

PODER JUDICIÁRIO

1º Vol



SÃO PAULO

5676/98

JUIZO DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL

13 Vara Cível

Fórum Central Cível João Mendes Júnior

0429223-42-1991.8.26.0100

Processo: 583.00.1991.429223-7/000000-000



Grupo: 1.Cível

Ação: 118-Declaratória (em geral)

Valor da Causa \$6.000.000,00

Data Distribuição : 30/09/1991 Hora: 15:26

Data Alteração : 11/09/2009 Hora: 12:44

Tipo de Distribuição : Dependência

RTE: MAZAKAZU NIWANO

ADV: MILENA MARQUES

OAB: 265483/SP

RDO: BSF & ASSOCIADOS S/C LTDA e outro(s)

Nº DE ORDEM: 01.13.0000/000000

2349/91



IMPAR

1/429223-7
3333
33 33
33
333
33
33 33
3333
CÍVEL
09/91

AUTUAÇÃO

Em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

de mil novecentos e \_\_\_\_\_

autuo neste Cartório \_\_\_\_\_

que segue(m) e fiz este termo. Eu, \_\_\_\_\_

Esc., sub \_\_\_\_\_

REGISTRO SOB nº 2349/91

LIVRO nº \_\_\_\_\_

F.S. \_\_\_\_\_

520.638-0

Sentença

GA



R

2  
3

CORREDEORIA GERAL DA JUSTIÇA

SHINJI YOSHINAGA  
advogado

30951 14665 429223

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 13a. Vara Cível da Capital.

DEPRI-1.1

D. por Dependência à 13ª Vara Cível.

Reg. n.º 2349/91  
Livro n.º 63 fls. 336  
Oficial Conceição

R. A. em apelo,

de 30/09/91.

POR DEPENDENCIA AO  
Processo n. 2091/91

Esther Silva Rosa  
Juiz de Direito

MAZAKAZU NIWANO, brasileiro,

casado, industrial, portador do RG. n.º 3.010.448 e do CPF/MF sob n.º 057.912.358-87, residente e domiciliado nesta Capital à Rua Lins de Vasconcelos, 64, Cambuci, por seu advogado que esta subscreve, com escritório nesta Capital à Rua Tabatinguera n. 140, 20o. andar, Conj. 2003, local onde receberá intimações, em cumprimento ao disposto no art.806 do CPC., vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., propor a presente **AÇÃO DECLARATÓRIA, CUMULADA COM O CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER**, contra **BSF & ASSOCIADOS S/C LTDA.**, com sede nesta Capital à Avenida Paulista n. 1.499, 19o. andar, inscrita no CGC/MF sob n.º 51.224.731/0001-51, pelas relevantes razões de fato e de direito que a seguir expostas:

1.- O Autor em 09/06/86, aderiu a um grupo de consórcio de n. 32 (duração de 60 meses e 120 participantes) cuja cota tomou o n. 61, grupo esse, administrado pela Ré, tendo optado pelo pagamento total num prazo de 36 meses, razão pela qual, pagava uma contribuição



3  
3

SHINJI YOSHINAGA  
advogado

mensal de 2,278% sobre o valor do bem objeto do grupo, uma camioneta MG D-20 - Custon Luxo;

2.- De sua adesão em 09/07/86 até o término do pagamento da 36a. prestação, o Autor sempre primou pela pontualidade, quitando todos os encargos atualizados à época do vencimento, inclusive os resíduos lançados como saldo de caixa, totalizando suas contribuições 102,9356% do valor atualizado do bem, mais taxa de administração e fundo de reserva, conforme levantamento feito pela ré, sendo, portanto, credor de um percentual pago a maior, correspondente a 2,0356% sobre o valor atualizado do bem, superando o pactuado no contrato de adesão ( doc. anexo).

3.- Tendo pago a totalidades das 36 prestações previstas em seu contrato de adesão, o Autor, que nesse mesmo período não fora sorteado nas assembleias mensais, procurou a administradora para saber como iria receber o bem para o qual houvera contribuído. Nessa oportunidade a Ré lhe informou que, embora já quitada a sua cota, deveria o autor aguardar até o encerramento do grupo, uma vez que sua cota continuava participando dos sorteios mensais nas respectivas assembleias, podendo vir a ser contemplada brevemente, antes do encerramento do mesmo.

4. Inconformado, mas não tendo alternativa, o Autor aguardou o encerramento do grupo, mas a surpresa maior viria com o telegrama da Administradora Ré, que o convocava a comparecer na sede desta, não para receber o bem, mas para saldar débito em atraso, no prazo de 48 horas,

4

**SHINJI YOSHINAGA**  
advogado

sem contudo, detalhar a que se referia tal débito. Comparecendo, então, na administradora, foi informado que o sado ora cobrado, referia-se à falta de pagamento de algumas prestações e de resíduos decorrentes dos meses subsequentes ao término dos 36 em que o Autor estava contribuindo no Grupo.

5.- Entendendo ser abusiva a cobrança, o Autor tentou recorrer ao órgão Colegiado da **ABAC - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DOS ADMINISTRADORES DE CONSÓRCIO**, por meio de seu departamento jurídico, não obtendo resposta, até a propositura da Ação Cautelar.

6.- A Medida Cautelar preparatória foi requerida, após ter o autor sido notificado para pagar no prazo de sete (07) dias a importância extorsiva de CR\$ 5.766.139,80 (cinco milhões, setecentos e sessenta e seis mil, trinta e nove cruzeiros e oitenta centavos), a serem ainda acrescidos de taxa de <sup>administrativa</sup> administração e fundo de reserva, a título de contribuições ordinárias e correção do Saldo de Caixa pendente, sob pena de serem tomadas medidas previstas na legislação de consórcio, a qual prevê a exclusão do Consorciado, por inadimplência, e como consequência, a devolução, de forma singela, dos valores pagos mensalmente, salientando-se que, quando da Contestação à Medida Cautelar, a Ré já diminuira, milagrosamente, o valor cobrado para 18,8124%, correspondente naquela ocasião a CR\$2.867.091,50.

7.- Concedida a liminar e uma vez citada, a Ré contestou a medida cautelar, alegando que não se tratava de cancelamento, os efeitos da notificação, mas de



5

SHINJI YOSHINAGA  
advogado

perda do direito de obter a manutenção de preço no valor do bem e de obrigação da entrega do mesmo, pela Administradora, no prazo de 30 dias.

8.- A realidade é outra, pois a administradora Ré quer fazer a manutenção de preço do bem, entretanto, a repassa, mediante rateios de saldo de caixa, e a obrigação de entregar o bem, em até trinta dias após o encerramento do grupo já estava a muito superada, haja visto que o grupo encerrou em 25/06/91 (conforme carta resposta para a ABAC, doc. anexo), e a notificação data de 09 de agosto de 1991, com protocolo em cartório em 21 de agosto seguinte, quase **sessenta** dias após o encerramento, i.e., quase trinta dias em mora.

9.- Da participação ativa do Autor no Grupo, nota-se que o art. 12, letra "b" do Regulamento de Consórcio, prevê que:

"o consorciado poderá liquidar, no todo ou em parte, na ordem inversa a contar da última, o saldo devedor das suas contribuições, acrescidas das parcelas acessórias devidas na forma deste regulamento e inclusive, no caso de consorciado contemplado que quitar inteiramente o débito, encerrar a sua participação no grupo, com a liberação do bem e das garantias oferecidas."

Ora, se o consorciado contemplado que já tiver quitado o saldo de suas contribuições, pode até ter o bem liberado, encerrando

SHINJI YOSHINAGA  
advogado

a sua participação no grupo, por que, impor um ônus tão pesado ao consorciado que também quitou integralmente suas contribuições, mas não foi ainda contemplado, obrigando-o ao pagamento de rateio de saldo de caixa?

De acordo com o regulamento, o Autor quitou suas contribuições antecipadamente, tanto que, do levantamento de suas contribuições, apurou-se ter o mesmo contribuído com 102,9356% do valor do bem, i.e., 2,9356% a maior, a seu favor, não estando, portanto, obrigado a qualquer outro pagamento a não ser o previsto no citado art. 12 do Regulamento, alinea "a", que diz respeito a aumentos ocorridos entre o último pagamento efetuado e a assembléia seguinte a esse pagamento, que não é o caso.

10.- Até a data da propositura da presente ação, o bem objeto do consórcio, ainda não estava a disposição do Autor, o que o obriga a propor a presente, como **ação principal** em decorrência da Medida Cautelar ter sido preparatória.

Assim, pelo acima exposto, é a presente para requerer a V. Exa. a citação da Ré, para responder aos termos da presente ação, a qual a final deverá ser julgada procedente, declarado por sentença, não estar, o autor, obrigado ao pagamento dos valores que ora lhe são cobrados, seja a que título for, nos termos da alinea "b" do art. 12 do Regulamento, estando este apenas aguardando a entrega do bem pela administradora Ré, condenando-a no



SHINJI YOSHINAGA  
advogado

7  
5

pagamento das custas e dos honorários de advogado a serem por V. Exa. arbitrados.

Requerer, finalmente, que seja a Ré condenada a entregar ao Autor, o bem objeto do consórcio imediatamente, ou na impossibilidade por falta de disponibilidade do mesmo no mercado, a respectiva Carta de Crédito, uma vez que o grupo já está encerrado e o bem seria entregue sem qualquer tipo de alienação ou ônus, sob pena de, se não o fizer, ser-lhe imposta uma multa penal diária, a ser fixada por V. Exa., para cada dia de atraso.

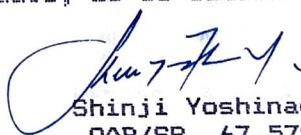
O Autor provará o alegado, pelos meios de prova contidos no art. 136 do Código Civil.

Dá-se a presente o valor de CR\$4.000.000,00, para efeitos legais.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 26 de Setembro de 1.991.

  
Shinji Yoshinaga  
OAB/SP. 67.579

69  
Q

13a. VARA CIVEL

Vistos etc...

MAZAKAZU NIWANO, qualificado nos autos, propôs a presente ação declaratória, cumulada com o cumprimento de obrigação de fazer, contra BSF & ASSOCIADOS S/C-LIMITADA, por seu representante legal, alegando, em síntese, o que se segue: o autor, em 9 de junho de 1986, aderiu a um grupo de consórcio de número 32, com a duração de sessenta / meses, tendo cento e vinte participantes e cuja cota tomou o número 61, grupo esse, administrado pela ré, tendo o deman- dante optado pelo pagamento total no prazo de trinta e seis / meses, razão pela qual, pagava uma contribuição mensal de 2,278% sobre o valor do bem objeto do grupo, uma camioneta / MG-D 20 (Custon Luxo).

Diz o demandante que desde sua adesão ao grupo em 9 de julho de 1986, quitou, pontualmente, todos os encargos atualizados à época do vencimento, inclusive os resíduos lançados como fundo de caixa, totalizando suas / contribuições 102,9356% do valor atualizado do bem, mais taxa de administração e fundo de reserva, conforme levantamento feito pela ré, sendo, portanto, credor de um percentual pago/ maior, correspondente a 2,0356%, sobre o valor atualizado do bem, superando o pactuado no contrato de adesão.

Tendo pago a totalidade das trinta/ e seis parcelas previstas no contrato de adesão, o autor, que nesse período não foi sorteado com o bem, procurou a adminis- tradora para saber como iria receber o bem pago, tendo a ré/ lhe informado que, embora quitadas as prestações devidas, de- veria o autor aguardar até o encerramento do grupo, uma vez/ que, sua cota continuaria participando dos sorteios mensais/ nas respectivas assembléias, podendo vir a ser contemplada / brevemente, antes do encerramento do grupo. O autor aguardou o encerramento do grupo, quando foi informado que não iria / receber o bem sem que antes saldasse o débito em atraso, no

*Luciano*



(no) prazo de 48 horas, não tendo a ré detalhado em que consistia esse débito. Foi o autor, entretanto, informado que tal débito era o referente à falta de pagamento de algumas prestações e de resíduos decorrentes dos meses subsequentes ao término dos 36 em que o autor estava contribuindo no grupo. Notificado para pagar no prazo de sete dias a importância de Cr\$ 5.766.139,80, o autor ingressou com medida cautelar, da qual a presente ação é derivada. Proposta a ação, requer o demandante a sua procedência, com a declaração, por sentença, de que não está o autor obrigado ao pagamento do que foi pedido, ficando aguardando a entrega do bem, respondendo a demandada pelas custas e honorária. Com a inicial, vem os documentos de fls.8/15.

Citada (fls.40), a ré contesta o pedido (fls. 42/44), dizendo, em síntese, o que se segue: o que vem sendo cobrado do réu é o devido à conta de saldo de caixa, que não foi pago, apesar de o demandante ter sido para isso devidamente notificado. O autor manifestou-se em réplica (fls. 50/52), tendo o Cartório juntado aos autos o documento de fls. 62/63, cópia reprográfica da sentença dada na medida cautelar.

#### Relatados. Decido.

A medida cautelar, ora em grau de recurso, foi nesta instância julgada pela procedência para o fim de determinar que a suplicada se absteresse de cancelar quaisquer das cláusulas que redundassem em direito do consorciado no recebimento do bem derivado do plano consorcial a que ele aderira, remetendo as partes para a discussão da matéria de fundo em ação principal, ora objeto de conhecimento.

Verifica-se do regulamento da proposta de adesão ao grupo consorcial, que o consorciado "poderá liquidar, no todo ou em parte, na ordem inversa a contar da última, o saldo devedor das suas contribuições, acrescidas das parcelas acessórias devidas na forma deste regulamento e inclusive no caso de consorciado contemplado que quitar inteiramente o débito, encerrar a sua participação no grupo, com a liberação do bem e das garantias oferecidas." Documento de fls. 10, cláusula 12, letra "b".

Com isso, tem-se que o consorciado pode no curso do plano consorcial, liquidar suas parcelas de vidas e contratadas antes do termo do prazo do plano a que /

*Suarez*

(a que) aderiu. A própria ré concorda que o autor quitou suas contribuições antecipadamente, como previa o regulamento do / consórcio a que aderira, apurando-se ter ele contribuído com o percentual de 102% do valor do bem, mais de dois por cento a mais do valor objeto do contrato. A obrigação do consorciado - autor, à luz do preceito do referido artigo 12, já referido, em sua letra "a". Por tal alínea, e obedecido o sistema de preço/ponderado, " as prestações pagas em dia ou antecipadamente, se não irrealizáveis após a primeira assembléia seguinte ao pagamento, com exceção do reajuste do saldo de caixa" prevista no / mesmo regulamento. Toda vez que ocorrer aumento do preço do bem ou da base de cálculo dos veículos usados, o saldo de caixa que passar de uma assembléia para outra será reajustado na mesma / proporção do aumento verificado. (§ 4º, do artigo 11, do Regulamento).

