



Mauro Campos de Siqueira – OAB/SP 94.639

Angela Campos de Siqueira – OAB/SP 260.079

Neusa Ap. Moreira da Silva Siqueira – OAB/SP 185.338

Cássia Regina Campos de Siqueira – OAB/SP 352.730

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM. 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – alienação de imóvel**

**AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, ALIENAÇÃO JUDICIAL e COBRANÇA DE ALUGUEIS  
PROCESSO nº 1015588-53.2019.8.26.0361**

**ELIZABETH REIKO NITO**, brasileira, divorciada, jornalista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 13.875.623-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 076.902.718-04, residente e domiciliada na Av. São Bernardo do Campo, nº 114, Vila Luzita, Santo André, CEP 09171-100 e **MIRIAM HIROKO NITO SHIOTANI**, brasileira, casada, bióloga, portadora da Cédula de Identidade RG nº 13.875.622-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 077.586.628-89, residente e domiciliada na Av. Francisco Assis Monteiro de Castro, nº 160, casa 9, Bairro Vila Oliveira, CEP 08790-160, nos autos da ação de extinção de condomínio em epígrafe, processo nº 1015588-53.2019.8.26.0361, movida em face de **SERVIÇOS E INSTALAÇÕES ALVES LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 00.007.618/0001-83, com sede na Rua Januário dos Santos, nº 65, Vila Progresso, CEP 02978-010, no Município e Estado de São Paulo, por sua advogada infra-assinada, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:



Mauro Campos de Siqueira – OAB/SP 94.639

Angela Campos de Siqueira – OAB/SP 260.079

Neusa Ap. Moreira da Silva Siqueira – OAB/SP 185.338

Cássia Regina Campos de Siqueira – OAB/SP 352.730

A r. sentença de fls. 107, julgou procedente a ação para: **a) declarar a extinção do condomínio** havido entre as partes nos imóveis descritos na inicial; **b) determinar a alienação judicial desses imóveis**, que deverá ser promovida na forma indicada no art. 730 do Código de Processo Civil, com cujos valores deverão ser compensados eventuais débitos ou créditos gerados pelos referidos bens até a alienação; **c) condenar a ré ao pagamento de taxa de ocupação do valor mensal equivalente a 0,5% sobre o valor do imóvel**, a ser apurado em avaliação pericial, devidos a partir da citação até a efetiva desocupação.

A executada interpôs recurso de apelação, que não foi conhecido.

Houve trânsito em julgado na data de 06/11/2020.

Ressalve-se que, nos termos da decisão de fl. 94, foram deferidos os benefícios da justiça gratuita à exequente Elizabeth Reiko Nito, devendo a exequente Miriam Hiroko Nito Shiotani arcar com 50% dos valores das custas.

#### DO PEDIDO

Diante disso, requer:

**a)** A nomeação de perito, conforme decisão de fl. 110, com observância da decisão de fl. 94, que deferiu os benefícios da justiça gratuita à exequente Elizabeth Reiko Nito, para:

**a.1)** avaliar o imóvel registrado na matrícula 45.849, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes (anexa);



MAURO CAMPOS DE SIQUEIRA

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Mauro Campos de Siqueira – OAB/SP 94.639

Angela Campos de Siqueira – OAB/SP 260.079

Neusa Ap. Moreira da Silva Siqueira – OAB/SP 185.338

Cássia Regina Campos de Siqueira – OAB/SP 352.730

- a.2)** calcular o valor correspondente da taxa de ocupação do valor mensal equivalente a 0,5% sobre o valor do imóvel, devidos pela executada às exequentes, a partir da citação (07/10/2019 – fl. 66) até a efetiva desocupação;
- b)** Não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, seja o imóvel levado à leilão, nos termos do artigo 730, observando-se o disposto nos artigos 879 e 903, todos do Código de Processo Civil;
- c)** A intimação da executada, por meio de seu patrono constituído nos autos, para acompanhar o feito;
- d)** Seja dada ciência da presente execução ao MM. Juízo da 2ª. Vara Cível da Comarca de Araras, o qual determinou a indisponibilidade dos bens da executada, nos autos da ação civil pública, processo nº 1001883-21.2018.8.26.0038, conforme Av.15, ficha 04 verso, da matrícula 45.849 (anexa);
- e)** a condenação da executada ao pagamento de honorários advocatícios, relativos a esta fase de cumprimento de sentença.

Termos em que  
Pede Deferimento,

Mogi das Cruzes, 4 de janeiro de 2021

**Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira**  
**OAB/SP 185.338**





MAURO CAMPOS DE SIQUEIRA

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

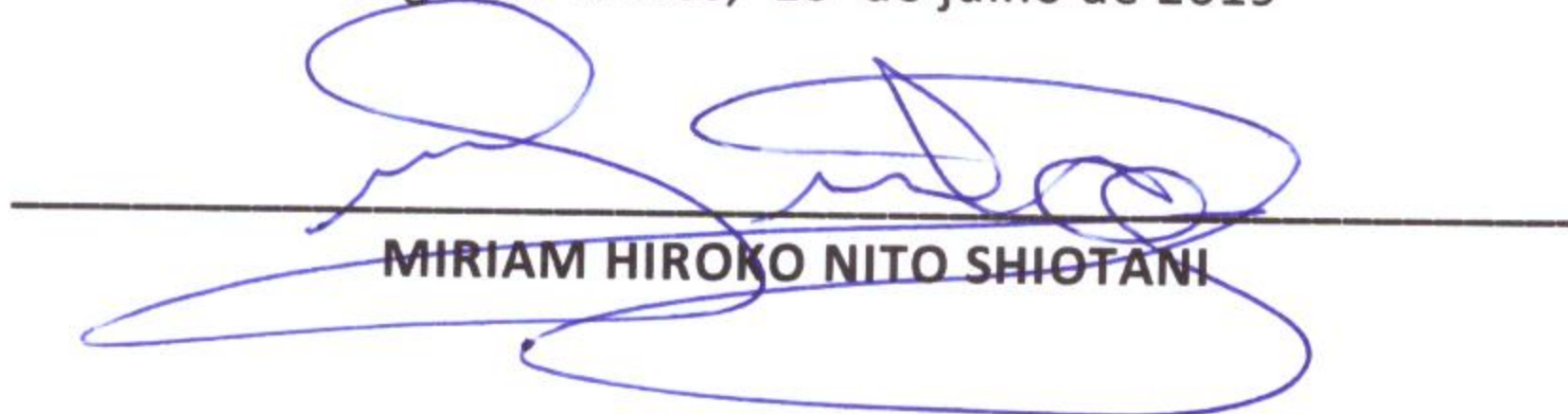
Mauro Campos de Siqueira – OAB/SP 94.639  
Neusa Ap. Moreira da Silva Siqueira – OAB/SP 185.338

Angela Campos de Siqueira – OAB/SP 260.079  
Cássia Regina Campos de Siqueira – OAB/SP 352.730

### PROCURAÇÃO “AD JUDICIA”

Por este instrumento particular, **MIRIAM HIROKO NITO SHIOTANI**, brasileira, casada, bióloga, portadora da cédula de identidade RG nº 13.875.622-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 077.586.628-89, residente e domiciliada na Rua Av. Francisco Assis Monteiro de Castro, nº 160, casa 09, Vila Oliveira, Município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo., nomeia e constitui seus procuradores os advogados **MAURO CAMPOS DE SIQUEIRA**, inscrito na OAB/SP sob nº 94.639 e no CPF sob nº 009.609.608-05, **NEUSA APARECIDA MOREIRA DA SILVA SIQUEIRA**, inscrita na OAB/SP sob nº 185.338 e no CPF sob nº 027.319.618-99, **ANGELA CAMPOS DE SIQUEIRA**, inscrita na OAB/SP sob o nº 260.079 e no CPF sob nº 324.281.498-30, e **CÁSSIA REGINA CAMPOS DE SIQUEIRA**, inscrita na OAB/SP sob nº 352.730 e no CPF sob nº 370.038.468-88, todos com escritório estabelecido na Rua Coronel Moreira da Glória, nº 56, Centro, no Município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, com os poderes para o foro em geral, contidos na cláusula “AD JUDICIA”, podendo ajuizar todas as ações necessárias à salvaguarda dos interesses da outorgante, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, e defendê-la nas ações contrárias, seguindo umas e outras até final decisão, usando recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, podendo ainda substabelecer esta em outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, e ainda promover todos os atos judiciais ou extrajudiciais necessários ao bom cumprimento deste mandato, e, especialmente, para promover e representá-la nos autos de Ação de Extinção de Condomínio C.C. Alienação Judicial e Arbitramento de Aluguel em face de Serviços e Instalações Alves Ltda.

Mogi das Cruzes, 10 de julho de 2019

  
MIRIAM HIROKO NITO SHIOTANI

+ 55 11 4726.1488 · 4726.1232 · 4726.2729  
contato@maurocamposadvogados.com.br

Rua Coronel Moreira da Glória, 56  
Mogi das Cruzes · CEP 08710-440





MAURO CAMPOS DE SIQUEIRA

SOCIEDADE DE ADVOCADOS

Mauro Campos de Siqueira - OAB/SP 94.639

Angela Campos de Siqueira - OAB/SP 260.079

Neusa Ap. Moreira da Silva Siqueira - OAB/SP 185.338

Cássia Regina Campos de Siqueira - OAB/SP 352.730

### PROCURAÇÃO "AD JUDICIA"

Por este instrumento particular, **ELIZABETH REIKO NITO**, brasileira, divorciada, jornalista, portador(a) da Cédula de Identidade e RG nº 13.875.623-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 076.902.718-04, residente e domiciliada na Av. São Bernardo do Campo, nº 114, Vila Luzita, Santo André, CEP 09171-100, nomeia e constitui seus procuradores os advogados **MAURO CAMPOS DE SIQUEIRA**, inscrito na OAB/SP sob nº 94.639 e no CPF sob nº 009.609.608-05, **NEUSA APARECIDA MOREIRA DA SILVA SIQUEIRA**, inscrita na OAB/SP sob nº 185.338 e no CPF sob nº 027.319.618-99, **ANGELA CAMPOS DE SIQUEIRA**, inscrita na OAB/SP sob o nº 260.079 e no CPF sob nº 324.281.498-30, e **CÁSSIA REGINA CAMPOS DE SIQUEIRA**, inscrita na OAB/SP sob nº 352.730 e no CPF sob nº 370.038.468-88, todos com escritório estabelecido na Rua Coronel Moreira da Glória, nº 56, Centro, no Município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, com os poderes para o foro em geral, contidos na cláusula "**AD JUDICIA**", podendo ajuizar todas as ações necessárias à salvaguarda dos interesses da outorgante, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, e defendê-la nas ações contrárias, seguindo umas e outras até final decisão, usando recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, podendo ainda substabelecer esta em outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, e ainda promover todos os atos judiciais ou extrajudiciais necessários ao bom cumprimento deste mandato, e, **especialmente, para promover e representá-la nos autos de Ação de Extinção de Condomínio C.C. Alienação Judicial e Arbitramento de Aluguel em face de Serviços e Instalações Alves Ltda.**

Mogi das Cruzes, 10 de julho de 2019

*Elizabeth Reiko Nito*

ELIZABETH REIKO NITO

+ 55 11 4726.1488 - 4726.1232 - 4726.2729  
contato@maurocamposadvogados.com.br

Rua Coronel Moreira da Glória, 56  
Mogi das Cruzes - CEP 08710-440







*Carlos Augusto Rehder*  
*Advocacia Empresarial*

---

**“PROCURAÇÃO AD JUDICIA”  
“ET EXTRA”**

**SERVIÇOS E INSTALAÇÕES ALVES LTDA**, com sede à Rua Januário dos Santos, 65, Vila Progresso, São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF sob o no. 00.007.618/0001-83, nomeia e constitui (em) seu(s) bastante procurador (es) o(s) advogado(s) **CARLOS AUGUSTO CARVALHO LIMA REHDER** inscrito(s) na OAB/SP, sob o(s) n.º(s) 58.288 e **RENATA JUNQUEIRA REHDER**, inscrita na OAB/SP sob o no. 259.744, com escritório à Av. Paulista, 807, 7º andar, conjunto 709, Bela Vista, São Paulo, Capital, CEP 01311-100, tels: 3285.0450, 3262.2340, fax: 3285.2209, e-mail [carlos@rehder.adv.br](mailto:carlos@rehder.adv.br), a quem confere (m) amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula “ad judicium” “et extra”, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo(a)s nas contrárias, seguindo umas e outras, até decisão final, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, renunciar, agindo em conjunto, ou separadamente, podendo, ainda, substabelecer esta em outrem, com ou sem reservas de iguais poderes dando tudo por bom firme e valioso.

São Paulo, 10 de maio de 2016.

**SERVIÇOS E INSTALAÇÕES ALVES LTDA**  
Adeivo Alves Moreira

---

Av. Paulista, 807, Conj. 709 – São Paulo – Capital – Cep: 01311-100  
Telefax: 3285.0450 – 3285.2209 – 3262.2340 – e-mail: [carlos@rehder.adv.br](mailto:carlos@rehder.adv.br)



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**  
**FORO DE MOGI DAS CRUZES**  
**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio -  
 CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:  
 mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1015588-53.2019.8.26.0361**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

Vistos.

Petição retro. Considerando a pluralidade de autores em litisconsórcio ativo, defiro a justiça gratuita para Elizabeth Reiko Nito. Devendo a requerente Miriam Hiroko Nito Shiotoni arcar somente com 50% dos valores das custas.

Quanto ao mais, réplica à contestação em quinze dias.

Intime-se.

Mogi das Cruzes, 05 de novembro de 2019.

**Domingos Parra Neto**

Juiz(a) de Direito





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

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA CANDIDO XAVIER DE ALMEIDA E SOUZA, 159, Mogi das Cruzes-SP - CEP 08780-210

**SENTENÇA**

Processo nº: **1015588-53.2019.8.26.0361**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Domingos Parra Neto**

Vistos.

**ELIZABETH REIKO NITO e MIRIAM HIROKO NITO SHIOTANI** ajuizaram a presente ação em face de **SERVIÇOS E INSTALAÇÕES ALVES LTDA**. Alegam, em síntese, que são proprietárias da fração ideal de 33,332% (correspondente a 16,666% para cada uma das autoras) do imóvel registrado sob a matrícula 45.849, do 2º Oficial do Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes. Afirmam que o irmão das requerentes era o proprietário da fração ideal de 66,666% do referido imóvel, a qual fora adjudicada pela requerida. Aduzem ainda que inexistente relação de confiança entre as partes, a permitir a manutenção do condomínio existente, sendo certo ainda que a ré passou a exercer a posse direta do imóvel com exclusividade, nele instalando pessoas desconhecidas. Nesses termos, requerem a concessão de tutela de urgência, com a realização de perícia para avaliação do imóvel para venda e locação, a fim de se arbitrar o valor dos alugueis em favor das demandantes, determinando o início imediato de seu pagamento pela demandada, até a alienação judicial do imóvel. Protestam, outrossim, pelo acolhimento do pedido de extinção do condomínio, bem como a alienação judicial do bem.

Juntaram procuração e documentos (fls. 16/48).

A inicial foi emendada às fls. 51, para juntada de documentos (fls. 52/58).

A decisão de fls. 60 indeferiu o pleito de justiça gratuita, bem como a tutela provisória. Referida decisão foi objeto de embargos de declaração, requerendo-se a revisão do despacho, a fim de conceder à coautora Elizabeth os benefícios da gratuidade processual, bem assim, para deferir o pedido de tutela antecipada.

Citada (fls. 66), a requerida apresentou contestação às fls. 67/71, alegando, preliminarmente, ilegitimidade passiva, eis que, em 02/09/2019, transferiu a parte ideal



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

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA CANDIDO XAVIER DE ALMEIDA E SOUZA, 159, Mogi das Cruzes-SP - CEP 08780-210

do imóvel a Wilson de Almeida Grilo, requerendo seja o adquirente chamado a compor a lide.

No mérito, reitera as alegações deduzidas em sede de preliminares, aduzindo que jamais ocupou o imóvel, cuja posse vem sendo exercida por terceiro. Nesses termos, protesta pela improcedência da ação, com a rejeição dos pedidos de arbitramento e condenação da requerida ao pagamento de aluguéis.

Por decisão de fls. 94, concedidos à coautor Elizabeth Reiko Nito os benefícios da gratuidade processual.

Houve réplica (fls. 96/100).

Instadas a especificarem as provas que pretendiam produzir, as requerentes manifestaram interesse na produção de prova pericial para avaliação do imóvel.

**É o relatório.****Decido.**

De prêmio, conheço dos embargos de declaração **de folhas 63/64**, vez que são tempestivos (fls. 65), rejeitando-os por verificar inexistentes os requisitos do artigo 1.022 do Novo Código de Processo Civil, passível de análise em outro recurso.

Com efeito, as questões levantadas pelas embargantes (concessão de tutela de urgência e de gratuidade processual à coautora Elizabeth) já foram apreciadas pelas r. decisões de fls. 60 e 94, respectivamente.

O que se pretende, nesta oportunidade, é modificar a decisão e, em sede de embargos, não há como transformá-la, visto que, uma vez prolatada, encerra-se a tutela jurisdicional.

Afasto as preliminares arguidas na contestação de fls. 67/71, porquanto a ré, na condição de proprietária tabular, é a única legitimada a responder aos termos da ação de adjudicação compulsória, bem assim, ao pedido condenatório, em razão do condomínio estabelecido entre as partes.

Isto posto, do que se deflui dos autos, a lide comporta julgamento antecipado, conforme autoriza o artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, uma vez que o litígio envolve matéria de direito e de fato, prescindível a produção de outras provas em audiência, sendo suficiente para o julgamento da causa a prova documental e pericial encartada aos autos. Além disso, o Juízo já se encontra com o seu convencimento formado.

Assim, presentes os pressupostos processuais, bem assim a legitimidade das partes e o interesse processual, passo ao exame do mérito, âmbito em que a procedência da ação é medida de rigor.



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

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA CANDIDO XAVIER DE ALMEIDA E SOUZA, 159, Mogi das Cruzes-SP - CEP 08780-210

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

Por sua vez, permite o art. 1322 do Código Civil a venda judicial como termo do condomínio indesejável, circunstância esta oportuna para coisa indivisível e que não existe consenso sobre a administração.

Inexiste qualquer óbice à extinção do condomínio e também quanto à alienação judicial do imóvel.

Com efeito, o grau de divergência entre as partes, por si só, impossibilita a manutenção do condomínio, impondo-se, destarte, sua extinção, sendo, pois, de rigor a alienação judicial, após avaliação dos imóveis.

Outrossim, em relação ao pedido de perdas e danos, tenho-o por procedente, em parte.

