médio	Índice Local:
Fatores de Cálculo				Fatores de Cálculo			
Unitário:	1.621,62	F. Atualiz.:	1,00	F. Oferta:	0,90	Unitário:	1.477,27
F.Transposicão:	1,00	Fpc:	1,08	Fi:	1,00	F.Transposicão:	1,00
F.Vagas:	1,24					F.Vagas:	1,26
UNITÁRIO HOMOGENEIZADO:	1.954,51			UNITÁRIO HOMOGENEIZADO:	1.809,24		
							
	1.954,51				1.809,24		

COMPARATIVOS 5 A 7 E RESUMO DE VALORES.

COMPARATIVO 7			
Informações Básicas			
Endereço:	RUA GREGORIO RAMOS SANTOS 310		
Tipo:	CASA	Casa 310	
Bairro:	J.STA CECILIA	Cidade:	SOROCABA
Setor:		Estado:	SP
Preço:	R\$ 210.000,00	Índice Fiscal	
Situação:	oferta	Data:	15/9/2020
Informante:	EPC IMOVEIS	Cotação:	1.000
		Telefone:	15*3239 1
Dimensões e Características			
Área Útil:	90,00	Padrão:	médio
Área Total:	150,00	Idade Aparen	25 ANOS D
Dependências:		vagas:	1
Observações:			2
Parâmetros de Localização			
Trafegabilidade:	boa	20	Largura Rua:
Pavimentação:	asfalto	17	Guias/Sarjetas:
Coletivos:	até 100m	15	Esgoto:
Luz Domiciliar:	sim	13	Telefone:
Água:	sim	11	Gás:
Luz Pública:	sim	7	Somatório:
Dens. Edificação média	0,80	N. Econômico:	médio
Fator Comercial:	médio	Índice Local:	
Fatores de Cálculo			
Unitário:	1.400,00	F. Atualiz.:	1,00
F.Transposicão:	1,00	Fpc:	1,08
F.Vagas:	1,14		
UNITÁRIO HOMOGENEIZADO:	1.551,31		
			
	1.551,31		

RESUMO DOS COMPARATIVOS			
	Unitário	Saneamento	Médias
	Homogeneo		
Comparativo 1	1.568,16	dentro	N. Elementos 7
Comparativo 2	4.009,01	fora	
Comparativo 3	2.127,45	dentro	M. Aritmética 2.077,65
Comparativo 4	1.523,85	dentro	
Comparativo 5	1.954,51	dentro	Limite Amostral 30,00
Comparativo 6	1.809,24	dentro	Limite Inferior 1.454,35
Comparativo 7	1.551,31	dentro	Limite Superior 2.700,94
			M. Saneada 1.755,75
Somatório:	14.543,53		
TRATAMENTO ESTATÍSTICO			
t de Student (n-1)	1,440		
Desvio Padrão	881,58		
Intervalo de Confiabilidade	Inferior	1.597,83	
	superior	2.557,47	
Hipótese de Rejeição		0,966	Aceito a Média Saneada
Quantidade de Elementos	Suficiente		

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.

CROQUI DOS COMPARATIVOS DIRETO DE RESIDENCIAS.



CROQUI FONTE BING MAPS.

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.

Portanto, pelos resultados acima, entendemos que nosso valor está correto, pois foi ao aferido pelos dois métodos e os valores foram praticamente os mesmos assim temos que o valor da Avaliação será da ordem de:

METODO EVOLUTIVO;

VI= R\$ 307.500,00 (trezentos e sete mil e quinhentos reais)

METODO COMPARATIVO

VI= R\$ 309.650,00 (Trezentos e nove mil e seiscentos e cinquenta reais)

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO:

VI= R\$ 307.500,00 (trezentos e sete mil e quinhentos reais)

Portanto, entendemos que as considerações e ponderações de nossa parte em relação ao Valor do Imóvel, **foram devidamente esclarecidas em nosso Laudo Divergente.**

Encerramos assim nosso.

LAUDO DIVERGENTE



CARLOS ALBERTO FRANCESCATO
ENG. CIVIL CREA 0601143205

SÃO PAULO, 17 DE SETEMBRO DE 2.020.

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.

IV- CONCLUSÃO:

Concluimos, portanto, o presente trabalho pericial de Laudo Crítico e Discordante do Laudo do digno Perito, **JÚLIO TADEU PINTO**, sendo que este signatário é responsável pela elaboração deste Laudo este apto para a realização deste Laudo e coloca-se a disposição das partes para quaisquer esclarecimentos.

O presente laudo está impresso em 24 (vinte e quatro) folhas, estando esta última datada e assinada.

Na da mais havendo a relatar, damos por encerrado o presente trabalho, permanecendo à disposição de V. Excia; para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 17 de setembro de 2.020.



CARLOS ALBERTO FRANCESCATO
ENG. CIVIL CREA 0601143205



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
3ª VARA CÍVEL
 Rua 28 de Outubro, 691, . - Alto da Boa Vista
 CEP: 18087-080 - Sorocaba - SP
 Telefone: (15) 2102-8350 - E-mail: sorocaba3cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **1015197-20.2020.8.26.0602**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Requerido: **Maria Aparecida da Silva e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mário Gaiara Neto

Vistos.

Intime-se o perito para apresentar resposta aos quesitos suplementares juntados pela autora às fls. 97/100.

Intime-se.

Sorocaba, 05 de outubro de 2020.

Mário Gaiara Neto
 Juiz de Direito
 (assinatura eletrônica)

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 0950/2020, foi disponibilizado na página 2157/2161 do Diário da Justiça Eletrônico em 09/10/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)
Marcelo Guimaraes Seretti (OAB 193776/SP)

Teor do ato: "Intime-se o perito para apresentar resposta aos quesitos suplementares juntados pela autora às fls. 97/100. Intime-se."

Sorocaba, 9 de outubro de 2020.

Tiago Rodrigues dos Santos
Escrevente Técnico Judiciário

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA-SP****Precatória nº 1015197-20.2020.8.26.0602**

Julio Tadeu Pinto, engenheiro civil, perito judicial nomeado por esse R. Juízo, nos autos da precatória em epígrafe, extraída dos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1024320-26.2019.8.26.0554**, que tramita no **JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ**, que tem como exequente **Olinda Comércio e Participação Ltda.** e executado **João de Oliveira e outros**, vem expor e requerer o que segue:

Tendo em vista a conclusão e protocolamento do laudo pericial, venho respeitosamente requerer a liberação dos honorários periciais depositados em folhas 52, em consonância com o Mandado de Levantamento Eletrônico (MLE) de folhas 57.

Atenciosamente.**P. Deferimento.****Sorocaba, 12 de outubro de 2020.****Julio Tadeu Pinto**
Eng. Civil/Perito Judicial
CREA 0601730580

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA-SP****Precatória nº 1015197-20.2020.8.26.0602**

Julio Tadeu Pinto, engenheiro civil, perito judicial nomeado por esse R. Juízo, nos autos da precatória em epígrafe, extraída dos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, Processo nº 1024320-26.2019.8.26.0554, que tramita no JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ, que tem como exequente Olinda Comércio e Participação Ltda. e executado João de Oliveira e outros, vem respeitosamente requerer o que segue:

A desconsideração do pedido feito por este signatário e acostado aso autos em folha 129, haja vista que o mesmo foi feito de forma equivocada, tendo em vista que o MLE foi efetivado em 31/08/2020.

Atenciosamente.
P. Deferimento.

Sorocaba, 13 de outubro de 2020.

Julio Tadeu Pinto
Eng. Civil/Perito Judicial
CREA 0601730580

Responder a todos Excluir Lixo Eletrônico Bloquear ...

Carta precatória nº 1015197-20.2020.8.26.0602



CRISTIANE CARVALHO DOS SANTOS

Qua, 21/10/2020 15:05

Para: jtp.jtftp@uol.com.br



petição.pdf

157 KB

despacho.pdf

125 KB

2 anexos (281 KB) Baixar tudo Salvar tudo no OneDrive – Tribunal de Justica de Sao Paulo

Boa Tarde !

Pelo presente, fica V.Sa. intimado a se manifestar sobre a petição e r. despacho que seguem, em anexo.

Att.