Pelo que se tem da prova que veio produzida, verifica-se que o autor contribuiu com percentual maior do que o devido para a aquisição do bem e a própria demandada, com a contestação de fls. 42/44, não informa o valor que entende devido à conta de tal saldo de caixa e nem requereu que tal/ prova viesse efetivada (fls.66), passando "in albis" o prazo conferido pelo Juízo para que a demandada requeresse as provas que pretendia produzir. A própria inicial faz menção em seu item 6, de fls. 4, que a ré, contestando a cautelar, diminuiu o valor/ inicialmente cobrado quando da notificação aludida na inicial, redução essa, correspondente a 18,8124%.

Com isso, tem-se que a ação é procedente para o fim de declarar-se, por sentença, que o autor satisfez com suas contribuições o valor do bem objeto do contrato de consórcio a que aderira, não estando obrigado ao pagamento de / outros valores que lhe estão sendo cobrados pela ré sem a devida justificativa, condenada a ré a entregar ao demandante a respectiva carta de crédito, sob pena de, não o fazendo, ser-lhe imposta multa penal diária, que fixo no valor de Cr\$ 50.000,00, de vida desde o dia em que passada em julgado a sentença, for a demandada dela devidamente intimada. Responderá a ré pelas custas do processo e pela honorária que fixo no percentual de vinte / por cento do valor dado à ação, honorária essa, devidamente corrigida, quando do pagamento, da data do ajuizamento da ação.

07/10 Isto posto, julgo procedente a presente ação para o fim de declarar-se, por sentença, que o autor satisfez com suas contribuições o valor do bem objeto do contrato de consórcio a que aderira, estando desobrigado do pagamento de



(pagamento de) outros valores que lhe estão sendo cobrados pela ré sem a devida justificativa, condenada a ré a entregar ao consorciado-autor a respectiva carta de crédito, sob pena de, não o fazendo, ser-lhe imposta multa penal diária, que fixo no valor de cinquenta mil cruzeiros, devida desde o dia em que passar em julgado a presente sentença, com a devida intimação da ré para a prestação do ato, sem que isso tenha feito. A ré fica condenada no pagamento das custas do processo e da honorária que fixo no percentual de vinte por cento do valor dado à ação, honorária essa, devidamente corrigida, quando do pagamento, da data do ajuizamento da ação.

P.R.I.

São Paulo, aos 30 de abril de 1992.



OCTAVIO HELENE JUNIOR  
JUIZ DE DIREITO

pedido - 222750

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

*fm*

169  
2  
H/1

matricula  
102.690

ficha  
01

São Paulo, 30 de maio de 1.990.

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO DUPLEX TIPO COBERTURA Nº 171, localizado nos 17º e 18º andares do "EDIFÍCIO COLINAS DE CALLAHONDA" situado à Avenida Chibarás nº 880, em Indianópolis - 24º Sub distrito.

**UM APARTAMENTO,** com a área útil de 485,42m², área de garagem (oito vagas individuais e indeterminadas, sujeitas ao uso de manobrista) de 174,52m², área comum de 280,060m², perfazendo a área total de 940,00m², e uma correspondente fração ideal/ de 10,5472% no terreno do condomínio, correspondendo-lhe os depósitos nos 17 e 18, localizados no subsolo.

**PROPRIETÁRIA:-** CONSTRUTORA E INCORPORADORA FRESNO S/A, CGC. 62.538.277/0001-20, com sede nesta Capital, à Praça da República nº 473, 4º andar, conjunto 42.

**REGISTROS ANTERIORES:-** R.2 matr. 17.564 e 68.177 e R.1 -/- matr. 74.834, 74.973 e 77.303 deste Registro.

**CONTRIBUINTE:-** 045.068.0055-9.

A Escr. Autª., *Liliana Asturiano Costa* (Liliana Asturiano Costa)

R.1, em 30 de maio de 1.990.

**TÍTULO:-** Venda e Compra.

Por escritura de 18 de maio de 1.990, do 19º Escrivão de Notas desta Capital, (Lº 3.784-fls.181), a proprietária acima/ qualificada, transmitiu por venda feita a JOSÉ BRUNO DE SA-BOIA FIUZA, brasileiro, divorciado, economista, RG. número - 3.960.769, CIC. 006.879.018-04, residente e domiciliado nesta Capital, à Avenida Chibarás nº 880, aptº 171, pelo valor/ de Cr\$130.000,00, o imóvel desta matrícula.

A Escr. Autª., *Liliana Asturiano Costa* (Liliana Asturiano Costa)

R.2, em 08 de fevereiro de 1.995.

**ONUS: COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA.**

Por instrumento particular de 02 de novembro de 1.994 e Ret. Rat. pelo instrumento particular de 30 de dezembro de 1.994, o proprietário R.1, já qualificado, comprometeu-se a vender em caráter irrevogável e irretratável a JOAO BATISTA MENESCAL FIUZA, brasileiro, separado consensualmente,

-continua no verso-

matricula  
102.690

folha  
01

verso

-continuação-

Industriário, RG. nº 1.092.019/RJ e CIC. nº 029.373.527-15, residente e domiciliado no Rio de Janeiro-RJ, à Rua Nascimento e Silva nº 202, apte 501, Ipanema, pelo valor de R\$700.000,00, (setecentos mil reais), pagável da seguinte forma: R\$550.000,00 como sinal e principio de pagamento de sendo deste valor R\$150.000,00 pagos em moeda corrente nacional e R\$400.000,00 representados pela moeda corrente, geral quitação das confissões de dívidas e juros incidentes anteriormente firmadasentre as partes e R\$150.000,00, será pago em 15 parcelas iguais mensais e sucessivas, corrigidas pelo IGP-M, de R\$10.000,00, vencendo a primeira delas em 02 de dezembro de 1.994 e as 14 restantes sucessivamente, todo segundo dia de cada mês, o imóvel desta matricula, todo atualmente pelo contribuinte nº 045.068.0082-6.

O Escr. Aute Guimerio Scaquetti (Guimerio Scaquetti)

CERTIFICA, que o SUBDISTRITO DE INDIANÓPOLIS, passou a pertencer a esta Circunscrição Imobiliária a partir de 14 de maio de 1.954 (Lei nº 2.532 de 13 de janeiro de 1.954), tendo pertencido anteriormente ao 11º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital, antes 1º Registro de Imóveis. O referido em forma reprogramática nos termos do § 1º do Artigo 19º da Lei nº 6.015 de 31/12/1.973, é verdade e dá fé.-

São Paulo, 25 de julho de 1.996.-

Guimerio Scaquetti  
Of. Substa / Escr. Autº.-

11.º REGISTRO DE IMÓVEIS	
EMOLUMENTOS:	
Ao Oficial R\$	2,38
Ao Estado R\$	0,64
Previdencia R\$	C.47
Total R\$	3,49
GUIA N.º	15896





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
13ª VARA CÍVEL  
Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 811/813 - Centro  
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
Telefone: 2171.6125 - E-mail: sp13cv@tj.sp.gov.br

425  
M  
A

**DECISÃO**

Processo nº: **0429223-42.1991.8.26.0100**  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Espécies de Contratos**  
Requerente: **Mazakazu Niwano**  
Requerido: **Bsf & Associados S/c Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luiz Antonio Carrer**

Vistos.

1 – defiro ao exequente os benefícios da Justiça Gratuita, anotando-se;

2 – para que seja possível a decisão acerca da fraude à execução, deverá o autor emendar o seu pedido de fls. 348/349, juntando cópia atualizada da certidão imobiliária de fls. 336/337 e indicando todos os nomes dos terceiros adquirentes, pois a fraude à execução noticiada é sucessiva. No mesmo pedido, deverá indicar a qualificação dos terceiros e endereços para intimação pessoal, para que apresentem a defesa que tiverem, por meio de embargos de terceiro, no prazo de 15 dias;

3 – quanto à desconsideração da personalidade jurídica, observo que já foi objeto de decisão anterior, devendo a Serventia retificar o polo, para incluir os nomes dos sócios JOSÉ BRUNO DE SABOIA FIÚZA e JOSÉ LEITE RICCI.

4 – quanto ao imóvel de propriedade do outro executado JOEL LEITE RICCI (fls. 338/339), deverá o exequente providenciar a juntada de certidão imobiliária recente, cálculo atualizado do débito, para que seja possível a penhora pelo sistema ARISP;

5 – concedo o prazo de 15 dias para que sejam atendidas as determinações. Cumpra a Serventia o item 3.

Intime-se.

São Paulo, 30 de junho de 2016.

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

01 07 16  
7

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO CARRER. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0429223-42.1991.8.26.0100 e o código 2S000000TC9AR.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 13ª VARA  
CÍVEL FORUM CENTRAL JOÃO MENDES JUNIOR - SÃO PAULO -  
CAPITAL**

**AUTOS Nº 0429223-42.1991.8.26.0100 - DECLARATÓRIA**

**MAZAKAZU NIWANO**, devidamente qualificado nos autos em epígrafe, de **ACÇÃO DECLARATÓRIA**, que move em face de **BSF & ASSOCIADOS S/C LTDA., JOEL LEITE RICCI E JOSÉ BRUNO DE SABÓIA FÍZUA**, igualmente qualificados, vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por meio de sua advogada subscrita, em atendimento ao r. despacho de fls., disponibilizado no DOE de 19/05/2017, expor e requerer o quanto segue:

Douto Julgador, com o objetivo de ser cumprido integralmente o que ficou determinado na r. decisão de fls., foi realizado pelo Exequente o pedido de CRI (Certidão de Regularidade Imobiliária) junto ao 14ª Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, entretanto, conforme comprava-se pelos documentos acostados a este petítório, as referidas CRIs ainda não foram processadas, assim, com a finalidade de não padecer direito, clama-se a Vossa Excelência, que conceda prazo suplementar de 15 dias, para o integral cumprimento da r. decisão.

No mais, reitera e ratifica todos os termos outrora apresentados, por ser medida de mais salutar Justiça!

Nestes termos,  
Pede e E. deferimento.

São Paulo, 14 de junho de 2017.

  
**RITA DE CÁSSIA LAGO VALOIS MIRANDA - OAB/SP nº 132.818**

1445

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 13ª VARA  
CÍVEL FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR - SÃO PAULO -  
CAPITAL**

**AUTOS Nº 0429223-42.1991.8.26.0100 - DECLARATÓRIA  
PROCESSO FÍSICO**

**MAZAKAZU NIWANO**, devidamente qualificado nos autos em epígrafe, de **AÇÃO DECLARATÓRIA**, que move em face de **BSF & ASSOCIADOS S/C LTDA., JOEL LEITE RICCI E JOSÉ BRUNO DE SABÓIA FIÚZA**, igualmente qualificados, vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por meio de sua advogada subscrita, em atendimento ao r. despacho de fls., disponibilizado no DOE de 19/05/2017, expor e requerer o quanto segue:

**01.** Diante da concessão dos benefícios da Justiça Gratuita, reitera-se os pedidos de fls. 414/415 e 419/422, a fim de que seja deferido o pleito, no sentido de ser determinado a intimação do **Sr. José Bruno de Sabóia Fiúza**, nos endereços a seguir:

a.1 - Rua Rego Freitas, 530 - Apto 21 E -- Vila Buarque - São Paulo - Capital - CEP: 01.220-010;

b.1 - Alameda dos Jurupis, 900 - Bloco IV - Apto 153 - Indianópolis - São Paulo - Capital - CEP: 04.088-004;

c.1 - Rua Demóstenes, 866 - Campo Belo - São Paulo - Capital - CEP: 04.614-000.

**02.** Tendo em vista o indeferimento do pedido, para o fim de providenciar as declarações do IR - Imposto de Renda, dos Sócios na época dos fatos, conforme o entendimento e decidido por Vossa Excelência, clama-se pelo deferimento de feitura e expedição de ofício à Receita Federal do Brasil, para que forneçam as declarações dos últimos 05 (cinco) anos, dos sócios - **Joel Leite Ricci e José Bruno de Sabóia Fiúza**.



**03.** Quanto a r. decisão de fls. 425, informa esta Subscritora que analisou atentamente as determinações de Vossa Excelência e, abaixo seguem, o cumprimento de cada um dos pontos:

**a.3** - Acosta-se a este petítório cópia da certidão imobiliária de fls. 336/337 devidamente atualizada, emitida pelo 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, em 22/06/2017 - referente ao imóvel: APARTAMENTO DUPLEX TIPO COBERTURA Nº 171, localizado nos 17º e 18º andares do EDIFÍCIO COLINAS DE CALLAHONDA situado à Avenida Chibarás, nº 880, Indianópolis, São Paulo - SP, matrícula nº 102.690.

Além disso, segunda consta na CRI do imóvel supra - matrícula nº 102.690, os terceiros adquirentes e suas respectivas qualificações completas e, endereços para intimação pessoal de cada um deles são:

- **JOÃO BATISTA MENESCAL FIUZA**, brasileiro, separado consensualmente, industrial, RG nº 1.092.019/RJ e CPF/MF nº 029.373.527-15, e-mail (ignorado), residente e domiciliado no Rio de Janeiro - RJ, à rua Nascimento e Silva, 202, apartamento 501, Ipanema CEP: 22421-024.

- **RUBENS TADEU BONOMO**, brasileiro, médico, RG nº 3.287.555/SP e CPF/MF nº 674.136.258-49, e-mail (ignorado), casado no regime da comunhão parcial de bens, com **FATIMA PELLICIARI BONOMO**, brasileira, administradora de empresa, RG nº 7.529.311/SP e CPF/MF nº 079.897.528-83, e-mail (ignorado), residentes e domiciliados no estado de São Paulo, à Alameda dos Apetubas, 544, Planalto Paulista, CEP: 04058-000.

**b.3** - Junta também, a esta petição cópia da certidão imobiliária de fls. 338/339, devidamente atualizada em 22/06/2017, do imóvel de propriedade do outro Executado Sr. Joel Leite Ricci, matrícula nº 151.013 - imóvel estabelecido na Avenida Jurema, 961 e Alameda dos Guainazes, 667 - Indianópolis - São Paulo. Outrossim, o valor atualizado débito para junho de 2017, encontra-se no importe de R\$ 1.340.496,71 ( um milhão, trezentos e quarenta mil, quatrocentos e noventa e seis reais e setenta e um centavos), conforme planilha abaixo:

**PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS**

Data de atualização dos valores: junho/2017

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

Juros moratórios legais

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 0,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATÓRIOS	JUROS MORATÓRIOS LEGAIS	MULTA 0,00%	TOTAL
1		10/2/2012	573.458,56	817.321,43	0,00	523.175,28	0,00	1.340.496,71
Sub-Total								R\$ 1.340.496,71
TOTAL GERAL								R\$ 1.340.496,71

Assim reitera-se o pedido de penhora através do sistema ARISP, do imóvel supra referenciado.