Possível o pedido indenizatório deduzido pelos autores, porquanto a ocupação gratuita do bem configuraria enriquecimento sem causa. O percentual a ser considerado para cálculo dos danos materiais, devidos em razão da privação do uso e da fruição do imóvel por parte do proprietário, referida como taxa de ocupação ou aluguel, deve ser equivalente a 0,5% sobre o valor do imóvel, a ser apurado em perícia. Nesse sentido, destaco o seguinte julgado:

RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Compra e venda – inadimplemento dos compradores (réus) – Parcial procedência do pedido – Inconformismo do vendedor (autor) – Acolhimento em parte – Cabimento da taxa de ocupação – Impossibilidade de fruição gratuita do bem – Fixação em 0,5% do valor do imóvel até a efetiva desocupação – Incidência da cláusula penal prevista no contrato – Porcentual de 20% que é excessivo – Redução para 5% - Incidência do art. 413 do Código Civil – sentença reformada em parte para fixar a taxa de ocupação em 0,5% ao mês e determinar o pagamento da cláusula pena de 5% sobre o valor atualizado do contrato – recurso parcialmente provido. (TJ-SP - APL: 10184744920178260602 SP 1018474-49.2017.8.26.0602, Relator: J. L. Mônaco da Silva, Data de Julgamento: 02/04/2019, 5ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 02/04/2019)

No caso em tela, uma vez que não houve notificação extrajudicial da ré, o termo inicial para incidência da taxa de ocupação deverá ser a data da citação, consoante inteligência do art. 397, parágrafo único, do Código Civil.

**Dispositivo.**

Ante o exposto, **com fundamento no art. 487, I, do CPC, JULGO PROCEDENTE a ação para: a)** declarar a extinção do condomínio havido entre as partes nos imóveis descritos na inicial; **b)** determinar a alienação judicial desses imóveis, que deverá ser



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

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA CANDIDO XAVIER DE ALMEIDA E SOUZA, 159, Mogi das Cruzes-SP - CEP 08780-210

promovida na forma indicada no art. 730 do Código de Processo Civil, com cujos valores deverão ser compensados eventuais débitos ou créditos gerados pelos referidos bens até a alienação; c) condenar a ré ao pagamento de taxa de ocupação do valor mensal equivalente a 0,5% sobre o valor do imóvel, a ser apurado em avaliação pericial, devidos a partir da citação até a efetiva desocupação.

Diante da sucumbência experimentada, por força do princípio da causalidade, condeno a ré ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais arbitro, por equidade, em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), atualizados a partir desta decisão, e com fluência de juros moratórios a partir do trânsito em julgado da decisão (art. 85, §§ 16, CPC).

**Oportunamente, após o transito em julgado, venham os autos conclusos para a nomeação de perito avaliador.**

P.R.I.C.

Mogi das Cruzes, **12 de fevereiro de 2020.**

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





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

**Registro: 2020.0000819481**

**DECISÃO MONOCRÁTICA**

**Apelação Cível** Processo nº 1015588-53.2019.8.26.0361

Relator(a): **ALEXANDRE MARCONDES**

Órgão Julgador: **6ª Câmara de Direito Privado**

6ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1015588-53.2019.8.26.0361

Comarca: Mogi das Cruzes

Apelante: Serviços e Instalações Alves Ltda.

Apeladas: Elizabeth Reiko Nito e Miriam Hiroko Nito Shiotani

Juiz sentenciante: Domingos Parra Neto

**Decisão Monocrática nº 20.325**

**APELAÇÃO. CONDOMÍNIO. Ação de extinção de condomínio c.c. cobrança de aluguéis. Sentença de procedência. Irresignação da ré. Benefício da justiça gratuita e pedido de diferimento das custas ao final do processo que foram indeferidos. Apelante que deixou transcorrer o prazo sem o recolhimento do preparo recursal. Deserção (art. 932, III, do CPC). Recurso não conhecido.**

A r. sentença de fls. 107/110, de relatório adotado,  **julgou procedente** ação de extinção de condomínio c.c. cobrança de aluguéis movida por **Elizabeth Reiko Nito e Miriam Hiroko Nito Shiotani** em face de **Serviços e Instalações Alves Ltda.** para declarar a extinção do condomínio havido entre as partes nos imóveis identificados na inicial; determinar a alienação judicial desses imóveis e





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

**ALEXANDRE MARCONDES**  
Relator









# 2º

Oficial de Registro de Imóveis, Civil de Pessoa Jurídica e de Títulos e Documentos  
Comarca de Mogi das Cruzes - Estado de São Paulo  
Oficial Plínio Schenk Júnior

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

## 2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

de Mogi das Cruzes

MATRÍCULA  
45.849

FICHA  
01

Mogi das Cruzes, 10 de Setembro de 19 98

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Vinte e Dois - lote nº 12 - quadra nº 23 - loteamento denominado "Residencial Real Park Mogi", nesta cidade.

**IMÓVEL:** UM LOTE DE TERRENO sob nº 12 da quadra nº 23, do loteamento denominado "Residencial Real Park Mogi", situado no perímetro urbano desta cidade, mede 12,00 ms. de frente para a Rua Vinte e Dois; do lado direito de quem da Rua Vinte e Dois olha para o lote mede 25,00 ms. e confronta com o lote nº 11; do lado esquerdo mede 25,00 ms. e confronta com o lote nº 13 e nos fundos mede 12,00 ms. e confronta com o lote nº 19, lotes estes todos da mesma quadra; encerrando a área de 300,00 ms<sup>2</sup>.

**PROPRIETÁRIOS:** JOÃO PEDRO DE ALMEIDA, advogado, e sua mulher HELENA CEBRIAN DE ALMEIDA, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a lei 6.515/77, portadores das CIRG nºs 1.018.412-SSP/SP e 2.010.802-SSP/SP, respectivamente, inscritos em comum no CPF/MF sob nº 043.465.308-00, residentes e domiciliados em Poá-SP, na Avenida Vital Brasil nº 85 (proprietários de uma parte ideal correspondente a 49,78 %); BENEDITO SANTANA DE ALMEIDA, proprietário, e sua mulher HERMENEGILDA DE BARROS ALMEIDA, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, portadores das CIRG nºs 14.178.158-SSP/SP e 7.231.820-SSP/SP, respectivamente, inscritos em comum no CPF/MF sob nº 268.574.218-20, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Prof. Flaviano de Melo nº 1.069 (proprietários de uma parte ideal correspondente a 41,01 %) e MARIA JOSÉ CARDOSO DE ALMEIDA AFFONSO, professora e seu marido ALCIDES AFFONSO, serventuário da justiça, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a lei 6.515/77, portadores das CIRG nºs 8.609.947-SSP/SP e 2.787.383-SSP/SP, respectivamente, inscritos em comum no CPF/MF sob nº 042.019.738-91, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Capitão Manoel Caetano nº 431 (proprietários de uma parte ideal correspondente a 9,21%).

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 39.657(27.05.93) desta Serventia.

**CADASTRO MUNICIPAL:** S. 44 Q. 039 U. 012

O ESCRIVENTE AUTORIZADO:  (ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

OFICIAL SUBSTITUTA:   
MARCIA RACHEL SANT'ANNA BRASIL

CONTINUA NO VERSO

1125573C30240406FRQW7L190

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

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





MATRÍCULA  
45.849FICHA  
01

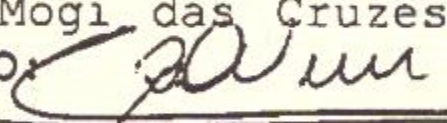
VERSO

2º OFICIAL REG. D.


Plínio S.  
OficialAndré L.  
Escreven

MOGI DAS CRUZES.

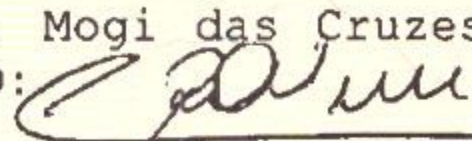
**Av.1/ TRANSPORTE DE COMPROMISSO**

Conforme R.1 feito na Matrícula nº 39.657, se verifica que o imóvel matriculado acha-se comprometido à **RICCI & ASSOCIADOS ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.**, com sede em São Paulo-Capital, na Rua Estados Unidos nº 56, inscrita no CGC/MF sob nº 62.870.183/0001-53. Mogi das Cruzes, 10 de Setembro de 1.998. O **ESCREVENTE AUTORIZADO:**  (ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

**Av.2/ ÓBITO**

Por escritura de 13 de agosto de 1.998, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Igaratá, Comarca de Santa Isabel-SP, (Livro nº 78 fls. 103/108), foi autorizada a presente averbação para ficar constando o falecimento de **ALCIDES AFFONSO**, ocorrido aos 27/05/1997, conforme se comprova pela certidão de óbito extraída do livro C-031, fls. 040, nº 33.872, do Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito da Sede desta Comarca. Mogi das Cruzes, 10 de Setembro de 1.998. O **ESCREVENTE AUTº**  (ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

**R.3 / CESSÃO**

Conforme escritura mencionada na Av.2, **RICCI E ASSOCIADOS-ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.**, já qualificada, **cedeu e transferiu** à **JORGE HIROYUKI NITO**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da CIRG Nº 11.282.172-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 047.945.378-08, residente e domiciliado na Rua Deputado Francisco Franco nº 134, centro, nesta cidade e à **HIROSHI NITO**, contador, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a lei 6.515/77 com **MITYCO NITO**, do lar, brasileiros, portadores das CIRG nºs 71.142-SSP/SP e 5.220.720-1-SSP/SP, inscritos no CPF/MF sob nºs 109.283.758-20 e 160.443.518-66, respectivamente, residente e domiciliado no mesmo endereço acima mencionado, **todos os direitos e obrigações decorrentes do compromisso mencionado na Av.1**, pelo valor de R\$ 18.007,00 sendo de R\$ 19.200,00 o valor venal. Consta do título que a Ricci e Associados-Engenharia e Comércio Ltda., declarou que o imóvel objeto desta matrícula, não pertence ao seu ativo permanente. Mogi das Cruzes, 10 de Setembro de 1.998. O **ESCREVENTE AUTORIZADO:**  (ROBERTO LÚCIO VIEIRA)

**R.4 / VENDA E COMPRA**

Conforme escritura mencionada na Av.2, os proprietários **JOÃO PEDRO DE ALMEIDA** e sua mulher **HELENA CEBRIAN DE ALMEIDA**; **BENEDITO SANTANA DE ALMEIDA** e sua mulher **HERMENEGILDA DE BARROS**  
CONTINUA NA FICHA Nº 02





**2º**

Oficial de Registro de Imóveis, Civil de Pessoa Jurídica e de Títulos e Documentos  
Comarca de Mogi das Cruzes - Estado de São Paulo  
Oficial Plínio Schenk Júnior

*Plínio Schenk Júnior*

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Plínio Schenk Júnior  
Delegado

Luz da Silva  
Autorizado

**LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL**

**2º REGISTRO DE IMÓVEIS**

de Mogi das Cruzes

MATRÍCULA  
ESTADO DE SÃO PAULO 849

FICHA  
02

Mogi das Cruzes 10 de Setembro de 1998

**ALMEIDA e o ESPOLIO DE ALCIDES AFFONSO**, representado por sua inventariante **MARIA JOSE CARDOSO DE ALMEIDA AFFONSO**, viuva, nos termos do alvará mencionado no título, todos já qualificados, **venderam** o imóvel à **JORGE HIROYUKI NITO**, solteiro e à **HIROSHI NITO** e sua mulher **MITYCO NITO**, também já qualificados, pelo valor de R\$ 4 000,00 sendo de R\$ 19 200,00 o valor venal Mogi das Cruzes, 10 de Setembro de 1998 **O ESCR. AUTORIZADO** *(Assinatura)*  
**(ROBERTO LÚCIO VIEIRA)**

**OFICIAL SUBSTITUTA** *(Assinatura)*  
**MARCIA RACHEL SANT'ANNA BRASIL**

**Av 05/ CAUÇÃO LOCATÍCIA (parte ideal de 50%)**

À vista do instrumento particular de locação comercial datado de 30/10/2013 e do termo aditivo datado de 12/11/2013, o coproprietário, **JORGE HIROYUKI NITO**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da CIRG n° 11 282 172-8-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n° 047 945 378-08, residente e domiciliado nesta cidade, Rua Adelino de Arruda Câmara n° 70, Condomínio Real Park Mogi, **caucionou a parte ideal de 50%** do imóvel objeto desta matrícula, em garantia do contrato de locação comercial do imóvel situado em Mogi das Cruzes-SP, na Rodovia Professor Alfredo Rolim de Moura, n° 4 006, em que figura como locadora, **SERVIÇOS E INSTALAÇÕES ALVES LTDA**, com sede em São Paulo-SP, na Rua Januário dos Santos, n° 65, Vila Progresso, inscrita no CNPJ/MF sob n° 00 007 618/0001-83, e como locatária, **NITO TRANSPORTADORA DE CARGAS LTDA - ME**, com sede nesta cidade, na Avenida Antônio de Almeida n° 350, Bairro do Socorro Velho, inscrita no CNPJ/MF sob n° 09 051 101/0001-66, cujo prazo de locação é de 36 (trinta e seis) meses, com termo inicial em 01/11/2013 e final em 01/11/2016, mediante o aluguel mensal de R\$12 000,00 (doze mil reais), reajustados a cada 12 (doze) meses, segundo os índices de variação do IGPM (Protocolo n° 211 747 em 09/01/2014) Mogi das Cruzes, 21 de janeiro de 2014 **O SUBSTITUTO DO OFICIAL** *(Assinatura)* **(VALTER ALVES DE MELLO)**

**Av 06/ PENHORA (parte ideal de 50%)**

À vista da Certidão Eletrônica de Penhora, datada de 03/10/2017, emitida por Daniela Gloria de Almeida Lo Bianco, e assinada digitalmente pelo escrivão diretor, Luiz Al' rto Francisco Fidalgo, por ordem do Juízo de Direito do 5º Ofício Cível desta

Continua no verso



2º OFICIAL REG. DE  
 Plínio Sch  
 Oficial T  
 André Li  
 Escrevente  
 MOGI DAS CRUZES.

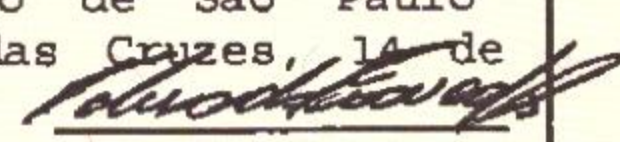
MATRÍCULA

45 849

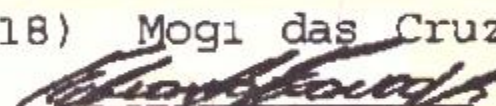
FICHA

02

VERSO

Comarca - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do Processo de Execução Civil nº 1011008532014, em que figura como exequente, **FRANCESCO CALIMAZZO**, inscrito no CPF/MF sob nº 506 243 188-34, e como executados, **MOGILAR TRANSPORTADORA DE CARGAS EIRELLI - ME** (atual denominação da NITO TRANSPORTADORA DE CARGAS LTDA - ME, NIRE/JUCESP 3560184657-4), inscrita no CNPJ/MF sob nº 09 051 101/0001-66, e, **JORGE HIROYUKI NITO**, inscrito no CPF/MF sob nº 047 945 378-08, verifica-se que a **parte ideal de 50%** do imóvel objeto desta matrícula foi **penhorada** nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$49 591,71 (quarenta e nove mil quinhentos e noventa e um reais e setenta e um centavos) Figura como fiel depositário **JORGE HIROYUKI NITO**, já qualificado Consta no título "eventual necessidade de intimação de cônjuge sera analisada nos autos pelo Magistrado", nos termos do Parecer nº 312/2012-E, item 2 5, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo (Protocolo nº 249 182 em 03/10/2017) Mogi das Cruzes, 14 de novembro de 2017 O **SUBSTITUTO DO OFICIAL**   
**(EDUARDO FRANCO REIS)**

**Av 07/ EXISTÊNCIA DE AÇÃO**

À vista do r Mandado de Averbação expedido em 04/05/2018, pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, extraído dos autos de Cumprimento de Sentença - Perdas e Danos Processo nº 0011673-18 2016 8 26 0361 affp (código 158CDD6), procedo a presente averbação, a fim de dar conhecimento a quantos esta virem e evitar prejuízos a terceiros, com fundamento no artigo 54, da Lei nº 13 097/2015, acerca da existência da mencionada ação ajuizada movida por **ANDREIA ANTONIA MACHADO HERNANI FERREIRA** em face de **JORGE HIROYUKI NITO TRANSPORTES EPP** e **JORGE HIROYUKI NITO** (Protocolo nº 255 967 em 28/06/2018) Mogi das Cruzes, 04 de julho de 2018 O **SUBSTITUTO DO OFICIAL**   
**(EDUARDO FRANCO REIS)**

**Av 08/ CADASTRO MUNICIPAL**

À vista do formal de partilha adiante mencionado, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº 44 039 012 000-7, conforme se comprova pela cópia do recibo de imposto, exercício 2018 (Protocolo nº 257 083 em

Continua na ficha 03





# 2º

Oficial de Registro de Imóveis, Civil de Pessoa Jurídica e de Títulos e Documentos  
Comarca de Mogi das Cruzes - Estado de São Paulo  
Oficial Plínio Schenk Júnior

13

REPUBLICA FEDERAL DO BRASIL  
Mogi da Silva  
Autorizado  
ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

## 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes - SP CNS nº 11.255-7

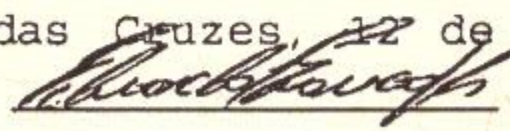
MATRÍCULA

45.849

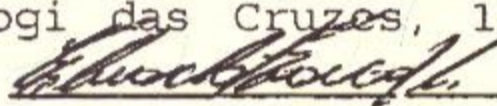
FICHA

03

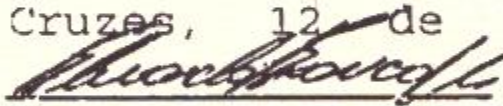
Mogi das Cruzes, 12 de setembro de 2018

16/08/2018, reapresentado em 04/09/2018). Mogi das Cruzes, 12 de setembro de 2018. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  (EDUARDO FRANCO REIS).

### Av.09/ ÓBITO

À vista do formal de partilha adiante mencionado e da certidão de óbito extraída do termo 40.665, livro C-036, fls. 240Vº, expedida em 12/09/2007, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede deste Município e Comarca, procedo a presente averbação para constar que **HIROSHI NITO** faleceu em 06/04/2001. (Protocolo nº 257.083 em 16/08/2018, reapresentado em 04/09/2018). Mogi das Cruzes, 12 de setembro de 2018. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  (EDUARDO FRANCO REIS).