CRISTIANE CARVALHO DOS SANTOS

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

3º Ofício Cível

Rua Vinte e Oito de Outubro, 691, 1º andar - Jardim do Paço - Sorocaba/SP - CEP: 18087-080

Tel: (15) 3228-5148 - Ramal 230

E-mail: cristianedos@tjsp.jus.br

Responder | **Encaminhar**

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia****EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA****Precatória nº 1015197-20.2020.8.26.0602**

Julio Tadeu Pinto, engenheiro civil, perito judicial nomeado por esse R. Juízo, nos autos da precatória em epígrafe, extraída dos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1024320-26.2019.8.26.0554, que tramita no JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ, que tem como exequente Olinda Comércio e Participação Ltda. e executado João de Oliveira e outros,** vem respeitosamente apresentar a V. Exa. as respostas aos quesitos apresentados pelo Requerente:

CONSIDERAÇÕES RELEVANTES

É dever de todo perito proceder de modo isento, claro, objetivo e fiel às normas e boas técnicas de engenharia pertinentes ao assunto objeto de cada laudo técnico a ser executado. Assim, para cada tipo de perícia solicitada nos autos processuais, o Perito, profissional de nível superior, escolhido como pessoa de confiança do Magistrado, credenciado e capacitado para o desempenho de suas funções, elabora sua estratégia, com a definição da metodologia a ser aplicada para cada tipo de laudo, em função do que foi preestabelecido como objeto da perícia. Este procedimento tem por embasamento a necessidade de serem elaborados laudos puramente técnicos, baseados, dependendo de cada caso, em procedimentos, técnicas e modelos matemáticos, estatísticos, físicos, comparativos, etc., de forma que os resultados e conclusões possam ser avaliados ou questionados, por quem de direito, de maneira não subjetiva; não tendenciosa; não depreciativa; mas, racionalmente técnica. Ainda, considerando-se o caráter puramente técnico do laudo, é facultada, por livre escolha, a qualquer uma das partes interessadas, a constituição de um assistente técnico, com a mesma formação profissional do perito nomeado pelo Juiz. Ao assistente técnico compete a avaliação do trabalho, elaborado pelo perito judicial, quanto aos aspectos de acurácia das operações matemáticas e das tabelas eventualmente apresentadas. Compete, também, caso apresente um relevante trabalho alternativo, que venha favorecer seu cliente, questionar a metodologia adotada ou a propriedade do modelo empregado pelo perito judicial.

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

1) Utilizando o Sr. Perito Judicial dos fatores relativos a natureza qualitativa, tais como padrão de acabamento e localização, bem como dos fatores de caráter quantitativo tais como área, frente, profundidade, distância a polo valorizante, bem como realizando as homogeneizações necessárias do imóvel avaliando e dos elementos, qual é o valor de mercado do imóvel objeto desta demanda tendo como data-base o mês de agosto/2020?

Resposta: Tem-se os seguintes ajuizamentos do Laudo de Avaliação elaborado por este signatário pelo subscritor do Parecer Técnico juntado aos autos pelos Requerentes:

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.

“Para o caso em exame, foram selecionados dez elementos de mercado, dos quais restaram saneados oito, cujas características principais encontram-se relacionados no anexo do corpo do laudo (Tratamento Estatístico da Pesquisa de Valor de Mercado)”.

Assim a Fundamentação da pesquisa foi **GRAU I** e não GRAU II E FORA DAS normas, pois Grau I necessita de.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes

No caso K igual a 2 e quantidade mínima de comparativos seria de: $3(2+1) = 9$ **ELEMENTOS COMPARATIVOS**, forma utilizados dez, porém, dois foram descartados ficaram oito, portanto fora de GRAU I também, finalizando como Laudo de Parecer Técnico.

E sem a homogeneização da Localização, Tratamento de frente e fundos, distância de polo mais valorizante, o valor unitário, entendemos que ficou acima do valor mercado.

No caso do valor da Benfeitora trabalhou bem e correto o Perito para definição dos Valores.

Quanto ao primeiro ajuizamento, o subscritor afirma que K = 2, porém, não o é, K = 1, haja vista que a equação de regressão linear apresentada por este signatário tem somente uma (1) variável independente, ou seja, a variável quantitativa área. Como pode ser observado no item 2 do Tabela 1 acima transposta, “K” é o número de “variáveis independentes”. No caso em tela, a quantidade mínima seria de: $4 (1 + 1) = 8$ **ELEMENTOS COMPARATIVOS**, foram selecionados dez (10), porém, dois (2) foram descartados, ficando oito (8), portanto, **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**. Fato esse que leva abaixo e torna falsa a afirmativa do subscritor do Parecer Técnico de que o Laudo de Avaliação elaborado por este signatário é finalizado como Laudo de Parecer Técnico. Ainda, quanto a PRECISÃO, de conformidade com a NBR 14.653-2, o Laudo de Avaliação é classificado como de GRAU III.

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Do segundo ajuizamento do subscritor do Parecer Técnico de que: *“Sem a homogeneização da localização, tratamento de frente e fundos, distância de polo mais valorizante, o valor unitário, entendemos, que ficou acima do valor de mercado”*, tem-se a seguinte premissa:

O valor do unitário de terreno apresentado por este signatário foi obtido por tratamento científico, utilizando uma metodologia científica para criar um modelo capaz de representar o comportamento do mercado em estudo, resumido em uma equação de regressão linear.

Sendo assim, o modelo deve ser avaliado através da análise dos resultados das suas “estatísticas” e não com base no “entendimento”.

O Relatório Estatístico/Regressão Linear, gerado pelo software de avaliações “SisDea”, utilizado para a geração da equação de regressão linear, atestam que o valor unitário de terreno está em conformidade com o nível de confiança de 80% definidos pela NBR - 14.653-2

Apresenta-se na sequência o Relatório Estatístico/Regressão Linear e, em seguida, os quadros onde estão apontados, de forma esquemática, os Testes Formais para a avaliação das estatísticas do modelo em conformidade com a NBR 14.653-2.

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Modelo:

3VC PREC 1024320-26 Lote Jd. Sta. Cecília

Data de Referência:

Terça-feira, 4 de agosto de 2020

Informações Complementares: Avaliação para fins de venda e compra.

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 125,00
- Endereço = R. Gregório Ramos dos Santos, 80 - Lote 12 Quadra A

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (8,76%) = 939,38
- **Médio = 1.029,51**
- Máximo (10,61%) = 1.138,78

- Valor Total
- Mínimo = 117.422,31
- **Médio = 128.689,17**
- Máximo = 142.347,68

- Intervalo Predição
- Mínimo = 105.966,45
- Máximo = 163.816,98
- Mínimo (17,66%) = 847,73
- Máximo (27,30%) = 1.310,54

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 875,09
- RL Máximo = 1.183,94

Eng.º JULIO TADEU PINTO**Avaliações e Perícias de Engenharia**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	10
Dados utilizados no modelo:	8

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8862693 / 0,8210090
Coefficiente de determinação:	0,7854733
Fisher - Snedecor:	21,97
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	87%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	1	0,000	21,969
Não Explicada	0,000	6	0,000	
Total	0,000	7		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$$1/\text{Valor unitário} = +0,0005314563042 + 3,51901094\text{E-}006 * \text{Área total}$$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	4,69	0,34
Valor unitário	1/y	3,62	1,11

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,89	0,89

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de <u>variáveis independentes</u>	4 (k+1), onde k é o número de <u>variáveis independentes</u>	3 (k+1), onde k é o número de <u>variáveis independentes</u>	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	III
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