Por derradeiro, diante do cumprimento de todas as determinações de Vossa Excelência, clama-se pelo prosseguimento da execução, bem como pelo deferimento da juntada dos documentos que acompanham este petítório.

No mais, reitera e ratifica todos os termos outrora apresentados, por ser medida de mais salutar Justiça!

Nestes termos,  
Pede e E. deferimento.

São Paulo, 28 de junho de 2017.

  
**RITA DE CÁSSIA LAGO VALOIS MIRANDA - OAB/SP nº 132.818**



457



14º RI 00019969

# 14º Registro de Imóveis

Ricardo Nahat, Oficial do 14º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo o Livro 2 de Registro Geral ou o Livro 3 de Registro Auxiliar do serviço registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula do teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Matrícula 102.690

Folha 01

São Paulo, 30 de maio de 1.990.

**IMÓVEL:**- APARTAMENTO DUPLEX TIPO COBERTURA Nº 171, localizado nos 17º e 18º andares do "EDIFÍCIO COLINAS DE CALLAHONDA" situado à Avenida Chibarãs nº 880, em Indianópolis - 24º Sub distrito.

**UM APARTAMENTO**, com a área útil de 485,42m², área de garagem (oito vagas individuais e indeterminadas, sujeitas ao uso de manobrista) de 174,52m², área comum de 280,060m², perfazendo a área total de 940,00m², e uma correspondente fração ideal/ de 10,5472% no terreno do condomínio, correspondendo-lhe os depósitos nos 17 e 18, localizados no subsolo.

**PROPRIETÁRIA:**- CONSTRUTORA E INCORPORADORA FRESNO S/A, CGC. 62.538.277/0001-20, com sede nesta Capital, à Praça da República nº 473, 4º andar, conjunto 42.

**REGISTROS ANTERIORES:**- R.2 matr. 17.564 e 68.177 e R.1 -/-/ matr. 74.834, 74.973 e 77.303 deste Registro.

**CONTRIBUINTE:**- 045.068.0055-9.

A Escr. Aut., Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

R.1, em 30 de maio de 1.990.

**TÍTULO:**- Venda e Compra.

Por escritura de 18 de maio de 1.990, do 19º Escrivão de Notas desta Capital, (Lº 3.784-fls.181), a proprietária acima/ qualificada, transmitiu por venda feita a JOSÉ BRUNO DE SA--BOIA FIUZA, brasileiro, divorciado, economista, RG. número - 3.960.769, CIC. 006.879.018-04, residente e domiciliado nesta Capital, à Avenida Chibarãs nº 880, aptº 171, pelo valor/ de Cr\$130.000,00, o imóvel desta matrícula.

A Escr. Aut., Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

R.2, em 08 de fevereiro de 1.995.

**ONUS:** COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA.

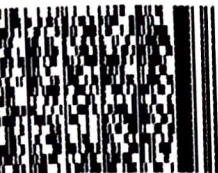
Por instrumento particular de 02 de novembro de 1.994 e Ret. Rat. pelo instrumento particular de 30 de dezembro de 1.994, o proprietário R.1, já qualificado, comprometeu-se a vender em caráter irrevogável e irretratável a JORJO BATISTA MENESCAL FIUZA, brasileiro, separado consensualmente,

-continua no verso-

PARA FINS NOTARIAIS, O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS, A PARTIR DA DATA DA SUA EXPEDIÇÃO (PROV. 58/88 CAP. XIV, 12, D).

(a) Saída, a partir de 21 de novembro de 1942 (Dec. nº 13.012 de 24 de outubro de 1.942). (b) Indianópolis, a partir de 14 de maio de 1.954 (Lei nº 2.532, de 13 de janeiro de 1.954). Ambos tendo parâmetro anteriormente ao 11º Registro de Imóveis desta Capital, antes 1º Registro de Imóveis.





00019989

458

# 140 Registro de Imóveis

matrícula  
102.690

ficha  
01  
verso

-continuação-

industrialário, RG. nº 1.092.019/RJ e CIC. nº 029.373.527-15, residente e domiciliado no Rio de Janeiro-RJ, à Rua Nascimento e Silva nº 202, aptº 301, Ipanema, pelo valor de R\$700.000,00, (setecentos mil reais), pagável da seguinte forma: R\$550.000,00 como sinal e principio de pagamento, sendo deste valor R\$150.000,00 pagos em moeda corrente nacional e R\$400.000,00 representados pela mais ampla e geral quitação das confissões de dívidas e juros incidentes anteriormente firmadas entre as partes e R\$150.000,00, será pago em 15 parcelas iguais mensais e sucessivas, corrigidas pelo IGPM, de R\$10.000,00, vencendo a primeira delas em 02 de dezembro de 1.994 e as 14 restantes sucessivamente, todo segundo dia de cada mês, o imóvel desta matrícula, lançado atualmente pelo contribuinte nº 045.068.0082-6.

O Escr. Autº Guimerio Scaquetti (Guimerio Scaquetti)

R.3, em 19 de dezembro de 1.996.

**TÍTULO: - CESSAO.**

Por escritura de 12 de novembro de 1.996, do 1º Escrivão de Notas desta Capital, (Lº. 2.484, fls. 046), JOAO BATISTA MENESCAL FIUZA, separado consensualmente, já qualificado, cedeu e transferiu a RUBENS TADEU BONOMO, médico, RG. nº 3.287.555-SSP/SP, CIC. nº 674.136.258-49, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com FATIMA PELLICIARI BONOMO, administradora de empresa, RG. nº 7.329.311-SSP/SP, CIC. nº 079.897.528-83, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, à Alameda dos Apetubas nº 544, pelo valor de R\$700.000,00 (setecentos mil reais), os direitos e obrigações decorrentes do compromisso de venda e compra R.2, e referentes ao imóvel desta matrícula.

O Escr. Autº Valfrido Ernesto Trujillo (Valfrido Ernesto Trujillo).

R.4, em 19 de dezembro de 1.996.

**TÍTULO: VENDA E COMPRA.**

Pela mesma escritura, JOSE BRUNO DE SABOIA FIUZA, divorciado, já qualificado, residente à Avenida Chibará nº 880, aptº. 17, transmitiu por venda feita a RUBENS TADEU BONOMO, médico, RG. nº 3.287.555-SSP/SP, CIC. nº 674.136.258-49, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da

-continua na ficha nº 02-

Página: 0002/0004  
Certidão na Última página

459



# 14° Registro de Imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

14.º REGISTRO DE IMÓVEIS DE S. PAULO

matrícula  
102.690

folha  
02

São Paulo, 19 de dezembro de 1.996

Lei 6.515/77, com FATIMA PELLICIARI BONOMO, administradora de empresa, RG. nº 7.529.311-BSP/SP, CIC. nº 079.897.528-83, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, à Alameda dos Apetubas nº 544, em cumprimento a cessão R.J, pelo valor de R\$700.000,00, (setecentos mil reais), o imóvel desta matrícula.

O Escr. Aut. Valfrido Ernesto Trujilho (Valfrido Ernesto Trujilho).



461



14º RI 00019970

# 14º Registro de Imóveis

Ricardo Nahat, Oficial do 14º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo o Livro 2 de Registro Geral ou o Livro 3 de Registro Auxiliar do serviço registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula do teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula  
151.013

ficha  
01

**14º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

São Paulo, 24 de maio de 2.001.

**IMÓVEL:-** Avcnida Jurema nº 961 e Alameda dos Guaiazes nº 667, em Indianópolis - 24º Subdistrito.

**DUAS CASAS E RESPECTIVO TERRENO**, medindo 9,45m de frente para a Avenida Jurema; 25,00m do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, onde também faz frente para a Alameda dos Guaiazes; 24,17m do lado direito onde confronta com o terreno de Assencio Galves e sua mulher, e nos fundos onde mede 9,60m, confina com a Sociedade Paulista de terrenos, com área de 232,55m².

**PROPRIETÁRIOS:** MARIZE THEREZINHA MOREIRA RICCI e seu marido JOEL LEITE RICCI, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 4.584, residentes e domiciliados nesta Capital.

**REGISTRO ANTERIOR:-** Tr. 125.570, de 31 de maio de 1.974, deste Registro.

**CONTRIBUINTE:-**

O Escr. Autº. *Milton de Souza* (Milton de Souza).

R.1/151.013, em 24 de maio de 2.001.

**ONUS:- PENHORA.**

Conforme se verifica do mandado de 02 de maio de 2001, expedido pelo Juízo de Direito da 66ª Vara Justiça do Trabalho - 2ª Região, desta Capital, extraído dos autos nº 1766/98 da Ação Trabalhista, movida por IRINEU FERNANDES, brasileiro, casado, comerciante, RG nº 7.286.629-SSP-SP, CPF nº 286.690.968-20, residente e domiciliado nesta Capital, à Avenida Cesário Alvim nº 4859, contra BSF E ASSOCIADOS S/C LTDA com sede nesta Capital, à Rua Tijuco Preto nº 322, a metade ideal do imóvel, desta matrícula, de propriedade de JOEL LEITE RICCI casado com MARIZE THEREZINHA MOREIRA RICCI, foi penhorado; **valor da causa** R\$70.400,36, (setenta mil, quatrocentos reais e trinta e seis centavos); **depositário:** IRINEU FERNANDES. **Juiz do Feito:** Dra. Leila Aparecida C. O. do Carmo.

O Escr. Autº. *Milton de Souza* (Milton de Souza).

R.2/151.013, em 07 de junho de 2.005.

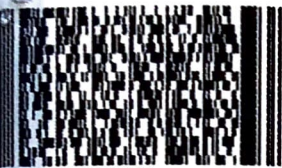
**ONUS:- PENHORA.**

Conforme mandado nº 1150/93, de 02 de maio de 2005, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul/SP, extraído dos autos nº 565.01.1993.005729-1, da ação de nulidade de cláusula contratual cumulada com recebimento de quantias pagas, movida por WILSON VIEIRA CABRAL, RG nº

- continua no verso -

Preencher nos moldes do formulário, O PROTOCOLO DE VALIDADE DESTA CERTIFICAÇÃO É DE 30 DIAS, A PARTIR DA DATA DA SUA EXPEDIÇÃO (PROV. 59/89 CAP. XIV, 12, D).  
R) Inscrição, a partir da 27ª de fevereiro de 1992 (Lei nº 2.352, de 13 de janeiro de 1954).  
B) Inscrição, a partir de 14 de maio de 1994 (Lei nº 2.352, de 13 de janeiro de 1954).  
Ambos tendo parâmetro anteriormente ao 1º Registro de Imóveis desta Capital, antes 1º Registro de Imóveis.

Página: 0001/0003  
Certidão na última página



4º Fl 00019970

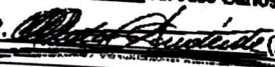
462

# 14º Registro de Imóveis

matrícula	folha
151.013	01
	verso

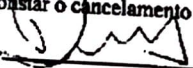
- continuação -

1.870.895, CPF nº 348.935.399-49, residente e domiciliado na Cidade de São Caetano do Sul/SP, na Rua Castro Alves nº 512, em face de B.S.F. & ASSOCIADOS S/C LTDA ou CONSÓRCIO NACIONAL B.S.F., CNPJ nº 51.224.731/0001-51, com sede nesta Capital, na Rua Demóstenes nº 866, 50% do imóvel desta matrícula, de propriedade de Marize Therezinha Moreira Ricci e seu marido Joel Leite Ricci, foi penhorado nos termos dos autos de penhora e depósito de 19 de dezembro de 2004. Valor da causa: Cr\$24.188,90 (vinte e quatro mil, cento e oitenta e oito cruzeiros e noventa centavos). Depositária: B.S.F. & ASSOCIADOS S/C LTDA ou CONSÓRCIO NACIONAL B.S.F., já qualificada. Juiz do Feito: Dr. José Carlos Camargo.

O Escr. Aut.  (Pedro Capelanes de Andrade)

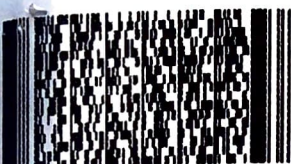
Av.3/151.013, em 12 de julho de 2.005.

À vista do mandado judicial nº 14/02 de 24 de janeiro de 2.002, expedido pelo Juiz da 66ª Vara do Trabalho de São Paulo - 2ª Região, extraído dos autos nº 1766/98, da ação movida por IRINEU FERNANDES em face de B.S.F. E ASSOCIADOS S/C LTDA e outra, faço constar o cancelamento da penhora registrada sob nº 1 nesta matrícula.

O Escr. Aut.  (Geraldo José Derrico)



463



14º RI 00019970

# 14º Registro de Imóveis

Certidão

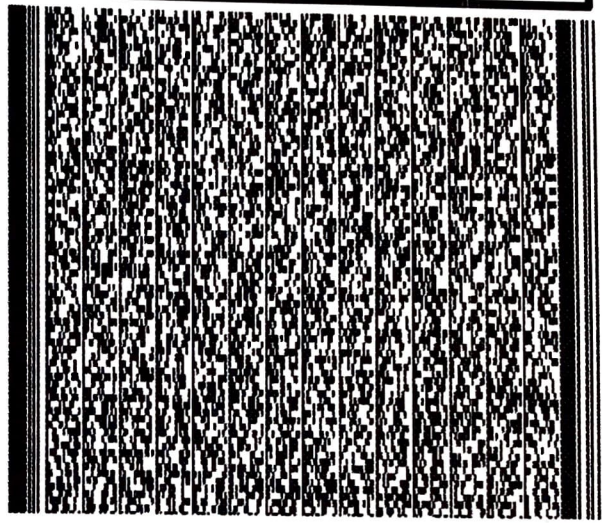
## 14º Registro de Imóveis

Rua Jundiaí, 50 - 7º andar - Ibirapuera - Telefone 3885.6891

Pedido nº: 0019970

Oficial: Ricardo Nahat  
Substituta: Eunice dos Santos Bomfim

Nada mais consta com relação ao imóvel da matrícula certificada, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às alienações, ônus reais, inclusive aqueles decorrentes de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias e prenotações, não existe também indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 20/06/2.017, podem existir títulos prenotados posteriormente a 20/06/2.017 e até o momento da assinatura desta certidão, que ainda estão sendo lançados em nosso sistema. A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/01, devendo para validade ser conservado em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido, nos termos do artigo 19 da Lei nº 6.015 de 31/12/73, é verdade e dá fé. São Paulo, 22/06/2.017. A Escrevente Autorizada, Carla Paschoalino da Silva.