### R.10/ PARTILHA (parte ideal de 50%)

Do Formal de Partilha expedido em 19/05/2014, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, extraído dos autos do processo nº 0010634-64.2008.8.26.0361, de inventário e partilha dos bens deixados por falecimento de **HIROSHI NITO**, CPF/MF sob nº 109.283.758-20, falecido no estado civil de casado, verifica-se que, nos termos da sentença transitada em julgado em 18/04/2014, a **parte ideal de 50%** do imóvel objeto desta matrícula, avaliada em R\$33.687,04, foi **ATRIBUÍDA** à viúva meeira, **MITYCO NITO**, brasileira, portadora da CIRG nº 5.220.720-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 160.443.518-66, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Coronel Cardoso de Siqueira, nº 3.232, quadra 23, lote 12, Condomínio Residencial Real Park, Vila Oliveira. Valor venal proporcional do imóvel fixado para o exercício de 2018: R\$219.201,28. (Protocolo nº 257.083 em 16/08/2018, reapresentado em 04/09/2018). Mogi das Cruzes, 12 de setembro de 2018. O **SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  (EDUARDO FRANCO REIS).

### Av.11/ ÓBITO

À vista do formal de partilha adiante mencionado e da certidão de óbito (matrícula nº 122801 01 55 2016 4 00375 130 0217440-73), expedida em 29/03/2016, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito da Liberdade, da Comarca de São Paulo, Capital, procedo a presente averbação para constar que

Continua no verso.

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Juntado de Processos nº 11.255-7-293001-311000-0319  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NEUSA APARECIDA MOREIRA DA SILVA SIQUEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Juntado de Processos nº 11.255-7-293001-311000-0319. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002886-65.2019.8.26.0361 e código 273B5533.





2º OFICIAL REG. D  
Plínio Sr  
Oficial  
André I  
Escrever  
MOGI DAS CRUZES

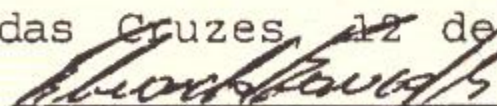
MATRÍCULA

45.849

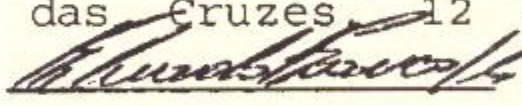
FICHA

03

VERSO

MITYCO NITO faleceu em 20/03/2016. (Protocolo nº 257.082 em 16/08/2018, reapresentado em 04/09/2018). Mogi das Cruzes, 12 de setembro de 2018. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (EDUARDO FRANCO REIS).

**R.12/ PARTILHA (parte ideal de 50%)**

Do Formal de Partilha expedido em 02/02/2018, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões do Foro desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, extraído dos autos do processo nº 1008409-73.2016.8.26.0361, de inventário (sucessões) dos bens deixados por falecimento de MITYCO NITO, CPF/MF sob nº 160.443.518-66, falecida no estado civil de viúva, verifica-se que, nos termos da sentença transitada em julgado em 20/07/2017, a parte ideal de 50% do imóvel objeto desta matrícula, avaliada em R\$132.576,25, foi **PARTILHADA** aos herdeiros filhos: (1) **ELIZABETH REIKO NITO**, brasileira, divorciada, jornalista, portadora da CIRG nº 13.875.623-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 076.902.718-04, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Capital, na Rua Dr. Miranda de Azevedo, nº 640, apartamento 114, Vila Anglo Brasileiro, na proporção de 16,666%; (2) **MIRIAM HIROKO NITO SHIOTANI**, brasileira, bióloga, portadora da CIRG nº 13.875.622-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 077.586.628-89, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, em 17/09/1994, com **ALEX TOSHIHIRO SHIOTANI**, brasileiro, comerciante, portador da CIRG nº 3.900.004-SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 087.459.998-99, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Francisco Assis Monteiro de Castro, nº 160, casa 09, Vila Oliveira, na proporção de 16,666%; e, (3) **JORGE HIROYUKI NITO**, brasileiro, solteiro, contador, portador da CIRG nº 11.282.172-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 047.945.378-08, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Coronel Cardoso de Siqueira, nº 3.232, Quadra 23, lote 12, Condomínio Residencial Real Park, Vila Oliveira, na proporção de 16,666%. Valor venal proporcional do imóvel fixado para o exercício de 2018: R\$219.201,28. (Protocolo nº 257.082 em 16/08/2018, reapresentado em 04/09/2018). Mogi das Cruzes, 12 de setembro de 2018. O SUBSTITUTO DO OFICIAL:  (EDUARDO FRANCO REIS).

**Av.13/ RESTRICÇÕES**

Procedo a presente averbação para constar que o loteamento denominado "RESIDENCIAL REAL PARK MOGI" está sujeito às

Continua na ficha 04







MATRÍCULA

45.849

FICHA

04

VERSO

**Av.15/ INDISPONIBILIDADE**

À vista do comunicado expedido em 10/04/2018, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Protocolo nº 201804.1016.00484348-IA-390, Processo nº 10018832120188260038, procedo a presente averbação, nos termos do artigo 5º, do Provimento 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, para constar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **SERVIÇOS E INSTALAÇÕES ALVES LTDA. - EPP (SIA ESQUADRIAS E VIDROS)**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.007.618/0001-83, juntamente com outros, por decisão proferida pelo Juízo de Direito do 2º Ofício Judicial da Comarca de Araras-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Mogi das Cruzes, 20 de novembro de 2018. **O SUBSTITUTO DO OFICIAL:**  
 \_\_\_\_\_ (VALTER ALVES DE MELLO).

**2º OFICIAL REG. DE IMÓVEIS E AN.**

Plínio Schenk Júnior  
 Oficial Delegado

André Luiz da Silva  
 Escrevente Autorizado

**MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO****PEDIDO DE CERTIDÃO PROTOCOLO: Nº 240.406**

**CERTIFICO**, que a presente é reprodução fiel da matrícula a que se refere e foi extraída na forma do artigo 19, parágrafo 1º, da Lei n.º 6.015/73, nada mais havendo a certificar, além dos atos nela já expressamente lançados até esta data, inclusive com referência à alienações, ônus reais e ações reais ou pessoais reipersecutórias que devam ser averbadas. **CERTIFICO AINDA**, não haver títulos prenotados até o encerramento do expediente do dia útil anterior à data de expedição desta, e que digam respeito ao imóvel matriculado. **CERTIFICO FINALMENTE**, que o imóvel a que se refere esta certidão pertence ao setor desta Circunscrição desde **01/01/1977**, quando da modificação do território desta Comarca, por força da Resolução nº 2/76 do TJESP, sendo que anteriormente pertencia ao setor da 1ª Circunscrição local, do que dou fé.  
 Mogi das Cruzes, 05 de julho de 2019.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO: \_\_\_\_\_ (ANDRÉ LUIZ DA SILVA)

(Emols.: Ao Oficial: R\$ 31,68; Ao Estado: R\$ 9,00; À Secretaria da Fazenda: R\$ 6,16; Ao Fundo do Registro Civil: R\$ 1,67; Ao Tribunal de Justiça: R\$ 2,17; Ao Município (ISS): R\$ 0,95; Ao Ministério Público: R\$ 1,52 - **TOTAL: R\$ 53,15**)

**CERTIDÃO VÁLIDA ATÉ 30 DIAS APÓS A DATA DE SUA EXPEDIÇÃO** (artigo 1º, IV, do Decreto nº 93.240/1986).




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

COMARCA de Mogi das Cruzes

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28 - Vila Paternio

CEP: 08780-210 - Mogi das Cruzes - SP

Telefone: 11-4799-8877 - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

<b>DECISÃO</b>
----------------

Processo nº: **0000250-85.2021.8.26.0361**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Domingos Parra Neto**

Vistos.

Trata-se de liquidação de sentença, referente à ação de extinção de condomínio, para apuração do valor do imóvel para fins de alienação, bem como para fixação do valor a ser executado, a título de taxa de ocupação, conforme sentença proferida nos autos principais.

Para avaliação do imóvel, nomeio o perito **Douglas Pires Costa**.

**Providencie a serventia autorizada o cadastro de sua nomeação junto ao Portal dos Auxiliares da Justiça.**

Sendo a parte exequente beneficiária da justiça gratuita, oficie-se à Defensoria Pública para reserva de honorários.

Após a reserva dos honorários, intime-se o perito para laudo.

Com a entrega do laudo a contento, oficie-se novamente à Defensoria para liberação dos honorários em favor do perito.

Int.

Mogi das Cruzes, **20 de janeiro de 2021**.

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

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0045/2021, foi disponibilizado na página 2400/2404 do Diário de Justiça Eletrônico em 01/02/2021. Considera-se a data de publicação em 02/02/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira (OAB 185338/SP)  
Mauro Campos de Siqueira (OAB 94639/SP)  
Carlos Augusto Carvalho Lima Rehder (OAB 58288/SP)  
Renata Junqueira Rehder (OAB 259744/SP)

Teor do ato: "Vistos. Trata-se de liquidação de sentença, referente à ação de extinção de condomínio, para apuração do valor do imóvel para fins de alienação, bem como para fixação do valor a ser executado, a título de taxa de ocupação, conforme sentença proferida nos autos principais. Para avaliação do imóvel, nomeio o perito Douglas Pires Costa. Providencie a serventia autorizada o cadastro de sua nomeação junto ao Portal dos Auxiliares da Justiça. Sendo a parte exequente beneficiária da justiça gratuita, oficie-se à Defensoria Pública para reserva de honorários. Após a reserva dos honorários, intime-se o perito para laudo. Com a entrega do laudo a contento, oficie-se novamente à Defensoria para liberação dos honorários em favor do perito. Int."

Mogi das Cruzes, 1 de fevereiro de 2021.

Ricardo Messias De Barros  
Escrevente Técnico Judiciário



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**  
**FORO DE MOGI DAS CRUZES**  
**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio - CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzes2cv@tjssp.jus.br

**CERTIDÃO**

Processo n°: **0000250-85.2021.8.26.0361**  
 Classe – Assunto: **Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que foi procedida a atualização no cadastro do SAJ, anotando-se o perito Douglas Pires Costa conforme fls. 26. Nada Mais. Mogi das Cruzes, 05 de fevereiro de 2021. Eu, \_\_\_\_, Antonio Soares Filho, Escrevente Técnico Judiciário.





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

COMARCA de Mogi das Cruzes

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA CANDIDO XAVIER DE ALMEIDA E SOUZA, 159, SALA 28, VILA PATERNIO - CEP 08780-210, FONE: 11-4799-8877, MOGI DAS CRUZES-SP - E-MAIL: MOGICRUZES2CV@TJSP.JUS.BR

**CERTIDÃO**

Processo n°: **0000250-85.2021.8.26.0361**  
 Classe – Assunto: **Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que foi realizado o cadastro da nomeação do(a) perito(a) junto ao Portal dos Auxiliares da Justiça, conforme Comunicado CG n° 2191/2016. Nada Mais. Mogi das Cruzes, 18 de fevereiro de 2021. Eu, \_\_\_\_, Antonio Da Silva Alves, Chefe de Seção Judiciário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**  
**FORO DE MOGI DAS CRUZES**  
**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio  
 - CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:  
 mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

**OFÍCIO**

Processo Digital n°: **0000250-85.2021.8.26.0361**  
 Classe – Assunto: **Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

Justiça Gratuita

Mogi das Cruzes, 18 de fevereiro de 2021.

Prezado(a) Senhor(a),

Pelo presente, solicito a Vossa Senhoria providências para custeio pelo Fundo de Assistência Judiciária, conforme planilha abaixo:

<b>Nº do Processo:</b> 0000250-85.2021.8.26.0361	
<b>Nome da Ação:</b> Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum	<b>Carta Precatória:</b> ( x ) não ( ) sim <b>Deprecante:</b>
<b>Tipo e natureza da perícia:</b> Avaliação de Imóvel	
<b>Comarca e Vara:</b> Comarca de Mogi das Cruzes, 2ª Vara Cível	
<b>Endereço:</b> Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio - CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br	
<b>CNPJ:</b> 51.174.001/0001-93 (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo)	
<b>Autor:</b> Elizabeth Reiko Nito e outro	
<b>CPF:</b> 076.902.718-04	
<b>Réu:</b> Serviços e Instalações Alves Ltda	
<b>CPF:</b> 00.007.618/0001-83	
( ) Atua Defensor Público	
( ) Atua Advogado conveniado	
( x ) Atua Advogado particular	
( ) Perícia já executada ( x ) Perícia não executada	
( ) Em caso de perícia contábil: não se trata de mera atualização ou verificação de cálculo	
( ) Em caso de perícia médica: condições de saúde impedem a locomoção até unidade do IMESC	
<b>Parte beneficiária da justiça gratuita:</b> ( x ) Autor ( ) Réu ( ) Ambas as partes	
<b>A perícia foi requerida pelo:</b>	
( ) Autor	
( ) Réu	
( ) MP	
( ) Ambas as partes – perícia deferida após 18/03/2016? ( ) não ( ) sim, rateio – Autor *%. Réu *%	
(art. 95 do CPC)	
( x ) Determinada de ofício pelo Juiz – perícia deferida após 18/03/2016? ( ) não ( x ) sim, rateio – Autor 100%. Réu 0% (art. 95 do CPC)	
<b>Honorários Periciais Definitivos:</b> ( x ) sim ( ) não	
<b>Valor da causa:</b> R\$ 244.112,48	

0000250-85.2021.8.26.0361



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**  
**FORO DE MOGI DAS CRUZES**  
**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio  
 - CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:  
 mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

<b>Ação coletiva/litisconsórcio ativo e/ou passivo:</b> ( ) sim ( x ) não <b>Nome do perito:</b> Douglas Pires Costa (Perito Judicial) <b>RG:</b> 25839992-2 <b>CPF:</b> 246.231.978-67 <b>Endereço residencial completo com CEP:</b> Avenida São João, 3, Cj 916, Centro - CEP 11750-000, Peruíbe-SP <b>Número de inscrição no INSS:</b> 1688.826.102-7 <b>Ou Número do PIS:</b> * <b>Ou Número do PASEP:</b> * <b>Número de inscrição no CCM - Cadastro de Contribuinte Mobiliário:</b> 100.000.979 <b>Data de nascimento:</b> * <b>Estado Civil:</b> * <b>Telefone:</b> * <b>E-mail:</b> <a href="mailto:douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br">douglas_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br</a> <b>Banco do Brasil S/A:</b> CNPJ/MF nº 000.000.0000/0001-91		
<b>Agência nº:</b> 5945-5	<b>Conta Poupança nº:</b> 3.282-4- Variação- 51	<b>Nome do Perito:</b> Douglas Pires Costa (Perito Judicial)

Atenciosamente.

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). Domingos Parra Neto**

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

Ao(À) Exmo(a). Sr(a).

**PROCURADOR-CHEFE DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Rua Francisco Martins, 30, Socorro  
 CEP 08780-520 - Mogi das Cruzes-SP

r





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

**COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**

**FORO DE MOGI DAS CRUZES**

**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **0000250-85.2021.8.26.0361**  
 Classe – Assunto: **Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que nesta data encaminhei o ofício retro, **via e-mail**.

Nada Mais. Mogi das Cruzes, 24 de fevereiro de 2021. Eu, \_\_\_\_, Elenice Siqueira Da Silva, Escrevente Técnico Judiciário.



03 de Março de 2021

**OFÍCIO SPP Nº:** 473 032021  
**ASSUNTO:** RESERVA DE HONORÁRIOS PERICIAIS  
**MÊS DE REFERÊNCIA:** MARÇO/2021

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Dr(a) Juiz(a) de Direito,

Por meio deste, informo a Vossa Excelência que em MARÇO/2021 foi efetuada a reserva de valor para suportar o pagamento de honorários periciais, conforme Termo de Cooperação firmado entre a Secretaria da Justiça e Cidadania e a Defensoria Pública do Estado de São Paulo para o processo abaixo.

**PROCESSO Nº:** 0000250-85.2021.8.26.0361  
**REQUERENTE:** ELIZABETH REIKO NITO E OUTRO  
**REQUERIDO:** SERVIÇOS E INSTALAÇÕES ALVES LTDA  
**PARTE BENEFICIÁRIA DA JUSTIÇA GRATUITA:** ELIZABETH REIKO NITO E OUTRO  
**VALOR BRUTO:** R\$ 883,00  
**PERITO:** DOUGLAS PIRES COSTA

Aguarda-se a comunicação escrita de Vossa Excelência quanto à realização do trabalho pericial a contento para providenciar a comunicação à Secretaria de Justiça e Cidadania, responsável pelo crédito dos honorários em conta corrente do perito.

Salienta-se que a perícia será custeada com recursos públicos provenientes do Fundo Especial de Custeio de Perícias aos beneficiários da justiça gratuita, cujos valores e sistemática estão previstos na Deliberação CSDP nº 92/2008.

Na eventualidade de, ao final do processo, a parte sucumbente não ser beneficiária da justiça gratuita, esta deverá providenciar a restituição do valor despendido à Secretaria da Justiça e da Defesa da Cidadania, conforme dados abaixo:

Banco: 001 - Banco do Brasil - Agência: 01897-X C/C 00139605-6 CNPJ: 46.381.000/0001-80

Na oportunidade, apresento votos de elevada estima e distinta

Ao  
Excelentíssimo(a)

Juiz(a) de Direito da MOGI CRUZES 02A VARA CIVEL  
MOGI DAS CRUZES



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

**COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**

**FORO DE MOGI DAS CRUZES**

**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0000250-85.2021.8.26.0361**  
 Classe – Assunto: **Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que nesta data intimei o(a) Sr.(a) Perito(a)  
**Douglas, via e-mail.**

Nada Mais. Mogi das Cruzes, 10 de março de 2021. Eu, \_\_\_\_, Elenice  
 Siqueira Da Silva, Escrevente Técnico Judiciário.





Mauro Campos de Siqueira – OAB/SP 94.639

Angela Campos de Siqueira – OAB/SP 260.079

Neusa Ap. Moreira da Silva Siqueira – OAB/SP 185.338

Cássia Regina Campos de Siqueira – OAB/SP 352.730

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM. 2ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**

**LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA**

**PROCESSO Nº 0000250-85.2021.8.26.0361**

**ELIZABETH REIKO NITO e MIRIAM HIROKO NITO SHIOTANI**, ambas devidamente qualificadas nos autos da liquidação de sentença em epígrafe, processo nº 0000250-85.2021.8.26.0361, movida em face de **SERVIÇOS E INSTALAÇÕES ALVES LTDA**, igualmente qualificada, por sua advogada infra-assinada, vem respeitosa-mente, à presença de Vossa Excelência, requerer seja **REITERADA a intimação do Sr. pe-rito** nomeado para que dê início à perícia.

Termos em que  
Pede Deferimento,

Mogi das Cruzes, 11 de junho de 2021

**Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira**  
**OAB/SP 185.338**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI DAS CRUZES****FORO DE MOGI DAS CRUZES****2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **0000250-85.2021.8.26.0361**  
 Classe – Assunto: **Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que até a presente data não houve apresentação de laudo pericial. Nada Mais. Mogi das Cruzes, 14 de junho de 2021. Eu, \_\_\_\_, Elza Kiyomi Shinkoda, Escrevente Técnico Judiciário.