FUNDAMENTAÇÃO: GRAU II
PRECISÃO: GRAU III

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

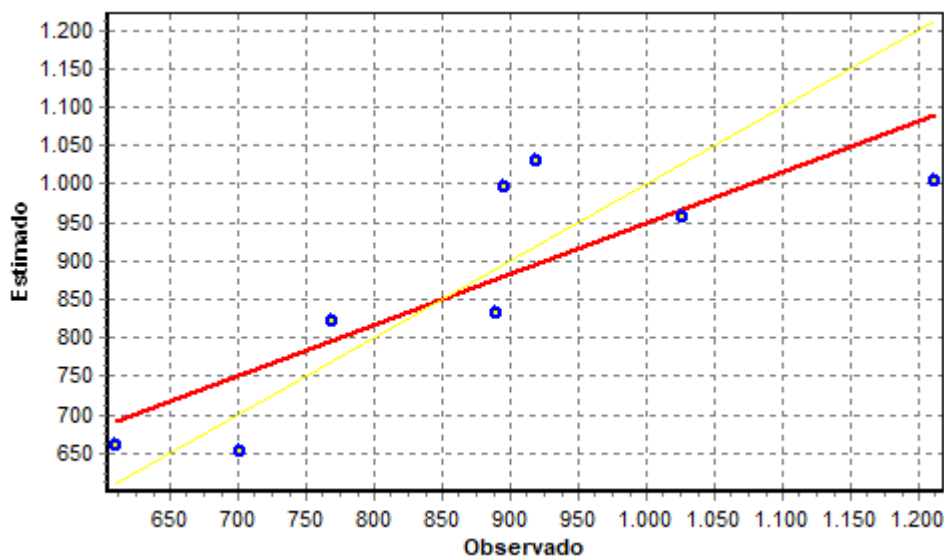
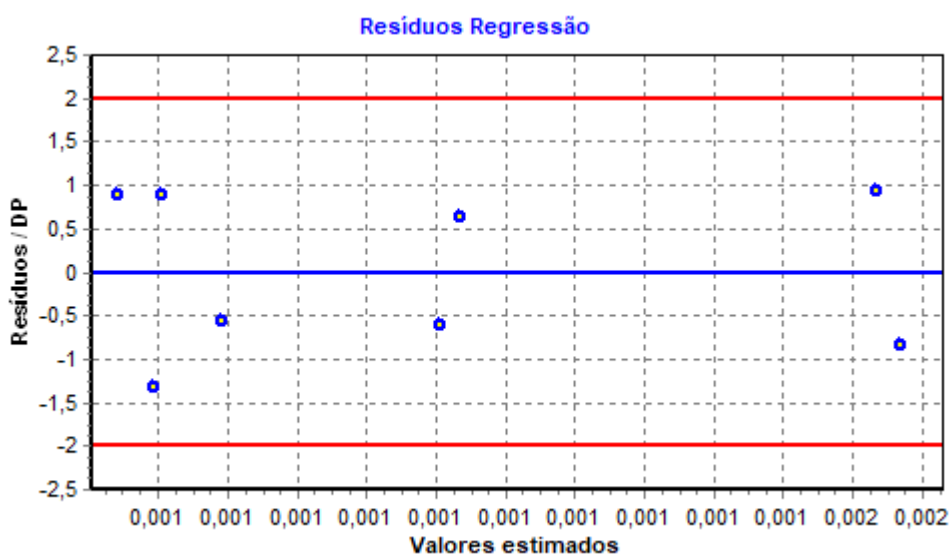


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

6. SELEÇÃO DO MODELO

- **COEFICIENTE DE CORRELAÇÃO** – desejável que seja maior ou igual a 0,75 indicando que existe uma correlação variando de média a forte entre as variáveis independentes e a variável dependente. Se o coeficiente for menor de 0,75, sugerimos analisar as variáveis e os dados. Podem existir dados influenciantes, as escalas das variáveis independentes podem estar inadequadas ou houve a omissão de variáveis chaves.

TESTES FORMAIS – Definidos na NBR 14.653-2.

Significância do modelo (f)	Grau de Fundamentação
<= 1%	III
<= 2%	II
<= 5%	I

A variável com o maior t (t student) é a variável mas importante no modelo de regressão

Significância das variáveis	Nível de confiança	Grau de Fundamentação
<= 10%	>= 90%	III
<= 20%	>= 80%	II
<= 30%	>= 70%	I

Grau de Precisão	Amplitude do I.C. (N.C. 80%)
III	≤ 30%
II	≤ 40%
I	≤ 50%

Verificar o sinal da variável: se é negativo ou positivo. Exemplo: a área aumenta o valor/m² não deve aumentar.

DISTRIBUIÇÃO DOS RESIDUOS

[68 , 90 , 95] => Sugestão [66 a 74, 85 a 95, 95 a 100]

Este documento é cópia original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015197-20.2020.8.26.0662 e código 79190943.

MODELO UTILIZADO NO LAUDO PERICIAL

Opções - Equações de regressão

Variáveis	Tran...	Rel...	t Calcul...	Significã...	F. Calculado
Área total	x	-4.53	4.69	0.34	21.97
Valor unitário	1/y		3.62	1.11	0.01

Durbin Watson

Desvio Padrão

0.00012935
116.66

Outliers (%)

0 (0.00%)

Dist. Resíduos

087 - 100 - 100

Imovel	Valor	Max.	Min.	%Amp.	%Max.	%Min.
1	1.029,51	1.138,78	939,38	19,37	8,76	10,61

Coeficientes: **Regressão / Estimativa**

Classificar

Regressão
 Estimativa
 F Calculado
 Significancia

Determinação: 4 - 0.7854733 / 0.6740558
 Correlação: 4 | 0.8863 | 0.8210

Este documento é cópia original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015197-20.2020 e código 79130945.

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

No terceiro ajuizamento, argumenta o subscritor do Parecer Técnico que: *“No caso do valor da Benfeitoria trabalhou bem e correto o Perito para definição dos Valores”*, ou seja, o subscritor avaliza o valor calculado por este signatário para as benfeitorias do imóvel.

O valor calculado por este signatário para o valor das benfeitorias foi de R\$ 237.149,37.

Abaixo, transpomos do Parecer Técnico, o modelo utilizado pelo seu subscritor para a avaliar o imóvel objeto da ação.

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.

Resulta no seguinte Valor de Mercado:

DENOMINAÇÃO	Área (m ²)	Unir. R\$	Id. sp.	Ext.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Novo	Custo Depreciado
Terreno	125,00	851,84					1,00	106.480	106.480
01 CASA	160,33	1.901,38	30 D		60	30	0,659	304.848	200.956
Custo de Reposição									307.436
Valor de Mercado	F. Comercialização						1,00	106.480	307.436

VI= R\$ 307.436,00 ou em números redondos:

VI= R\$ 307.500,00 (trezentos e sete mil e quinhentos reais)

Observa-se que o custo unitário utilizado pelo subscritor do Parecer Técnico para avaliar as benfeitorias foi de R\$ 1.901,38/m², fato esse, resultou para a benfeitoria um valor de R\$ 200.956,00.

Destaca-se que o custo unitário para a avaliação de benfeitorias é obtido do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/IBAPE – SP, como segue na sequencia no quadro extraído do Parecer Técnico acostado aos autos pelos Autores:

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

28

No caso adotaremos o PC de **1,30** de acordo com a descrição do Perito.

O valor do custo unitário é obtido multiplicando-se o percentual do padrão construtivo (ou pelo valor mínimo, ou pelo valor médio ou pelo valor máximo) pelo CUB/SP – Padrão R8-N. Porém, como se pode observar no quadro acima, o subscritor do Parecer Técnico adotou o percentual do padrão construtivo igual a **1,30**. **Justificando tal fato por ser de acordo com a descrição do Perito. O que não se coaduna com a realidade.**

O valor do custo unitário utilizado por este signatário, de R\$ 2.197,82, foi obtido multiplicando-se o percentual do **padrão construtivo médio pelo CUB/SP – Padrão R8-N = R\$1.468,15**, ou seja, $1,497 \times 1.468,15 = R\$ 2.197,82$. Observa-se que o subscritor não utilizou o CUB - Padrão R8-N, e sim, em desconformidade com as normativas, o custo de Residencial Popular dos Custos Unitários Pini de Edificações.

CUPE julho, 2020

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional			
Residencial fino (1)	2.453,14	1.470,58	982,56
Residencial médio (2)	1.984,97	1.146,46	838,51
Residencial popular (3)	1.462,60	838,49	624,10

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2020

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	895,30	60,98
Material	527,55	35,93
Despesas Administrativas	45,30	3,09
Total	1.468,15	100,00

(*) Encargos Sociais: 177,52%.

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Ainda, quanto ao modelo utilizado pelo subscritor do Parecer Técnico, foi adotado o Fator de Comercialização igual a 1 (FC = 1).

Ao adotar o FC = 1, o subscritor está afirmando que os preços do imóveis que serviram de base para a sua avaliação, estão sendo ofertados de acordo com os valores praticados no mercado imobiliário.

Se FC fosse menor que um (FC<1), o mercado estaria recessivo. Se FC fosse maior que um (FC>1), o mercado estaria superavitário.

DENOMINAÇÃO	Área (m2)	Unit. R\$	Id. sp.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Novo	Custo Depreciado
Terreno	125,00	851,84					1,00	106.480	106.480
01 CASA	160,33	1.901,38	30 D		60	30	0,659	304.848	200.956
Custo de Reposição									307.436
Valor de Mercado	F. Comercialização						1,00	106.480	307.436

VI= R\$ 307.436,00 ou em números redondos:

VI= R\$ 307.500,00 (trezentos e sete mil e quinhentos reais)

Todavia, tal panorama do mercado imobiliário vislumbrado pelo subscritor, se mostra incongruente com a situação do panorama do mesmo mercado imobiliário, tido por ele, para a determinação do valor unitário de terreno.

Na avaliação do terreno do imóvel objeto da ação, o subscritor utilizou o Fator Oferta = 0,90. Fato esse que resulta em depreciar os valores dos terrenos que serviram de base para a sua avaliação em 10%, ou seja, está afirmando que os valores dos imóveis que serviram de base para a avaliação do terreno do imóvel objeto da avaliação estão sendo ofertados para venda 10% acima do valor de mercado (???)