Emolumentos = R\$ 29,93 - Estado = R\$ 8,51 - Aposentadoria = R\$ 5,82 - Registro Civil = R\$ 1,58 - Tribunal de Justiça = R\$ 2,05 - Ministério Público = R\$ 1,44 - (Custas e Contribuição Previdenciária recolhidas por verba.) - Imposto s/serviços = R\$ 0,59 - TOTAL: R\$ 49,92

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d")

Código de controle da certidão:



SI708001687000170822



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA de SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
13ª VARA CÍVEL  
Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 811/813 - Centro  
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
Telefone: 2171.6125 - E-mail: sp13cv@tj.sp.gov.br

404  
B

### Termo de Conclusão

Em 14/08/2017 faço estes autos conclusos à(o) MM. Juiz(a) de Direito. Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente,  
Subsc.

### DECISÃO

Processo nº: **0429223-42.1991.8.26.0100**  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Espécies de Contratos**  
Requerente: **Mazakazu Niwano**  
Requerido: **Bsf & Associados S/c Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Luiz Antonio Carrer

Vistos.

- 1 – abra-se o terceiro volume, observando o número máximo de folhas.
- 2 – fls. 454, item 01: intime-se o executado JOSÉ BRUNO DE SABÓIA FIÚZA.
- 3 – fls. 454, item 03: defiro. Providencie-se a pesquisa INFOJUD em nome dos executados JOEL e JOSÉ BRUNO, observando o sigilo.
- 4- Defiro a penhora sobre do imóvel indicado a fls. 455, item b.3 (matrícula nº 151.013 – fls. 461/463), em nome do executado JOEL LEITE RICCI, observada a meação do cônjuge. Lavre-se o Termo de Penhora e intime-se o executado, na pessoa do seu advogado, nos termos do art. 845, § 1º, do CPC, constituindo-o depositário fiel;
- 5 - Com a lavratura do Termo de Penhora, proceda-se ao Registro da Penhora junto ao Registro de Imóveis, pelo sistema ARISP, devendo a Serventia providenciar o necessário. Para tanto, forneça o exequente o cálculo atualizado do seu crédito e informe o e-mail do seu procurador, no prazo de 10 dias; e
- 4 - Após a intimação do executado JOEL pela imprensa oficial (item 1), intime-se o cônjuge do executado da penhora do imóvel (CPC, art. 841).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO CARRER. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0429223-42.1991.8.26.0100 e o código 25000000WHTRI.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA de SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
13ª VARA CÍVEL  
Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 811/813 - Centro  
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
Telefone: 2171.6125 - E-mail: sp13cv@tj.sp.gov.br

404  
R

### Termo de Conclusão

Em 14/08/2017 faço estes autos conclusos à(o) MM. Juiz(a) de Direito. Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente,  
Subsc.

### DECISÃO

Processo nº: 0429223-42.1991.8.26.0100  
Classe - Assunto: Procedimento Comum - Espécies de Contratos  
Requerente: Mazakazu Niwano  
Requerido: Bsf & Associados S/c Ltda e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Luiz Antonio Carrer

Vistos.

- 1 – abra-se o terceiro volume, observando o número máximo de folhas.
- 2 – fls. 454, item 01: intime-se o executado JOSÉ BRUNO DE SABÓIA FIÚZA.
- 3 – fls. 454, item 03: defiro. Providencie-se a pesquisa INFOJUD em nome dos executados JOEL e JOSÉ BRUNO, observando o sigilo.
- 4- Defiro a penhora sobre do imóvel indicado a fls. 455, item b.3 (matrícula nº 151.013 – fls. 461/463), em nome do executado JOEL LEITE RICCI, observada a meação do cônjuge. Lavre-se o Termo de Penhora e intime-se o executado, na pessoa do seu advogado, nos termos do art. 845, § 1º, do CPC, constituindo-o depositário fiel;
- 5 - Com a lavratura do Termo de Penhora, proceda-se ao Registro da Penhora junto ao Registro de Imóveis, pelo sistema ARISP, devendo a Serventia providenciar o necessário. Para tanto, forneça o exequente o cálculo atualizado do seu crédito e informe o e-mail do seu procurador, no prazo de 10 dias; e
- 4 - Após a intimação do executado JOEL pela imprensa oficial (item 1), intime-se o cônjuge do executado da penhora do imóvel (CPC, art. 841).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
13ª VARA CÍVEL  
Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 811/813 - Centro  
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
Telefone: 2171.6125 - E-mail: sp13cv@tj.sp.gov.br

455  
20

5 – quanto ao pedido de fls. 455, item a.3, intímem-se os terceiros JOÃO BATISTA MENESCAL FIÚZA e RUBENS TADEU BONOMO e sua esposa FÁTIMA PELLICIARI BONOMO apresentarem defesa ao pedido de fraude à execução quanto ao imóvel com matrícula nº 102.690 do 14º Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, no prazo de 15 dias.

6 – observe a serventia a gratuidade de Justiça.

Intime-se.

São Paulo, 14 de agosto de 2017.

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

**DATA**

Em \_\_\_\_\_ recebi estes autos em cartório.

\_\_\_\_\_. Esc.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO CARRER. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0429223-42 1991.8.26.0100 e o código 2S000000WHTRI.



gab. do juiz  
Dr. Cour

485

RITA DE CÁSSIA LAGO VALOIS MIRANDA  
ADVOGADA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 13ª VARA  
CÍVEL FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR - SÃO PAULO -  
CAPITAL

**AUTOS Nº 0429223-42.1991.8.26.0100 - DECLARATÓRIA**  
**PROCESSO FÍSICO**

**MAZAKAZU NIWANO**, devidamente qualificado nos autos em epígrafe, de **AÇÃO DECLARATÓRIA**, que move em face de **BSF & ASSOCIADOS S/C LTDA., JOEL LEITE RICCI E JOSÉ BRUNO DE SABÓIA FIÚZA**, igualmente qualificados, vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por meio de sua advogada subscrita, em atendimento ao r. despacho de fls., disponibilizado no DOE de 23/08/2017, expor e requerer o quanto segue:

### I - DA ATUALIZAÇÃO DO DÉBITO

Nobre Juiz, informa o Exequente que o valor da execução até 01/08/2017 encontra-se no patamar de R\$ 1.354,982, 87 (um milhão, trezentos e cinquenta e quatro mil, novecentos e oitenta e dois reais e oitenta e sete centavos), conforme descrição do cálculo abaixo:

#### PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Atualização de Cálcs. - Mazakazu x BSF Associados

Data de atualização dos valores: agosto/2017

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

Juros moratórios simples de 1,00% ao mês - a partir de 10/02/2012

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 0,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS		MULTA 0,00%	TOTAL
					COMPENSATÓRIOS 0,00% a.m.	MORATÓRIOS 1,00% a.m.		
1	Condenação	10/2/2012	573.458,56	816.254,74	0,00	538.728,13	0,00	1.354.982,87
Sub-Total								R\$ 1.354.982,87
TOTAL GERAL								R\$ 1.354.982,87

Avenida Marquês de São Vicente, 361 - sala 2 - Barra Funda - São Paulo - Capital - CEP: 01.139-000

ritavalois@aasp.org.br e ritavalois@adv.oabsp.org.br

PABX: 11 3675.4997 - 3675.1772

1

100 13 FEBU.17.00063560-0 280617 1735 00

**II - DO E-MAIL DA PATRONA SUBSCRITORA**

Além do mais, informa que o endereço eletrônico da Patrona subscritora é: ritavalois@assp.org.br.

Por fim, diante do cumprimento de todas as determinações de Vossa Excelência, clama-se pelo prosseguimento da execução.

No mais, reitera e ratifica todos os termos outrora apresentados, por ser medida de mais salutar Justiça!

Nestes termos,  
Pede e E. deferimento.

São Paulo, 28 de agosto de 2017.

  
**RITA DE CÁSSIA LAGO VALOIS MIRANDA**

**OAB/SP nº 132.818**





**CORREIOS**

**CE**

**COMPROVAÇÃO DE ENTREGA  
REMESSA LOCAL**

AGÊNCIA e  
DATA DE POSTAGEM

90122004/97/2010-SPM  
TJSP  
Correios



DE  
JUSTIÇA

**DESTINATÁRIO**

Jose Bruno de Saboia Fiuza  
Rua Rego Freitas, 530, E 21  
01220-010 - São Paulo - SP

**ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO CE**

Foro Central Cível - Cartório da 13ª Vara Cível  
Praça João Mendes s/nº  
01501-900 São Paulo-SP

29 AGO 2017

CDD SANTA CECILIA  
30 AGO. 2017  
CARIMBO  
UNIDADE DE ENTREGA

**TENTATIVAS DE ENTREGA**

1º  : \_\_\_\_ h  
2º  : \_\_\_\_ h  
3º  : \_\_\_\_ h

**MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO**

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

( ) Informação prestada pelo porteiro ou síndico. ( ) Reintegrado ao Serviço Postal em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

**ATENÇÃO:**  
Após 3(três) tentativas de entrega, devolver o objeto.

Use exclusivo do Cliente: **PROCESSO Nº 0429223-42.1991.8.26.0100**

**ASSINATURA DO RECEBEDOR**

**DATA DA ENTREGA**

**NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR**

Jose Bruno de Saboia Fiuza  
21/08/2017

RUBRICA/AUTOGRAFIA  
DO CARTEIRO  
Antonio Ferreira Costa  
Matr.: 8.806.829-3  
Carteiro

30/08/17

504

RITA DE CÁSSIA LAGO VALOIS MIRANEA  
ADVOGADA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 13ª VARA  
CÍVEL FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR - SÃO PAULO -  
CAPITAL**

100 13 FBFU.17.00082785-3 381017 1750 09

**AUTOS Nº 0429223-42.1991.8.26.0100 - DECLARATÓRIA  
PROCESSO FÍSICO**

**MAZAKAZU NIWANO**, devidamente qualificado nos autos em epígrafe, de **AÇÃO DECLARATÓRIA**, que move em face de **BSF & ASSOCIADOS S/C LTDA., JOEL LEITE RICCI E JOSÉ BRUNO DE SABÓIA FIÚZA**, igualmente qualificados, vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por meio de sua advogada subscrita, em atendimento ao r. despacho de fls., disponibilizado no DOE de 11/10/2017, expor e requerer o quanto segue:

Nobre Magistrado, atento o Autor ao que constou na r. decisão, que dispôs o adiante exposto:

Fls. 485/486. Para solicitação de penhora através do sistema ARISP, o exequente deverá providenciar o celular do patrono responsável pelo processo. Fls. 488, 490, 492 e 494. Manifeste-se o exequente sobre o retorno dos ARs negativos. Fls. 496/497. A busca de bens em nome do(a) executado(a) pelo Renajud resultou positiva. Diante disso, efetuei o bloqueio (restrição de transferência) do(s) veículo(s) encontrado. Segue(m) comprovante(s).



Em termos de prosseguimento, de forma expressa, se passa a expor e cumprir o determinado por Vossa Excelência:

**I - DOS TELEFONES PARA CONTATO COM A PATRONA SUBSCRITORA**

Nobre Juiz, além dos telefones que, constante no rodapé desta petição e das demais já acostadas aos autos, os números dos aparelhos Celulares desta Subscritora são os seguintes:

- (11) - 9. 4744-6399, - 95348.8118 e, (11) - 9. 9982-1616.

**II - DAS TENTATIVAS DE CITAÇÃO NEGATIVAS**

Douto Julgador, pelo que depreende-se dos avisos de recebimentos anexos, constata-se o abaixo exposto;

- **Fls. 488**, endereço: Alameda dos Jurupis, 900 - Bloco IV - Apto 153 - Indianópolis - São Paulo - Capital - CEP: 04.088-004, que, quem recebeu a citação foi pessoa diversa a lide;

- **Fls. 490**, endereço: Rua Rego Freitas, 530 - Apto 21 E - Vila Buarque - São Paulo - Capital - CEP: 01.220-010, de igual modo também recebido por pessoa estranha a lide;

- **Fls. 492**, consta informações não oficiais de que o **Sr. José Bruno de Sabóia Fiúza**, é falecido, entretanto, tendo em vista estar o envelope lacrado, não se sabe ao certo em qual endereço e quem, forneceu referida informação;

- **Fls. 494**, endereço: Rua Demóstenes, 866 - Campo Belo - São Paulo - Capital - CEP: 04.614-000, consigna que o Réu mudou-se.

Dessa maneira, tendo em vista que, as citações através do Correios, restaram infrutíferas e, até mesmo capazes de gerar dúvidas, pois, conforme acima exposto os avisos de Fls. 488 e 490, foram recebidos por terceiros e, as informações contidas as fls. 492, indicam que o Executado faleceu, assim, requer e clama-se pelo deferimento da citação por oficial de justiça, nos endereços acima indicados, pois, só dessa forma, terá certeza o Exequente, se em referidos endereços não é possível encontrar o ora Executado (**Sr. José Bruno de Sabóia Fiúza**).

X

### III - DA PESQUISA FRUTÍFERA VIA SISTEMA RENAJUD

MM. Magistrado, tendo em vista que, a pesquisa via sistema RENAJUD restou frutífera, clama-se a Vossa Excelência, que se digno em:

**3.1.** Determinar a feitura e expedição de ofício ao DETRAN, com a finalidade de indicar os endereços onde podem ser encontrados os veículos **VW/Gol 1000 - Placa DPP 2315 e IMP/Renault 21 Nevada TXE - Placa Bnm0188, ambos em nome do Executado Joel Leite Ricci, CPF nº 006.879.018-04 e, que já realize o bloqueio da documentação;**

**3.2.** Determine Vossa Excelência o **bloqueio judicial de tais bens móveis**, devendo constar bloqueio para licenciamento, transferência e circulação, ademais, verificou o Exequente não constar nas pesquisas RENAJUD o número do RENAVAL dos referidos veículos, assim, se faz necessário que a serventia inclua o número do RENAVAL, o qual é indispensável para que o Exequente consulte eventuais restrições junto ao sítio eletrônico do DETRAN e, assim, analise a viabilidade de se postular posterior constrição nestes autos.