**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



fls. 37

**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP.

**PROCESSO DIGITAL n.º:0000250-85.2021.8.26.0361**

**DOUGLAS PIRES COSTA**, perito e avaliador judicial, perito grafotécnico e perito em legislação ambiental, honrosamente nomeado nos presentes autos de LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA (fls. 26), em que figuram como partes litigantes **ELIZABETH REIKO NITO** e **SERVIÇOS E INSTALAÇÕES ALVES LTDA.**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, tendo tomado conhecimento da reserva honorária de fls. 33, com fundamento no artigo 474 do atual e vigente Código de Processo Civil, expor e requerer o quanto segue:

1 – Por força dos honorários periciais reservados pela Defensoria Pública deste Estado Bandeirante (fls. 33), vem este “*Expert*” com supedâneo no artigo 474 do Novo Código de Processo Civil (NCPC), cientificar as partes, seus respectivos patronos e seus eventuais assistentes técnicos a data e horário para colheita da prova pericial no bem imóvel objeto da lide, e, para tanto designando o dia **15/07/2021, às 11hs:00min** no próprio endereço do imóvel avaliando.

2 - A presente cientificação se dá por força do contido no artigo 474 do atual e vigente Código de Processo Civil, *in verbis*:



**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



fls. 38

**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591**

Art. 474, CPC: "As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova". (grifei).

3 – Entretanto, compulsando os autos principais, há evidente notícia comprovada documentalmente acerca de **impedimento** do acesso da autora com outro profissional, no interior do imóvel, quando da tentativa de avaliação extrajudicial do bem, como se corrobora pela anexa cópia da Escritura Pública de Declaração, lavrada nas Notas do Oficial de Registro Civil do Distrito de Brás Cubas, nesta Urbe, sob Livro n.º 227, Página n.º 186, de 06/08/2019, ante a existência de pessoas estranhas e ocupantes do imóvel.

4 – Nesta toada, imperioso se faz que digne V. Exa., determinar a **INTIMAÇÃO PESSOAL** dos ocupantes do bem imóvel avaliando, acerca da data e horário designados por este signatário (15/07/2021 – 11hs:00min), à fim de ser concedido **LIVRE ACESSO** ao interior da propriedade, nos termos da lei.

“*Ex positis*”, com supedâneo no artigo 474 do NCPC, requer, a expedição de **MANDADO DE INTIMAÇÃO** de todos os ocupantes do bem imóvel avaliando, com o objetivo de cientificá-los que na data de **15/07/2021, às 11hs:00min**, será procedida a colheita da prova pericial em que este “*Expert*” estará “*in loco*” no imóvel objeto dos presentes autos, devendo ter **LIVRE ACESSO** ao interior do mesmo.

Termos em que,  
Pede Deferimento;  
Mogi das Cruzes, 19 de junho de 2021

**Bel. DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**

**Associação dos Peritos Judiciais de São Paulo – APEJESP: 1591**  
**Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis – CNAI: 07166**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI: 54.626-SP**  
**Auxiliar da Justiça – TJSP – CÓDIGO: 22233**



OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS



Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e  
Tabelião de Notas do Distrito de BRÁS CUBAS  
Município e comarca de Mogi das Cruzes - SP  
**Bel. Ricardo de Melo**  
Oficial e Tabelião Substituto

DISTRITO DE BRÁS CUBAS

MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

EVARISTO ANESIO DE MELO

1º TRASLADO

Livro

ESCRITURA DE DECLARAÇÃO

**SAIBAM** quantos esta pública escritura virem que

dois mil e dezenove (2019), neste distrito de BRÁS CUBAS

Mogi das Cruzes, em cartório, perante mim Tabelião

Declarante: **CÉLIO TEÓFILO**, brasileiro, casado

identidade RG nº 18.439.787-X/SSP/SP, inscrito

residente e domiciliado na Rua Mário Amábis,

Município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo

mim Tabelião de Notas; o qual, de livre e espontânea

coação, induzimento e sem qualquer vício de con

Civil/2002, notadamente os constantes do artigo 1º

mim, Tabelião de Notas, para **DECLARAR**, para

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA O EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/06/2021 às 17:35, sob o número WMCZ2101149109. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000250-85.2021.8.26.0361 e código 3DF-CB17.



**Pág. 2**

Oficial de Registro Civil das Pessoas N s e  
Tabelião de Notas do Distrito de BRÁS CUBAS  
Município e comarca de Mogi das Cruzes - SP  
*Bel. Ricardo de Melo*  
Oficial e Tabelião Substituto

REPUBLICA FEDERATIVA  
Estado de São Paulo

outorgou, me pediu e eu lavrei esta Escritura, que fe  
outorgou, aceitou e assina. Eu, Bel. Ricardo de M  
subscrevi. (a.a.) **CÉLIO TEÓFILO** =/= trasladada em s  
Tabelião, conferi, subscrevo e assino em público e ra

Em test<sup>o</sup>

**Bel. Ricardo de Melo – Tabelião**

CARTÓRIO DE BRÁS CUBAS  
VALOR COBRADO PELA ESCRITURA  
**R\$ 427,07**



Oficial de Registro Civil das Pessoas  
Tabelião de Notas do Distrito de Brás Cubas  
Município e comarca de Mogi das Cruzes - SP  
*Bel. Ricardo de Melo*  
Oficial e Tabelião Substituto

Selo Digital Número:  
**1216571TR000000003749519X**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/06/2021 às 17:35, sob o número WMCZ21701149109. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000250-85.2021.8.26.0361 e código 3DFCB17.





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

**COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**

**FORO DE MOGI DAS CRUZES**

**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0000250-85.2021.8.26.0361**  
 Classe – Assunto: **Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

Nos termos da **Portaria nº 02/2008**, certifico e dou fé que, nesta data, faço remessa dos autos para publicar com o seguinte ato ordinatório:

**“Intimem-se as partes da perícia designada pelo Sr. Perito, para o dia 15 de julho de 2021, às 11 horas, no imóvel objeto da presente demanda, facultado à(s) parte(s) interessada(s) comparecerem com seus assistentes técnicos, caso tenham.”**

Mogi das Cruzes, **23 de junho de 2021.**

**Francineide Maciel**

**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 0407/2021, foi disponibilizado na página 1990/1992 do Diário de Justiça Eletrônico em 28/06/2021. Considera-se a data de publicação em 29/06/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira (OAB 185338/SP)  
Mauro Campos de Siqueira (OAB 94639/SP)  
Carlos Augusto Carvalho Lima Rehder (OAB 58288/SP)  
Renata Junqueira Rehder (OAB 259744/SP)

Teor do ato: "Intimem-se as partes da perícia designada pelo Sr. Perito, para o dia 15 de julho de 2021, às 11 horas, no imóvel objeto da presente demanda, facultado à(s) parte(s) interessada(s) comparecerem com seus assistentes técnicos, caso tenham."

Mogi das Cruzes, 28 de junho de 2021.

Ricardo Messias De Barros  
Escrevente Técnico Judiciário



**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



fls. 43

**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP.

**URGENTE**

*Reagendamento de Perícia Judicial*

**PROCESSO DIGITAL n.º:0000250-85.2021.8.26.0361**

**DOUGLAS PIRES COSTA**, perito e avaliador judicial, perito grafotécnico e perito em legislação ambiental, honrosamente nomeado nos presentes autos de LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA (fls. 26), em que figuram como partes litigantes **ELIZABETH REIKO NITO** e **SERVICOS E INSTALAÇÕES ALVES LTDA.**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:

1 – Nos termos do petitório de fls. 37/38 dos autos, este auxiliar do juízo havia agendado data para coleta dos exames periciais no bem imóvel objeto dos autos para o dia 15/07/2021, às 11hs.

2 – Ocorre que a esposa deste “Expert” passará por procedimento médico, a qual necessitará de acompanhamento hospitalar deste subscritor entre os dias 13/07 à 16/07 p.f, consoante documentação médica ora juntada neste ato (em anexo).





**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



fls. 44

**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 007166 / APEJESP: 1591**

3 – Por assim ser, requer o **reagendamento** do ato, designando-se a data de **29/07/2021, às 11hs:00min** no próprio endereço do imóvel avaliando, ficando inalterados os demais pleitos de fls. 37/38.

**Termos em que,  
Pede Deferimento;  
Mogi das Cruzes, 28 de junho de 2021**

**Bel. DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**

**Associação dos Peritos Judiciais de São Paulo – APEJESP: 1591**  
**Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis – CNAI: 07166**  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI: 54.626-SP**  
**Auxiliar da Justiça – TJSP – CÓDIGO: 22233**



Douglas Pires Costa

Ao perito judicial,

O referido acima estará como acompanhante de sua esposa Débora de Oliveira Perdigão em ambiente hospitalar nos dias 13/07/202 até 16/07/2021.

CID: Z76.3

Obrigada.

*Dra. Ana Paula Spadari*  
CRM - SP 139884

Dra. Ana Paula Pimentel Spadari





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

**COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**

**FORO DE MOGI DAS CRUZES**

**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0000250-85.2021.8.26.0361**  
 Classe – Assunto: **Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

Nos termos da **Portaria nº 02/2008**, certifico e dou fé que, nesta data, faço remessa dos autos para publicar com o seguinte ato ordinatório:

**“Intimem-se as partes da perícia redesignada pelo Sr. Perito, para o dia 29 de julho de 2021, às 11 horas, no imóvel objeto da presente demanda, facultado à(s) parte(s) interessada(s) comparecerem com seus assistentes técnicos, caso tenham.”**

Mogi das Cruzes, **29 de junho de 2021.**

**Francineide Maciel**

**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 0422/2021, foi disponibilizado na página 1988/1990 do Diário de Justiça Eletrônico em 02/07/2021. Considera-se a data de publicação em 05/07/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira (OAB 185338/SP)

Mauro Campos de Siqueira (OAB 94639/SP)

Carlos Augusto Carvalho Lima Rehder (OAB 58288/SP)

Renata Junqueira Rehder (OAB 259744/SP)

Teor do ato: "Intimem-se as partes da perícia redesignada pelo Sr. Perito, para o dia 29 de julho de 2021, às 11 horas, no imóvel objeto da presente demanda, facultado à(s) parte(s) interessada(s) comparecerem com seus assistentes técnicos, caso tenham."

Mogi das Cruzes, 2 de julho de 2021.

Ricardo Messias De Barros  
Escrevente Técnico Judiciário





Mauro Campos de Siqueira – OAB/SP 94.639  
Neusa Ap. Moreira da Silva Siqueira – OAB/SP 185.338

Angela Campos de Siqueira – OAB/SP 260.079  
Cássia Regina Campos de Siqueira – OAB/SP 352.730

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM. 2ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**

**LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA**

**PROCESSO Nº 0000250-85.2021.8.26.0361**

**ELIZABETH REIKO NITO e MIRIAM HIROKO NITO SHIOTANI,**

ambas devidamente qualificadas nos autos da liquidação de sentença em epígrafe, processo nº 0000250-85.2021.8.26.0361, movida em face de **SERVIÇOS E INSTALAÇÕES ALVES LTDA**, igualmente qualificada, por sua advogada infra-assinada, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:

Primeiramente, em relação ao Ato Ordinatório de fl. 46, as requerentes estão cientes da redesignação pelo Sr. perito, da data da perícia para o dia 29 de julho, na qual comparecerão (a requerente Miriam e seu Assistente Técnico, qualificado no documento de fls. 39/40 - Célio Teófilo, arquiteto e urbanista, registrado no CAU sob nº A27816-5, telefones: (11) 4796-3748, (11) 98180-8456, e-mail: celioteo.arq@terra.com.br).



MAURO CAMPOS DE SIQUEIRA

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Mauro Campos de Siqueira – OAB/SP 94.639

Angela Campos de Siqueira – OAB/SP 260.079

Neusa Ap. Moreira da Silva Siqueira – OAB/SP 185.338

Cássia Regina Campos de Siqueira – OAB/SP 352.730

Outrossim, requer seja atendido o pedido do Sr. Perito para determinar a intimação dos ocupantes do bem imóvel avaliando acerca da data e horário designados para perícia, a fim de ser concedido livre acesso ao interior da propriedade para realização dos trabalhos (fl. 38).

Termos em que  
Pede Deferimento,

Mogi das Cruzes, 5 de julho de 2021

**Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira**  
**OAB/SP 185.338**





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**  
**FORO DE MOGI DAS CRUZES**  
**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio -  
 CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:  
 mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0000250-85.2021.8.26.0361**  
 Classe - Assunto: **Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

Justiça Gratuita

Vistos.

Petição retro. Defiro. Expeça-se com **urgência** mandado de intimação dos ocupantes do bem imóvel avaliando acerca da data e horário designados para perícia, a fim de ser concedido livre acesso ao interior da propriedade para realização dos trabalhos (fl. 38).

Intime-se.

Mogi das Cruzes, 06 de julho de 2021.

**Domingos Parra Neto**

Juiz(a) de Direito

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0447/2021, foi disponibilizado na página 2123/2128 do Diário de Justiça Eletrônico em 14/07/2021. Considera-se a data de publicação em 15/07/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira (OAB 185338/SP)

Mauro Campos de Siqueira (OAB 94639/SP)

Carlos Augusto Carvalho Lima Rehder (OAB 58288/SP)

Renata Junqueira Rehder (OAB 259744/SP)

Teor do ato: "Vistos. Petição retro. Defiro. Expeça-se com urgência mandado de intimação dos ocupantes do bem imóvel avaliando acerca da data e horário designados para perícia, a fim de ser concedido livre acesso ao interior da propriedade para realização dos trabalhos (fl. 38). Intime-se."

Mogi das Cruzes, 14 de julho de 2021.

Ricardo Messias De Barros  
Escrevente Técnico Judiciário



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

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA CANDIDO XAVIER DE ALMEIDA E SOUZA, 159, Mogi das Cruzes-SP - CEP 08780-210

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****MANDADO DE INTIMAÇÃO**

Processo Digital nº: **0000250-85.2021.8.26.0361**  
 Classe – Assunto: **Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**  
 Oficial de Justiça: **(0)**  
 Mandado nº: **361.2021/025364-6**

Justiça Gratuita

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes, Dr(a). Domingos Parra Neto, na forma da lei,

**MANDA** a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, nos autos de Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum,

**INTIME OS ATUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL SITUADO NA RUA VINTE E DOIS, LOTE 12, QUADRA 23, RESIDENCIAL REAL PARK JUNDIAPEBA, nesta, para conceder livre acesso ao interior da propriedade para realização dos trabalhos periciais agendado para o dia 29/07/2021, as 11h00**, para os termos da decisão como segue: "*Vistos. Petição retro. Defiro. Expeça-se com urgência mandado de intimação dos ocupantes do bem imóvel avaliando acerca da data e horário designados para perícia, a fim de ser concedido livre acesso ao interior da propriedade para realização dos trabalhos (fl. 38). Intime-se.*".

**CUMPRA-SE** na forma e sob as penas da lei. Mogi das Cruzes, 14 de julho de 2021. Francineide Maciel, Escrivão Judicial I.

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

Advogado: Dr(a). Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira e Mauro Campos de Siqueira  
 Telefone Comercial: (11)7262729 e (11)47261232

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

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

\*36120210253646\*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES  
FORO DE MOGI DAS CRUZES  
2ª VARA CÍVEL

AVENIDA CANDIDO XAVIER DE ALMEIDA E SOUZA, 159, Mogi das Cruzes-SP - CEP 08780-210

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

MANDADO DE INTIMAÇÃO

Processo Digital nº: 0000250-85.2021.8.26.0361  
Classe – Assunto: Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Condomínio  
Requerente: Elizabeth Reiko Nito e outro  
Requerido: Serviços e Instalações Alves Ltda  
Oficial de Justiça: (0)  
Mandado nº: 361.2021/025364-6

Justiça Gratuita

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes, Dr(a). Domingos Parra Neto, na forma da lei,

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, nos autos de Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum,

**o INTIME OS ATUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL SITUADO NA RUA VINTE E DOIS, LOTE 12, QUADRA 23, RESIDENCIAL REAL PARK JUNDIAPEBA, nesta, para conceder livre acesso ao interior da propriedade para realização dos trabalhos periciais agendado para o dia 29/07/2021, as 11h00, para os termos da decisão como segue: "Vistos. Petição retro. Defiro. Expeça-se com urgência mandado de intimação dos ocupantes do bem imóvel avaliando acerca da data e horário designados para perícia, a fim de ser concedido livre acesso ao interior da propriedade para realização dos trabalhos (fl. 38). Intime-se."**

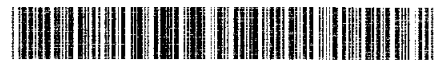
CUMpra-se na forma e sob as penas da lei. Mogi das Cruzes, 14 de julho de 2021. Francineide Maciel, Escrivão Judicial I.

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

Advogado: Dr(a). Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira e Mauro Campos de Siqueira  
Telefone Comercial: (11)7262729 e (11)47261232

*Art. 105, III, das NSCGJ: "É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".*  
*Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo, ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos. Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. "Texto extraído do Código Penal, artigos 319 "copul" e 331.*

*Lidiane Juiz de Direito*



*QUADRA 23, LOTE 12  
É NA RUA 5656  
SRA. LIDIANE DE SOUZA  
47 390 780-X*

0000250-85.2021.8.26.0361

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCINEIDE MACIEL. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0000250-85.2021.8.26.0361 e o código 3F04520.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RALPH GILBERTO MANOCCI GRIEBEL, liberado nos autos em 03/08/2021 às 20:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000250-85.2021.8.26.0361 e código 3F48618.

1617  
REAL  
3: DIR  
2: ESO  
SERVA BERNARDO  
TEODORO BARBOSA





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**  
**FORO DE MOGI DAS CRUZES**  
**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio  
 - CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:  
 mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0000250-85.2021.8.26.0361**  
 Classe - Assunto: **Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**  
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato negativo**  
 Oficial de Justiça: **Ralph Gilberto Manocci Griebel (22308)**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO – MANDADO CUMPRIDO NEGATIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 361.2021/025364-6 dirigi-me ao Real Park Jundiapéba, onde DEIXEI DE INTIMAR os ocupantes do imóvel objeto da presente ação por não o haver localizado. Na Rua Vinte e Dois, não há a quadra e lote informados. O lote 12 da quadra 23 ficaria na **Rua Sete**, tudo segundo a funcionária da portaria, Sra. Lidiane de Souza, RG 47.390.780-X, conforme ciente. Nada mais foi possível fazer, pois não foi informado nem o nome do morador. Devolvo o presente para os devidos fins.

O referido é verdade e dou fé.

Mogi das Cruzes, 20 de julho de 2021.