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

2) Informe o Sr. Perito Judicial o valor do imóvel avaliando tendo como base os elementos trazidos no laudo discordante anexo (doc. 02).

Resposta: De conformidade com a resposta dada ao quesito de número um, este signatário ratifica o valor do imóvel da ação, obtido através de avaliação, em R\$ 366.000,00 (trezentos e sessenta e seis mil reais).

3) Qual o valor do imóvel avaliando tendo como base o fator oferta?

Resposta: Há de se esclarecer que não se avalia um imóvel “*tendo como base o fator oferta.*”

A Norma ABNT 14.653 – Parte 2 apresenta dois tipos de tratamento de dados, o tratamento por fatores (utilizado pelo subscritor no Parecer Técnico) e o tratamento científico (utilizado por este signatário no Laudo de Avaliação).

No tratamento por fatores, pouco recomendado nos dias atuais, os dados coletados na etapa de pesquisa são homogeneizados por meio da aplicação de fatores, os quais devem ser calculados por métodos científicos e revisados, no máximo, a cada quatro anos. Após a aplicação dos fatores e homogeneização da amostra, deve ser feita uma análise estatística dos resultados obtidos. (*)

Já no caso do tratamento científico, o avaliador utiliza uma metodologia científica para criar um modelo capaz de representar o comportamento do mercado em estudo. No caso das avaliações imobiliárias pelo Método comparativo direto de dados de mercado, a metodologia científica mais consagrada e utilizada por grande parte dos profissionais é a Regressão Linear em conjunto com a Inferência Estatística. (*)

(*) Texto extraído da apostila do Curso de Engenharia de Avaliações Imobiliárias – Regressão Linear e Inferência Estatística - Eng.º Antônio Pelli Neto – Pelli Sistemas Engenharia - 2020.

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

4) Qual o valor do imóvel avaliando para venda rápida?

Resposta: Este signatário se encontra prejudicado a responder ao quesito formulado, tendo em vista que **o objetivo do laudo pericial foi o da determinação do atual valor de mercado de venda do imóvel objeto da ação, que por avaliação, resultou na quantia de R\$ 366.000,00.**

A NBR 14.653 – Parte 1, no item 3.44, define Valor de Mercado como:

“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”.

Esta quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem não é necessariamente o preço pelo qual este bem será transacionado ou ofertado. O valor de mercado é o resultado de um processo matemático e/ou estatístico de modelagem de dados e representa a média dos preços praticados.

Portanto, preço e valor são referências distintas. Enquanto o valor de mercado se refere ao valor mais provável de um bem, o preço reflete a quantia monetária pela qual ele está sendo ofertado ou transacionado.

Assim, é esperado que o valor estimado, resultado de uma avaliação, seja diferente do preço em oferta ou de transação. O que não se espera é que esta diferença seja muito grande, pois, neste caso, é provável que existam questões que não foram abordadas, mas poderiam justificar o valor adotado.

O custo de um bem também não refletirá o valor de mercado, pois conforme a definição anterior, nem sempre o valor mais provável pelo qual o bem será negociado coincidirá com o seu custo de produção. O valor de mercado pode ser inferior, igual ou superior ao custo de produção.

Eng.º JULIO TADEU PINTO

Avaliações e Perícias de Engenharia

Denota-se pelo arrazoado elaborado pelo Requerente, que teve por base o Parecer Técnico encartado aos autos em folhas, que ficou evidenciada a existência de um firme propósito de direcionar o trabalho de perícia, que é um problema eminentemente técnico, para o campo impertinente da subjetividade, para o qual, este Perito está totalmente despreparado.

Sendo assim, e tendo a convicção de ter sido elaborado um trabalho dentro dos princípios que regem as boas técnicas da Engenharia de Avaliações e Perícias, com total isenção e independência, este signatário ratifica as conclusões a que chegou em seu Laudo de Avaliação.

Atenciosamente.

Sorocaba, 22 de outubro de 2020.

Julio Tadeu Pinto
Eng. Civil – Perito Judicial
CREA 0601730580

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

COMARCA DE SOROCABA

FORO DE SOROCABA

3ª VARA CÍVEL

Rua 28 de Outubro, 691, ., Alto da Boa Vista - CEP 18087-080, Fone: (15)

2102-8350, Sorocaba-SP - E-mail: sorocaba3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1015197-20.2020.8.26.0602**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Requerido: **Maria Aparecida da Silva e outro**

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Ciência da resposta aos quesitos suplementares juntada às fls. 132/146. Manifeste-se a parte autora no prazo de 15 dias.

Nada Mais. Sorocaba, 28 de outubro de 2020. Eu, ____, Francine Rocha de Alencar, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO - Remessa ao DJE

Certifico e dou fé que remeti ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) ato(s) ordinatório(s) acima em ____/____/____.

Eu, ____, Francine Rocha de Alencar, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1031/2020, foi disponibilizado na página 2830/2833 do Diário da Justiça Eletrônico em 05/11/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)
Marcelo Guimaraes Seretti (OAB 193776/SP)

Teor do ato: "Ciência da resposta aos quesitos suplementares juntada às fls. 132/146. Manifeste-se a parte autora no prazo de 15 dias."

Sorocaba, 5 de novembro de 2020.

Tiago Rodrigues dos Santos
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 SOROCABA-SÃO PAULO.**

Processo nº 1015197-20.2020.8.26.0602

Carta Precatória

Olinda Comércio e Participação Ltda., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de **Maria Aparecida da Silva e Outros**, por seu advogado que esta subscreve, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., informar que **não concorda com os esclarecimentos de fls. 141/146 por estar em desconformidade com as normas técnicas, restando impugnados**, requerendo que prevaleça os esclarecimentos discordantes anexo (doc. 02) pelas razões abaixo dispostas:



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

DA TEMPESTIVIDADE DESTA MANIFESTAÇÃO

Inicialmente informa que a presente impugnação aos esclarecimentos do Sr. Perito Judicial está sendo feita tempestivamente, posto que foi disponibilizada publicação no DOE em 05/11/2020 (fls. 148), a qual foi considerada publicada em 06/11/2020 (sexta-feira), iniciando-se o prazo no dia 09/11/2020.

Nas fls. 147 constou:

“... Ciência da resposta aos quesitos suplementares juntada às fls. 132/146. Manifeste-se a parte autora no prazo de 15 dias.” ...

Ocorre que dia 20/11/2020 não houve expediente forense, conforme demonstra o doc. 01 anexo.

Assim, tem-se que como o prazo iniciou-se em 09/11/2020, referido prazo terá o término em 30/11/2020.

DO LAUDO

Foi feito esclarecimentos relativa a avaliação do imóvel localizado na Rua Gregório Ramos dos Santos, 80, Bairro Jardim Santa Cecília, Sorocaba, matriculado sob o nº 118.903 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba por perito nomeado por este MM. Juízo, onde foi ratificado o valor de R\$ 366.000,00 (trezentos e sessenta e seis mil reais) com data-base para agosto de 2020.

Contudo, *data máxima vênia*, analisando-se os esclarecimentos de fls. 132/146, constata-se que ainda continuam sendo cometidos alguns equívocos pelo Sr. *Expert* Judicial, conforme passa-se a descrever, **não concordando portanto a Exequente com o valor do imóvel avaliando apurado no referido laudo, o qual foi mantido nos esclarecimentos, por ser muito superior ao real valor de mercado do referido bem**, senão vejamos:



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

Conforme constou no laudo discordante anexo (doc. 02) não foi feita a homogeneização necessária das Normas Técnicas e mais, faltaram comparativos para compensar as variáveis utilizadas pelo Sr. Perito Judicial.

Reitera-se que foi utilizado pelo Sr. Perito Judicial apenas duas variáveis o **valor do terreno e área total do terreno, não sendo utilizado por exemplo o fator localização, testada e profundidade, sendo que referidas variáveis são importantes para a definição do real valor do imóvel objeto desta demanda.**

Acrescenta-se ainda que se faz necessário utilizar também do fator oferta, pois não se pode acreditar que todos os terrenos mencionados no laudo foram efetivamente negociados, o que resta impugnado.

O que se visa na perícia é calcular o valor justo do avaliando, sendo que para isto, deve ser utilizada as Normas Vigentes de Avaliações, o que não ocorreu no caso *sub judice*, conforme o demonstrado nos esclarecimentos divergentes anexo (doc. 02).