**3.3.** Que os citados bens móveis fiquem reservado para futura penhora, nos exatos termos constantes do item 03 supra.

Por derradeiro, diante do cumprimento de todas as Vossas determinações, clama-se pelo prosseguimento da execução, bem como, pelo deferimento de todas as pretensões expostas de forma concatenadas, nos tópicos acima declinados.

No mais, reitera e ratifica todos os termos outrora apresentados, por ser medida de mais salutar Justiça!

Nestes termos,  
Pede e E. deferimento.

São Paulo, 27 de outubro de 2017.

  
RITA DE CÁSSIA LAGO VALOIS MIRANDA  
OAB/SP nº 132.818





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
13ª VARA CÍVEL  
Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 811/813 - Centro  
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
Telefone: 2171.6125 - E-mail: sp13cv@tj.sp.gov.br

907  
M

DECISÃO

Processo nº: 0429223-42.1991.8.26.0100  
Classe - Assunto: Procedimento Comum - Espécies de Contratos  
Requerente: Mazakazu Niwano  
Requerido: Bsf & Associados S/c Ltda e outros

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luiz Antonio Carrer**

'Vistos.

1) Dê-se ciência às partes da solicitação de penhora on-line junto ao sistema Arisp, conforme certidão que segue, devendo o advogado do exequente fazer o acompanhamento direto perante o Registro de Imóveis acerca de exigências acaso formuladas e pagamento de custas, conforme artigo 13 do Provimento CG nº 06/2009.

2) Requisitadas informações acerca dos veículos bloqueados de placas BNM0188 e BOH0910, seguem comprovantes.

3) Defiro a citação por oficial de justiça do executado José Bruno de Sabóia Fiúza, conforme requerido à fls. 505. Expeça-se mandado, observando a gratuidade de Justiça.

4) Cumpra a Serventia o item 5 da decisão de fls. 464/465.

Intime-se.

São Paulo, 17 de novembro de 2017.

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

508  
3

**Estado:** São Paulo  
**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo  
**Comarca:** São Paulo  
**Foro:** Central  
**Vara:** 13 OFICIO CÍVEL  
**Escrivão/Diretor:** ROSA MARY MARTINS

### CERTIDÃO DE PENHORA

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

#### PROCESSO

**NATUREZA DO PROCESSO:** EXECUÇÃO CIVIL  
**Número de ordem:** 0429223-42.1991

#### Exequente(s)

**MAZAKAZU NIWANO**  
CPF: 057.912.358-87

#### Executado(a, os, as)

**JOSE BRUNO DE SABOIA FIUZA**  
CPF: 006.879.018-04

**JOEL LEITE RICCI**  
CPF: 041.381.988-49

**BSF E ASSOCIADOS S/C LTDA**  
CNPJ: 51.224.731/0001-51

#### Terceiro(s)

**Valor da dívida:** R\$ 1.354.982,87

#### IMÓVEIS PENHORADOS



1.

**Protocolo de Penhora Online:** PH000189684

**Comarca:** São Paulo - Capital

**Endereço do imóvel:** Avenida Jurema nº 961 e Alameda dos Guaiazes nº 667

**Bairro:** Indianópolis

**Município:** São Paulo - Capital

**Estado:** São Paulo

**Número da Matrícula:** 151013

**Cartório de Registro de Imóveis:** 14º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

#### DADOS INFORMATIVOS:

**TIPO DA CONSTRICÇÃO:** PENHORA

**Data do auto ou termo:** 17/11/2017

**Percentual penhorado (%):** 100,00

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

**Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel:** BSF E ASSOCIADOS S/C LTDA

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

**Nome do depositário:** BSF E ASSOCIADOS S/C LTDA

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

#### EMOLUMENTOS

**Beneficiário de assistência judiciária gratuita**

**Data da decisão:** 30/06/2016

**Folhas:** 425

#### ADVOGADO

**Nome:** RITA DE CASSIA LAGO VALOIS MIRANDA

**Telefone para contato:** (11)94744-6399

**E-mail:** ritavalois@aasp.org.br

**Número OAB:** 132818

**Estado OAB:** SP

**O referido é verdade e dou fé.**

509  
M

**Data:** 17/11/2017 16:50:47

**Emitido por:** CAROLINA TRINGALI VALLEJO RODRIGUES

**Cargo:** escrevente

510  
7

Documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2009, devendo para validade e acesso no Oficial de Registro de Imóveis ser transmitido e recepcionado em meio eletrônico no site <http://www.oficioeletronico.com.br>, cujo *download* comprova sua autoria e integridade. Dados preenchidos em formulário eletrônico, instituído pelo provimento GG 6/2009, dispensadas a qualificação completa das partes e a descrição completa do imóvel.



514  
3

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

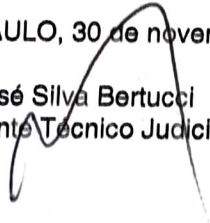
Certifico e dou fé que o ato abalxo, constante da relação nº 0241/2017, foi disponibilizado na página 227/234 do Diário da Justiça Eletrônico em 29/11/2017. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Rita de Cassia Lago Valois Miranda (OAB 132818/SP)

Teor do ato: "Vistos.1) Dê-se ciência às partes da solicitação de penhora on-line junto ao sistema Arisp, conforme certidão que segue, devendo o advogado do exequente fazer o acompanhamento direto perante o Registro de Imóveis acerca de exigências acaso formuladas e pagamento de custas, conforme artigo 13 do Provimento CG nº 06/2009.2) Requisitadas informações acerca dos veículos bloqueados de placas BNM0188 e BOH0910, seguem comprovantes.3) Defiro a citação por oficial de justiça do executado José Bruno de Sabóia Flúza, conforme requerido à fls. 505. Expeça-se mandado, observando a gratuidade de Justiça.4) Cumpra a Serventia o Item 5 da decisão de fls. 464/465.Intime-se."

SÃO PAULO, 30 de novembro de 2017.

Allan José Silva Bertucci  
Escrevente Técnico Judiciário



516  
M

RITA DE CÁSSIA LAGO VALOIS MIRANDA  
ADVOGADA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 13ª VARA  
CÍVEL FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR - SÃO PAULO -  
CAPITAL**

100 13 FFFU.17.00092005-8 061217 18:11 45

**AUTOS Nº 0429223-42.1991.8.26.0100 - DECLARATÓRIA  
PROCESSO FÍSICO**

**MAZAKAZU NIWANO**, devidamente qualificado nos autos em epígrafe, de **AÇÃO DECLARATÓRIA**, que move em face de **BSF & ASSOCIADOS S/C LTDA., JOEL LEITE RICCI E JOSÉ BRUNO DE SABÓIA FIÚZA**, igualmente qualificados, vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por meio de sua advogada subscrita, em atendimento ao r. despacho de fls., disponibilizado no DOE de 29/11/2017, expor e requerer o quanto segue:

Meritíssimo Juiz, de forma tempestiva vem a parte Autora, manifestar-se quanto a r. decisão infra declinada:

"1) Dê-se ciência às partes da solicitação de penhora on-line junto ao sistema Arisp, conforme certidão que segue, devendo o advogado do exequente fazer o acompanhamento direto perante o Registro de Imóveis acerca de exigências acaso formuladas e pagamento de custas, conforme artigo 13 do Provimento CG nº 06/2009. 2) Requisitadas informações acerca dos veículos bloqueados de placas BNM0188 e BOH0910, seguem comprovantes. 3) Defiro a citação por oficial de justiça do executado José



Bruno de Sabóia Fiúza, conforme requerido à fls. 505. Expeça-se mandado, observando a gratuidade de Justiça...."

Dessa forma, requer e clama-se pelo à seguir concatenado.

**I - DA CIÊNCIA QUANTO AO ENVIO DA SOLICITAÇÃO DE PENHORA AO 14º OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS DA CAPITAL**

Excelência, manifesta ciência o Autor em relação as fls. 508/511, dos presentes autos, as quais constam as informações e/ou solicitação de penhora *on line* dos imóveis localizados, na Av. Jurema, 961 e Alameda dos Guaiazes, 667, Bairro Indianópolis, São Paulo/SP. E, que referida penhora deverá ser procedida pelo 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de SP, conforme comprovante de remessa de penhora acostado as fls. 511.

**Outrossim, nos moldes da r. decisão supra, informa o Autor que irá acompanhar a penhora dos imóveis, até que esta seja efetiva referida penhora dos imóveis.**

**II - DAS INFORMAÇÕES QUANTO AO BLOQUEIO DOS VEÍCULOS e NECESSIDADE DE EXPEDIÇÃO DE OFÍCIO AO DETRAN e NECESSIDADE DA Z. SERVENTIA INFORMAR O NÚMERO DO RENAVAL DOS REFERIDOS VEÍCULOS**

Nobre Juiz, ciente o Autor dos bloqueios realizados via sistema RENAVAL, encartados as fls. 512/513, dessa formar clama-se a Vossa Excelência, que digne-se em determinar:

A. a feitura e expedição de ofício ao DETRAN, com a finalidade de indicar os endereços onde podem ser encontrados os veículos:

- IMP/Renault 21 Nevada TXE - Placa BNM 0188 - CHASSI 8a1k48szzps002572 e,

- VW/Gol 1000 - Placa DPP 2315 - CHASSI 9bwzzz30zrt008481

Ambos os veículos em nome de Joel Leite Ricci, CPF nº 006.879.018-04 e, que já realize o bloqueio da documentação;

**B.** Determine Vossa Excelência que, a R. Serventia informe o número do RENAVAM dos referidos veículos, o qual é indispensável para que o Exequente consulte eventuais restrições junto ao sítio eletrônico do DETRAN e, assim, analise a viabilidade de realizar a compensações de valores/restrições.

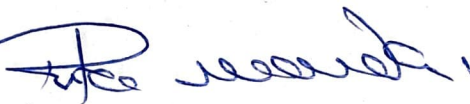
**C.** Que os citados bens móveis fiquem reservados para futura penhora, nos exatos termos dos petítórios outrora protocolados.

Portanto, diante do cumprimento de todas as Vossas determinações, clama-se pelo prosseguimento da execução, bem como, pelo deferimento de todas as pretensões expostas de forma concatenadas, nos tópicos acima declinados.

No mais, reitera e ratifica todos os termos outrora apresentados, por ser medida de mais salutar Justiça!

Nestes termos,  
Pede e E. deferimento.

São Paulo, 05 de dezembro de 2017.



**RITA DE CÁSSIA LAGO VALOIS MIRANDA**  
**OAB/SP n° 132.818**





520

M

# Décimo Quarto Oficial de Registro de Imóveis da Capital

*Ricardo Nahat – Oficial*  
*Eunice dos Santos Bomfim - Substituta*

2696/17 - NA

São Paulo, 27 de novembro de 2017.

Excelentíssimo Senhor Doutor  
Juiz de Direito da 13ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo  
Praça João Mendes s/nº - Centro  
CEP 01501-900  
CAPITAL

Processo nº 0429223-42.1991

Pelo presente, encaminhamos a esse d. Juízo a inclusa cópia da certidão, extraída por ofício eletrônico, expedida nos autos em epígrafe, determinando a averbação da penhora que recaiu sobre o imóvel matriculado sob nº 151.013, devidamente averbada conforme se verifica das avs. nºs 04 e 05, feitas na referida matrícula.

Aproveitamos a oportunidade para renovar a Vossa Excelência os protestos de profundo respeito e elevada consideração.

=RICARDO NAHAT=  
Oficial

602  
M

## THADEU IBARRA SABIN MOURAO

**De:** THADEU IBARRA SABIN MOURAO  
**Enviado em:** quinta-feira, 9 de maio de 2019 10:25  
**Para:** 'VALORENGE@UOL.COM.BR'  
**Assunto:** Nomeação Pericial processo: 0429223-42.1991.8.26.0100 (13º Ofício Cível da Capital)

Prezado,

Venho, pela presente, informar V.Sª. de sua nomeação como perito nos autos abaixo mencionados conforme r. decisão de fl. 600.

Processo nº: **0429223-42.1991.8.26.0100**  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Espécies de Contratos**  
Requerente: **Mazakazu Niwano**  
Requerido: **Bsf & Associados S/c Ltda e outros**

Informo que, para elaboração de Ofício referente à reserva dos honorários junto à Defensoria Pública do Estado de São Paulo, **se faz necessário que V.Sª. me envie os seguintes dados:**

- A) RG;
- B) CPF;
- C) Endereço Residencial Completo com CEP;
- D) Nº de Inscrição no INSS, ou o nº PIS/PASEP;
- E) Nº de inscrição no CCM ( Cadastro de Contribuinte Mobiliário);
- F) Data de Nascimento;
- G) Estado Civil;
- H) Telefone;
- I) E-mail;
- J) Banco/ Agência e Conta.

Sem mais para o momento, renovo os votos de estima.

Thadeu Ibarra Sabin Mourão  
Escrevente Técnico Judiciário – 13º Ofício Cível Central.  
Tel: (11)2171-6125



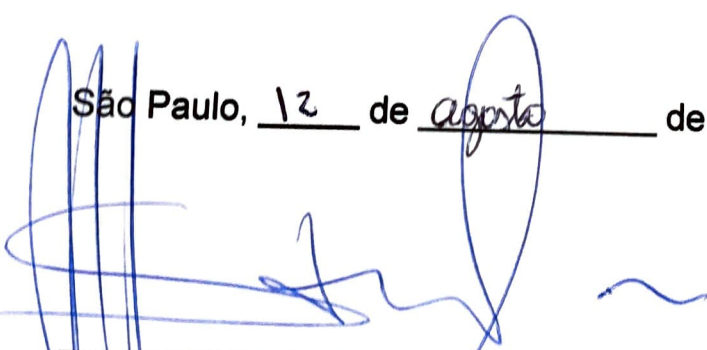
## AUTORIZAÇÃO

**VARA** : 13ª Vara Cível do Capital  
**AÇÃO** : Procedimento Comum  
**PROCESSO** : 0429273-42-1991 8.26.0100  
**AA.** : Mozzato, Wilson  
**RR.** : Ref. 8 Associados S/C LTDA e outros

Pela presente autorizo **Leonardo Soares da Silveira Ferreira** portador do RG. nº 48.670.746-5 /SP a retirar em meu nome os Autos do Processo em epígrafe.