Número de Cotas: 01



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

**COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**

**FORO DE MOGI DAS CRUZES**

**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0000250-85.2021.8.26.0361**  
 Classe – Assunto: **Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

Nos termos da **Portaria nº 02/2008**, certifico e dou fé que, nesta data, faço remessa dos autos para publicar com o seguinte ato ordinatório:

**“ Manifeste-se a parte requerente sobre a certidão negativa retro do Sr. Oficial de justiça. ”**

Mogi das Cruzes, **13 de agosto de 2021**.

**Antonio Da Silva Alves**

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



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0528/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira (OAB 185338/SP)	D.J.E
Mauro Campos de Siqueira (OAB 94639/SP)	D.J.E
Carlos Augusto Carvalho Lima Rehder (OAB 58288/SP)	D.J.E
Renata Junqueira Rehder (OAB 259744/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Manifeste-se a parte requerente sobre a certidão negativa retro do Sr. Oficial de justiça."

Mogi das Cruzes, 16 de agosto de 2021.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0528/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 17/08/2021. Considera-se a data de publicação em 18/08/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira (OAB 185338/SP)

Mauro Campos de Siqueira (OAB 94639/SP)

Carlos Augusto Carvalho Lima Rehder (OAB 58288/SP)

Renata Junqueira Rehder (OAB 259744/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se a parte requerente sobre a certidão negativa retro do Sr. Oficial de justiça."

Mogi das Cruzes, 17 de agosto de 2021.





Mauro Campos de Siqueira – OAB/SP 94.639

Angela Campos de Siqueira – OAB/SP 260.079

Neusa Ap. Moreira da Silva Siqueira – OAB/SP 185.338

Cássia Regina Campos de Siqueira – OAB/SP 352.730

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM. 2ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**

**LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA**

**PROCESSO Nº 0000250-85.2021.8.26.0361**

**ELIZABETH REIKO NITO e MIRIAM HIROKO NITO SHIOTANI**,  
ambas devidamente qualificadas nos autos da liquidação de sentença em epígrafe, processo nº 0000250-85.2021.8.26.0361, movida em face de **SERVIÇOS E INSTALAÇÕES ALVES LTDA**, igualmente qualificada, por sua advogada infra-assinada, vem respeitosa-mente, à presença de Vossa Excelência, em atendimento do Ato Ordinatório de fl. 55, esclarecer que os trabalhos periciais foram realizados no dia 29/07/2021, portanto, requer que se aguarde a apresentação do laudo pelo Sr. perito.

Termos em que  
Pede Deferimento,

Mogi das Cruzes, 25 de agosto de 2021

**Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira**  
**OAB/SP 185.338**



**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES – ESTADO DE SÃO PAULO.

**PROCESSO DIGITAL n.º 0000250-85.2021.8.26.0361**

**DOUGLAS PIRES COSTA**, Perito em Legislação Ambiental, Perito Avaliador Judicial e Perito Grafotécnico, honrosamente nomeado nos presentes autos (fls. 26) de *CUMPRIMENTO DE SENTENÇA* promovida por **ELIZABETH REIKO NITO e OUTRA** em face de **SERVIÇOS E INSTALAÇÕES ALVES LTDA.**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:

1 – **JUNTADA** aos autos do anexo Laudo Técnico de Avaliação do bem imóvel construído, objeto dos presentes autos da tábua imobiliária n.º 45.849 da 2ª Serventia Predial de Mogi das Cruzes/SP (fls. 18/25), consistente do lote n.º 12 (doze) da quadra n.º 23 (vinte e três) do Condomínio Residencial Real Park – Mogi das Cruzes/SP.





**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**

2 – Tendo em vista a realização da perícia e entrega do laudo “*a contento*”, requer a expedição de M.L.E. – mandado de levantamento eletrônico dos honorários periciais reservados pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo (fls. 33), no importe de R\$ 883,00 (oitocentos e oitenta e três reais).

3 – Isto posto, com a juntada do anexo laudo, informa este “*Expert*” que se encontra à disposição do Juízo para ulteriores deliberações que necessárias se façam.

Termos em que,

Pede Deferimento;

Mogi das Cruzes, 02 de setembro de 2021

**Bel. DOUGLAS PIRES COSTA**

**Bacharel em Ciências Jurídicas**

**Perito em Legislação Ambiental**

**Perito e Avaliador Judicial**

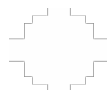
**Perito Grafotécnico**

**Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI: 54.626**

**Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI: 07166**

**Associação dos Peritos Judiciais de São Paulo – APEJESP: 1591**

**Auxiliar da Justiça – TJSP – CÓDIGO: 22233**





**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE PERÍCIA JUDICIAL**

### **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Aos 20 dias do mês de janeiro de 2021, o Perito Judicial **DOUGLAS PIRES COSTA**, matrícula n.º 1591 da APEJESP (Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo), com inscrição sob n.º 54.626-F do CRECI/SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo) e sob n.º 07166 do CNAI (Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis do Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI), foi honrosamente nomeado pelo EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES – ESTADO DE SÃO PAULO, nos termos do r. despacho interlocutório de fls. 26, para desempenhar as suas funções com *honestidade, lealdade e disciplina*, visando esclarecer dúvidas referentes aos autos de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA sob n.º 0000250-85.2021.8.26.0361, em regular tramitação perante este Douto e Nobre Juízo de Direito.

### **I – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:**

Um laudo é o resultado de uma vistoria ou uma pesquisa: é um parecer emitido por um perito ou técnico na matéria que foi chamado a opinar sobre uma questão controversa ou que necessita ser conhecida em maior profundidade.





**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**

Assim sendo, a apresentação dos resultados dessa vistoria e pesquisa deve ser revista com apurado cuidado, de forma metódica, técnica e clara, a fim de que o laudo atinja o seu objetivo primordial, que é o de esclarecer amplamente a autoridade a quem é dirigida.

Os laudos podem ser apresentados de forma sintética, com a utilização de formulários estudados e preparados previamente, de acordo com as necessidades técnicas.

As avaliações devem produzir valor que expressam as condições vigentes no mercado local, ou seja, representem o VALOR DE MERCADO.

Além de experiência profissional, o avaliador não pode deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso, e as recomendações das Normas Técnicas de Avaliação de Imóveis Urbanos ou Rurais, elaboradas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se bases para o julgamento dos critérios empregados e dos elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos valores adotados, evitando-se a descrição e a fundamentação muito prolixas dos dados.

Sendo assim, a avaliação é a determinação técnica de valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel. Valor é a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que é determinada, no caso sub exame, a avaliação mercadológica do bem posto em questão.



**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**

## II – HISTÓRICO:

Trata-se de incidente de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, ajuizada pelas exeqüentes Elizabeth Reiko Nito e Miriam Hiroko Nito Shiotani em face da executada Serviços e Instalações Alves Ltda., tendo as exeqüentes **SAGRADAS VENCEDORAS** em demanda principal de EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, cujas exeqüentes são co-proprietárias da fração ideal de 33,333% do imóvel avaliando e os outros 66,666% haviam sido adjudicados pela empresa ré.

Ultrapassadas as fases processuais, houve a determinação da **AVALIAÇÃO JUDICIAL** do bem imóvel objeto da presente liquidação de sentença, tal como determinado às fls. 26.

Designada a data para coleta dos exames, este signatário designou a data de 15/07/2021 (fls. 43/44) para vistoria do imóvel, nos exatos termos do artigo 472 do CPC, tendo comparecido o assistente técnico das exeqüentes, o Sr. Célio Teófilo.

Na referida data e horário, fora este auxiliar do juízo recebido no imóvel pela atual moradora do imóvel Sra. Eliana, a qual após muita insistência autorizou a entrada deste auxiliar do juízo no interior do imóvel avaliando.

## III – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES:

De perícia judicial do bem imóvel objeto do espelho matricial n.º 45.849 do 2º C.R.I. de Mogi das Cruzes/SP, consistente do lote n.º 12 a quadra n.º 23, situado no Condomínio Residencial Real Park Mogi, cujo empreendimento localiza-se à Rua Coronel Cardoso de Siqueira, n.º 3.232 – CEP: 08790-900 – Mogi das Cruzes/SP, em área construída





**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**

de 369,04m<sup>2</sup> e área de terreno privativa com 300,00m<sup>2</sup>, cujas construções possuem idade aparente de 12 (doze) anos, tendo sido verificado a inexistência de trincas e rachaduras no imóvel.

Pisos em bom estado de conservação, contando com carpete de madeira, portas e janelas com paredes pintadas em tinta látex.

Foi realizada vistoria no imóvel supra-mencionado, onde fora constada que as construções possuem idade aparente de 12 (doze) anos em **PADRÃO ALTO**, edificado sob alvenaria em concreto armado e blocos e laje.

As instalações elétricas e hidráulicas encontram-se em funcionamento, tendo sido observado na vistoria judicial que as partes elétricas foram feitas com circuitos independentes, pontos de distribuições diversos, tomadas para equipamentos lá utilizados.

#### **IV – EQUIPAMENTOS UTILIZADOS:**

Foram utilizados durante os exames: Câmera Digital da marca SONY Cyber-Shot 16.1 mega pixels e uma Trena Digital da marca BOSCH, modelo GLM 80 Professional.

#### **V – DOS EXAMES:**

Foram realizadas pesquisas em imóveis paradigmas no mesmo condomínio residencial Real Park, tendo sido levado em consideração o valor do metro quadrado (v/m<sup>2</sup>) da região, a conservação, comércio local, localização e demais infra-



**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**

estruturas do bairro, os quais levaram este Perito às conclusões explicitadas no capítulo VIII deste Parecer Técnico Mercadológico.

## VI - METRAGEM DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, possui as seguintes medidas, características e confrontações (fl. 18), a saber:

***IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO, sob n.º 12 da quadra n.º 23, do loteamento denominado “Residencial Real Park Mogi”, situado no perímetro urbano desta cidade, mede 12,00ms de frente para a Rua Vinte e Dois; do lado direito de quem da Rua Vinte e Dois olha para o lote mede 25,00ms e confronta com o lote 11; do lado esquerdo mede 25,00ms e confronta com o lote n.º 13 e nos fundos mede 12,00ms e confronta com o lote n.º 19, lotes estes todos da mesma quadra; encerrando a área de 300,00m².***

Em que pese constar somente a descrição de **LOTE DE TERRENO**, verificou-se a existência de construção de alto padrão, assobradada, em área construída de 369,04m<sup>2</sup>, conforme medidas oficiais lançadas pelo Departamento de IPTU do Município de Mogi das Cruzes, confira-se:





**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**

**IPTU - Consulta Cadastro Imobiliario**

**Identificação / Localização**

Inscrição: **44.039.012.000-7**      Inscr.Anterior(es): 44039012 -6  
 Matrícula(s): 2-045849,

Proprietário(a): HIROSHI NITO E OUTRO      CPF: 00.000.\*\*\*/1092-\*\*

Local do Imóvel: R DEP FRANCISCO FRANCO 134

Quadra: 23      Lote: 12

Loteamento: REAL PARK MOGI      Distrito: Sede

Endereço de Correio: R CEL. CARDOSO DE SIQUEIRA 3232  
 08790-900 REAL PARK MOGI - MOGI DAS CRUZES / SP

---

**Dados do Imóvel**

Área do Terreno: 300,00 m<sup>2</sup>      Ano da Construção: **2016 (Atual. Cadastral)**

Testada em Metro Linear: 12,00 m      Zona Fiscal: 3

Valor Metro Terreno: R\$ 392,18      Classe Fiscal: Tributado IPTU

Classificação do Solo: Normal      Posição da Construção: Isolada

Localização do Terreno: Meio da quadra      Tipo de Construção: Residencia

---

**Edificações**

Área Construída (m <sup>2</sup> )	Padrão	Valor do Metro <sup>2</sup>
AC1. 369,04	13. Res. Horiz. Medio	R\$ 1.789,40

**Figura 1** – Dados cadastrais da área construída do imóvel avaliando.

## VII – DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL REAL PARK MOGI

O Condomínio Residencial Real Park Mogi classifica-se como condomínio de médio/alto padrão, com boa infra-estrutura, oferecendo áreas de lazer, playground, churrasqueira, salão de festas, lagos, piscinas, Pista de Caminhada, espaço Pet, portaria monitorada por segurança e câmeras 24 horas.

## VIII - ESCLARECIMENTOS:

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para venda.



**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar as condições físicas exatas do imóvel; as condições de segurança; higiene, mobilidade, lazer, a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra “Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª edição, Editora Cop. 1991, pág 68, em sua festejada obra nos ensina que:

*“Estou aqui apenas para vistoriar... Todos os elementos serão repassados... para uma avaliação a ponto de mercado... estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que, somados, chegam perto de 180 itens que se possa avaliar com precisão.*

*Imagine que, até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação de mercado”.* (grifei).

No caso em tela, o nível de aproveitamento eficiente do imóvel também será considerado para efeitos de avaliação, cuja definição encontra-se contemplada na NBR 14.653-2 no item 3, *in verbis*:

*“3.1 – aproveitamento eficiente: Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente”.*





**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**

Depreende-se do conceito acima transcrito que se deve dar ao imóvel o *melhor aproveitamento*, sempre que as circunstâncias assim o permitam. Com efeito, o aproveitamento eficiente seria aquele máximo e ótimo.

Neste diapasão, citamos as lições do grande mestre e pioneiro da Engenharia de Avaliações no Brasil, o *Engenheiro Luiz Carlos Berrini* em sua obra clássica “Avaliações de Imóveis”, pág. 14 (3ª edição), *in verbis*:

*“Com referência aos processos de desapropriação, que nos últimos anos tiveram grande importância em São Paulo e no Rio de Janeiro, devemos acentuar que o processo de desapropriação é um processo público em que se discute o valor da coisa expropriada, e, sob esta condição, os peritos e assistentes técnicos acham-se na obrigação de fazer sobressair todas as possibilidades econômicas dos imóveis pelo seu aproveitamento racional e eficiente, ainda mesmo quando os proprietários de tais imóveis, ou desconhecem essas possibilidades ou não tenham recursos para dar-lhes valia”.*

Outrossim, na obra citada agora em suas fls. 87 (3ª edição), abordando o que denominara “Método Básico, de Máximo e Ótimo Aproveitamento”, assim discorreu:

*“98. Os livros científicos norte-americanos que tratam do assunto de avaliação de imóveis, frequentemente fazem referências ao método de se avaliar um terreno, a que dão o nome de “highest and best use of the land”, o qual pode ser apropriadamente traduzido por “aproveitamento máximo e ótimo do terreno”, exprimindo-se assim uma aproveitamento*



**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**

*que ocupa a maior área possível do lote por meio de estrutura integralmente adequada às funções locais de situação, formato e dimensões, e também com as do bairro e onde se encontra o lote e as determinadas pelos Códigos de Obras e Sanitário da Cidade”.*

O mestre, ainda, acrescenta logo à seguir que:

*“100. Em suas linhas gerais o método de aproveitamento máximo e ótimo do terreno que apropriadamente pode ser chamado método de aproveitamento econômico eficiente do terreno, ou abreviadamente, método de aproveitamento eficiente, entendendo-se por eficiente aquele aproveitamento que com mínimo dispêndio no custo e na operação da benfeitoria construída resultará na produção da renda líquida máxima possível de se obter consistindo em projetar-se para o terreno em mãos uma benfeitoria ou edifício”. (grifei).*

Em se tratando da palavra valor devemos conceitua-la que nada mais é do que justamente o que se busca em uma avaliação. Existem diversos tipos de valor, entre eles: valor venal, valor potencial, valor comercial, valor de mercado, valor contábil, entre outros.

Entre todos os tipos de valor, segundo Dantas (1998, p. 8) e Abunahman (1999, p. 13), o valor que deve ser adotado é o **valor de mercado**, pois esse é o único valor que será determinado em uma avaliação.





**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**

A Norma Brasileira (NBR) 14.653-1 (ABNT, 2001, p. 5) apresenta a seguinte definição de valor de mercado: “Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente”. Em outras palavras, e como indica González (1997, p. 33), valor de mercado é o resultante de uma transação entre **um vendedor** – que quer vender, mas não está sendo forçado a fazer isso – e **um comprador** – que quer comprar, mas também não está sendo forçado -, ambos tendo pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

No caso em tela, forçoso trazemos à baila a diferenciação entre **valor** e **preço**, cujos institutos são completamente distintos uns dos outros, pois a prática forense nos demonstra que as pessoas **confundem** um com outro.

Pois bem, segundo a NBR 14.653-1 (ABNT, 2001, p. 5), de cuja **METODOLOGIA** me utilizo, **preço** é a “*quantia pela qual se efetua, ou se propõem a efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele*”. Isto é, preço é o valor efetivo da transação, a quantia trocada pelo bem, que, no meu foco, é um bem imóvel.

O **preço** obtido pode se **diferenciar do valor de mercado** porque as partes tem liberdade para negociar, o que atribui peculiaridades a cada transação (GONZÁLEZ, 1997, p. 33). Por que isso ocorre? Porque existem sempre muitas pressões para a realização dos negócios. Alguns agentes tem dívidas, outros tem negócios esperando por recursos para poderem se concretizar; enfim, existem muitos motivos e pressões que fazem com que sejam realizados negócios fora dos valores de mercado.

## IX – METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se a **Avaliação Direta de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as

Av. Padre Anchieta, n.º 6278 – CEP: 11750-000 – Balneário Oásis - Peruíbe/SP – Fone: (13) 99607-7874  
 E-MAIL – douglas.peritoimobiliario@creci.org.br ~ douglas\_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br



**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**

diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para avaliação de imóveis. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando será atribuído baseado na avaliação do terreno e suas benfeitorias existentes, bem como depreciá-las de acordo com seu estado de conservação, sempre tomando como base a realidade Mercadológica do local e do momento.

### X - CONCLUSÃO:

1 – O imóvel vistoriado, periciado e avaliado, objeto do presente trabalho encontra-se situado na Rua Vinte e Dois, do Condomínio residencial Real Park Mogi, em Mogi das Cruzes, contendo área construída de 369,04m<sup>2</sup>, em idade aparente de 12 (doze) anos e área de terreno de 300,00m<sup>2</sup>.

2 – O imóvel avaliando não é foreiro ao Município de Mogi das Cruzes.

3 – Que o imóvel encontra-se localizado há cerca de 12km (doze quilômetros) do Centro da Cidade de Mogi das Cruzes, possuindo o imóvel avaliando topografia plana e no mesmo nível do logradouro, servido por alguns serviços públicos postos à disposição, tais como coleta de lixo, luz, água encanada, situando-se o Condomínio Residencial Real Park Mogi próximo à escolas e comércios em geral.

4 - Que as construções erigidas no imóvel em testilha, foram classificadas como construções de **ALTO PADRÃO** e possuem idade aparente de 12 (doze) anos.