Acrescenta-se ainda que seria interessante o perito fazer também pelo Método Comparativo, pois conforme restou demonstrado nas fls. 103/126 que se refere ao laudo discordante, existem vários imóveis em ofertas em torno do avaliando.

DOS PEDIDOS

Face a todo o exposto a Exequente **IMPUGNA** os esclarecimentos do Sr. Perito Judicial de fls. 132/146 pelas razões acima dispostas, ou seja, por ter sido elaborado sem observar as normas técnicas, requerendo que **que prevaleça o valor do imóvel avaliando de R\$ 307.500,00 (trezentos e sete mil e quinhentos reais), para agosto/2020.**



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

Requer também seja aplicado o artigo 479 do CPC ao caso *sub judice*, o qual estabelece que o juiz não está adstrito ao laudo, podendo formar suas convicções com outros elementos ou fatos provados nos autos, requerendo portanto que prevaleça o valor do imóvel avaliando constante no laudo discordante (fls. 103/126) e esclarecimentos discordante anexo (doc. 02) apresentados pelo Engenheiro-Sr. Carlos Alberto Francescato (doc. 02) para todos efeitos legais, o qual reitera-se apurou o valor do avaliando em R\$ 307.500,00 para agosto/2020.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 24 de Novembro de 2.020.

JAIR GONÇALES GIMENEZ

OAB/SP nº 54.244

EXPEDIENTE FORENSE/SUSPENSÃO DE PRAZOS

Atenção:

Dúvidas relativas à indisponibilidade do Sistema SAJ para peticionamento eletrônico devem ser dirimidas através do link

Indisponibilidade de Sistemas (/Indisponibilidade) e por meio do telefone: 0800-797-9818

Para informações sobre suspensão de prazos de Segundo Grau, clique aqui (/CanaisComunicacao/Feridos/Suspensao).

Para informações sobre suspensão de prazos de Processos Físicos, clique aqui (/CanaisComunicacao/Feridos/ProcessosFisicos).

Município:

Sorocaba

Ano:

2020

Feridos

Pesquisar

Data	Descrição
01/01/2020	CONFRATERNIZAÇÃO UNIVERSAL
24/02/2020	VÉSPERA DE CARNAVAL - PROV. CSM 2.538/2019
25/02/2020	CARNAVAL
09/04/2020	ENDOENÇAS
10/04/2020	PAIXÃO
21/04/2020	TIRADENTES
01/05/2020	TRABALHO
25/05/2020	ANTECIPAÇÃO DO FERIADO DE 09/07 (REVOLUÇÃO CONSTITUCIONALISTA), APE
11/06/2020	CORPUS CHRISTI
15/08/2020	NOSSA SENHORA DA PONTE - PADROEIRA (DJE DE 22.10.2019 - PÁGS. 01/05)
07/09/2020	INDEPENDÊNCIA DO BRASIL
12/10/2020	NOSSA SENHORA APARECIDA
30/10/2020	PRORROGAÇÃO - DIA DO FUNCIONÁRIO PÚBLICO (PROVIMENTO CSM 2581/2019)

Data	Descrição
02/11/2020	FINADOS
15/11/2020	PROCLAMAÇÃO DA REPÚBLICA
20/11/2020	CONSCIÊNCIA NEGRA (DJE DE 22.10.2019 - PÁGS. 01/05)
08/12/2020	DIA DA JUSTIÇA
24/12/2020	VÉSPERA DE NATAL
25/12/2020	NATAL
31/12/2020	VÉSPERA DE ANO NOVO

Suspensões

Data	Descrição
01/01/2020 a 06/01/2020	Recesso
07/01/2020 a 20/01/2020	Art. 116, § 2º, RITJSP
16/03/2020 a 14/04/2020	COMUNICADO CSM - CORONAVÍRUS (DJE 16.03.2020, pág. 1).
16/03/2020 a 30/04/2020	Provimentos CSM 2545/2020, 2548/2020 e 2549/2020.
23/03/2020 a 24/04/2020	Provimento CSM nº 2547/2020 - DJE 20/03/2020 (Págs. 01/03)
20/04/2020	Emenda de feriado - Provimento CSM 2.538/2019
12/06/2020	Emenda de feriado - Provimento CSM 2.538/2019

Data	Descrição
07/12/2020	Emenda de feriado - Provimento CSM 2.538/2019
20/12/2020 a 31/12/2020	Recesso

Tribunal de Justiça de São Paulo

Desenvolvido pela Secretaria de Tecnologia da Informação do TJSP

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.**3ª. VARA CIVIL DO FORUM DA COMARCA DE SOROCABA.****Processo 1015197-20.2020.8.26.0602.****AÇÃO: DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.****REQUERENTE =OLINDA COMERCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA.****REQUERIDO: JOÃO DE OLIVIERIA e outros.**

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO, Engenheiro, CREA 0601143205, nomeado como Assistente Técnico do Requerente OLINDA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÃO LTDA, na **DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, contra JOÃO DE OLIVEIRA e outros, após, analisar o Laudo do digno **Perito JULIO TADEU PINTO**, vem respeitosamente a V Excia, apresentar suas manifestações em seu.

ESCLARECIMENTO DISCORDANTE.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 20 de novembro de 2.020.


CARLOS ALBERTO FRANCESCATO
ENG. CIVIL CREA 0601143205

I OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

O objetivo do presente, é análise crítica dos **ESCLARECIMENTOS**, elaborados pelo Digno Perito Judicial **JULIO TADEU PINTO**, indicado nos Autos da Ação **1015197-20.2020.8.26.0602 da 3º Vara Civil da Comarca de Sorocaba.**

Observando os esclarecimentos, vimos que o mesmo, continua a não considerar os parâmetros de homogeneização dos terrenos em sua regressão e que deva sim ser levado em conta pela localização do mesmo em função de seus comparativos diretos.

E sem a homogeneização da Localização, tratamento de frente e fundos, distância de polo mais valorizado, o valor unitário, entendemos que ficou acima do valor mercado.

Portanto entendemos que deva ser refeita novamente o Tratamento Estatístico (Inferência) com a aplicação das variáveis acima na determinação do valor unitário do terreno , com a aplicação inclusive do Fator Oferta , nos comparativos, a não ser que o Digno Perito, confirme que todos os elementos que serviram de parâmetros, foram **efetivamente negociados** , que e o que a Norma diz.

Norma 14.653 -2 de2.011.

8.2.1.2 Identificação das variáveis do modelo

8.2.1.2.1 Variável dependente

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

8.2.1.2.2 Variáveis Independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao pólo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio – à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa.

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.

Portanto, o mesmo deve refazer sua pesquisa, adotando-se a homogeneização necessária das Normas e não simplesmente adotar como VU (unitário de terreno por m²), como sendo Valor Ofertado /Área do Terreno, simplesmente ou seja, sua pesquisa está totalmente fora das **NORMAS DE AVALIAÇÕES**.

Lembramos ainda o que a Fundamentação do trabalho do Perito, foi de Parecer Técnico, pois faltaram comparativos a mais para compensar as variáveis por ele utilizado. Ver a crítica do Laudo anterior.

No caso K igual a 2 e quantidade mínima de comparativos seria de: 3(2+1) = 9 ELEMENTOS COMPARATIVOS, forma utilizados dez, porém, dois foram descartados ficaram oito, portanto fora de GRAU I também, finalizando como Laudo de Parecer Técnico.

Em relação ao custo unitário de construção, não concordamos com a explicação do Digno Perito, pois o mesmo utilizou em seu trabalho o custo de **R\$ 1,468,15 /m²**, contra **R\$ 1.462.60/m²**, deste signatário, ou seja, praticamente o mesmo :Texto Original do Laudo do Perito:

“DA BENFEITORIA

Segundo as “Normas” tem-se a seguinte expressão para o cálculo do valor da benfeitoria:

$$VB = AB \times Vu \times Foc.$$

Onde:

VB = valor total da benfeitoria;

AB = área da benfeitoria = 160,33 m²;

Vu (cub = 1.468,15) = valor básico unitário = 2.197,82; e,

Foc (27d) = fator de obsolescência e conservação = 0,673.

Neste item o que o houve, foi a discordância entre os Intervalos de Índice em que este signatário adotou 1,30, enquanto o Perito, adotou o índice de 1,46, ou

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.

seja uma diferença de 12% no total, que não é tão relevante no custo da edificação.

O que realmente ocorre, é que novamente discordamos, é o valor do terreno, em que, deva haver total **homogeneização** do mesmo e ou uma nova pesquisa no entorno.