TJ-13ª OF. CÍVEL, 12/08/2019 14:55 001315

São Paulo, 12 de agosto de 2019

  
\_\_\_\_\_  
**LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA**  
Perito Judicial  
CREA nº 104.841-D

P. 22  
2349

**Luiz Augusto Leite de Souza** 617

**Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas**

**Desde 1982**

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 13ª Vara  
Cível do Foro Central da Capital/SP**

Processo: 0429223-42.1991.8.26.0100

**LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA,**

engenheiro, CREA 104.841/D, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos Autos da Ação de **PROCEDIMENTO COMUM** requerida por **MAZAKAZU NIWANO** contra **BSF & ASSOCIADOS S/C LTDA E OUTROS**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 13º Ofício, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias, respeitosamente, vem presença de Vossa Excelência para apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

**LAUDO**

[1]

100 13 FUND. 19.01604113-0 291119 1427 BA

618  
**Luiz Augusto Leite de Souza**

**Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas**

**Desde 1982**

**VALOR DO IMÓVEL**

Para a cobertura duplex nº 171, localizada nos 17º e 18º andares do Edifício Colinas de Callahonda, sito à Avenida Chibará, nº 880, Planalto Paulista, neste Município, resultou o seguinte valor:

**V<sub>I</sub> = R\$ 4.543.000,00**

(Quatro Milhões, Quinhentos e Quarenta e Três Mil Reais)

\*\*\* Novembro / 2019 \*\*\*

[2]



## **1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

O presente trabalho tem como finalidade determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado:

- Imóvel situado à Avenida Chibará, nº 880, Planalto Paulista, neste Município.
- Matrícula sob nº 102.690 do 14º Cartório de R.I. de São Paulo

### **1.1 – SÍNTESE DO TRABALHO**

**Natureza:** Laudo de Avaliação de Valor de Mercado.

**Solicitante:** MM. Juiz da 13ª Vara Cível Foro Central

**Objeto:** Imóvel Urbano.

**Vocação do Imóvel:** Residencial.

**Finalidade:** Determinação do Valor de Venda do Imóvel.

## **2 - VISTORIA**

Devidamente nomeado e compromissado por V. Excia., dirigiu-se o Perito ao local determinado, onde em minuciosa vistoria realizada "in loco", pôde observar seus mínimos detalhes, tudo o que direta ou indiretamente possa interessar à presente questão.

620  
J

**3 – DO LOCAL**

**3.1 – LOCALIZAÇÃO**

O imóvel em questão situa-se à Avenida Chibará, nº 880, Planalto Paulista, na região metropolitana de São Paulo, conforme pode se observar, através da ilustração fotográfica aérea disponibilizada no site “Google Earth”, exposta a seguir:



Indica a exata localização do empreendimento destacado na ilustração aérea em linha vermelha.

*[Handwritten signature]*



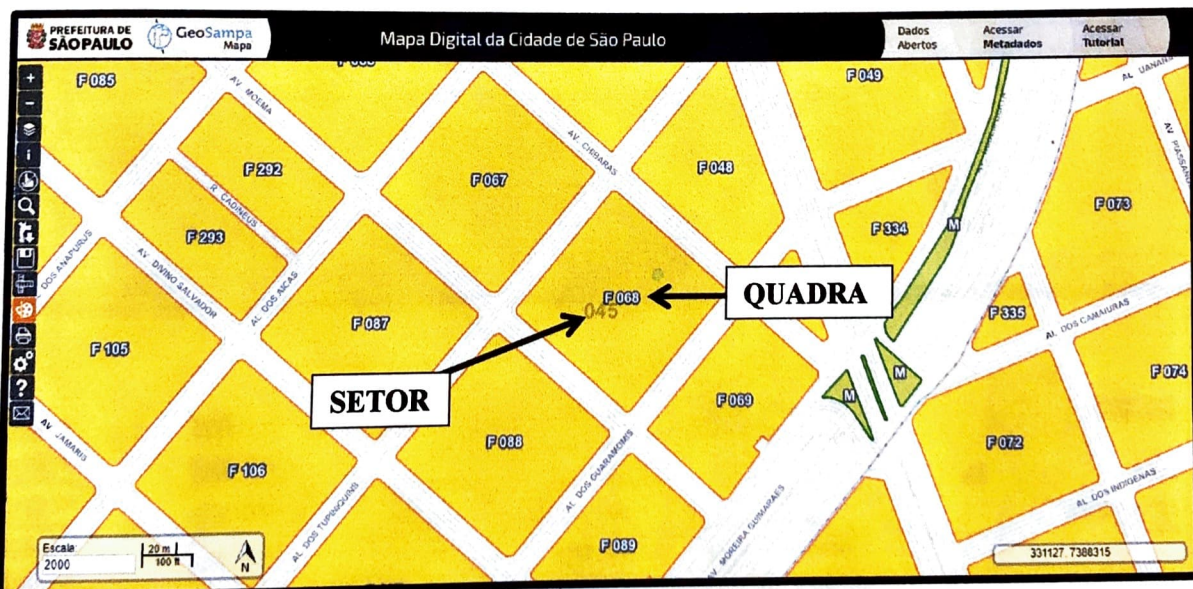
### 3.2 – CADASTRO FISCAL

Conforme consta no site da Prefeitura Municipal, a saber: ["geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx"](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx), o imóvel em tela está localizado no seguinte setor e quadra fiscais:

**SETOR: 045**

**QUADRA: F068**

A ilustração que segue, obtida no mesmo site retromencionado indica o setor fiscal em questão:



Através da PGV (Planta Genérica de Valores) disponibilizada no site do BAPE-SP, bem como pelas informações constantes dos dados cadastrais fiscais, o imóvel em questão possui Índice Fiscal de R\$ 3.371,00



622 ✓

# Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

## 3.3 – ZONEAMENTO

A seguir, apresentaremos o mapa de zoneamento fornecido pela Prefeitura da cidade de São Paulo, obtido através do site "[geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx)", como se demonstra:

ZEU	ZCOR-1	ZEIS-1	ZPR
ZEUa	ZCOR-2	ZEIS-2	ZER-1
<b>ZEUP</b>	ZCOR-3	ZEIS-3	ZER-2
ZEUPa	ZCORa	ZEIS-4	ZERa
ZEM	ZM	ZEIS-5	ZPOS
ZEMP	ZMa	ZDE-1	ZPOSr
ZC	ZM5	ZDE-2	ZEPAM
ZCa	ZM5a	ZPH-1	ZEP
ZC-ZEIS		ZPH-2	AC-1
		ZOE	AC-2

- Perímetro Vetado
- Limite subprefeitura
- Logradouro
- Rodoanel
- Hidrografia
- Praças e Canteiros
- Macroárea de Estruturação Metropolitana
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

[6]

ua Funchal, 203 - Cj62 - 04551-904 - Vila Olímpia - São Paulo- SP

Tel.: (11) 3848-0008 | 3181-5034 - email [valorengo@uol.com.br](mailto:valorengo@uol.com.br)

Após localizar o imóvel no mapa de zoneamento retroexposto, podemos concluir que o mesmo se encontra no zoneamento "ZEUP", o qual, conforme a Lei de Zoneamento nº 16.402/16 do Estado de São Paulo, assim se descreve:

## CAPÍTULO I

### DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE TRANSFORMAÇÃO

Art. 7º As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo, subdivididas em:

I - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU): zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;

II - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Ambiental (ZEUa): zonas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;

III - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP): zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo;

IV - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto Ambiental (ZEUPa): zonas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo.



# Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

624  
✓

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Fronte mínima (m)	Área mínima (m <sup>2</sup> )	Fronte máxima (m)	Área máxima (m <sup>2</sup> )	
Transformação	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa	20	1.000	150	20.000
		ZEUp				
	ZEUpa					
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMp				
ZC	ZC	5	125	150	20.000	
	ZCa					
	ZC-ZEIS					
ZC-UB	ZC-UB 1	16	250	100	10.000	
	ZC-UB 2					
	ZC-UB 3					
	ZC-UBa					
Qualificação	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
	ZMISa					
	ZEIS	ZEIS 1	5	125	150	20.000
		ZEIS 2				
		ZEIS 3				
		ZEIS 4				
		ZEIS 5				
	ZDE	ZDE 1	5	125	20	1.000
ZDE 2		16	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI	ZPI 1	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI 2	20	5.000	150	20.000 (a)	
Preservação	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
		ZPR 1	16	250	100	10.000
	ZER	ZER 2	5	125	100	10.000
		ZERa	16	500	100	10.000
	ZPIS	ZPIS	20	1.000	NA	NA
		ZPISr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Notas:

NA = Não se aplica

a. Se aplica apenas aos usos que não se enquadram nas subcategorias Ind 1a, Ind 1b e Ind 2.

b. Nas ZEPAMs localizadas nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).



625

**Quadro 3 – Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental**

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Cobertura de área máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Outra parte máxima de terreno por unidade de metros <sup>2</sup>	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (%)	T.O. para lotes até 100 metros <sup>2</sup>	T.O. para lotes iguais ou superiores a 100 metros <sup>2</sup>		Frente	Lados e Fundo			
									Alargura de edificação superior ou igual a 10 metros	Alargura de edificação superior a 10 metros		
Desenvolvimento	ZBU	ZBU1	0,3	1	4	0,05	0,7	10	0,5	0,5	20	
		ZBU2	0,4	1	2	0,7	0,5	20	0,5	0,5	40	
	ZBU3	ZBU3-1	0,5	1	2	0,85	0,7	20	0,5	0,5	10	
		ZBU3-2	0,5	1	2	0,7	0,5	20	0,5	0,5	10	
	ZBU4	ZBU4-1	0,5	1	2	0,85	0,7	20	0,5	0,5	10	
		ZBU4-2	0,5	1	2	0,85	0,7	20	0,5	0,5	10	
	Qualificação	ZC	ZC1	0,3	1	3	0,05	0,7	40	5	0,5	100
			ZC2	0,4	1	3	0,7	0,7	40	5	0,5	100
		ZC3	ZC3-1	0,5	1	2	0,05	0,7	30	5	0,5	100
			ZC3-2	0,05	1	1	0,5	0,5	30	5	0,5	100
ZC4		ZC4-1	0,05	1	1	0,5	0,5	30	5	0,5	100	
		ZC4-2	0,05	1	1	0,5	0,5	30	5	0,5	100	
ZC5		ZC5-1	0,05	1	1	0,5	0,5	30	5	0,5	100	
		ZC5-2	0,05	1	1	0,5	0,5	30	5	0,5	100	
Preservação		ZM	ZM1	0,2	1	2	0,05	0,7	15	5	0,5	100
			ZM2	0,3	1	2	0,05	0,7	15	5	0,5	100
	ZM3	ZM3-1	0,3	1	2	0,05	0,7	15	5	0,5	100	
		ZM3-2	0,3	1	2	0,05	0,7	15	5	0,5	100	
	ZM4	ZM4-1	0,3	1	2	0,05	0,7	15	5	0,5	100	
		ZM4-2	0,3	1	2	0,05	0,7	15	5	0,5	100	
	ZM5	ZM5-1	0,3	1	2	0,05	0,7	15	5	0,5	100	
		ZM5-2	0,3	1	2	0,05	0,7	15	5	0,5	100	
	ZM6	ZM6-1	0,3	1	2	0,05	0,7	15	5	0,5	100	
		ZM6-2	0,3	1	2	0,05	0,7	15	5	0,5	100	
Áreas públicas e infraestrutura	ZPB	ZPB1	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	0,5	100	
		ZPB2	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	0,5	100	
	ZPB3	ZPB3-1	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	0,5	100	
		ZPB3-2	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	0,5	100	
	ZPB4	ZPB4-1	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	0,5	100	
		ZPB4-2	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	0,5	100	
	ZPB5	ZPB5-1	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	0,5	100	
		ZPB5-2	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	0,5	100	
	ZPB6	ZPB6-1	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	0,5	100	
		ZPB6-2	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	0,5	100	

Nota:

NA = Não se aplica

- a. Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplicase a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.
- b. Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZBU.
- c. Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZBU.

- d. O C.A.máx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.
- e. O C.A.máx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.
- f. O C.A.máx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).
- g. O C.A.máx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).
- h. O C.A.máx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).
- i. O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.
- j. Os recuos laterais e de fundo para a fura de edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 6º desta lei.
- k. Ver artigo 30 desta lei.
- l. Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.
- m. Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico deu Péssego e Cupecó, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verifique as disposições dos artigos 262 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

L



### **3.4 – CARACTERISTICAS DA REGIÃO**

A região onde se situa o imóvel avaliando possui ocupação mista com ênfase em residencial, apresentando também ocupação comercial através de pequenos pontos de comércio.

Porém sua predominância é residencial, caracterizada pela existência de edificações residenciais térreas ou assobradadas, individuais ou geminadas, além da forte existência de edifícios residenciais.

### **3.5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

O local, onde se situa o bem em questão, é dotado dos principais melhoramentos urbanos, a seguir elencados:

- Guias e sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede pública de água;
- Rede pública de esgotos;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Correios;
- Transporte público.



627  
J

## **4 – DO IMÓVEL**

### **4.1 – MATRICULA**

#### **- DO APARTAMENTO**

Conforme matrícula de nº 102.690, o imóvel em questão é assim descrito e caracterizado:

*“IMÓVEL: APARTAMENTO DUPLEX TIPO COBERTURA Nº 171, localizado nos 17º e 18º andares do “EDIFÍCIO COLINAS DE CALLAHONDA” situado à Avenida Chibaráz nº 880, em Indianópolis – 24º Subdistrito.*

*UM APARTAMENTO, com a área útil de 485,42m<sup>2</sup>, área de garagem (oito vagas individuais e indeterminadas, sujeitas ao uso de manobrista) de 174,52m<sup>2</sup>, área comum de 280,060m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 940,00m<sup>2</sup>, e uma correspondente fração ideal de 10,5472% no terreno do condomínio, correspondendo-lhe os depósitos nºs 17 e 18, localizados no subsolo.”*



## 4.2 – DA APRECIÇÃO DO IMÓVEL

Trata o presente caso de imóvel residencial, cobertura do tipo duplex, localizada nos 17º e 18º andares do Edifício Colinas Callahonda, sito à Avenida Chibarás, nº 880, apresentando idade aparente de 30 anos.

O empreendimento é servido de apenas um acesso, possuindo duas entradas distintas, sendo uma delas utilizada para a entrada/saída de pedestres e a outra para o acesso de veículos, ambas com frente para a mencionada avenida.

Referido empreendimento é constituído por subsolo de garagem, pavimento térreo e 18 (dezoito) pavimentos superiores, sendo cada pavimento superior formado por apenas 01 (uma) unidade cada, com exceção dos 17º e 18º andares, os quais são formados pela cobertura do tipo duplex, objeto desta demanda, o que totaliza a existência de 17 (dezessete) unidades no empreendimento.

Vale mencionar que, quando da chegada ao local determinado para a realização da vistoria, fomos atendidos pelo Sr. Cássio, porteiro do condomínio, o qual entrou em contato com a atual ocupante da unidade em questão, a Sra. Fatima Pelliciar, informando-nos que a mesma não autorizou a nossa entrada na unidade.

Sendo assim, a diligencia foi realizada de forma indireta e, para efeito da apuração das características de construção e acabamento, observaremos as informações obtidas "in loco", bem como fotografias obtidas nas imobiliárias que comercializam apartamentos no mesmo edifício e/ou com características semelhantes localizados em edifícios próximos ao do avaliando.

Conforme a classificação realizada pelo IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) sobre os "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2002", o imóvel em questão se classifica na "Classe 1 – Residencial, no grupo 1.3 – Apartamento, item 1.3.4 – Padrão Superior".

Quanto às características de construção e acabamento do imóvel em questão, observadas e anotadas na vistoria realizada "in loco", temos:

#### **PARTE EXTERNA DA EDIFICAÇÃO:**

**Fachada frontal:** revestida com massa raspada;

**Fachada posterior:** Idem, idem;

Para uma melhor elucidação do caso, a seguir, apresentaremos relatório fotográfico, contendo ilustrações colhidas "in loco", conforme apresentaremos no item a seguir.



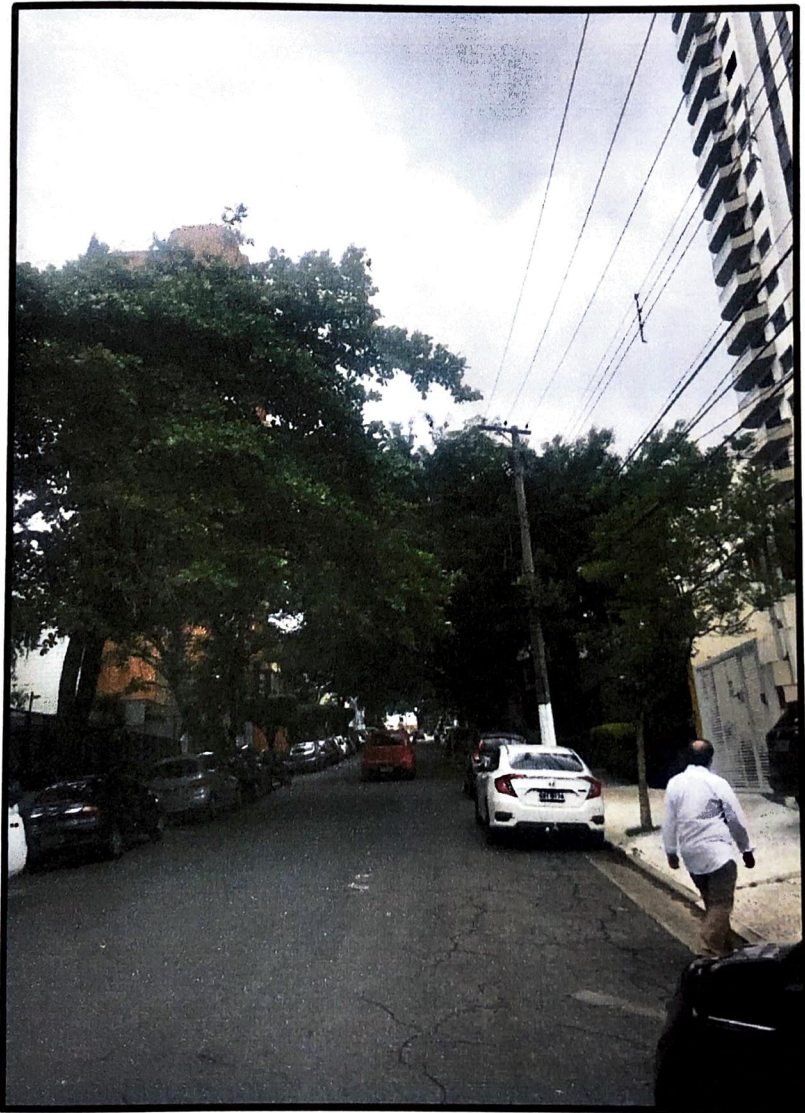


630

J

**5 - ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS**

Para melhor visualização das características do entorno, da distribuição dos compartimentos e acabamentos dos edifícios e das unidades em tela, foram obtidas várias fotografias as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:



V

**Foto nº 01 – Aspecto geral do local.**

[14]



665

**Luiz Augusto Leite de Souza**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas**  
**Desde 1982**

631



Foto nº 02 – Aspecto geral do local.



632

# Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 03 – Vista da fachada frontal do edifício.





**Luiz Augusto Leite de Souza**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas**  
**Desde 1982**

633



Foto nº 04 – Idem, idem.



634  
S

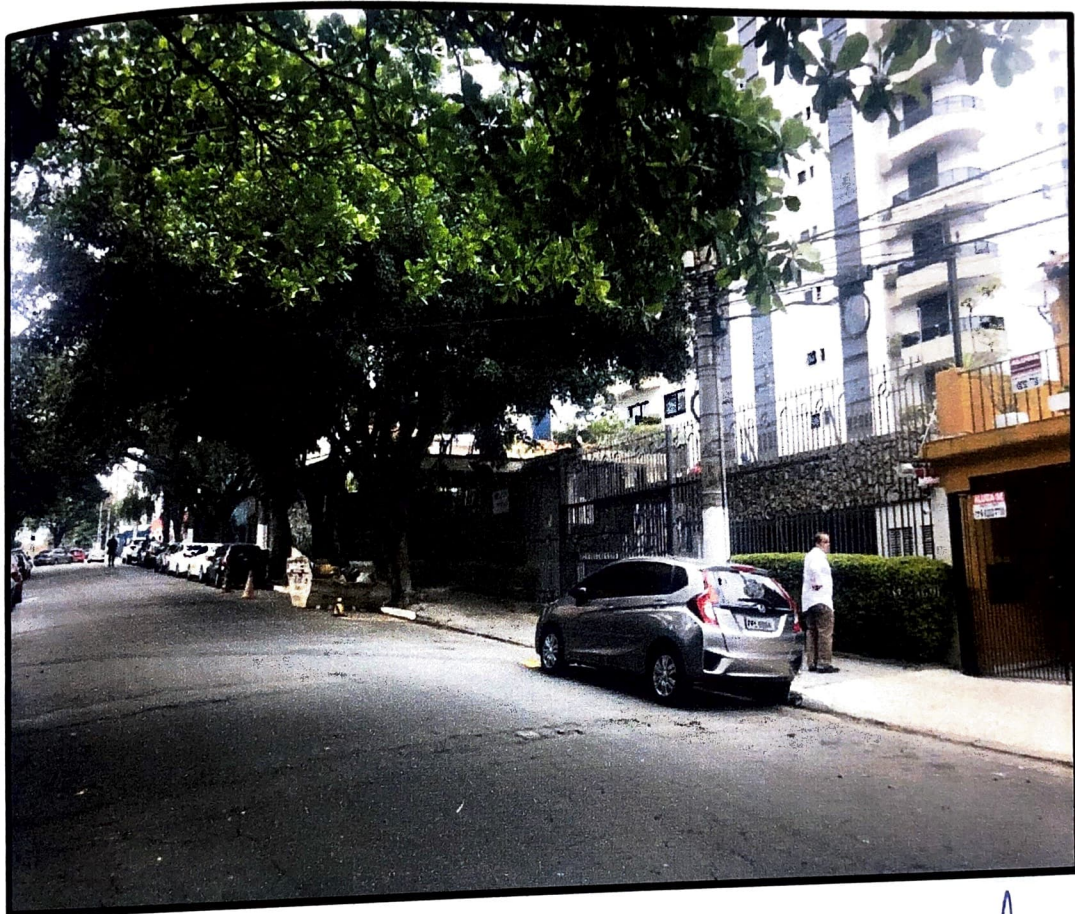


Foto nº 05 – Vista ds acessos ao edifício.

S

665

**Luiz Augusto Leite de Souza**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas**  
**Desde 1982**

635 ✓



Foto nº 06 – Ilustra o portão de entrada/saída para veículos.

✓



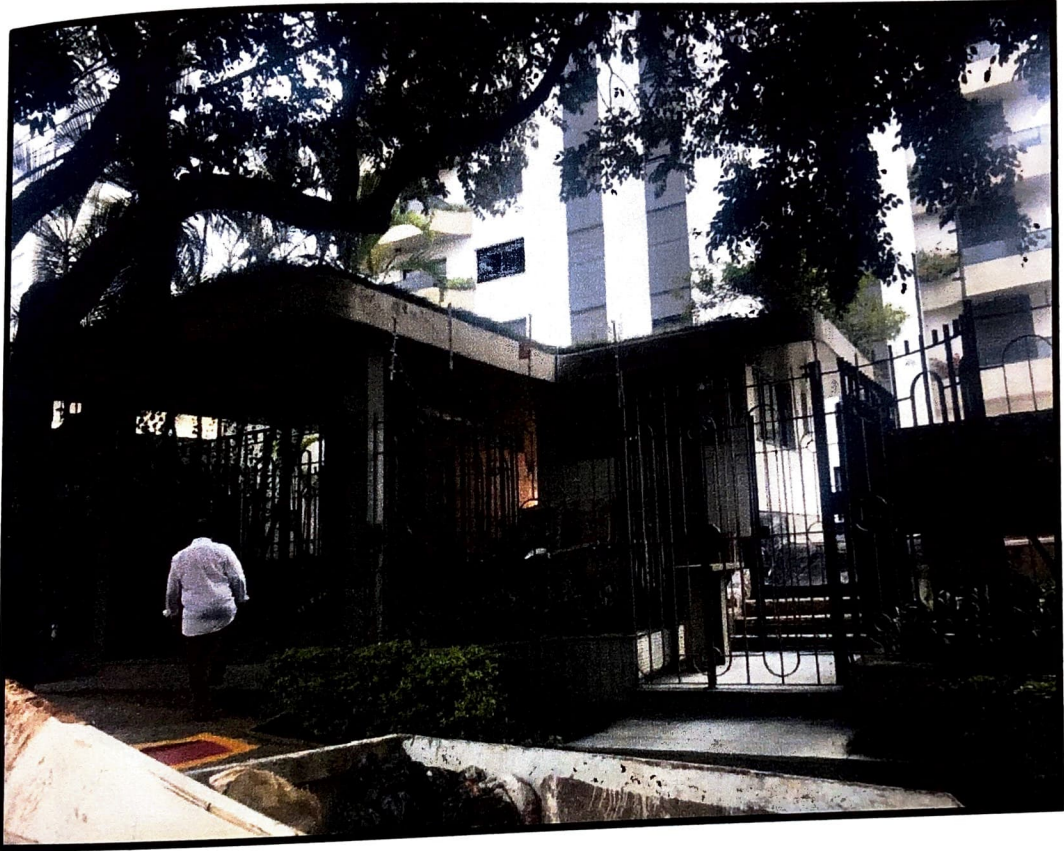


Foto nº 07 – Ilustra a guarita, bem como o portão de entrada/saída de pedestres.





Foto nº 08 – Ilustra a identificação de empreendimento, bem como o numerario de identificação no logradouro de situação.



665

638

**Luiz Augusto Leite de Souza**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas**  
**Desde 1982**



Foto nº 09 – Vista do hall de entrada social.



## 6 - AVALIAÇÃO

### 6.1 - CRITÉRIOS ADOTADOS NA PRESENTE AVALIAÇÃO.

A avaliação do imóvel se dará com base nas "Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, através da aplicação do método comparativo direto.

### 6.2 - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO:

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes àquele objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, padrão, forma e época.

No presente caso, os elementos comparativos sofrerão as seguintes considerações:

1) **OFERTA:** As ofertas de venda sofrerão um deságio de 10% para cobrir uma eventual super estimativa por parte do ofertante.

2) **PADRÃO CONSTRUTIVO, IDADE e OBSOLESCENCIA:** O padrão construtivo, a idade e a obsolescência intrínsecas ao imóvel, são características do que influenciam sobremaneira no valor. Para tanto serão considerados os padrões e depreciações recomendados pelos trabalhos específicos do IBAPE-SP.




3) **ÍNDICES DE ATUALIZAÇÃO:** A atualização e retroação dos elementos comparativos serão feitas através da variação dos Índices de custo de vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisa Econômica, FIPE - USP.

4) **TRANSPOSIÇÃO DE LOCAIS:** mediante as proporções obtidas com índices fiscais publicados na Planta Genérica de Valores do Município

## 7 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.

### 7.1 - VALOR UNITÁRIO:

Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa de mercado, abrangendo elementos no próprio condomínio em questão, e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir:



665  
641  
J

**Luiz Augusto Leite de Souza**  
Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas  
Desde 1982


Elemento 01	
<b>Características</b>	
Tipo de Imóvel: Apartamento	<b>Fatores:</b>  Oferta: 0,90
Endereço: Avenida Chibaras, nº 853	
Município: São Paulo/SP	
Área Útil: 220m <sup>2</sup>	
<b>Valor: R\$ 2.300.000,00</b>	
Informante: Jm Fox – (11) 3061-0061 / 98833-5090	<b>Data base:</b> Novembro / 2019

Por unidade de área resulta:

$$Qu_1 = (\text{Valor de Oferta}) / (\text{Área}) \times (\text{Fator Oferta})$$

$$Qu_1 = R\$2.300.000,00 / 220m^2 \times 0,90$$

$$Qu_1 = R\$9.409,09/m^2$$



Elemento 02	
<b>Características</b>	<b>Fatores:</b>
Tipo de Imóvel: Apartamento	Oferta: 0,90
Endereço: Avenida Chibaras, nº 853	
Município: São Paulo/SP	
Área Útil: 220m <sup>2</sup>	
<b>Valor: R\$ 2.350.000,00</b>	
Informante: Olimpia House – (11) 3937-3900 / 94054-1905	<b>Data base:</b> Novembro / 2019

Por unidade de área resulta:

$$Qu_2 = (\text{Valor de Oferta}) / (\text{Área}) \times (\text{Fator Oferta})$$

$$Qu_2 = R\$ 2.350.000,00 / 220m^2 \times 0,90$$

$$Qu_2 = R\$ 9.613,63 / m^2$$

K



Elemento 03	
<b>Características</b>	<b>Fatores:</b>
Tipo de Imóvel: Apartamento	Oferta: 0,90
Endereço: Avenida Chibaras, nº 853	
Município: São Paulo/SP	
Área Útil: 220m <sup>2</sup>	
<b>Valor: R\$ 2.200.000,00</b>	
Informante: Baroni Neg. Imob. – (11) 5053-7099	<b>Data base:</b> Novembro / 2019

Por unidade de área resulta:

$$Qu_3 = (\text{Valor de Oferta}) / (\text{Área}) \times (\text{Fator Oferta})$$

$$Qu_3 = R\$ 2.200.000,00 / 220m^2 \times 0,90$$

$Qu_3 = R\$ 9.000,00 / m^2$

↓

**Elemento 04**

**Características**

**Tipo de Imóvel:** Apartamento

**Endereço:** Avenida Chibaras, nº 688

**Município:** São Paulo/SP

**Área Útil:** 627m<sup>2</sup>

**Valor: R\$ 6.383.000,00**

**Informante:** Olimpia House – (11) 3937-3900 / 94054-1905

**Fatores:**

Oferta: 0,90

**Data base:**  
Novembro / 2019

Por unidade de área resulta:

$$Qu_4 = (\text{Valor de Oferta}) / (\text{Área}) \times (\text{Fator Oferta})$$

$$Qu_4 = \text{R\$ } 6.383.000,00 / 627\text{m}^2 \times 0,90$$

**Qu<sub>4</sub> = R\$ 9.162,20 /m<sup>2</sup>**

V

665  
645  
✓

**Luiz Augusto Leite de Souza**  
**Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas**  
**Desde 1982**

Elemento 05	
Características	
Tipo de Imóvel: Apartamento	Fatores:  Oferta: 0,90
Endereço: Avenida Chibaras, nº 853	
Município: São Paulo/SP	
Área Útil: 220m <sup>2</sup>	
<b>Valor: R\$ 2.350.000,00</b>	
Informante: Local Imóveis - (11) 3065-0555	Data base: Novembro / 2019

Por unidade de área resulta:

$$Qu_5 = (\text{Valor de Oferta}) / (\text{Área}) \times (\text{Fator Oferta})$$

$$Qu_5 = R\$2.350.000,00 / 220m^2 \times 0,90$$

$$Qu_5 = R\$ 9.613,63 / m^2$$

✓



**VALORES PESQUISADOS**

Elemento nº	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )
01	9.409,09
02	9.613,63
03	9.000,00
04	9.162,20
05	9.613,63
<b>TOTAL</b>	<b>46.798,55</b>

Média geral: **R\$ 9.359,71/m<sup>2</sup>**

Intervalo de tolerância:

Limite superior (+ 20%) = R\$ 9.359,71 x 1,20 = R\$ 11.231,65 / m<sup>2</sup>

Limite inferior (- 20%) = R\$ 9.359,71 x 0,80 = R\$ 7.487,76 / m<sup>2</sup>

Na pesquisa apresentada não há valores homogeneizados discrepantes por esse critério.



## 7.2 - VALOR DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

- Cobertura Duplex nº 171, localizada nos 17º e 18º andares do Edifício Colinas Callahonda, sito à Avenida Chibará, nº 880, Planalto Paulista, São Paulo/SP.

Área.....485,42m<sup>2</sup>

Valor unitário.....R\$ 9.359,71/ m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando:

$$V_1 = 485,42\text{m}^2 \times \text{R\$ } 9.359,71/\text{m}^2$$

$$V_1 = \text{R\$ } 4.543.390,42$$

ou, em números redondos:

**V<sub>1</sub> = R\$ 4.543.000,00**

(Quatro Milhões, Quinhentos e Quarenta e Três Mil Reais)

\*\*\* Novembro / 2019 \*\*\*

U

648  
S 7

**8 - CONCLUSÃO**

Adotando-se os critérios de avaliação declinados no corpo do presente trabalho, o valor final do imóvel avaliado neste trabalho, resultou no seguinte valor:

- Cobertura Duplex nº 171, localizada nos 17º e 18º andares do Edifício Colinas Callahonda, sito à Avenida Chibará, nº 880, Planalto Paulista, São Paulo/SP.

**$V_1 = R\$ 4.543.000,00$**

(Quatro Milhões, Quinhentos e Quarenta e Três Mil Reais)

\*\*\* Novembro / 2019 \*\*\*



665  
649.30  
P

**9 - TERMO DE ENCERRAMENTO**

Consta o presente Laudo de 33 (trinta e três) folhas digitadas de um só lado, vindo esta datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "curriculum vitae", carteiras de habilitação (CREA), diplomas de Engenharia Civil (Graduação - Universidade Mackenzie - 1981), certidões (cível e criminal) e demais cursos, seminários e congressos cursados.

São Paulo, 28 de Novembro de 2019.

**LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA**

- CREA 060.104.841-6

- Membro Titular Instituto de Engenharia 32.188

- Membro Titular do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo) - nº. 350

Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie 1981

- Registrado sob nº 29-B na ant CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC) - PARIS -, organismo filiado à ONU

- Membro Titular Fundador dos 1os. Núcleos Regionais do IBAPE-SP da baixada Santista e ABC

- Ex Presidente da Câmara de Avaliações do IBAPE-SP (1991-1992)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
13ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 811/813, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171.6125, São Paulo-SP - E-mail: sp13cv@tjsp.jus.br  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

659  
10

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Físico nº: 0429223-42.1991.8.26.0100  
Classe - Assunto: Procedimento Comum Cível - Espécies de Contratos  
Requerente: Mazakazu Niwano  
Requerido: Bsf & Associados S/c Ltda e outros

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

**Manifestem-se as partes, no prazo de 15 dias, sobre o laudo pericial juntado aos autos.**

Nada Mais. São Paulo, 04 de dezembro de 2019. Eu, \_\_\_\_, Adão Morozini Junior, Escrevente Técnico Judiciário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**13ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 811/813, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171.6125, São Paulo-SP - E-mail: sp13cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

660  
P

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Físico nº: 0429223-42.1991.8.26.0100  
Classe - Assunto: Procedimento Comum Cível - Espécies de Contratos  
Requerente: Mazakazu Niwano  
Requerido: Bsf & Associados S/c Ltda e outros

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

**Manifestem-se as partes, no prazo de 15 dias, sobre o laudo pericial juntado aos autos.**

Nada Mais. São Paulo, 04 de dezembro de 2019. Eu, \_\_\_\_, Adão Morozini Junior, Escrevente Técnico Judiciário.



661  


### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0312/2019, foi disponibilizado na página 247/253 do Diário da Justiça Eletrônico em 11/12/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Rita de Cassia Lago Valois Miranda (OAB 132818/SP)

Teor do ato: "Manifestem-se as partes, no prazo de 15 dias, sobre o laudo pericial juntado aos autos."

SÃO PAULO, 11 de dezembro de 2019.

Alexandre Enrique Dos Santos  
Escrevente Técnico Judiciário

RITA DE CÁSSIA LAGO VALOIS MIRANDA  
ADVOGADA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 13ª VARA  
CÍVEL FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR - SÃO PAULO -  
CAPITAL**

**AUTOS Nº 0429223-42.1991.8.26.0100 - DECLARATÓRIA  
PROCESSO FÍSICO**

100 13 FUMI.20.01010000-0 140120 1609 50

**MAZAKAZU NIWANO**, devidamente qualificado nos autos em epígrafe, de **AÇÃO DECLARATÓRIA**, que move em face de **BSF & ASSOCIADOS S/C LTDA., JOEL LEITE RICCI E JOSÉ BRUNO DE SABÓIA FIÚZA**, igualmente qualificados, vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por meio de sua advogada subscrita, em atendimento ao r. despacho de fls., disponibilizado no DOE de 11/12/2019, esclarecer que -

- a) **concorda com o laudo pericial de fls.**, uma vez que condizente com o valor de mercado, nos parâmetros previstos em lei.
- b) o valor da execução até 31/12/2019 encontra-se no patamar de **R\$ 1.865.845,77** (um milhão, oitocentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e setenta e sete centavos), conforme descrição do cálculo abaixo:

Avenida Marquês de São Vicente, 361 - sala 2 - Barra Funda - São Paulo - Capital - CEP: 01.139-000

ritavalois@aasp.org.br e ritavalois@adv.oabsp.org.br

PABX: 11 3675.4997 - 3675.1772

α

664  
f

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Atualização de Cálcs. - Mazakazu x BSF Associados Data de atualização dos valores: agosto/2017 processo nº 0429223-42.1991.8.26.0100 13ª Vara Cível do Foro Central Joao Mendes  
Data de atualização dos valores: dezembro/2019  
Indexador utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)  
Juros moratórios simples de 1,00% ao mês - a partir de 01/08/2017  
Acréscimo de 0,00% referente a multa.  
Honorários advocatícios de 0,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATORIOS 0,00% a.m.	JUROS MORATORIOS 1,00% a.m.	MULTA 0,00%	TOTAL
1		1/8/2017	1.354.982,87	1.457.692,01	0,00	408.153,76	0,00	1.865.845,77
Sub-Total							R\$ 1.865.845,77	
TOTAL GERAL							R\$ 1.865.845,77	

c) Por fim, diante do cumprimento de todas as determinações de Vossa Excelência, roga-se pelo acolhimento da presente atualização, bem como, clama-se pelo prosseguimento da execução.

No mais, reitera e ratifica todos os termos outrora apresentados, por ser medida de mais salutar Justiça!

Nestes termos,  
Pede e E. deferimento.

São Paulo, 08 de janeiro de 2020

  
RITA DE CÁSSIA LAGO VALOIS MIRANDA  
OAB/SP nº 132.818



668



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
1ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 311/313, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171.6125, São Paulo - SP - E-mail: [opt30v@tjsc.jus.br](mailto:opt30v@tjsc.jus.br)  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

✓

**CERTIDÃO**

Processo Físico nº: 0429223-42.1991.8.26.0100  
Classe - Assunto: Procedimento Comum Civil - Espécies de Contratos  
Requerente: Mazakazu Niwano  
Requerido: Ref & Associados S/c Ltda e outros

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que decorreu o prazo para as partes manifestarem acerca do ato ordinatório de fls. 600. Certifico mais que remeto os autos à Conclusão. Nada Mais. São Paulo, 11 de fevereiro de 2020. Eu,           , Adão Morozini Junior, Escrevente Técnico Judiciário.

✓

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ADAO MOROZINI JUNIOR. Para acessar os autos processuais, acesse o site [tjsc.jus.br](http://tjsc.jus.br) ou o código 230000014601M. 0429223-42.1991.8.26.0100 e o código 230000014601M



GLAUCUS ALVES DA SILVA  
Advogado-SP 282.449

Exmo. (a) Sr. (a) Dr. (a) Juiz (a) de direito da 13ª vara Cível do Foro Central João Mendes Junior, comarca de São Paulo.

**Autos nº 0429223-42.1991.8.26.0100**  
**Procedimento comum cível**  
**Requerente, Mazakuda Niwano**  
**Requerido, Bsf & Associados S/c Ltda**

MM. Juiz (a)

NURYA MOREIRA RICCI, brasileira, solteira, dentista, portadora da cédula de identidade RG nº 24.125.864-9-SSP/SP e inscrita no CPF (MF) sob o nº 218.185.348-78, neste ato como inventariante e herdeira de JOEL LEITE RICCI, falecido, conforme certidão de óbito nº 115303 01 55 2016 4 00074 169 0043987-78, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 34º Subdistrito – Cerqueira Cesar, desta Capital, era brasileiro, empresário, nascido em 02/07/1942, portador da cédula de identidade RG nº 2.840.820-2-SSP/SP, inscrito no CPF-MF sob nº 041.381.988-49, ambos residentes e domiciliados na Alameda dos Guaiases, 667, em São Paulo, Capital, CEP. 04079-011, por seu advogado que esta subscreve firmatário "in fine" (mandato incluso), devidamente inscrito nos quadros da OAB/SP sob o nº 282.449, escritório profissional sito na Rua Amaro Bezerra Cavalcante, nº 230, Vila Matilde, CEP. 03513-010, nesta capital, e-mail: [glaucusjuridico@yahoo.com.br](mailto:glaucusjuridico@yahoo.com.br), onde recebe suas intimações e demais comunicações de estilo, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, expor e ao final requerer o quanto segue, a saber:

Requer-se a juntada de instrumento de procuração em favor do patrono peticionante, fazendo constar a OAB deste nos autos, dando-se assim vistas para carga rápida e fiel andamento ao feito.

Nestes termos,  
Esperam deferimento.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
13ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 21º andar - salas nº 2100/2101 - Centro  
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP  
Telefone: 2171.6125 - E-mail: sp13cv@tjsp.jus.br

686

V

DECISÃO

Processo nº: 0429223-42.1991.8.26.0100  
Classe - Assunto: Procedimento Comum Cível - Espécies de Contratos  
Requerente: Mazakazu Niwano  
Requerido: BSF & Associados S/C Ltda e outros

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). LUIZ ANTONIO CARRER

Vistos.

- 1 - homologo o laudo de avaliação;
  - 2 - nomeio a empresa LANCE JUDICIAL, para realização do leilão extrajudicial.
  - 3 - observo que os débitos de condomínio e IPTU do imóvel serão quitados com o preço da arrematação e depois o crédito desta ação, por serem débitos com natureza "propter rem" e "ônus real".
  - 4 - autorizo a venda em segunda praça pelo valor mínimo de 50% do valor da avaliação.
  - 5 - intime-se o leiloeiro a iniciar o procedimento.
- Intime-se.

São Paulo, 16 de novembro de 2021.

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

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://eaj.jus.br/ajsp>, informe o processo 0429223-42.1991.8.26.0100 e o número do protocolo. Para assinar este documento digitalmente, acesse o site <https://eaj.jus.br/ajsp>, informe o processo 0429223-42.1991.8.26.0100 e o número do protocolo. Para assinar este documento digitalmente, acesse o site <https://eaj.jus.br/ajsp>, informe o processo 0429223-42.1991.8.26.0100 e o número do protocolo.



687

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0445/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 23/11/2021. Considera-se a data de publicação em 24/11/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

**Advogado**

Rita de Cassia Lago Valois Miranda (OAB 132818/SP)  
Glaucus Alves da Silva (OAB 282449/SP)  
Claudia Dias Goes (OAB 380684/SP)

Teor do ato: "1 homologo o laudo de avaliação; 2 nomeio a empresa LANCE JUDICIAL, para realização do leilão extrajudicial. 3 observo que os débitos de condomínio e IPTU do imóvel serão quitados com o preço da arrematação e depois o crédito desta ação, por serem débitos com natureza "propter rem" e "ônus real". 4 autorizo a venda em segunda praça pelo valor mínimo de 50% do valor da avaliação. 5 intimo-se o leiloeiro a iniciar o procedimento."

SÃO PAULO, 23 de novembro de 2021.

Allan José Silva Bertucci  
Escritor Técnico Judiciário