Em virtude do exposto acima, cabe a este “*Expert*” avaliador afirmar que:





**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**

Com as amostras encontradas nas pesquisas junto aos classificados imobiliários da região com imóveis similares no mesmo empreendimento (Condomínio Residencial Real Park Mogi) e a aplicação do método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador **CONCLUI** que o imóvel em questão está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor global aproximado de **R\$ 2.971.698,29** (dois milhões, novecentos e setenta e um mil, seiscentos e noventa e oito reais e vinte e nove centavos).

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Perícia Judicial, aos 02 de setembro de 2021.



**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**

## ANEXOS

PARADIGMAS

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS

ANEXO II – EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

ANEXO III - MAPA AÉREO (GOOGLE MAPS)

ANEXO IV – FOTOGRAFIAS





**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**

## ANEXO I

### PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS PARADIGMAS AO AVALIANDO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 05 (cinco) valores através de informantes compradores e vendedores de imóveis semelhantes do mesmo Condomínio Residencial Real Park Mogi, de acordo com ofertas e transações, e nas características do imóvel descrito, ou seja, área de terreno e das construções existentes, infraestrutura do local, estado de conservação dos imóveis e sua localização, enumerados a seguir, cujas características igualam-se ao imóvel avaliando. A existência de preços do tipo “oferta”, normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário à aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor de imóveis exige que o interessado apresente uma contra-proposta.



**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**

## ANEXO II

### EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

N.º	BAIRRO	METRAGEM	VALOR VENDA	VALOR/M²	CONTATO/VENDEDOR
1	Cond. Real Park	350,00 m²	R\$ 3.285.000,00	R\$ 9.385,71	Fabrizio Melon (11) 99985-2808
2	Cond. Real Pak	230,00 m²	R\$ 1.665.000,00	R\$ 7.239,13	Fabrizio Melon (11) 99985-2808
3	Cond. Real Park	320,00 m²	R\$ 1.980.000,00	R\$ 6.187,50	Home Prime (11) 2668-8232
4	Cond. Real Park	270,00 m²	R\$ 2.250.000,00	R\$ 8.333,33	Home Prime (11) 2668-8232
5	Cond. Real Park	385,00 m²	R\$ 3.510.000,00	<u>R\$ 9.116,88</u>	Ricardo Straube (11) 97120-1234
				<b>R\$ 40.262,55</b>	

- (1) <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-real-park-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-350m2-venda-RS3650000-id-1037134152/>
- (2) <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-real-park-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-230m2-venda-RS1850000-id-1037575819/>
- (3) <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-real-park-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-320m2-venda-RS2200000-id-2532255958/>
- (4) <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-real-park-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-270m2-venda-RS2500000-id-2520911476/>
- (5) <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-real-park-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-385m2-venda-RS3900000-id-2519768015/>

*Obs.: Tendo em vista tratar-se de bens imóveis com preço tipo “Oferta” e que quando comercializados sofrem reduções advindas de contrapropostas, os valores acima anunciados pelas fontes de pesquisa e consulta já contam com **redução** do fator oferta no percentual de 10% (dez por cento).*

**Média Aritmética =  $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$**

**Média Aritmética =  $\frac{R\$ 9.385,71 + R\$ 7.239,13 + R\$ 6.187,50 + R\$ 8.333,33 + R\$ 9.116,88}{5}$**

**Média Aritmética: R\$ 8.052,51/m²**

**Valor do Imóvel = 369,04m² x R\$ 8.052,51/m² = R\$ 2.971.698,29**

Av. Padre Anchieta, n.º 6278 – CEP: 11750-000 – Balneário Oásis - Peruíbe/SP – Fone: (13) 99607-7874  
**E-MAIL – douglas.peritoimobiliario@creci.org.br ~ douglas\_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e Tífonia de A. P. ESTADO de São Paulo, Arquivado em 02/09/2021 às 16:37, sob o número WMCZ21701717344. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000250-85.2021.8.26.0361 e código 4135D30.



**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**

## CONCLUSÃO

Do exposto, concluímos que o valor mercadológico e global do bem imóvel em questão (terreno + benfeitorias), giram em torno de **R\$ 2.971.698,29** (dois milhões, novecentos e setenta e um mil, seiscentos e noventa e oito reais e vinte e nove centavos), já que não será aplicado percentual depreciativo de construções, uma vez que os valores dos imóveis paradigmas ofertados à venda, já encontram-se compreendidas as metragens de áreas construídas que possuem o mesmo perfil de construção, idade e estado de conservação, além de situarem-se no mesmo empreendimento imobiliário (Condomínio Residencial Real Park Mogi).

**Variável de + 5% = R\$ 3.120.283,20**

**R\$ 2.971.698,29**

**Variável de - 5% = R\$ 2.823.113,37**





**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



fls. 77

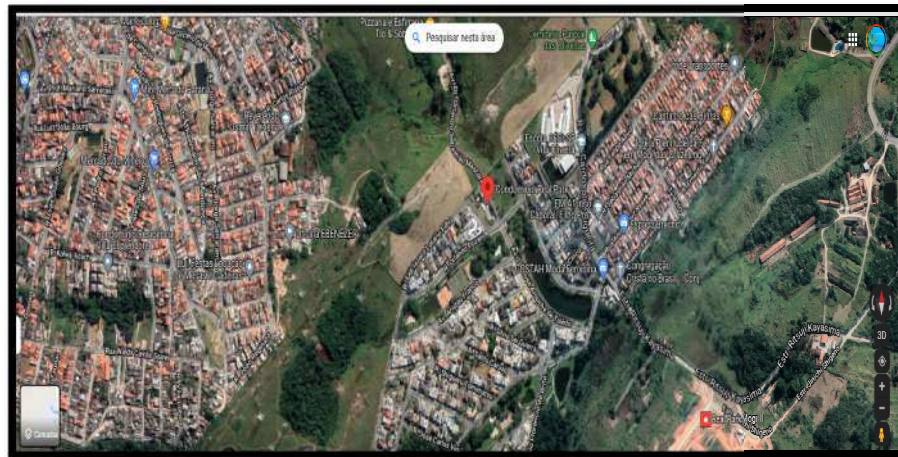
**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**

## **ANEXO III**

### **MAPA AÉREO – GOOGLE MAPS**

**Mapa da localização aéreo do empreendimento**

**- Condomínio Residencial Real Park Mogi – Mogi das Cruzes – SP**



**Figura 1. Vista aérea do Condomínio Residencial Real Park Mogi – Mogi das Cruzes.**

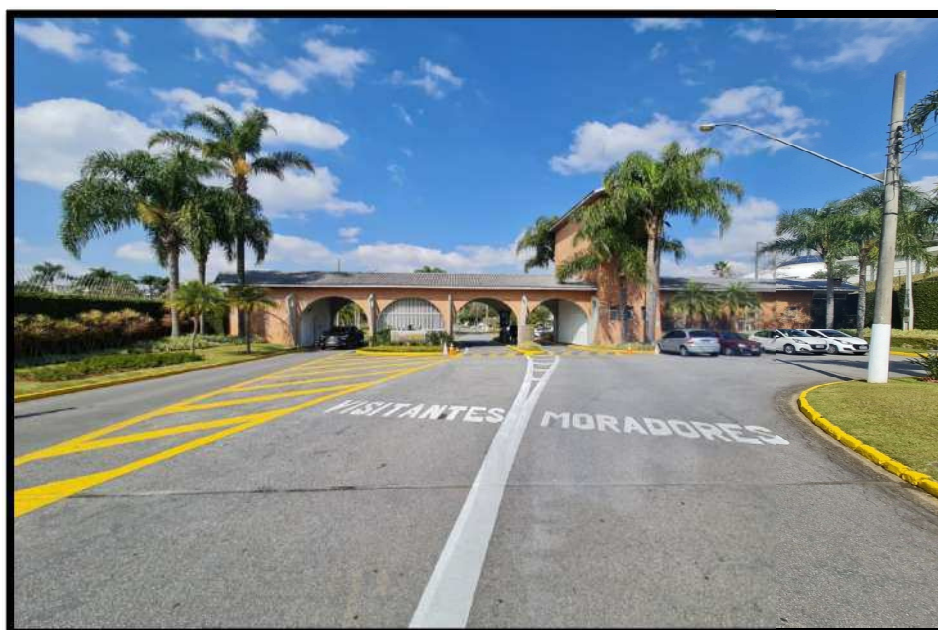


**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**

**ANEXO IV**  
**FOTOGRAFIAS**



**Foto 01 - Vista frontal da portaria do empreendimento.**



**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**



**Foto 02 – Vista frontal do imóvel.**





**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**



**Foto 03 – Vista lateral do imóvel.**



**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**



**Foto 04 – Foto aérea da propriedade imobiliária.**



**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**



Foto 05 – Vista interna do imóvel (cozinha – pavimento térreo).





**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**



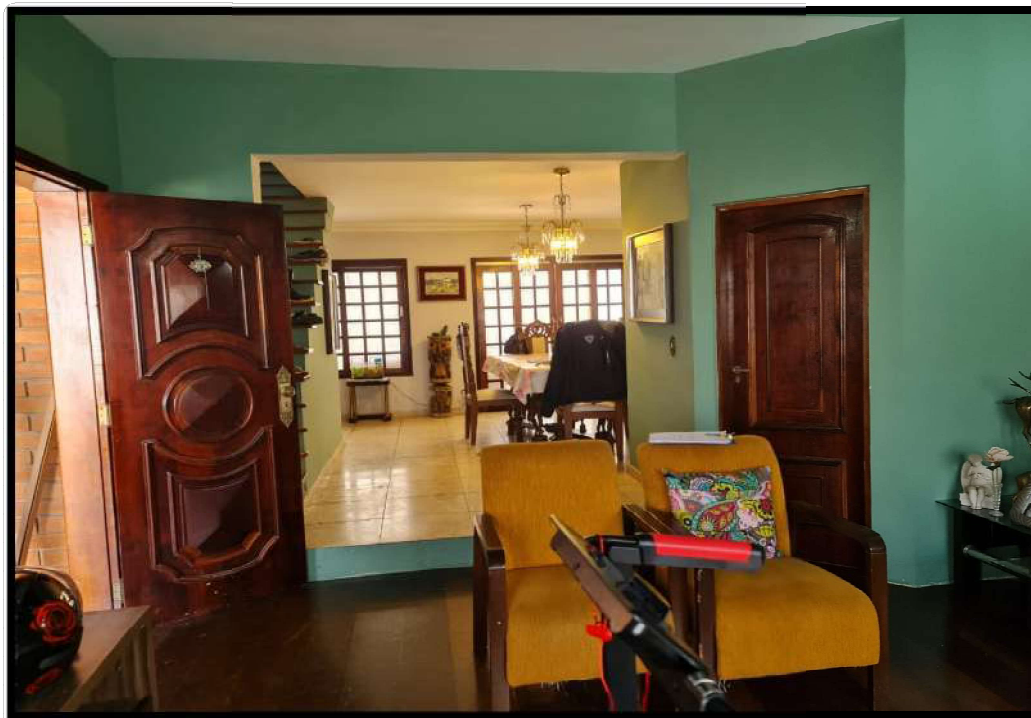
**Foto 06 – Vista interna do imóvel (sala – pavimento térreo).**



**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**



**Foto 07 – Vista interna do imóvel (salas de estar e jantar).**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS PIRES COSTA e TIBULIA DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, Protocolado em 02/09/2021 às 16:37, sob o número WMCZ21701717344. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000250-85.2021.8.26.0361 e código 4135D33.



**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**



**Foto 08 – Vista interna do imóvel (Sala de TV – pavimento térreo).**





**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**



**Foto 09 – Vista interna do imóvel (banheiro – pavimento térreo).**



**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**



Foto 10 – Vista interna do imóvel (dormitório – pavimento superior).



**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**



**Foto 11 – Vista interna do imóvel (dormitório – pavimento superior).**





**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**



Foto 12 – Vista interna do imóvel (outro dormitório – pavimento superior).



**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**



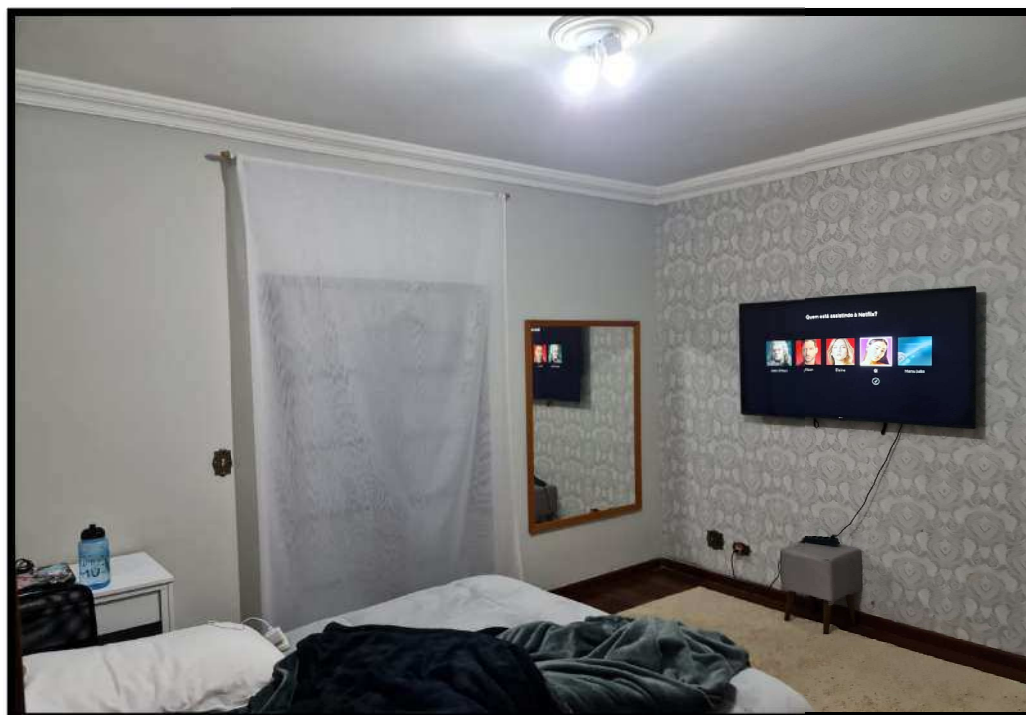
**Foto 13 – Vista interna do imóvel (suíte – pavimento superior)**



**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**



**Foto 14 – Vista interna do imóvel (outro dormitório – pavimento superior)**

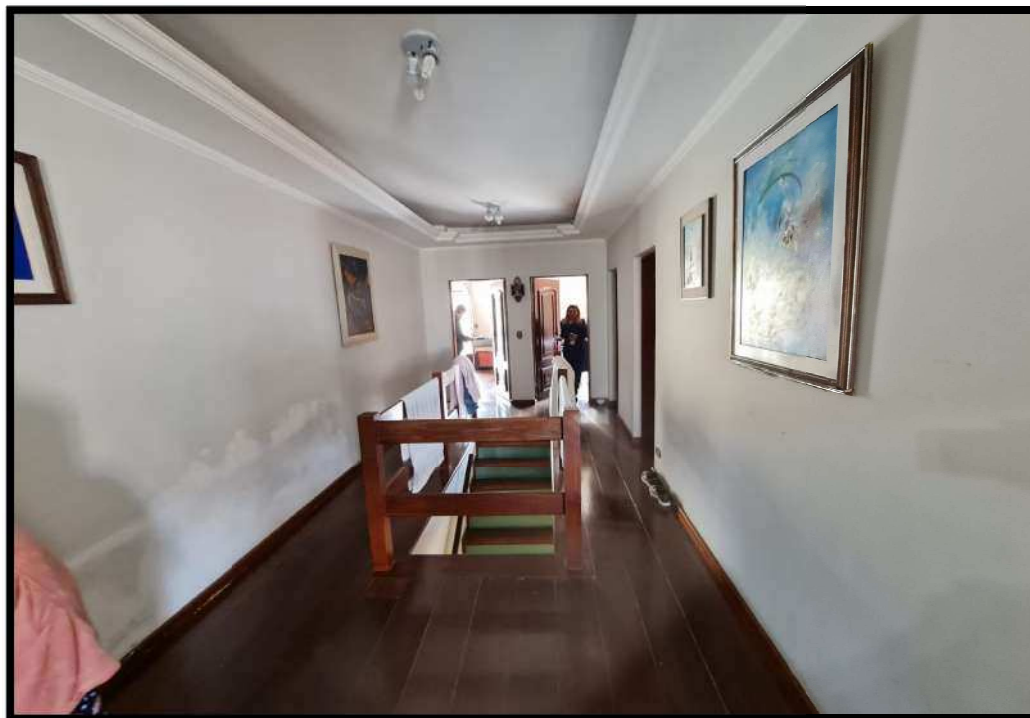




**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**



**Foto 15 – Vista interna do imóvel (corredor de acesso aos dormitórios – pavimento superior)**



**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**



**Foto 16 – Vista do lazer do condomínio**



**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**



**Foto 17 – Vista do lazer do condomínio**





**DOUGLAS PIRES COSTA**  
**Perito em Legislação Ambiental**  
**Perito e Avaliador Judicial**  
**Perito Grafotécnico**



**CRECI/SP: 54.626 / CNAI: 07166 / APEJESP: 1591**



Foto 18 – Vista do lazer do condomínio



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**  
**FORO DE MOGI DAS CRUZES**  
**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio -  
 CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:  
 mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0000250-85.2021.8.26.0361**  
 Classe - Assunto: **Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

Justiça Gratuita

Vistos.

Digam as partes sobre o laudo pericial no prazo comum de dez dias.

Decorrido, conclusos.

Intime-se.

Mogi das Cruzes, 03 de setembro de 2021.

**Domingos Parra Neto**

Juiz(a) de Direito

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0597/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira (OAB 185338/SP)	D.J.E
Mauro Campos de Siqueira (OAB 94639/SP)	D.J.E
Carlos Augusto Carvalho Lima Rehder (OAB 58288/SP)	D.J.E
Renata Junqueira Rehder (OAB 259744/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Digam as partes sobre o laudo pericial no prazo comum de dez dias. Decorrido, conclusos. Intime-se."

Mogi das Cruzes, 10 de setembro de 2021.



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0597/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 13/09/2021. Considera-se a data de publicação em 14/09/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira (OAB 185338/SP)  
Mauro Campos de Siqueira (OAB 94639/SP)  
Carlos Augusto Carvalho Lima Rehder (OAB 58288/SP)  
Renata Junqueira Rehder (OAB 259744/SP)

Teor do ato: "Vistos. Digam as partes sobre o laudo pericial no prazo comum de dez dias. Decorrido, conclusos. Intime-se."

Mogi das Cruzes, 13 de setembro de 2021.