Outro ponto a considerar, é a aplicação do Fator Oferta, o mesmo afirma que utilizamos o Fator 0,90 , pois é notório em que todas as avaliações , todos os avaliadores e Peritos utilizam o famoso o Fator Oferta, pois já está inserido nas Normas , ou seja só o Digno Perito, **não quer utilizar o fator (?????)** , ou então quis dizer que todos os terrenos utilizados em sua análise, foram efetivamente negociados, se assim, que apresente fatos que comprovem a negociação dos elementos.

Veja o que diz a NORMA DA NBR 14653

8.2.1.3.1 Observar o disposto em 7.4.2 da ABNT NBR 14653-1:2001.

8.2.1.3.2 O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

8.2.1.3.3 As fontes devem ser diversificadas tanto quanto possível e identificadas. A identificação das fontes pode ser dispensada em comum acordo entre as partes contratantes.


8.2.1.3.4 Recomenda-se que os dados de mercado tenham suas características verificadas pelo engenheiro de avaliações.

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

Norma 14.653-2 2.011 Imóveis Urbanos.

Portanto deve-se ser aplicado um Fator de Oferta na Inferência.

NORMA IBAPE.



d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.

Norma IBAPE. Deve haver um fator de Redução nas Ofertas.

Portanto o mesmo, deve apresentar na sua Inferência que os seus comparativos (Terrenos,) são de imóveis negociados e não em Ofertas.

O Perito, nos critica dizendo que aplicamos o Fator de Comercialização igual a 1,00, mas ele faz o mesmo, portanto está incoerente consigo mesmo.

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.

*Tampouco direcionamos o trabalho da Perícia e sim e calcular o valor justo, do Valor do Imóvel, na presente Ação, desde que o trabalho seja coerente com as **Normas vigentes de Avaliações**, o que não foi o caso, na determinação do Valor do Terreno, conforme exposto exaustivamente no presente Laudo de Esclarecimentos*

Assim entendemos que nosso Valor está correto, tanto que fizemos no trabalho anterior a determinação do Valor pelo Método Evolutivo e pelo Comparativo pelas Características aferindo-se praticamente o mesmo Valor de Mercado do Imóvel.

Seria interessante o Perito fazer também pelo Comparativo visto a existência de vários imóveis em ofertas em torno do Avaliando.

Desde que seja aplicado o Fator Oferta.



CARLOS ALBERTO FRANCESCATO
ENG. CIVIL CREA 0601143205

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.

Portanto, pelos resultados acima, entendemos que nosso valor está correto, pois foi aferido pelos dois métodos e os valores foram praticamente os mesmos assim temos que o valor da Avaliação será da ordem de:

METODO EVOLUTIVO;

VI= R\$ 307.500,00 (trezentos e sete mil e quinhentos reais)

METODO COMPARATIVO

VI= R\$ 309.650,00 (Trezentos e nove mil e seiscentos e cinquenta reais)

VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO:

VI= R\$ 307.500,00 (trezentos e sete mil e quinhentos reais)

Assim, entendemos que as considerações e ponderações de nossa parte em relação ao Valor do Imóvel, foram devidamente esclarecidas em nosso **Esclarecimentos Divergente**.

Encerramos assim nosso.

ESCLARECIMENTOS DIVERGENTES



CARLOS ALBERTO FRANCESCATO
ENG. CIVIL CREA 0601143205

SÃO PAULO, 20 DE NOVEMBRO DE 2.020.

IV- CONCLUSAO:

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO ENG. CIVIL.

Concluimos, portanto, o presente trabalho pericial de Laudo Crítico e Discordante do Laudo do digno Perito, **JÚLIO TADEU PINTO**, sendo que este signatário e responsável pela elaboração deste Laudo este apto para a realização deste Laudo e coloca-se a disposição das partes para quaisquer esclarecimentos.

O presente laudo está impresso em 08 (oito) folhas, estando esta última datada e assinada.

Na da mais havendo a relatar, damos por encerrado o presente trabalho, permanecendo à disposição de V. Excia; para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 20 de novembro de 2.020.



CARLOS ALBERTO FRANCESCATO
ENG. CIVIL CREA 0601143205



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
3ª VARA CÍVEL
 Rua 28 de Outubro, 691, . - Alto da Boa Vista
 CEP: 18087-080 - Sorocaba - SP
 Telefone: (15) 2102-8350 - E-mail: sorocaba3cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1015197-20.2020.8.26.0602**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Requerido: **Maria Aparecida da Silva e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mário Gaiara Neto**

Fls. 149/152: o objeto da presente CARTA PRECATÓRIA cinge-se na avaliação do imóvel, e eventual impugnação ao laudo pericial deve ocorrer no D. Juízo Deprecante, competente para apreciar a questão.

Ora, diante da apresentação do laudo pericial e resposta aos quesitos complementares e esclarecimentos posteriores do perito, cumpriu-se a finalidade da deprecata.

Assim, DEVOLVA-SE a presente carta precatória à origem, com nossas homenagens.

Intime-se.

Sorocaba, 11 de janeiro de 2021.

Mário Gaiara Neto
 Juiz de Direito
 (assinatura eletrônica)

**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 0048/2021, foi disponibilizado na página 4020/4026 do Diário de Justiça Eletrônico em 29/01/2021. Considera-se a data de publicação em 01/02/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)
Marcelo Guimaraes Seretti (OAB 193776/SP)

Teor do ato: "Fls. 149/152: o objeto da presente CARTA PRECATÓRIA cinge-se na avaliação do imóvel, e eventual impugnação ao laudo pericial deve ocorrer no D. Juízo Deprecante, competente para apreciar a questão. Ora, diante da apresentação do laudo pericial e resposta aos quesitos complementares e esclarecimentos posteriores do perito, cumpriu-se a finalidade da deprecata. Assim, DEVOLVA-SE a presente carta precatória à origem, com nossas homenagens. Intime-se."

Sorocaba, 29 de janeiro de 2021.

Tiago Rodrigues dos Santos
Escrevente Técnico Judiciário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SOROCABA

FORO DE SOROCABA

3ª VARA CÍVEL

Rua 28 de Outubro, 691, ., Alto da Boa Vista - CEP 18087-080, Fone: (15) 2102-8350, Sorocaba-SP - E-mail: sorocaba3cv@tjsp.jus.br

OFÍCIO - SENHA DE ACESSO DA PARTE

Os dados do processo abaixo identificado podem ser consultados na Internet, no site do Tribunal de Justiça de São Paulo (<http://www.tjsp.jus.br>), clicando em "Processo Digital, e-SAJ, Consultas processuais e, por fim, Consulta de processos do 1º grau.

Processo Digital: **1015197-20.2020.8.26.0602**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**
 Requerente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Requerido: **Maria Aparecida da Silva e outro**

Senha: **vtuvq4**

Para consultar os dados informe a senha ao ser solicitada no site. Ressaltamos que a senha é de uso pessoal e intransferível, permitindo acesso total à tramitação processual.

Sorocaba, 03 de fevereiro de 2021



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: **1024320-26.2019.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Executado: **João de Oliveira e outros**

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

Vistos.

Ante a devolução da carta precatória, manifestem-se as partes sobre o laudo pericial e divergências anexadas às pgs. 147/152, em **10 dias**.

Após, conclusos.

Intime-se.

Santo André, 15 de fevereiro 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 0092/2021, foi disponibilizado na página 831/837 do Diário de Justiça Eletrônico em 25/02/2021. Considera-se a data de publicação em 26/02/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)
Marcelo Guimaraes Seretti (OAB 193776/SP)

Teor do ato: "Vistos. Ante a devolução da carta precatória, manifestem-se as partes sobre o laudo pericial e divergências anexadas às pgs. 147/152, em 10 dias. Após, conclusos. Intime-se."

Santo André, 25 de fevereiro 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 1024320-26.2019.8.26.0554
Ação de Execução

Olinda Comércio e Participação Ltda., já qualificada nos autos do processo em epígrafe, que move em face de João de Oliveira e Outros, por seu advogado que esta subscreve, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., manifestar-se sobre o laudo pericial e divergência anexadas nas fls. 147/152 a fim de expor e requerer o que se segue:

1/2
D:\Pet 32.doc



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

Reitera a Exequite os termos das suas impugnações de fls. 186/189 e fls. 238/241 referente ao laudo e esclarecimentos do Sr. *Expert* Judicial como se aqui estivessem descritos, como também requer que prevaleça o laudo discordante juntado nas fls. 192/215 e fls. 245/252 por observar as normas técnicas, para que seja considerado o valor do imóvel avaliando **de R\$ 307.500,00 para agosto/2020**, requerendo que seja aplicado o artigo 479 do CPC ao caso *sub judice*, uma vez que o Juiz não está adstrito ao laudo.

Termos em que, pede deferimento,
Santo André, 11 de março 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**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1024320-26.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Executado: **João de Oliveira e outros**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que até a presente data os executados não se manifestaram acerca do r. despacho de pág. 256. Nada Mais. Santo André, 01 de junho de 2021. Eu, ____, Lídia Yoshie Kawakami, Escrevente-Chefe.



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: **1024320-26.2019.8.26.0554** (controle nº **2019/001509**)
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
 Exequente: **Olinda Comércio e Participação Ltda**
 Executado: **João de Oliveira, Maria Aparecida da Silva, Terezinha Aparecida da Silva
 Vieira e Vanderlei Vieira**

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

Vistos.

Em cumprimento à decisão (pg. 80/81), o termo de penhora foi lavrado (pg. 83) e a constrição averbada na matrícula do imóvel (pg. 102/106), seguindo-se a nomeação de perito (pg. 126) e elaboração de laudo com anexos (pg. 147/180).

A exequente discordou das conclusões do *expert* (pg. 186/189) e apresentou “*laudo discordante*” (pg. 192/215), com o qual se manifestou o perito (pg. 221/235), reiterando a exequente sua discordância e pugnando que a avaliação do imóvel aquela indicada pelo seu assistente, qual seja R\$307.500,00 (pg. 238/241), conforme esclarecimento (pg. 245/252).

Reiteração da exequente (pg. 258/259) e ausência de manifestação dos executados, conforme certidão (pg. 260).

Decido.

A irresignação da exequente desmerece acolhimento.

Preliminarmente, impende anotar que a avaliação por perito foi requerida pela própria exequente, cujo pedido foi acolhido pelo Juízo Deprecado em sede de embargos de declaração (pg. 126).

Apresentado o laudo e seus anexos (pg. 147/180), o *expert*, auxiliar de confiança do juízo, avaliou o imóvel constrito em R\$366.000,00 (trezentos e sessenta e seis mil reais) – pg. 162, apresentando os critérios técnicos e utilizando o método comparativo com o tratamento



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

científico dos dados, segundo a “*NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DA ABNT – NBR 14.653-2, por análise estatística inferencial por regressão simples efetuada analiticamente pelo método dos mínimos quadrados*” (sic – pg. 159), levando-se em consideração a área do terreno e as benfeitorias nele realizadas, conforme cálculos (pg. 160/162).

Doutro vértice, sob o enfoque de “*que foram cometidos alguns equívocos pelo Sr. Expert Judicial*” (sic – pg. 187), pretende a exequente minorar o valor do imóvel, conforme impugnação (pg. 186/189), e embasada em “*laudo discordante*” de seu assistente técnico (pg. 192/215), alega que o valor do bem deve ser de R\$307.500,00 (trezentos e sete mil e quinhentos reais), razão pela qual formulou quesitos (pg. 188/189), os quais foram respondidos pelo perito judicial (pg. 221/235) e, novamente, discordando a exequente e seu assistente técnico (pg. 238/241 e 245/252), sendo reiterada sua dissensão (pg. 258/259) e invocando a incidência do disposto no art. 479 do CPC.

Com a *devida venia*, o que pretende a exequente é subvalorizar o bem dos executados em 16% (dezesseis por cento), aproximadamente, o que não se pode admitir em razão do disposto no art. 805 do CPC.

Ademais, o laudo pericial e esclarecimentos apresentados pelo auxiliar de confiança do juízo bem demonstram os critérios técnicos utilizados para avaliação do imóvel, valendo ressaltar o que consignou o perito na pg. 233:

“(...) A Norma ABNT 14.653 – Parte 2 apresenta dois tipos de tratamento de dados, o tratamento por fatores (utilizado pelo subscritor no Parecer Técnico) e o tratamento científico (utilizado por este signatário no Laudo de Avaliação).

No tratamento por fatores, pouco recomendado nos dias atuais, os dados coletados na etapa de pesquisa são homogeneizados por meio da aplicação de fatores, os quais devem ser calculados por métodos científicos e revisados, no máximo, a cada quatro anos. Após a aplicação dos fatores e homogeneização da amostra, deve ser feita uma análise estatística dos resultados obtidos. ()*

Já no caso do tratamento científico, o avaliador utiliza uma metodologia científica para criar um modelo capaz de representar o comportamento do mercado em estudo. No caso das avaliações imobiliárias pelo Método comparativo direto de dados de mercado, a metodologia científica mais consagrada e utilizada por grande parte dos profissionais é a Regressão Linear em conjunto com a Inferência Estatística. ()*

() Texto extraído da apostila do Curso de Engenharia de Avaliações Imobiliárias – Regressão Linear e Inferência Estatística - Eng.º Antônio Pelli Neto – Pelli Sistemas Engenharia - 2020.”*



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

Destarte, a divergência repousa na forma de tratamento dos dados utilizada pelos profissionais, vale dizer, enquanto o assistente técnico da executada utilizou o “*tratamento por fatores*”, o perito judicial apresentou seu laudo de acordo com o “*tratamento científico*”, conferindo demonstração científica, e não apenas comparativa, do valor do bem avaliado.

Vale ressaltar, ainda, que o laudo pericial elaborado pelo auxiliar de confiança do juízo, reflete isenção e imparcialidade em suas conclusões e esclarecimentos, o que, com a *devida venia*, o “laudo discordante” apresentado pelo assistente técnico da exequente, inarredavelmente, almeja demonstrar a prevalência dos interesses da parte que lhe remunera, sendo que suas argumentações não tem o condão de deslustrar o trabalho realizado pelo perito judicial nomeado.

Ainda, foram observadas as normais ABNT na elaboração do laudo, o que não foi refutado pela exequente e por seu assistente técnico que, repise-se, utilizou o “*tratamento por fatores*”, método diverso do utilizado pelo perito (“*tratamento científico*”), não sendo aqueles argumentos capazes de deslustrar valor atribuído ao imóvel no trabalho do *expert* nomeado. Nesse sentido:

“Agravo de instrumento – Execução – Avaliação de imóvel penhorado – Decisão que homologa laudo de avaliação de imóvel elaborado por perito judicial – Trabalho pericial realizado com isenção e dentro das regras técnicas exigidas – Irresignação incapaz de demonstrar a imprestabilidade do laudo – Decisão confirmada – Recurso desprovido.”

(TJSP - 17ª Câmara de Direito Privado; Agr. Instr. nº 2012802-35.2019.8.26.0000; rel. Desembargador IRINEU FAVA; j. 07/08/2019)

“Agravo de Instrumento. Cumprimento de sentença – Decisão que homologou laudo de avaliação do imóvel penhorado – Laudo elaborado por engenheiro segundo normas técnicas – Impugnação apresentada pelos agravantes que não é técnica e está pautada em estimativas de venda – Manutenção da decisão agravada. Nega-se provimento ao recurso.”

(TJSP - 1ª Câmara de Direito Privado; Agr. Instr. nº 2283515-17.2020.8.26.0000; rel. Desembargadora CHRISTINE SANTINI; j. 23/06/2021)

Em arremate, anoto que o valor de avaliação do imóvel não impõe sua alienação pelo valor indicado, mas serve de parâmetro à expropriação do bem por preço menor na hipótese de arrematação em segunda praça, desde que o preço não seja vil (art. 891 do CPC).

Nessa toada, **rejeito a impugnação e homologo** o laudo pericial e seus anexos



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

(pg. 147/180) para estabelecer que o valor do imóvel é de R\$366.000,00 (trezentos e sessenta e seis mil reais) para agosto/2020.

Outrossim, decorrido o prazo para interposição de eventual recurso e prosseguindo-se aos atos expropriatórios (art. 875 do CPC), desde já fica consignado que a realização da(s) hasta(s) pública(s) far-se-á 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** – matrícula JUCESP nº 809 – contato@lancejudicial.com.br ou valero@lancejudicial.com.br – telefones (11) 3522-9004 e (13) 3384-8000 (empresa “LANCE JUDICIAL” – Lance Aliações Virtuais Ltda, CNPJ nº 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 (NSCGJ, artigos 251 e 274, parágrafo único).

Intime-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 da parte executada* 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 a parte executada tenha advogado constituído nos autos*, a intimação será efetivada pela Serventia Judicial, mediante publicação no DJE.

Anoto que a assistente da parte executada encontra-se representada nos autos por advogada, razão pela qual sua intimação dar-se-á pela publicação no DJE.

**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@tjstj.jus.br

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

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.

Int.

Santo André, 06 de julho 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 1024320-26.2019

GD

GUSTAVO DUARTE

Ter, 13/07/2021 08:51

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



Decisão 1024320-26.201...