Mauro Campos de Siqueira – OAB/SP 94.639

Angela Campos de Siqueira – OAB/SP 260.079

Neusa Ap. Moreira da Silva Siqueira – OAB/SP 185.338

Cássia Regina Campos de Siqueira – OAB/SP 352.730

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM. 2ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**

**LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA**

**PROCESSO Nº 0000250-85.2021.8.26.0361**

**ELIZABETH REIKO NITO e MIRIAM HIROKO NITO SHIOTANI**,  
ambas devidamente qualificadas nos autos da liquidação de sentença em epígrafe, processo nº 0000250-85.2021.8.26.0361, movida em face de **SERVIÇOS E INSTALAÇÕES ALVES LTDA**, igualmente qualificada, por sua advogada infra-assinada, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atendimento do r. despacho de fl. 96, dizer que concordam com o laudo pericial apresentado.

Termos em que  
Pede Deferimento,

Mogi das Cruzes, 28 de setembro de 2021

**Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira**  
**OAB/SP 185.338**



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

COMARCA de Mogi das Cruzes

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28 - Vila Paternio

CEP: 08780-210 - Mogi das Cruzes - SP

Telefone: 11-4799-8877 - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO – TERMO DE PENHORA/OFÍCIO**

Processo nº: **0010537-44.2020.8.26.0361**  
 Exequente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Executado: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Domingos Parra Neto**

Vistos.

Defiro o pedido de fls. 94/95, e determino a **penhora no rosto dos autos**, referente aos créditos que o executado detêm no incidente nº 0000250-85.2021.8.26.0361, limitado ao valor de R\$ 5.525,44.

Servirá este como TERMO DE PENHORA e OFÍCIO, colocando-se o escrivão do juízo acima na condição de depositário.

Encaminhe-se esta decisão **por e-mail** ao referido juízo, comunicando o deferimento da penhora no rosto dos autos, para fins de reserva e posterior transferência de eventual crédito/numerário em favor do exequente.

O procedimento acima é aprovado, conforme Parecer nº 606/2016-J (Processo nº 2016/00180539), da Corregedoria Geral da Justiça, publicado em 12/12/2016.

Int.

Mogi das Cruzes, **23 de agosto de 2021**.

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

**Ao  
 Excelentíssimo Juiz de Direito da Vara Especificada**



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

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0000250-85.2021.8.26.0361**  
 Classe – Assunto: **Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que conforme decisão proferida junto aos autos 0010537-44-2020, Cumprimento Sentença foi deferido Termo de Penhora sobre os créditos existentes nestes autos em nome do requerido, para garantia do débito do requerente/exequente, no valor de R\$ 5.525,44, atualizado até 08/2021, conforme cópia do Decisão/Termo supra.

Nada Mais. Mogi das Cruzes, 29 de setembro de 2021. Eu, \_\_\_\_, Elenice Siqueira Da Silva, Escrevente Técnico Judiciário.



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

**COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**

**FORO DE MOGI DAS CRUZES**

**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28 - Vila Paternio

CEP: 08780-210 - Mogi das Cruzes - SP

Telefone: 11-4799-8877 - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0000250-85.2021.8.26.0361**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Domingos Parra Neto**

Vistos.

Certifique a serventia o decurso do prazo para manifestação das partes com relação ao laudo pericial.

Após, conclusos.

Int.

Mogi das Cruzes, **22 de outubro de 2021.**

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0713/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira (OAB 185338/SP)	D.J.E
Mauro Campos de Siqueira (OAB 94639/SP)	D.J.E
Carlos Augusto Carvalho Lima Rehder (OAB 58288/SP)	D.J.E
Renata Junqueira Rehder (OAB 259744/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Certifique a serventia o decurso do prazo para manifestação das partes com relação ao laudo pericial. Após, conclusos. Int."

Mogi das Cruzes, 25 de outubro de 2021.



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0713/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 26/10/2021. Considera-se a data de publicação em 27/10/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.  
29/10/2021 - Dia do Funcionário Público (Provimento CSM 2631/2021) - Prorrogação  
01/11/2021 à 01/11/2021 - Suspensão de expediente – Prov. CSM nº 2584/2020 - Suspensão  
02/11/2021 - Finados - Prorrogação

Advogado

Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira (OAB 185338/SP)

Mauro Campos de Siqueira (OAB 94639/SP)

Carlos Augusto Carvalho Lima Rehder (OAB 58288/SP)

Renata Junqueira Rehder (OAB 259744/SP)

Teor do ato: "Vistos. Certifique a serventia o decurso do prazo para manifestação das partes com relação ao laudo pericial. Após, conclusos. Int."

Mogi das Cruzes, 26 de outubro de 2021.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI DAS CRUZES****FORO DE MOGI DAS CRUZES****2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **0000250-85.2021.8.26.0361**  
 Classe – Assunto: **Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que decorreu o prazo para o requerido manifestar-se sobre o laudo pericial. Nada Mais. Mogi das Cruzes, 04 de novembro de 2021. Eu, \_\_\_\_\_, Liliane Moura Suzuki, Escrevente Técnico Judiciário.



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

**COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**

**FORO DE MOGI DAS CRUZES**

**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28 - Vila Paternio

CEP: 08780-210 - Mogi das Cruzes - SP

Telefone: 11-4799-8877 - E-mail: [mogicruzes2cv@tjsp.jus.br](mailto:mogicruzes2cv@tjsp.jus.br)

**DECISÃO**

Processo nº: **0000250-85.2021.8.26.0361**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Domingos Parra Neto**

Vistos.

Oficie-se para liberação dos honorários do perito diante da entrega do laudo pericial.

Após, considerando a manifestação das partes, conclusos para decisão.

Int.

Mogi das Cruzes, **29 de dezembro de 2021.**

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



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0011/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira (OAB 185338/SP)	D.J.E
Mauro Campos de Siqueira (OAB 94639/SP)	D.J.E
Carlos Augusto Carvalho Lima Rehder (OAB 58288/SP)	D.J.E
Renata Junqueira Rehder (OAB 259744/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Oficie-se para liberação dos honorários do perito diante da entrega do laudo pericial. Após, considerando a manifestação das partes, conclusos para decisão. Int."

Mogi das Cruzes, 10 de janeiro de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0011/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 11/01/2022. Considera-se a data de publicação em 21/01/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira (OAB 185338/SP)

Mauro Campos de Siqueira (OAB 94639/SP)

Carlos Augusto Carvalho Lima Rehder (OAB 58288/SP)

Renata Junqueira Rehder (OAB 259744/SP)

Teor do ato: "Vistos. Oficie-se para liberação dos honorários do perito diante da entrega do laudo pericial. Após, considerando a manifestação das partes, conclusos para decisão. Int."

Mogi das Cruzes, 11 de janeiro de 2022.



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

COMARCA de Mogi das Cruzes

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

**OFÍCIO**

Processo Digital nº: **0000250-85.2021.8.26.0361**  
 Classe – Assunto: **Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

Mogi das Cruzes, 17 de janeiro de 2022.

Prezado(a) Senhor(a) Defensor(a),

Pelo presente, solicito a Vossa Senhoria as providências que se fizerem necessárias no sentido de ser liberado o valor referente aos honorários periciais, conforme vosso Ofício nº 473 032021, em favor de Douglas Pires Costa, RG 25839992-2, CPF 246231978-67, conta poupança 3282-4, variação 51, agência 5945-5, Banco do Brasil S.A., tendo em vista que o mesmo elaborou e apresentou o laudo pericial *a contento*, nos termos do artigo 2º, inciso IV, da Deliberação CSDP nº 92 de 29/08/2008.

Atenciosamente.

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). Domingos Parra Neto**

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

Ao(À)  
**DEFENSOR(A) PÚBLICO(A) ESTADUAL**  
**CHEFE DA REGIONAL DE MOGI DAS CRUZES**  
 R. Francisco Martins, 30, Socorro  
 08780-520 – Mogi das Cruzes-SP



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

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0000250-85.2021.8.26.0361**  
 Classe – Assunto: **Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que nesta data encaminhei o ofício retro, com  
 senha de acesso, **via e-mail**.

Nada Mais. Mogi das Cruzes, 27 de janeiro de 2022. Eu, \_\_\_\_, Elenice  
 Siqueira Da Silva, Escrevente Técnico Judiciário.



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

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28 - Vila Paternio

CEP: 08780-210 - Mogi das Cruzes - SP

Telefone: 11-4799-8877 - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0000250-85.2021.8.26.0361**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Domingos Parra Neto**

Vistos.

Trata-se de liquidação de sentença, referente à ação de extinção de condomínio, para apuração do valor do imóvel para fins de alienação, bem como para fixação do valor a ser executado, a título de taxa de ocupação, conforme sentença proferida nos autos principais.

Foram juntados documentos (fls. 04/25).

Por decisão de fls. 26, nomeado o perito Douglas Pires Costa para avaliação do imóvel.

O laudo pericial foi juntado às fls. 59/95, intimando-se as partes (fls. 98), com manifestação das liquidantes às fls. 99, deixando a liquidada de se manifestar (fls. 105).

**Decido.**

O laudo pericial de fls. 59/95 informa que o valor das benfeitorias introduzidas no imóvel localizado à Estrada Fazenda Cuiabá, 870, Vila Moraes, Mogi das Cruzes – SP, perfaz a quantia de R\$ 69.000,00, atualizado até setembro de 2020 (fls. 101).

Nesse eito, nada há a opor ao laudo apresentado, seja em razão da concordância expressa e tácita das partes (uma vez que não houve manifestação das liquidadas ao laudo, fls. 105), seja porque o profissional responsável pela perícia valeu-se de metodologia específica para avaliação de imóveis, consoante se verifica às fls. 66/71.

Posto isto, **homologo o laudo pericial de fls. 59/95, para declarar o valor do imóvel (terreno + benfeitorias) em R\$ 2.971.698,29 (dois milhões,**



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

**COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**

**FORO DE MOGI DAS CRUZES**

**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28 - Vila Paternio

CEP: 08780-210 - Mogi das Cruzes - SP

Telefone: 11-4799-8877 - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

**novecentos e setenta e um mil, seiscentos e noventa e oito reais e vinte e nove centavos), atualizado até setembro de 2021.**

Prossiga-se em sede de cumprimento de sentença, providenciando a parte interessada a instauração do incidente respectivo.

Int.

Mogi das Cruzes, 10 de março de 2022.

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



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0145/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira (OAB 185338/SP)	D.J.E
Mauro Campos de Siqueira (OAB 94639/SP)	D.J.E
Carlos Augusto Carvalho Lima Rehder (OAB 58288/SP)	D.J.E
Renata Junqueira Rehder (OAB 259744/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Trata-se de liquidação de sentença, referente à ação de extinção de condomínio, para apuração do valor do imóvel para fins de alienação, bem como para fixação do valor a ser executado, a título de taxa de ocupação, conforme sentença proferida nos autos principais. Foram juntados documentos (fls. 04/25). Por decisão de fls. 26, nomeado o perito Douglas Pires Costa para avaliação do imóvel. O laudo pericial foi juntado às fls. 59/95, intimando-se as partes (fls. 98), com manifestação das liquidantes às fls. 99, deixando a liquidada de se manifestar (fls. 105). Decido. O laudo pericial de fls. 59/95 informa que o valor das benfeitorias introduzidas no imóvel localizado à Estrada Fazenda Cuiabá, 870, Vila Moraes, Mogi das Cruzes SP, perfaz a quantia de R\$ 69.000,00, atualizado até setembro de 2020 (fls. 101). Nesse eito, nada há a opor ao laudo apresentado, seja em razão da concordância expressa e tácita das partes (uma vez que não houve manifestação das liquidadas ao laudo, fls. 105), seja porque o profissional responsável pela perícia valeu-se de metodologia específica para avaliação de imóveis, consoante se verifica às fls. 66/71. Posto isto, homologo o laudo pericial de fls. 59/95, para declarar o valor do imóvel (terreno + benfeitorias) em R\$ 2.971.698,29 (dois milhões, novecentos e setenta e um mil, seiscentos e noventa e oito reais e vinte e nove centavos), atualizado até setembro de 2021. Prossiga-se em sede de cumprimento de sentença, providenciando a parte interessada a instauração do incidente respectivo. Int."

Mogi das Cruzes, 11 de março de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0145/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 14/03/2022. Considera-se a data de publicação em 15/03/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira (OAB 185338/SP)  
Mauro Campos de Siqueira (OAB 94639/SP)  
Carlos Augusto Carvalho Lima Rehder (OAB 58288/SP)  
Renata Junqueira Rehder (OAB 259744/SP)

Teor do ato: "Vistos. Trata-se de liquidação de sentença, referente à ação de extinção de condomínio, para apuração do valor do imóvel para fins de alienação, bem como para fixação do valor a ser executado, a título de taxa de ocupação, conforme sentença proferida nos autos principais. Foram juntados documentos (fls. 04/25). Por decisão de fls. 26, nomeado o perito Douglas Pires Costa para avaliação do imóvel. O laudo pericial foi juntado às fls. 59/95, intimando-se as partes (fls. 98), com manifestação das liquidantes às fls. 99, deixando a liquidada de se manifestar (fls. 105). Decido. O laudo pericial de fls. 59/95 informa que o valor das benfeitorias introduzidas no imóvel localizado à Estrada Fazenda Cuiabá, 870, Vila Moraes, Mogi das Cruzes SP, perfaz a quantia de R\$ 69.000,00, atualizado até setembro de 2020 (fls. 101). Nesse eito, nada há a opor ao laudo apresentado, seja em razão da concordância expressa e tácita das partes (uma vez que não houve manifestação das liquidadas ao laudo, fls. 105), seja porque o profissional responsável pela perícia valeu-se de metodologia específica para avaliação de imóveis, consoante se verifica às fls. 66/71. Posto isto, homologo o laudo pericial de fls. 59/95, para declarar o valor do imóvel (terreno + benfeitorias) em R\$ 2.971.698,29 (dois milhões, novecentos e setenta e um mil, seiscentos e noventa e oito reais e vinte e nove centavos), atualizado até setembro de 2021. Prossiga-se em sede de cumprimento de sentença, providenciando a parte interessada a instauração do incidente respectivo. Int."

Mogi das Cruzes, 14 de março de 2022.



Mauro Campos de Siqueira – OAB/SP 94.639  
Neusa Ap. Moreira da Silva Siqueira – OAB/SP 185.338

Angela Campos de Siqueira – OAB/SP 260.079  
Cássia Regina Campos de Siqueira – OAB/SP 352.730

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM. 2ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**

**LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA**

**PROCESSO Nº 0000250-85.2021.8.26.0361**

**ELIZABETH REIKO NITO e MIRIAM HIROKO NITO SHIOTANI**, ambas devidamente qualificadas nos autos da liquidação de sentença em epígrafe, processo nº 0000250-85.2021.8.26.0361, movida em face de **SERVIÇOS E INSTALAÇÕES ALVES LTDA**, igualmente qualificada, por sua advogada infra-assinada, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar EMBARGOS DE DECLARAÇÃO da r. decisão de fls. 111/112, que homologou o laudo pericial de fls. 59/95 e encerrou o presente incidente, pelas seguintes razões:

De acordo com a decisão de fls. 111/112, **“o laudo pericial de fls. 59/95 informa que o valor das benfeitorias introduzidas no imóvel localizado à Estrada Fazenda Cuiabá, 870, Vila Moraes, Mogi das Cruzes SP, perfaz a quantia de R\$ 69.000,00, atualizado até setembro de 2020 (fls. 101).**





Mauro Campos de Siqueira – OAB/SP 94.639  
Neusa Ap. Moreira da Silva Siqueira – OAB/SP 185.338

Angela Campos de Siqueira – OAB/SP 260.079  
Cássia Regina Campos de Siqueira – OAB/SP 352.730

Duas correções devem ser feitas na sentença de liquidação:

**PRIMEIRO:** diferente do que constou na decisão embargada, **o Sr. perito não cita, nem avalia nenhuma benfeitoria introduzida no imóvel.**

**SEGUNDO:** o endereço indicado na decisão ora embargada está incorreto, pois o imóvel objeto da avaliação está localizado na **Rua Coronel Cardoso de Siqueira** e, não Estrada Fazenda Cuiabá, conforme constou:

Veja-se laudo pericial - fl. 63:

### III – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES:

De perícia judicial do bem imóvel objeto do espelho matricial n.º 45.849 do 2º C.R.I. de Mogi das Cruzes/SP, consistente do lote n.º 12 a quadra n.º 23, situado no Condomínio Residencial Real Park Mogi, cujo empreendimento localiza-se à Rua Coronel Cardoso de Siqueira, n.º 3.232 – CEP: 08790-900 – Mogi das Cruzes/SP, em área construída

Av. Padre Anchieta, n.º 6278 – CEP: 11750-000 – Balneário Oásis - Peruíbe/SP – Fone: (13) 99607-7874  
E-MAIL – douglas.peritoimobiliario@creci.org.br ou douglas\_peritoavaliadorjud@yahoo.com.br

5



MAURO CAMPOS DE SIQUEIRA

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Mauro Campos de Siqueira – OAB/SP 94.639

Angela Campos de Siqueira – OAB/SP 260.079

Neusa Ap. Moreira da Silva Siqueira – OAB/SP 185.338

Cássia Regina Campos de Siqueira – OAB/SP 352.730

Assim, com apoio no artigo 1.022, e incisos, do Código de Processo Civil, requer o acolhimento dos presentes embargos para que Vossa Excelência corrija os erros apontados na sentença de liquidação.

Termos em que  
Pede Deferimento,

Mogi das Cruzes, 22 de março de 2022

**Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira**

**OAB/SP 185.338**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**  
**FORO DE MOGI DAS CRUZES**  
**2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio - CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

**CERTIDÃO**

Processo n°: **0000250-85.2021.8.26.0361**  
 Classe – Assunto: **Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que os embargos de declaração retro encontram-se **tempestivos**. Nada Mais. Mogi das Cruzes, 23 de março de 2022. Eu, \_\_\_\_, Elza Kiyomi Shinkoda, Escrevente Técnico Judiciário.





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

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA CANDIDO XAVIER DE ALMEIDA E SOUZA, 159, Mogi das Cruzes-SP - CEP 08780-210

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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0000250-85.2021.8.26.0361**  
 Classe – Assunto: **Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Domingos Parra Neto**

Vistos.

Nos termos do art. 1.023, § 2º, do Código de Processo Civil, intime-se a parte embargada, para manifestação nos autos, no prazo de 5 dias.

Decorrido o prazo supra, com ou sem manifestação, certifique-se, tornando-me os autos conclusos para decisão dos embargos de declaração.

Int.

Mogi das Cruzes, 28 de abril de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0260/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira (OAB 185338/SP)	D.J.E
Mauro Campos de Siqueira (OAB 94639/SP)	D.J.E
Carlos Augusto Carvalho Lima Rehder (OAB 58288/SP)	D.J.E
Renata Junqueira Rehder (OAB 259744/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Nos termos do art. 1.023, § 2º, do Código de Processo Civil, intime-se a parte embargada, para manifestação nos autos, no prazo de 5 dias. Decorrido o prazo supra, com ou sem manifestação, certifique-se, tornando-me os autos conclusos para decisão dos embargos de declaração. Int."

Mogi das Cruzes, 29 de abril de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0260/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 02/05/2022. Considera-se a data de publicação em 03/05/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira (OAB 185338/SP)  
Mauro Campos de Siqueira (OAB 94639/SP)  
Carlos Augusto Carvalho Lima Rehder (OAB 58288/SP)  
Renata Junqueira Rehder (OAB 259744/SP)

Teor do ato: "Vistos. Nos termos do art. 1.023, § 2º, do Código de Processo Civil, intime-se a parte embargada, para manifestação nos autos, no prazo de 5 dias. Decorrido o prazo supra, com ou sem manifestação, certifique-se, tornando-me os autos conclusos para decisão dos embargos de declaração. Int."

Mogi das Cruzes, 2 de maio de 2022.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI DAS CRUZES****FORO DE MOGI DAS CRUZES****2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **0000250-85.2021.8.26.0361**  
 Classe – Assunto: **Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que decorreu o prazo para manifestação da parte embargada. Nada Mais. Mogi das Cruzes, 26 de maio de 2022. Eu, \_\_\_\_, Elza Kiyomi Shinkoda, Escrevente Técnico Judiciário.



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

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28 - Vila Paternio

CEP: 08780-210 - Mogi das Cruzes - SP

Telefone: 11-4799-8877 - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0000250-85.2021.8.26.0361**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Domingos Parra Neto**

Vistos.

**Fls. 115/117:** trata-se de embargos de declaração opostos pela liquidante contra a r. decisão de fls. 111/112, que homologara o laudo pericial de fls. 59/95, para declarar o valor do imóvel (terreno + benfeitorias) em R\$ 2.971.698,29, atualizado até setembro de 2021. Aduz que o *decisum* padece de erro material, uma vez que, ao contrário do que constou na decisão embargada, o perito não cita nem avalia nenhuma benfeitoria introduzida no imóvel. Ademais, o endereço indicado na decisão ora embargada está incorreto, pois o imóvel objeto da avaliação está localizado na Rua Coronel Cardoso de Siqueira e não Estrada Fazenda Cuiabá. Nesses termos, requer o acolhimento dos embargos de declaração, para que seja sanado o erro material apontado.

Nos termos do art. 1.023, § 2º, CPC, intimada a parte adversa (fls. 121), que deixou de se manifestar (fls. 122).

Conheço dos embargos, em razão de sua tempestividade (fls. 118), e dou-lhes provimento parcial para o fim pleiteado, com a correção do erro material verificado na r. decisão combatida.

Posto isto, nos termos do art. 1.022, III, do Código de Processo Civil, **acolho em parte os embargos de declaração de fls. 115/117**, e determino a retificação da r. decisão de fls. 111/112, para constar o endereço correto do imóvel avaliado, qual seja, Rua Coronel Cardoso de Siqueira, 3232, Mogi das Cruzes – SP).

Nego-lhes, contudo, provimento em relação à alegação de que o perito não teria citado ou avaliado as benfeitorias introduzidas no imóvel, pois o efeito modificativo pretendido não seria decorrência do reconhecimento de qualquer dos pressupostos de embargabilidade, quais sejam: omissão, contradição ou obscuridade.



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

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28 - Vila Paternio

CEP: 08780-210 - Mogi das Cruzes - SP

Telefone: 11-4799-8877 - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

Com efeito, diferentemente do afirmado pela embargada, o perito citou e avaliou as benfeitorias sobre o imóvel, conforme se infere da conclusão lançada às fls. 76: *“Do exposto, concluímos que o valor mercadológico e global do bem imóvel em questão (terreno + benfeitorias), giram em torno de R\$ 2.971.698,29 (dois milhões, novecentos e setenta e um mil, seiscentos e noventa e oito reais e vinte e nove centavos) (...)”*

Nesse particular, tenho que a embargante insurge-se contra a justiça da decisão, alegando má interpretação das provas e do direito aplicável, mas sua irresignação volta-se contra órgão agora incompetente para a reapreciação da causa, uma vez que esgotada a jurisdição em primeiro grau, passa a ser exclusiva competência da Egrégia Superior Instância para a revisão do julgado, sob pena de usurpação de função jurisdicional deste último elevado órgão.

Os embargos declaratórios têm como objetivo, segundo o próprio texto do art. 1.022 do Código de Processo Civil, o esclarecimento de decisão judicial, sanando-lhe eventual obscuridade ou contradição, ou a integração da decisão, quando for omitido ponto sobre o qual devia pronunciar-se o juiz.

Nesse contexto, o recurso não existe no ordenamento jurídico para rediscutir a matéria posta em julgamento da forma pretendida pela parte embargante, que busca conferir-lhes caráter infringente. Insurgência, pois, sob “pretexto de esclarecer uma inexistente situação de obscuridade, omissão ou contradição”, mas com real “objetivo de infringir o julgado e de, assim, viabilizar um indevido reexame da causa” é “inadmissível” (STJ, EDAGRAG nº 239.612-SP, in RTJ 189/734-746).

Diante de tais fundamentos, na ausência de omissão, obscuridade ou contradição a ser sanada, **nego provimento aos embargos de declaração, acolhidos tão somente para correção do erro material verificado na decisão, nos termos da fundamentação supra.**

Int.

Mogi das Cruzes, 23 de junho de 2022.

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



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0413/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira (OAB 185338/SP)	D.J.E
Mauro Campos de Siqueira (OAB 94639/SP)	D.J.E
Carlos Augusto Carvalho Lima Rehder (OAB 58288/SP)	D.J.E
Renata Junqueira Rehder (OAB 259744/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 115/117: trata-se de embargos de declaração opostos pela liquidante contra a r. decisão de fls. 111/112, que homologara o laudo pericial de fls. 59/95, para declarar o valor do imóvel (terreno + benfeitorias) em R\$ 2.971.698,29, atualizado até setembro de 2021. Aduz que o decisum padece de erro material, uma vez que, ao contrário do que constou na decisão embargada, o perito não cita nem avalia nenhuma benfeitoria introduzida no imóvel. Ademais, o endereço indicado na decisão ora embargada está incorreto, pois o imóvel objeto da avaliação está localizado na Rua Coronel Cardoso de Siqueira e não Estrada Fazenda Cuiabá. Nesses termos, requer o acolhimento dos embargos de declaração, para que seja sanado o erro material apontado. Nos termos do art. 1.023, § 2º, CPC, intimada a parte adversa (fls. 121), que deixou de se manifestar (fls. 122). Conheço dos embargos, em razão de sua tempestividade (fls. 118), e dou-lhes provimento parcial para o fim pleiteado, com a correção do erro material verificado na r. decisão combatida. Posto isto, nos termos do art. 1.022, III, do Código de Processo Civil, acolho em parte os embargos de declaração de fls. 115/117, e determino a retificação da r. decisão de fls. 111/112, para constar o endereço correto do imóvel avaliado, qual seja, Rua Coronel Cardoso de Siqueira, 3232, Mogi das Cruzes SP). Nego-lhes, contudo, provimento em relação à alegação de que o perito não teria citado ou avaliado as benfeitorias introduzidas no imóvel, pois o efeito modificativo pretendido não seria decorrência do reconhecimento de qualquer dos pressupostos de embargabilidade, quais sejam: omissão, contradição ou obscuridade. Com efeito, diferentemente do afirmado pela embargada, o perito citou e avaliou as benfeitorias sobre o imóvel, conforme se infere da conclusão lançada às fls. 76: Do exposto, concluímos que o valor mercadológico e global do bem imóvel em questão (terreno + benfeitorias), giram em torno de R\$ 2.971.698,29 (dois milhões, novecentos e setenta e um mil, seiscentos e noventa e oito reais e vinte e nove centavos) (...) Nesse particular, tenho que a embargante insurge-se contra a justiça da decisão, alegando má interpretação das provas e do direito aplicável, mas sua irresignação volta-se contra órgão agora incompetente para a reapreciação da causa, uma vez que esgotada a jurisdição em primeiro grau, passa a ser exclusiva competência da Egrégia Superior Instância para a revisão do julgado, sob pena de usurpação de função jurisdicional deste último elevado órgão. Os embargos declaratórios têm como objetivo, segundo o próprio texto do art. 1.022 do Código de Processo Civil, o esclarecimento de decisão judicial, sanando-lhe eventual obscuridade ou contradição, ou a integração da decisão, quando for omitido ponto sobre o qual devia pronunciar-se o juiz. Nesse contexto, o recurso não existe no ordenamento jurídico para rediscutir a matéria posta em julgamento da forma pretendida pela parte embargante, que busca conferir-lhes caráter infringente. Insurgência, pois, sob pretexto de esclarecer uma inexistente situação de obscuridade, omissão ou contradição, mas com real objetivo de infringir o julgado e de, assim, viabilizar um indevido reexame da causa é inadmissível (STJ, EDAGRAG nº 239.612-SP, in RTJ 189/734-746). Diante de tais fundamentos, na ausência de omissão, obscuridade ou contradição a ser sanada, nego provimento aos embargos de declaração, acolhidos tão somente para correção do erro material verificado na decisão, nos termos da fundamentação supra. Int."

Mogi das Cruzes, 23 de junho de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0413/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 24/06/2022. Considera-se a data de publicação em 27/06/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira (OAB 185338/SP)  
Mauro Campos de Siqueira (OAB 94639/SP)  
Carlos Augusto Carvalho Lima Rehder (OAB 58288/SP)  
Renata Junqueira Rehder (OAB 259744/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 115/117: trata-se de embargos de declaração opostos pela liquidante contra a r. decisão de fls. 111/112, que homologara o laudo pericial de fls. 59/95, para declarar o valor do imóvel (terreno + benfeitorias) em R\$ 2.971.698,29, atualizado até setembro de 2021. Aduz que o decisum padece de erro material, uma vez que, ao contrário do que constou na decisão embargada, o perito não cita nem avalia nenhuma benfeitoria introduzida no imóvel. Ademais, o endereço indicado na decisão ora embargada está incorreto, pois o imóvel objeto da avaliação está localizado na Rua Coronel Cardoso de Siqueira e não Estrada Fazenda Cuiabá. Nesses termos, requer o acolhimento dos embargos de declaração, para que seja sanado o erro material apontado. Nos termos do art. 1.023, § 2º, CPC, intimada a parte adversa (fls. 121), que deixou de se manifestar (fls. 122). Conheço dos embargos, em razão de sua tempestividade (fls. 118), e dou-lhes provimento parcial para o fim pleiteado, com a correção do erro material verificado na r. decisão combatida. Posto isto, nos termos do art. 1.022, III, do Código de Processo Civil, acolho em parte os embargos de declaração de fls. 115/117, e determino a retificação da r. decisão de fls. 111/112, para constar o endereço correto do imóvel avaliado, qual seja, Rua Coronel Cardoso de Siqueira, 3232, Mogi das Cruzes SP). Nego-lhes, contudo, provimento em relação à alegação de que o perito não teria citado ou avaliado as benfeitorias introduzidas no imóvel, pois o efeito modificativo pretendido não seria decorrência do reconhecimento de qualquer dos pressupostos de embargabilidade, quais sejam: omissão, contradição ou obscuridade. Com efeito, diferentemente do afirmado pela embargada, o perito citou e avaliou as benfeitorias sobre o imóvel, conforme se infere da conclusão lançada às fls. 76: Do exposto, concluímos que o valor mercadológico e global do bem imóvel em questão (terreno + benfeitorias), giram em torno de R\$ 2.971.698,29 (dois milhões, novecentos e setenta e um mil, seiscentos e noventa e oito reais e vinte e nove centavos) (...) Nesse particular, tenho que a embargante insurge-se contra a justiça da decisão, alegando má interpretação das provas e do direito aplicável, mas sua irresignação volta-se contra órgão agora incompetente para a reapreciação da causa, uma vez que esgotada a jurisdição em primeiro grau, passa a ser exclusiva competência da Egrégia Superior Instância para a revisão do julgado, sob pena de usurpação de função jurisdicional deste último elevado órgão. Os embargos declaratórios têm como objetivo, segundo o próprio texto do art. 1.022 do Código de Processo Civil, o esclarecimento de decisão judicial, sanando-lhe eventual obscuridade ou contradição, ou a integração da decisão, quando for omitido ponto sobre o qual devia pronunciar-se o juiz. Nesse contexto, o recurso não existe no ordenamento jurídico para rediscutir a matéria posta em julgamento da forma pretendida pela parte embargante, que busca conferir-lhes caráter infringente. Insurgência, pois, sob pretexto de esclarecer uma inexistente situação de obscuridade, omissão ou contradição, mas com real objetivo de infringir o julgado e de, assim, viabilizar um indevido reexame da causa é inadmissível (STJ, EDAGRAG nº 239.612-SP, in RTJ 189/734-746). Diante de tais fundamentos, na ausência de omissão, obscuridade ou contradição a ser sanada, nego provimento aos embargos de declaração, acolhidos tão somente para correção do erro material verificado na decisão, nos termos da fundamentação supra. Int."

Mogi das Cruzes, 24 de junho de 2022.



Mauro Campos de Siqueira – OAB/SP 94.639  
Neusa Ap. Moreira da Silva Siqueira – OAB/SP 185.338

Angela Campos de Siqueira – OAB/SP 260.079  
Cássia Regina Campos de Siqueira – OAB/SP 352.730

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MM. 2ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**

**LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA**

**PROCESSO Nº 0000250-85.2021.8.26.0361**

**ELIZABETH REIKO NITO e MIRIAM HIROKO NITO SHIOTANI,**

ambas devidamente qualificadas nos autos da liquidação de sentença em epígrafe, processo nº 0000250-85.2021.8.26.0361, movida em face de **SERVIÇOS E INSTALAÇÕES ALVES LTDA**, igualmente qualificada, por sua advogada infra-assinada, vem respeitosa-mente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:

Considerando a necessidade de realização de leilão do imóvel objeto da lide, requer seja realizado leilão eletrônico, estipulando preço mínimo para alienação, em segunda praça, por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação nos termos do art. 891 § único, do CPC.

Outrossim, requer autorização de Vossa Excelência para constar no edital proposta de pagamento parcelado, nos termos do art. 895, § 1º, do CPC; destacando que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, sendo que todas as propostas para pagamento parcelado serão levadas ao crivo desse n. Juízo.





Mauro Campos de Siqueira – OAB/SP 94.639

Angela Campos de Siqueira – OAB/SP 260.079

Neusa Ap. Moreira da Silva Siqueira – OAB/SP 185.338

Cássia Regina Campos de Siqueira – OAB/SP 352.730

Fica consignado que a empresa gestora indicada ficará responsável por todos os custos do leilão, bem como pela intimação das pessoas legitimadas no art. 889 e seus incisos, do CPC.

Por fim, para realização do leilão eletrônico, observando o disposto no artigo 883 do Código de Processo Civil, indica-se, desde logo, a gestora de alienação judicial **FRANKLIN LEILÕES**, credenciada junto a Corregedoria Geral de Justiça, conforme relação constante no site do TJSP, **representada pela Leiloeira Oficial RENATA FRANKLIN SIMÕES, matriculada na JUCESP sob nº 1.040**, e com cadastramento devidamente implementado junto ao PORTAL DOS AUXILIADORES DA JUSTIÇA, através do sítio eletrônico ([www.franklinleiloes.com.br](http://www.franklinleiloes.com.br)), e escritório na Rua Paracatu, nº 309, sala 118 - Parque Imperial – São Paulo, telefone (11) 3562-6726, e-mails: [juridico@franklinleiloes.com.br](mailto:juridico@franklinleiloes.com.br) e [contato@franklinleiloes.com.br](mailto:contato@franklinleiloes.com.br).

Termos em que  
Pede Deferimento,

Mogi das Cruzes, 6 de julho de 2022

**Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira**  
**OAB/SP 185.338**



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

COMARCA de Mogi das Cruzes

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28 - Vila Paternio

CEP: 08780-210 - Mogi das Cruzes - SP

Telefone: 11-4799-8877 - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0000250-85.2021.8.26.0361**  
 Requerente: **Elizabeth Reiko Nito e outro**  
 Requerido: **Serviços e Instalações Alves Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Domingos Parra Neto

Vistos.

Para a realização das praças do imóvel avaliado às fls. 59/95, nomeio o leiloeiro eletrônico GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO - JUCESP Nº 550 - (WWW.LANCEJUDICIAL.COM.BR) - SISTEMA LANCE JUDICIAL (e-mail: leiloeiro@lancejudicial.com.br), devidamente cadastrado no Portal dos Auxiliares da Justiça.

O procedimento observará os artigos 881 e seguintes, do Código de Processo Civil, e o Provimento CSM nº 1625/09.

Providencie a serventia autorizada o cadastro da nomeação do leiloeiro no referido Portal, conforme Comunicado nº 690/2017.

No mais, aguarde-se a designação do leilão.

Int.

Mogi das Cruzes, 8 de agosto de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0542/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira (OAB 185338/SP)	D.J.E
Mauro Campos de Siqueira (OAB 94639/SP)	D.J.E
Carlos Augusto Carvalho Lima Rehder (OAB 58288/SP)	D.J.E
Renata Junqueira Rehder (OAB 259744/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Para a realização das praças do imóvel avaliado às fls. 59/95, nomeio o leiloeiro eletrônico GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO - JUCESP Nº 550 - (WWW.LANCEJUDICIAL.COM.BR) - SISTEMA LANCE JUDICIAL (e-mail: leiloeiro@lancejudicial.com.br), devidamente cadastrado no Portal dos Auxiliares da Justiça. O procedimento observará os artigos 881 e seguintes, do Código de Processo Civil, e o Provimento CSM nº 1625/09. Providencie a serventia autorizada o cadastro da nomeação do leiloeiro no referido Portal, conforme Comunicado nº 690/2017. No mais, aguarde-se a designação do leilão. Int."

Mogi das Cruzes, 9 de agosto de 2022.



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0542/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 10/08/2022. Considera-se a data de publicação em 11/08/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Neusa Aparecida Moreira da Silva Siqueira (OAB 185338/SP)  
Mauro Campos de Siqueira (OAB 94639/SP)  
Carlos Augusto Carvalho Lima Rehder (OAB 58288/SP)  
Renata Junqueira Rehder (OAB 259744/SP)

Teor do ato: "Vistos. Para a realização das praças do imóvel avaliado às fls. 59/95, nomeio o leiloeiro eletrônico GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO - JUCESP Nº 550 - (WWW.LANCEJUDICIAL.COM.BR) - SISTEMA LANCE JUDICIAL (e-mail: leiloeiro@lancejudicial.com.br), devidamente cadastrado no Portal dos Auxiliares da Justiça. O procedimento observará os artigos 881 e seguintes, do Código de Processo Civil, e o Provimento CSM nº 1625/09. Providencie a serventia autorizada o cadastro da nomeação do leiloeiro no referido Portal, conforme Comunicado nº 690/2017. No mais, aguarde-se a designação do leilão. Int."

Mogi das Cruzes, 10 de agosto de 2022.