705 KB



Processo Digital nº: 1024320-26.2019.8.26.0554 (controle nº 2019/001509)

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel

Exequente: Olinda Comércio e Participação Ltda

Executado: João de Oliveira, Maria Aparecida da Silva, Terezinha Aparecida da Silva Vieira e Vanderlei Vieira

Bom dia!

Venho por meio deste intimá-los para que se manifestem acerca da decisão de folhas 261-5 do processo em epígrafe.

Atenciosamente,



Inline image OWAPstlmg878906

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 1024320-26.2019

MO

Microsoft Outlook

Ter, 13/07/2021 08:52

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



Nomeação - Processo 10...
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 1024320-26.2019

Responder | Encaminhar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO DUARTE, liberado nos autos em 13/07/2021 às 08:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1024320-26.2019.8.26.0554 e código B368575.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0322/2021, foi disponibilizado na página 705/714 do Diário de Justiça Eletrônico em 15/07/2021. Considera-se a data de publicação em 16/07/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Jair Goncales Gimenez (OAB 54244/SP)

Marcelo Guimaraes Seretti (OAB 193776/SP)

Teor do ato: "Vistos. Em cumprimento à decisão (pg. 80/81), o termo de penhora foi lavrado (pg. 83) e a constrição averbada na matrícula do imóvel (pg. 102/106), seguindo-se a nomeação de perito (pg. 126) e elaboração de laudo com anexos (pg. 147/180). A exequente discordou das conclusões do expert (pg. 186/189) e apresentou laudo discordante (pg. 192/215), com o qual se manifestou o perito (pg. 221/235), reiterando a exequente sua discordância e pugnando que a avaliação do imóvel aquela indicada pelo seu assistente, qual seja R\$307.500,00 (pg. 238/241), conforme esclarecimento (pg. 245/252). Reiteração da exequente (pg. 258/259) e ausência de manifestação dos executados, conforme certidão (pg. 260). Decido. A irresignação da exequente desmerece acolhimento. Preliminarmente, impende anotar que a avaliação por perito foi requerida pela própria exequente, cujo pedido foi acolhido pelo Juízo Deprecado em sede de embargos de declaração (pg. 126). Apresentado o laudo e seus anexos (pg. 147/180), o expert, auxiliar de confiança do juízo, avaliou o imóvel constrito em R\$366.000,00 (trezentos e sessenta e seis mil reais) pg. 162, apresentando os critérios técnicos e utilizando o método comparativo com o tratamento científico dos dados, segundo a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DA ABNT NBR 14.653-2, por análise estatística inferencial por regressão simples efetuada analiticamente pelo método dos mínimos quadrados (sic pg. 159), levando-se em consideração a área do terreno e as benfeitorias nele realizadas, conforme cálculos (pg. 160/162). Doutra vértice, sob o enfoque de que foram cometidos alguns equívocos pelo Sr. Expert Judicial (sic pg. 187), pretende a exequente minorar o valor do imóvel, conforme impugnação (pg. 186/189), e embasada em laudo discordante de seu assistente técnico (pg. 192/215), alega que o valor do bem deve ser de R\$307.500,00 (trezentos e sete mil e quinhentos reais), razão pela qual formulou quesitos (pg. 188/189), os quais foram respondidos pelo perito judicial (pg. 221/235) e, novamente, discordando a exequente e seu assistente técnico (pg. 238/241 e 245/252), sendo reiterada sua dissensão (pg. 258/259) e invocando a incidência do disposto no art. 479 do CPC. Com a devida venia, o que pretende a exequente é subvalorizar o bem dos executados em 16% (dezesseis por cento), aproximadamente, o que não se pode admitir em razão do disposto no art. 805 do CPC. Ademais, o laudo pericial e esclarecimentos apresentados pelo auxiliar de confiança do juízo bem demonstram os critérios técnicos utilizados para avaliação do imóvel, valendo ressaltar o que consignou o perito na pg. 233: (...) A Norma ABNT 14.653 Parte 2 apresenta dois tipos de tratamento de dados, o tratamento por fatores (utilizado pelo subscritor no Parecer Técnico) e o tratamento científico (utilizado por este signatário no Laudo de Avaliação). No tratamento por fatores, pouco recomendado nos dias atuais, os dados coletados na etapa de pesquisa são homogeneizados por meio da aplicação de fatores, os quais devem ser calculados por métodos científicos e revisados, no máximo, a cada quatro anos. Após a aplicação dos fatores e homogeneização da amostra, deve ser feita uma análise estatística dos resultados obtidos. (*) Já no caso do tratamento científico, o avaliador utiliza uma metodologia científica para criar um modelo capaz de representar o comportamento do mercado em estudo. No caso das avaliações imobiliárias pelo Método comparativo direto de dados de mercado, a metodologia científica mais consagrada e utilizada por grande parte dos profissionais é a Regressão Linear em conjunto com a Inferência Estatística. (*) (*) Texto extraído da apostila do Curso de Engenharia de Avaliações Imobiliárias Regressão Linear e Inferência Estatística - Eng.º Antônio Pelli Neto Pelli Sistemas Engenharia - 2020. Destarte, a divergência repousa na forma de tratamento dos dados utilizada pelos profissionais, vale dizer, enquanto o assistente técnico da executada utilizou o tratamento por fatores, o perito judicial apresentou seu laudo de acordo com o tratamento científico, conferindo demonstração científica, e não apenas comparativa, do valor do bem avaliado. Vale ressaltar, ainda, que o laudo pericial elaborado pelo auxiliar de confiança do juízo, reflete isenção e imparcialidade em suas conclusões e esclarecimentos, o que, com a devida venia, o laudo discordante apresentado pelo assistente técnico da exequente, inarredavelmente, almeja demonstrar a prevalência dos interesses da parte que lhe remunera, sendo que suas argumentações não tem o condão de deslustrar o

trabalho realizado pelo perito judicial nomeado. Ainda, foram observadas as normais ABNT na elaboração do laudo, o que não foi refutado pela exequente e por seu assistente técnico que, repise-se, utilizou o tratamento por fatores, método diverso do utilizado pelo perito (tratamento científico), não sendo aqueles argumentos capazes de deslustrar valor atribuído ao imóvel no trabalho do expert nomeado. Nesse sentido: Agravo de instrumento Execução Avaliação de imóvel penhorado Decisão que homologa laudo de avaliação de imóvel elaborado por perito judicial Trabalho pericial realizado com isenção e dentro das regras técnicas exigidas Irresignação incapaz de demonstrar a imprestabilidade do laudo Decisão confirmada Recurso desprovido. (TJSP - 17ª Câmara de Direito Privado; Agr. Instr. nº 2012802-35.2019.8.26.0000; rel. Desembargador IRINEU FAVA; j. 07/08/2019) Agravo de Instrumento. Cumprimento de sentença Decisão que homologou laudo de avaliação do imóvel penhorado Laudo elaborado por engenheiro segundo normas técnicas Impugnação apresentada pelos agravantes que não é técnica e está pautada em estimativas de venda Manutenção da decisão agravada. Nega-se provimento ao recurso. (TJSP - 1ª Câmara de Direito Privado; Agr. Instr. nº 2283515-17.2020.8.26.0000; rel. Desembargadora CHRISTINE SANTINI; j. 23/06/2021) Em arremate, anoto que o valor de avaliação do imóvel não impõe sua alienação pelo valor indicado, mas serve de parâmetro à expropriação do bem por preço menor na hipótese de arrematação em segunda praça, desde que o preço não seja vil (art. 891 do CPC). Nessa toada, rejeito a impugnação e homologo o laudo pericial e seus anexos (pg. 147/180) para estabelecer que o valor do imóvel é de R\$366.000,00 (trezentos e sessenta e seis mil reais) para agosto/2020. Outrossim, decorrido o prazo para interposição de eventual recurso e prosseguindo-se aos atos expropriatórios (art. 875 do CPC), desde já fica consignado que a realização da(s) hasta(s) pública(s) far-se-á 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 matrícula JUCESP nº 809 contato@lancejudicial.com.br ou valero@lancejudicial.com.br telefones (11) 3522-9004 e (13) 3384-8000 (empresa LANCE JUDICIAL Lance Aliações Virtuais Ltda, CNPJ nº 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 (NSCGJ, artigos 251 e 274, parágrafo único). Intime-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 da parte executada 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 a parte executada tenha advogado constituído nos autos, a intimação será efetivada pela Serventia Judicial, mediante publicação no DJE. Anoto que a assistente da parte executada encontra-se representada nos autos por advogada, razão pela qual sua intimação dar-se-á pela 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. Int."

Santo André, 15 de julho de 2021.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário