



## CANTÃO E ASSUMÇÃO ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP

**MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI e CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO**, nos autos da demanda de **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ALIENAÇÃO JUDICIAL** em face de **DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI, e LEANDRO BATTISTINI**, cujo feito tramita perante este Nobre Juízo e Ofício respectivo, por seus advogados abaixo indicados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, pleitear o **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, nos seguintes termos:

É certo que o pronunciamento de mérito julgou a pretensão procedente para *"...decretar a extinção do condomínio existente nos imóveis matriculados no 2º RI de São Bernardo do Campo sob o nºs 1415, 26183 e 42753, e matriculado no RI de Praia Grande sob o nº 34031, restando canceladas as averbações que gravam os imóveis em comento com cláusulas de incomunicabilidade, impenhorabilidade e de*



## CANTÃO E ASSUMPCÃO ADVOGADOS

*inalienabilidade temporária, servindo esta como ofício a ser apresentado pelos interessados. As obrigações tributárias existentes até que se aperfeiçoe a alienação são de responsabilidade das partes, assim como as despesas para divisão. Os bens serão vendidos em hasta pública, repartindo-se o saldo do valor apurado, de acordo com o quinhão de cada qual, observando-se que a avaliação, para que se evite a necessidade de repetição em razão de demora de julgamento de eventual recurso, será feita posteriormente, após o trânsito em julgado desta sentença...".*

As partes desistiram do prazo recursal a fls. 529/530 dos autos principais, evidenciando a ausência do interesse recursal, na forma dos artigos 200, do Código de Processo Civil, de modo a viabilizar o início do presente incidente.

Logo, as questões relacionadas a extinção do condomínio e alienação judicial do referido bem encontram-se vencidas pela coisa julgada.

Deste modo, pleiteiam as vencedoras **(a)** a nomeação de Perito Judicial, intimando o mesmo para estimativa dos seus honorários, cujo pagamento deverá ser rateado pelas partes, **(b)** concessão de prazo para indicação de assistente técnico e quesitos e **(c)** designação de datas para a realização de leilões pelo percentual a ser fixado pelo juízo, nomeando-se leiloeiro credenciado para tanto.



## **CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS**

*Ita Speratur Justitia!!!*

Termos em que  
Pede Deferimento  
SBCampo, 16 de fevereiro de 2022.

**ANA PAULA CANTÃO**

OAB/SP 253.554

**CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMPÇÃO**

OAB/SP 310.124



## CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA \_\_\_\_\_ VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP

### PRIORIDADE ATOS PROCESSUAIS -

**MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**, brasileira, viúva, portadora da Cédula de Identidade RG n. 8.174.835 SSP SP, inscrita no CPF/MF sob n. 094.105.268-09, residente à Rua Tiradentes, n. 1837, bl 12, apto 106, São Bernardo do Campo – SP, CEP 09781-220, **CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA**, brasileira, casada, professora, portadora da Cédula de Identidade RG número 19.359.145-5 SSP SP, inscrita no Cadastro de Pessoa Física sob n. 113.954.848-48, residente à Avenida Omar Daibert, n. 01, casa F356, Parque Terra Nova II, São Bernardo do Campo – SP, CEP 09820-680, **CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI**, brasileira, casada, funcionária pública municipal, portadora da Cédula de Identidade RG n. 20.192.274 SSP SP, inscrita no CPF/MF sob n. 155.387.428-57, residente à Rua Newton Braga, nº 4, Centro, São Bernardo do Campo – SP, CEP 09715-170, e **CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO**, brasileira, casada, funcionária pública municipal, portadora da Cédula de Identidade RG n. 20.192.275 SSP SP, inscrita no CPF/MF sob n. 161.510.488-73, residente à Rua Tiradentes, n. 1837, bl 12, apto 106, São Bernardo do Campo – SP, CEP 09781-220, por seus advogados, que esta subscrevem, vêm, mui respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, aforar demanda de **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO**



## CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS

**C.C. ALIENAÇÃO JUDICIAL C.C. OBRIGAÇÃO DE FAZER** em face de **DOROTI FINCO**, brasileira, viúva, aposentada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 4.416.968-1 - SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 584.850.668-04, residente e domiciliada nesta Cidade, na Rua Braga, nº 202, apartamento 72, torre 2, Bairro Vila Lusitânia, CEP 09725-160, portadora do endereço eletrônico: [doroti.finco@hotmail.com](mailto:doroti.finco@hotmail.com), **ALMIR BATTISTINI**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 26.689.071-4 - SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 285.756.728-60, residente e domiciliado nesta Cidade, na Rua Vitória Zaia Vicentino, número 273, Bairro dos Fincos, CEP 09831-640, portador do endereço eletrônico: [almir@venue.com.br](mailto:almir@venue.com.br) e **LEANDRO BATTISTINI**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.755.692-1 - SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 299.283.728-88, residente e domiciliado nesta Cidade, na Rua Braga, número 202, apartamento 72, Torre 2, Bairro Vila Lusitânia, CEP 09725-160, portador do endereço eletrônico: [leandro@venue.com.br](mailto:leandro@venue.com.br), pelos motivos de fato e de direito a seguir descritos.

### I – DOS FATOS

As partes foram contempladas com os bens móveis e imóveis da sucessão da Sra. **JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO**, cuja partilha restou formalizada por meio de Escritura Pública de Inventário lavrada pelo Quarto Tabelião de Notas local em 29.10.2020, Livro 1.122, fls. 239, observando o procedimento de Abertura, Cumprimento e Registro de Testamento, autos rotulados sob n. 1018949-51.2019.8.26.0564, que teve seu curso perante a 3ª Vara da Família e Sucessões local (doc. Incluso).

Depreende-se da escritura pública que as partes receberam inclusive recursos financeiros em dinheiro, em valores significativos (saldos em contas e saldos em depósitos judiciais).

Quanto ao bem móvel, **AUTOMÓVEL CHEVROLET ONIX 1.4 MT LT**, ano de fabricação modelo 2012/2013, placa FDA6261 - SP, CHASSI 9BGKS48LODG211841, à álcool/gasolina, código do RENAVAN 00506738710 - DETRAN - SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP, devidamente partilhado em favor das



## CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS

partes, em razão do comportamento intransigente dos réus foi aforada demanda semelhante, autos rotulados sob n. 1008014-78.2021.8.26.0564, atualmente em fase recursal tão somente em relação a sucumbência e objeto de Cumprimento de Sentença, autos n. 0009867-42.2021.8.26.0564, onde o bem já foi avaliado e será alvo de expropriação judicial.

Imperioso destacar que somente em relação aos bens imóveis foi instituída pela autora da herança a cláusula de inalienabilidade até a abertura da sucessão de suas descendentes, genitoras dos herdeiros testamentários (netos), no entanto, em razão da impossibilidade da manutenção da relação condominial, pretendem as autoras a sua extinção parcial, referente apenas a alguns imóveis, sendo certo que o produto das alienações deverá ser sub-rogado em investimento financeiro ou outros bens, direito assegurado às autoras como será demonstrado.

As autoras pretendem a extinção do elo condominial dos seguintes imóveis: **(i)** Imóvel a Rua Rio Acima, nº 2654, matrícula nº 1415, do 2º RI-SBC, inscrição imobiliária nº 620.102.056.000, **(ii)** Imóvel a Rua Rio Acima esquina com a Rua Luiza Viezzer Finco, matrícula nº 26183, do 2º RI-SBC, inscrição imobiliária nº 620.102.077.000, **(iii)** Imóvel a Rua Luiza Viezzer Finco, nº 133, matrícula nº 42753, do 2º RI-SBC, inscrição imobiliária nº 620.102.111.000 e **(iv)** Imóvel a Avenida Presidente Costa e Silva, nº 256/282, apartamento nº 09, matrícula nº 34.031, Praia Grande - SP, inscrição municipal nº 2.01.04.001.013.0009-8, devidamente descritos e caracterizados das referidas matrículas.

Imperioso anotar, segundo se depreendem das respectivas matrículas acima indicadas, que a coautora Sra. Maria e corré Sra. Doroti possuíam, antes do óbito da sua genitora Sra. Josefina, parte ideal nos 3 imóveis no Riacho Grande, de sorte que a cláusula restritiva e obrigação da sub-rogação somente deve incidir na parte correspondente a disposição testamentária.



## CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS

Referidas partes ideais adquiridas anteriormente não estão sujeitas a cláusula restritiva de inalienabilidade.

Outrossim, em decorrência do óbito da Sra. Josefina e da partilha formalizada por meio da Escritura de Inventário em 29/10/2020, as frações ideias remanescentes foram atribuídas aos demais proprietários na qualidade de legatários, incidindo a cláusula restritiva (inalienabilidade) e dever de sub-rogação limitada as respectivas aquisições.

Os e-mails inclusos demonstram a impossibilidade de manutenção da relação condominial por flagrante ausência de harmonia entre os condôminos e por força das divergências quanto à administração dos imóveis.

Imperioso destacar a questão relativa aos tributos, em razão das tentativas das autoras quanto ao pagamento do IPTU/Taxas dos imóveis localizados no Riacho Grande (SBC), indicados acima, incluído outro imóvel localizado no Riacho Grande, o qual é objeto da matrícula nº 42.754, do 2º RI-SBC, inscrição imobiliária nº 620.102.048.000, sendo recusado pelos réus o pagamento à vista e com desconto, conforme pretendido pelas autoras, assumindo referidos réus a responsabilidade pelo pagamento parcelado.

Porém, decorridos meses, nenhuma parcela foi quitada pelos réus, não restando alternativa as autoras que o pagamento das parcelas correspondentes ao seu respectivo percentual de propriedade, permanecendo em aberto as demais parcelas.

A ausência de pagamento do IPTU/Taxas dos imóveis localizados em Riacho Grande (SBC), por parte dos réus, coloca em risco os bens e sujeita todos os proprietários ao aforamento de procedimento executivo fiscal com a expropriação dos seus bens, apontamentos e demais efeitos daí decorrentes.







## CANTÃO E ASSUMPTÃO ADVOGADOS

A propriedade dos bens imóveis que as autoras pretendem desfazer o elo condominial, quais sejam: **(i) PRÉDIO COMERCIAL sob o nº 2.654**, da Estrada Rio Acima e seu respectivo terreno com a área de 2.338,50 m<sup>2</sup>, designado como sendo parte do lote colonial nº 18, da Linha Rio Grande, Ex-Núcleo Colonial de São Bernardo, em Riacho Grande, no perímetro Urbano do Distrito, Município, Comarca e 2ª Circunscrição imobiliária de São Bernardo do Campo, deste Estado; Perfeitamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 1.415** do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, deste Estado, **(ii) TERRENO designado como sendo ÁREA "D", Parte do Lote nº 18**, do Núcleo Colonial de São Bernardo do Campo, na Linha Rio Grande, em Riacho Grande, no perímetro Urbano do Distrito, Município, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo, deste Estado, medindo: - 45,00 metros mais ou menos de frente para o atual traçado da Estrada do Rio Acima, entre os pontos F e H; 60,00 metros mais ou menos, em curva, entre os pontos F, F1, e H, acompanhando o antigo leito da Estrada e dividindo com quem de direito, encerrando a área de 478,50 metros quadrados; Perfeitamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 26.183** do 2º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, **(iii) PRÉDIO Nº. 133 da Rua Luiza Viezzer Finco** e seu respectivo terreno designado como sendo a área 5, Parte da Gleba "M", Parte do Lote nº.19, no Núcleo Colonial de São Bernardo, na Linha do Rio Grande, atual "Bairro dos Fincos", localizado à Rua Luiza Viezzer Finco, em Riacho Grande; no perímetro Urbano do Distrito, Município, Comarca e 2ª Circunscrição imobiliária de São Bernardo do Campo, deste Estado; Perfeitamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 42.753** do 2º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca e **(iv) APARTAMENTO Nº 9**, localizado no andar térreo do EDIFÍCIO SINATO, situado na Avenida Presidente Costa e Silva, nº 256, no perímetro Urbano do Distrito, Município, Comarca e Circunscrição Imobiliária de Praia Grande, deste Estado; Perfeitamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 34.031** do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande, deste Estado, estão devidamente descritos e caracterizados nas matrículas alhures indicadas **(doc. Incluso)**.

É certo que sobre parte da propriedade dos bens advindos da sucessão e disposição testamentária da Sra. **JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO** restou gravada a cláusula de inalienabilidade na forma do artigo 1.911, do Código Civil.





## CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS

na forma do artigo 1315, do Código Civil, observado o respectivo percentual, não podendo as autoras se sujeitar ao inadimplemento promovido pelos réus, os quais devem ser compelidos ao respectivo pagamento, evitando a exposição do patrimônio.

### III – DOS PEDIDOS

*Ipsa facto*, pleiteia-se:

- (i) Citação dos réus nos endereços declinados para que, querendo, no prazo legal exerçam seu direito de ampla defesa e contraditório, sob pena de aplicação dos efeitos da revelia e confissão (artigo 344, do CPC), concedendo ao Oficial de Justiça os benefícios do artigo 212 e parágrafos, do referido Diploma Legal;
- (ii) Procedência da pretensão inicial, declarando a extinção do condomínio existente em relação aos bens imóveis mencionados no item “i” (matrículas ns. 1415, 26183, 42753, do 2º RI-SBC e 34031, do CRI Praia Grande) e SUA consequente alienação judicial;



## CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS

- (iii) Procedência da pretensão inicial, condenando os réus na obrigação de fazer referente ao pagamento das parcelas de IPTU/Taxas, correspondentes ao percentual de propriedade nos imóveis localizados em Riacho Grande – São Bernardo do Campo (SP), referentes às matrículas nºs 1415, 26183, 42753 e 42754, do 2º RI-SBC, sob pena de multa diária a ser definida pelo juízo.
- (iv) Seja determinada a sub-rogação da cláusula restritiva no produto das alienações dos bens imóveis indivisíveis somente no percentual correspondente a fração gravada, seja ela em aplicações financeiras ou aquisição de outro imóvel ou imóveis de interesse de cada condômino, comunicando-se os respectivos registradores;
- (v) Condenação dos réus ao pagamento das *despesas de divisão da coisa*



## CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS

*comum, observado o correspondente quinhão;*

- (vi) Condenação dos réus no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios no percentual de 20% (vinte por cento), por força do princípio da causalidade;
  
- (vii) Considerando que o imóvel de matrícula nº 42753, do 2º RI-SBC, está com contrato de locação vigente até o dia 09/10/2021, requer a cientificação da Imobiliária Pinotti e do locatário Sr. Sergio Henrique Primo acerca da propositura da presente demanda e da possibilidade de manifestação expressa acerca do interesse na aquisição do imóvel locado a teor do disposto no artigo 27 da Lei 8.245/91 ou a sua desocupação no prazo previsto em contrato.



## CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS

Protestam provar o alegado por meio das provas em direito admitidas, notadamente documental, testemunhal, pericial e aquelas que entender necessárias.

Dá-se à causa o valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais).

Termos em que,  
Pede Deferimento,  
SBCampo, 13 de setembro de 2021.

**ANA PAULA CANTÃO**  
OAB/SP 253.554

**CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMPÇÃO**  
OAB/SP 310.124



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

20

Oficial de Registro de Imóveis

2º RI-SBC

fls. 16

RUA DOM LUIZ, 406 - CENTRO - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP  
CEP: 09770-290 TELEFONE: (11) 4330-2311

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo. CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo, consta a matrícula de teor seguinte:-

2ºRI 00279148 Pag.: 001/007  
Certidão na última página

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula -1.415- ficha -1-

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

S. B. C. 27 de maio de 1976.

**IMÓVEL** :- O terreno com a área de 2.338,50m<sup>2</sup>, designado como sendo parte do lote colonial nº18, da Linha Rio Grande, Ex-Núcleo Colonial de São Bernardo, em Riacho Grande, medindo:-39,70m. de frente para a Estrada do Rio Acima, antiga Estrada da Pedra Branca; de um lado mede 72,70ms. e confronta com José Luiz Alvarez; de outro lado mede 87,20ms. e confronta com Artidoro Finco s/mr. e outros; e nos fundos mede 32,40ms, e confronta com Artidoro Finco s/mr.

**PROPRIETÁRIOS** :- ARTIDORO FINCO, RGnº 274.598, CICnº 096.206.-138, e s/mr. JOSEFA SPESSOTTO FINCO; FREDERICO FINCO e s/mr. JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO, RGnºs. 854.643 e 5.487.507, ambos com CIC nº 046.678.168; e ANSELMO MARIO FINCO e s/mr. ANNA MARGARIDA ANGELI FINCO, ele com RGnº 899.014, CICnº 093.286.028, todos brasileiros, proprietários, domiciliados nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR** :- Transcrição nº 17.169 da 14ª Circ. Imobiliária da Capital.

:- Escritura Média  
(Vera L. Escrivão Médica - Escr. Autª)

R.1/1.415 :- Em 27 de maio de 1.976.

**TÍTULO** :- Venda e compra.

**TRANSMITENTES** :- ARTIDORO FINCO, s/mr. JOSEFA SPESSOTTO FINCO; FREDERICO FINCO, s/mr. JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO; e ANSELMO MARIO FINCO e s/mr. ANNA MARGARIDA ANGELI FINCO, acima qualificados.

**ADQUIRENTE** :- LUIZ CUZZIOL, brasileiro, industrial, RGnº-2.932.786, CICnº 016.688.038, casado com ANGELINA GIANOTTO CUZZIOL domiciliados nesta cidade.-

**FORMA DO TÍTULO** :- Escritura de 11 de setembro de 1.975, do Tabelionato por Lei do Distrito de Riacho Grande desta cidade, L0100 Fls.85/86vs.-

**VALOR** :- Cr\$1.500,00  
Cr\$68.424,00 (V.Venal).

**CONDIÇÕES** :- Não constam.

**REGISTRADO POR** :- Escritura Média  
(Vera L. Escrivão Médica - Escr. Autª)

(Continua no verso).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO DE ASSUMPÇÃO e publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, protocolado em 16/02/2022 às 19:43, sob o número WSB022700469143. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código C882D4E.



matrícula -1.415-      ficha -1-  
verso

R.2/1.415.                    :- Em 14 de março de 1.977.

TÍTULO                        :- Venda e Compra.

TRANSMITENTES           :- LUIZ CUZZIOL, proprietário, retro qualifica -  
do, e s/mr. ANGELINA GIANOTTO CUZZIOL; RG. 11.165.286, brasileira,  
proprietária, CIC. comum 016.688.038, domiciliada nesta cidade.

ADQUIRENTE                :- VALFRIDO CEZAR, RG. 1.143.216, desenhista, bra-  
sileiro, c/c. ODILIA PEREIRA CESAR, RG. 10.782.529, CIC.comum nº -  
070.031.298, domiciliados nesta cidade.

FORMA DO TÍTULO        :- Escritura de 17 de dezembro de 1.976, do Tabo-  
leionato por Lei do Distrito de Riacho Grande, desta cidade; Lª 111  
Fls. 69/70 vs.

VALOR                        :- R\$400.000,00.

CONDIÇÕES                :- Não constam.

REGISTRADO POR        :- *Veracim Medici*  
*(Vera L.F. Medici - Escr. Autª)*

.....

R.3/1.415                    :- Em 12 de abril de 1.982.-

                                 :- Por escritura de 12 de março de 1.982, -  
lavrada no 2º Cartório de Notas desta -  
cidade, Lª 347, Pág. 086, os proprietários, VALFRIDO CESAR  
que também assina VALFRIDO CEZAR, aposentado, RG. número -  
1.143.216, e s/mr. ODILIA PEREIRA CESAR, do lar, RG. nº --  
10.782.529, brasileiros, casados pelo regime de comunhão -  
de bens, antes da Lei 6.515/77, CIC. comum 070.031.298/68, <sup>2</sup>  
residentes e domiciliados a Avenida Ivaí, nº 121, em Ria-  
cho Grande, nesta cidade, "VENDERAM" o imóvel à FREDERICO-  
FINCO, aposentado, RG. 854.643, e s/mr. JOSEFINA LUIZA AN-  
GELI FINCO, do lar, RG. 5.487.507, brasileiros, casados pe-  
lo regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CIC.  
comum nº 046.678.168/72, residentes e domiciliados a Aveni-  
da Coração Eucarístico de Jesus, nº 77, fds., Bairro dos --  
Fincos, nesta cidade, pelo preço ajustado de R\$3.500.000,00,  
e com as condições constantes do título.-

REGISTRADO POR        :- *Bel. Ary José de Lima*  
Bel. Ary José de Lima - Escr. Autª.-

.....

Av.4/1.415                    :- Em 28 de fevereiro de 1.983.-

.....

(vide ficha nº 02).-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMPCAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/02/2022 às 19:43, sob o número WSB022700469143. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código C882D4E.



2ºRI 00279146 Pag.: 003/007  
Certidão na última página

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

GERAL

de São Bernardo do Campo

matrícula  
-1.415-

ficha  
-2-

S. B. do Campo, 27 de maio de 19 76

:- Por requerimento passado em São Bernardo do Campo, datado de 23 de fevereiro de 1.983, e Declaração nº 020/83, Processo -- SNM nº 351/83, da Secretaria dos Negócios Metropolitanos, - cumprindo o disposto nos Artigos 52 e 53, do Decreto Estadual nº 9.714, de 19 de abril de 1.977, e Provimento nº 06 de 23 de setembro de 1.977, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado, "VINCULA-SE" a área de propriedade de FREDERICO FINCO, casado, qualificado na ficha nº 01, com - - 2.338,50 metros quadrados, ao empreendimento designado pelo projeto de construção de restaurante, com a área de - - 466,87 metros quadrados, localizado em Riacho Grande, Parte do Lote Colonial nº 18, da Linha Rio Grande, Ex-Núcleo Colonial de São Bernardo, Região Metropolitana da Grande - São Paulo.-

REGISTRADO POR

Bel. Ary José de Lima-Escr. Aut.º

Av.5/1.415

:- Em 11 de novembro de 1.992.-

:- Por requerimento passado em São Bernardo do Campo, datado de 14 de outubro de 1.992, e HABITE-SE nº 51.172, expedido pela Prefeitura Municipal, em 28 de abril de 1.989, no terreno desta matrícula, foi construído o prédio comercial, sob nº 2.654, da Estrada Rio Acima, com 466,87 metros quadrados de área construída, tendo sido apresentada a Certidão Negativa de Débitos do IAPAS.-

AVERBADO POR

Sergio Ercofin-Oficial Maior

R.6/1.415

:- Em 28 de outubro de 2.003.-

:- Por Carta de Formal de Partilha, expedida em 28 de julho de 2.000, pelo Juízo de Direito da 4ª. Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, extraída dos Autos de Inventário, dos bens deixados pelo **ESPÓLIO de FREDERICO FINCO**, falecido em 07 de junho de 1.996, Ref. Proc. nº 1359/96, assinada pela Exma. Sra. Dra. MARIA DE FÁTIMA DOS SANTOS GOMES, MMa. Juíza de Direito Titular da referida Vara, o imóvel no valor de R\$215.071,28, "**FOI PARTILHADO**" à viúva: **JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO**, brasileira, do lar, RG. 5.487.507-SSP-SP., CPF. 161.689.018-50, residente e domiciliada à Rua Rio Acima, nº. 2654, em São Bernardo do Campo - SP, uma

(Vide Verso).-

Este documento foi digitalizado e assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PINA DE ASSUNÇÃO e SERGIO ERCOFIN, Juiz de Direito do Estado de São Paulo, protocolado em 16/02/2022 às 19:43, sob o número WSBO22700469143. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código C882D4E.



matrícula  
**- 1.415 -**

ficha  
**-2-**  
verso

parte ideal correspondente à 6/8 do imóvel, em pagamento de sua meação; e as herdeiras filhas:- **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**, brasileira, viúva, do lar, RG. 8.174.835-SP, CPF. 094.105.268-09, residente e domiciliada à Rua Airton Gomes Miranda, 327, Nova Petrópolis, em São Bernardo do Campo – SP; e **DOROTI FINCO BATTISTINI**, professora, RG. 4.416.968-SSP-SP, CPF. 584.850.668-04, casada sob o regime da comunhão de bens, em data de 12 de julho de 1.973, com **VALTER ROBERTO BATTISTINI**, comerciante, RG. 4.241.071, CPF. 518.009.268-04, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Luiza Viezzer Finco, 130, Riacho Grande, em São Bernardo do Campo – SP, uma parte ideal correspondente à 1/8 do imóvel, à cada uma, em pagamento de suas legítimas paterna.

**REGISTRADO POR**

Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.

Av.7/1.415

- Em 26 de julho de 2010.-

:- Procede-se a presente averbação nos termos do artigo 213 da Lei 5.015/73, para ficar constando que no R.6 desta matrícula, a herdeira **DOROTI FINCO BATTISTINI**, tem como estado civil de separada consensualmente, e que voltou a usar o seu nome de solteira ou seja, **DOROTI FINCO**, e não como constou, continuando os demais termos em pleno vigor.-

**AVERBADO POR**

Bel. Carlos Alberto Gaia – Oficial Substituto.

Av.8/1.415

- Em 18 de fevereiro de 2021.-

**RETIFICAÇÃO**

:- Procede-se a presente averbação à vista da reapresentação do Formal de Partilha expedido em 28 de julho de 2000, pelo Juízo de Direito da 4ª. Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo - SP, extraído dos autos de inventário, Ref. Proc. 1359/96, e Certidão de Casamento Matrícula nº. 111419.01.55.1973.2.00089.236.0021891.18, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca, para constar que quando do falecimento **FREDERICO FINCO**, ocorrido em 07 de junho de 1996, a herdeira **DOROTI FINCO**, era casada sob o regime da comunhão universal de bens com **VALTER ROBERTO BATTISTINI**, os quais separaram-se consensualmente por sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 5ª. Vara Cível desta Comarca, aos 16/02/1998, nos autos do Processo nº. 272/98, sendo que o cônjuge Valter Roberto Battistini renunciou a qualquer direito sobre o quinhão hereditário da mulher, renúncia essa devidamente homologada por sentença, e confirmada nos autos de inventário (Proc. 1359/96)

(Vide Ficha 3).-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

*(Handwritten mark)*

2ºRI 00279148 Pag.: 005/007  
Certidão na última página

**Livro nº 2 - Registro Geral**

Matrícula  
**- 1.415 -**

Ficha  
**- 3 -**

**2º Oficial de Registro de Imóveis**  
São Bernardo do Campo - S.P.  
CNS Nº 11.252-4  
*(Signature)*  
S. B. do Campo, 18 de fevereiro de 2021.-

pelos Agravos de Instrumento nºs. 90.678-4/1 constante das F.s. 159/161 do Formal de Partilha acima citado.-

**AVERBADO POR**

*(Signature)*  
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

Av.9/1.415  
**INSCRIÇÃO MUNICIPAL**

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

:- Por escritura de 29 de outubro de 2020, lavrada no 4º Tabelionato de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Livro 1122, Folhas 239/257, aditada por outra das mesmas notas supra, em data de 29 de outubro de 2020, Lº. 1122, F.s. 286/287, e ainda por outra das mesmas notas supra, em data de 10 de fevereiro de 2021, Lº. 1142, F.s. 046, o imóvel desta matrícula acha-se inscrito atualmente no Cadastro Imobiliário Municipal sob n.º 620.102056.000.-

(Prenotação n.º 279148 de 19/01/2021)

**AVERBADO POR**

*(Signature)*  
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

Av.10/1.415  
**VIÚVEZ**

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.9 desta matrícula, e Certidão de Óbito Matrícula nº 116467.01.55.2006.4.00135.071.0082230-53, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º. Subdistrito da Sede da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, à vista do falecimento de **VALTER ROBERTO BATTISTINI**, ocorrido em 20/04/2006, o estado civil de **DOROTI FINCO BATTISTINI**, passou a ser de **VIÚVA**.-

**AVERBADO POR**

*(Signature)*  
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

Av.11/1.415

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

**ÓBITO**

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.9 desta matrícula, e Certidão de Óbito Matrícula nº 116467.01.55.2019.4.00232.002.0140098-50, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º. Subdistrito da Sede da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, em data de 22/06/2019, ocorreu o falecimento de **JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO**.-

**AVERBADO POR**

*(Signature)*  
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

R.12/1.415  
**PARTILHA DE BENS**

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.9 desta matrícula, a parte ideal de 6/8 do imóvel no valor de R\$161.303,46, "**FOI PARTILHADA**" as herdeiras legítimas:- **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**, brasileira, viúva, do lar, RG. 8.174.835-8-SSP-SP., CPF. 094.105.268-09, residente e domiciliada na Rua Tiradentes,

(Vide Verso).-



Este documento foi emitido digitalmente por CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMPCAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/02/2022 às 19:43, sob o número WSB022700469143. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta digital/pg/abrir/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código C882D4E.

Matrícula - **1.415** -  
Ficha - **3** -  
verso

nº 1837, Bloco 12, apartamento 106, Bairro Santa Terezinha, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 3/16, e **DOROTI FINCO**, brasileira, viúva, aposentada, RG. 4.416.968-1-SSP-SP., CPF. 584.850.668-04, residente e domiciliada na Rua Braga, nº 202, apartamento 72, torre 2, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 3/16, e aos herdeiros legatários:- **ALMIR BATTISTINI**, brasileiro, empresário, RG. 26.689.071-4-SSP-SP., CPF. 285.756.728-60, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **CAMILA BERNARDINELLI LEONEL**, brasileira, professora, RG. 28.845.292-6-SSP-SP., CPF. 268.952.468-60, residentes e domiciliados na Rua Vitória Zaia Vicentino, nº 273, Bairro dos Fincos, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 3/32; **LEANDRO BATTISTINI**, brasileiro, divorciado, empresário, RG. 33.755.692-1-SSP-SP., CPF. 299.283.728-88, residente e domiciliado na Rua Braga, nº 202, apartamento 72, Torre 2, Bairro Vila Lusitânia, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 3/32; **CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA**, brasileira, professora, RG. 19.359.145-5-SSP-SP., CPF. 113.954.848-48, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **JOSÉ CARLOS SICART DE SOUZA**, brasileiro, engenheiro, RG. 9.709.216-SSP-SP., CPF. 049.472.198-74, residentes e domiciliados na Rua Omar Daibert, nº 1, casa F-356, Bairro Parque Terra Nova II, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 2/32; **CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO**, brasileira, funcionária pública municipal, RG. 20.192.275-7-SSP-SP., CPF. 161.510.488-73, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **LUIZ CARLOS FERNANDES STOCO**, brasileiro, autônomo, RG. 22.444.453-0-SSP-SP., CPF. 142.240.888-43, residentes e domiciliados na Rua Tiradentes, nº 1837, Bloco 12, apartamento 106, Bairro Santa Terezinha, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 2/32; e **CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI**, brasileira, funcionária pública, RG. 20.192.274-5-SSP-SP., CPF. 155.387.428-57, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **MARCELLO CICCARELLI**, brasileiro, engenheiro, RG. 14.824.071-SSP-SP., CPF. 124.496.418-23, residentes e domiciliados na Rua Newton Braga, nº 4, centro, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 2/32; em pagamento de suas legítimas.-

**REGISTRADO POR**

*Carlos Eduardo Rocelli*  
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

Av.13/1.415

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

**CLÁUSULAS**

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.9 desta matrícula, procede-se a presente averbação para ficar constando que a presente transmissão "**FICA GRAVADA**" com as **CLÁUSULAS DE "INCOMUNICABILIDADE"** e "**IMPENHORABILIDADE**", justificadas na preservação do patrimônio familiar. Fica gravada ainda, a presente transmissão pela **CLÁUSULA DE "INALIENABILIDADE TEMPORÁRIA"**, com relação aos bens imóveis, enquanto as herdeiras **DOROTI FINCO** e **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES** forem vivas, conforme disposição testamentária.-

**AVERBADO POR**

*Carlos Eduardo Rocelli*  
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

*(Handwritten signature)*

2°RI 00279148 Pag.: 007/007



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Ao Oficial.: R\$ 34,73  
 Ao Estado...: R\$ 9,87  
 Ao IPESP...: R\$ 6,76  
 Ao Reg. Civil R\$ 1,83  
 Ao Trib. Just R\$ 2,38  
 Ao IMSEC...: R\$ 0,71  
 Ao FEDMP...: R\$ 1,67  
 Total.....: R\$ 57,95  
 SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

**Certidão expedida às 11:28:57 horas do dia 23/02/2021.**  
**Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.**

Código de controle de certidão :



00141523022021

Prenotação Nº 279148  
DRC Elizete

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S.B. DO CAMPO

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia reprográfica e autêntica E ABRANGE APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO DA PRESENTE CERTIDÃO, com referência a ALIENAÇÃO, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS E PESSOAS REPERSECUTORIAS, integralmente RELATADAS na presente cópia da mencionada matrícula. O referido é verdade e dou fé. São Bernardo do Campo, DATA E CUSTAS ACIMA INDICADAS.

Belª. Alexandra Oliveira Santos - Escrevente Autorizada

*(Handwritten signature)*



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br> 1125243C3001415C112857218



ESC  
MSTC  
F607 C/10932

Este documento é copia do original assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMIÇÃO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sob o número WSB022700469143. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código C882D4E.

EM BRANCO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

20

Oficial de Registro de Imóveis

fls. 24 2º RI-SBC

RUA DOM LUIZ, 406 - CENTRO - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP CEP: 09770-290 TELEFONE: (11) 4330-2311

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo. CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo, consta a matrícula de teor seguinte:-

2ºRI 00279148 Pag: 001/008 Certidão na última página

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula -26.183-

ficha -1-

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

S. B. do Campo, 04 de abril de 1984

IMÓVEL

:- O terreno designado como sendo - ÁREA "D", Parte do Lote nº 18, - do Núcleo Colonial de São Bernardo do Campo, na Linha Rio Grande, em Riacho Grande, medindo:- 45,00 metros mais ou menos de frente para o atual traçado da Estrada do Rio Acima, entre os pontos F e H; 60,00 metros mais ou menos, em curva, entre os pontos F, Fl, e H, acompanhando o antigo leito da Estrada e dividindo com quem de direito, encerrando a área de 478,50 metros quadrados.- Inscr. Munic. nºs. - 620.118.004.000 a 620.118.007.000.-

PROPRIETÁRIA

:- SERRARIA E FÁBRICA DE MÓVEIS - - BISOGNINI LTDA., com sede em Riacho Grande, nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIOR

:- Matrícula nº 26.181, deste Registro Imobiliário.-

= O OFICIAL MAIOR =

R.1/26.183

:- Em 04 de abril de 1.984.-

:- Por escritura da 27 de abril de 1.973, lavrada no Tabelionato -- por Lei do Distrito de Riacho Grande, nesta cidade, Lº 77, - Fls. 43vs à 45, a proprietária, "TRANSMITIU" o imóvel por Permuta à ARTIDORO FINCO, RG. 274.598, e s/mr. JOSEFA - - SPESSOTO FINCO, CIC. comum 096.206.138, residentes e domiciliados à Avenida Paulo Afonso, nº 268, nesta cidade; FREDERICO FINCO, RG. 854.643, e s/mr. JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO, CIC. comum 046.678.168, residentes e domiciliados à Rua do Cruzeiro, nº 142, nesta cidade; e, ANSELMO MÁRIO FINCO, - RG. 899.014, e s/mr. ANNA MARGARIDA ANGELI FINCO, CIC. comum - 093.286.028, residentes e domiciliados à Rua Angelo Duzzi, - nº 180, nesta cidade; todos brasileiros, proprietários, pelo valor de R\$555,00, com as condições constantes do título V.Venal = R\$2.650.027,56,-

REGISTRADO POR

Bel. Ary José de Lima-Escr. Autº.-

Av.2/26.183

:- Em 07 de maio de 1.985.-

:- Por Carta de Formal de Partilha expedida em 07 de novembro de --

(vide verso).-

matrícula  
-26.183-

ficha  
-1-  
verso

1.984, pelo Juízo de Direito e Cartório da 1ª Vara Cível - desta Comarca, extraída dos Autos de Sobrepartilha, dos - bens deixados por ARTIDORO FINCO, falecido em 13 de janeiro de 1.983, Ref. Proc. nº 2.091/84, assinada pelo Exmo. Sr. - Dr. ANTONIO CELSO AGUILAR CORTEZ, MM. Juiz de Direito da referida Vara; e aditada em 10 de abril de 1.985, assinada pelo referido Magistrado, o imóvel onde dividia com quem de - direito, passou a confrontar com o antigo leito da mesma Estrada do Rio Açima.-

REGISTRADO POR

*Ana Maria Bonini Voidella*

Ana Maria Bonini Voidella-Escr.Auta.-

R.3/26.183

Em 07 de maio de 1.985.-

:- Por Carta de Formal de Partilha, expedida em 07 de novembro de 1.984, pelo Juízo de Direito e Cartório da 1ª Vara Cível desta Comarca, extraída dos Autos de Sobrepartilha, dos bens deixados por ARTIDORO FINCO, falecido em 13 de janeiro de 1.983, Ref. Proc. nº 2.091/84, assinada pelo Exmo. Sr. Dr. ANTONIO CELSO AGUILAR CORTEZ, MM. Juiz de Direito da referida Vara; e aditada em 10 de abril de 1.985, assinada pelo referido Magistrado, uma parte ideal correspondente à 1/3 do imóvel, no valor de R\$883.342, "FOI PARTILHADA" na seguinte proporção:- à viúva JOSEFA SPESSOTTO FINCO, brasileira, do lar, RG. 797.354, CIC. 061.090.958/42, residente à Avenida Paulo Afonso, nº 268, nesta cidade, uma parte ideal correspondente à 1/6 do imóvel, no valor de R\$441.671 em pagamento de sua meação; e aos herdeiros filhos:- MARIA-LUIZA FINCO DE LIMA, brasileira, viúva, do lar, RG. número-8.175.330, CIC. 061.090.928/27, residente à Avenida Paulo Afonso, nº 268, nesta cidade; IVONE GERTRUDES FINCO COELHO, do lar, RG. 7.428.166, casada no regime da comunhão universal de bens, em 29 de dezembro de 1.962, com PEDRO TADEU COELHO, industrial, RG. 2.439.479, brasileiros, CIC. comum-103.361.768/72, residentes à Rua Gonçalves Dias, nº 66, nesta cidade; e JOSÉ MARIO FINCO, ferramenteiro, RG. 4.306.212 casado no regime da comunhão universal de bens, em 14 de agosto de 1.965, com ELIZABETH DA SILVA FINCO, do lar, RG. 14.316.869, brasileiros, CIC. comum 322.560.438/00, residentes à Rua Cunha Moreira, nº 188, apto 21, em Santos, Estado de São Paulo, uma parte ideal correspondente à 1/18 do imóvel no valor de R\$147.223 à cada um, em pagamento de suas legítimas paterna. Ficando os mesmos em regime de condomínio no imóvel com FREDERICO FINCO e s/mr. JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO; e ANSELMO MARIO FINCO e s/mr. ANNA MARGARIDA AN

(vide ficha nº 02).-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

matrícula	GERAL
-26.183-	ficha
	-2-

S. B. do Campo, 04 de abril de 1984

GELI FINCO, detentores dos restantes 2/3 do imóvel. Valor Venal = @ \$1.686.189.-

REGISTRADO POR

:- *Ana Maria Bonini Voidella*  
Ana Maria Bonini Voidella - Escr. Auta. -

R.4/26.183

:- Em 11 de setembro de 1.985.-

:- Por Carta de Formal de Partilha, expedida em 10 de junho de 1.981 pelo Juízo de Direito e Cartório da 1ª Vara Cível desta Comarca, extraída dos Autos de Desquite por Mútuo consentimento, Ref. Proc. nº 89/75, assinada pelo Exmo. Sr. Dr. CYRO RICARDO SALTINI BONILHA, MM. Juiz de Direito da referida Vara, e aditada em 03 de julho de 1.985, assinada pelo Exmo. Sr. Dr. WAGNER CORRÊA, MM. Juiz de Direito da citada Vara, ANSELMO MÁRIO FINCO, RG. 899.014, CIC. 093.286.028/15, brasileiro, industrial, desquitado, residente e domiciliado à Rua Angelo Duzzi, nº 180, Vila Duzzi, nesta cidade, "ADQUIRIU" a Título de Partilha, uma parte ideal correspondente à 1/3 do imóvel de ANA MARGARIDA ANGELI, RG. 12.907.951, CIC. 058.690.848/06, brasileira, do lar, desquitada, residente e domiciliada à Rua Angelo Duzzi, nº 180, Vila Duzzi, nesta cidade, pelo valor de @ \$639.385- (inclusive o valor do imóvel objeto da matrícula nº 29.145), em pagamento de sua meação, ficando o mesmo em regime de condomínio no imóvel com JOSEFA SPESSOTTO FINCO, viúva; MARIA LUIZA FINCO DE LIMA, viúva; IVONE GERTRUDES FINCO COELHO casada com PEDRO TA DEU COELHO; JOSÉ MÁRIO FINCO casado com ELIZABETH DA SILVA FINCO; e, FREDERICO FINCO e s/mr. JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO, detentores dos restantes 2/3 do imóvel.- Valor Venal -- @ \$1.686.184.-

REGISTRADO POR

:- *Ana Maria Bonini Voidella*  
Ana Maria Bonini Voidella - Escr. Auta. -

R.5/26.183

:- Em 06 de janeiro de 1.986.-

:- Por escritura de 06 de novembro de 1.985, lavrada no 2º Cartório de Notas desta cidade, Lº 497, Pág. 109, os proprietários: ANSELMO MÁRIO FINCO, RG. 899.014, CIC. 093.286.028/15, brasileiro, desquitado, industrial, residente e domiciliado à Rua Angelo Duzzi, nº 180, Vila Duzzi, nesta cidade; JOSEFA SPESSOTTO FINCO, RG. 797.354, CIC. 061.090.958/42, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada a Avenida Paulo Afonso, nº 268, nesta cidade; MARIA LUIZA FINCO DE LIMA,

(vide verso).-

matrícula  
-26.183-

ficha  
-2-  
verso

RG. 8.175.330, CIC. 061.090.928/27, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada à Avenida Paulo Afonso, nº 315 nesta cidade; IVONE GERTRUDES FINCO COELHO, RG. 7.428.166, do lar, e seu marido PEDRO TADEU COELHO, RG. 2.439.479, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, ele industrial, CIC. comum 103.361.768/72, residentes e domiciliados à Rua Gonçalves Dias, nº 66; nesta cidade; e, JOSÉ MÁRIO FINCO, RG. 4.306.212, ferramenteiro, e s/mr. ELIZABETH DA SILVA FINCO, RG. 14.316.869, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CIC. comum 322.560.438/00, residentes e domiciliados à Rua Cunha Moreira, nº 188, aptº. 21, em Santos Estado de São Paulo, "VENDERAM" 2/3 do imóvel à FREDERICO FINCO, RG. 854.643, CIC. 466.781.680/72, brasileiro, industrial, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO, RG. 5.487.507, brasileira, do lar, residente e domiciliado à Rua Luiza Viezer Finco, nº 130, Riacho Grande, nesta cidade, pelo preço ajustado de R\$3.400.000, o qual por força do R.1, e por este R.5, tornou-se proprietário de todo o imóvel, com as demais condições constantes no título.-

**REGISTRADO POR**

:- *Ana Maria Bonini Voidella*  
Ana Maria Bonini Voidella - Escr. Aut. -

Av.6/26.183

:- Em 06 de outubro de 2.006.-

:- Por Formal de Partilha expedido em 28 de julho de 2.000, pelo Juízo de Direito da 4ª. Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, extraído dos Autos de Inventário, Ref. Proc. nº 1359/96, assinado pela Exma. Sra. Dra. MARIA DE FÁTIMA DOS SANTOS GOMES, MMa. Juíza de Direito Titular da referida Vara, e aditado em 11 de agosto de 2.005, o imóvel desta matrícula acha-se inscrito atualmente no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº. 620.102.077.000.-

**AVERBADO POR**

:- *Sandra Regina de Oliveira Laureano*  
Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

Av.7/26.183

:- Em 06 de outubro de 2006.-

:- Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av.6 desta matrícula, e Certidão de Óbito nº. 2443, feita às Fls. 179V, do Lº. C-006, no Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de Riacho Grande, Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, em data de 07/06/1996, ocorreu

(Vide Ficha 3).-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Handwritten signature/initials in blue ink

2ºRI 00279148 Pag.: 005/008  
Certidão na última página

**Livro nº 2 - Registro Geral**

Matrícula  
**-26.183-**

Ficha  
**-3-**

**2º** Oficial de Registro de Imóveis  
São Bernardo do Campo - S.P

S. B. do Campo, 06 de outubro de 2.006.-

o falecimento de **FREDERICO FINCO.**

**AVERBADO POR**

Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

R.8/26.183

:- Em 06 de outubro de 2006.-

:- Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av.6 desta matrícula, a parte ideal correspondente à 1/3 do imóvel no valor de R\$2.344,16, "**FOI PARTILHADO**" à viúva:- **JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO**, brasileira, do lar, RG. 5.487.507-SSP-SP., CPF. 161.689.018-50, residente e domiciliada à Rua Rio Acima, nº. 2654, em São Bernardo do Campo – SP, uma parte ideal correspondente à 3/4 na terça parte ideal, o equivalente a 6/24 do imóvel, em pagamento de sua meação; e às herdeiras filhas:- **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**, brasileira, viúva, do lar, RG. 8.174.835-SP, CPF. 094.105.268-09, residente e domiciliada à Rua Airton Gomes Miranda, 327, Nova Petrópolis, em São Bernardo do Campo – SP; e **DOROTI FINCO**, brasileira, separada consensualmente, professora, RG. 4.416.968-SSP-SP, CPF. 584.850.668-04, residente e domiciliada na Rua Luiza Viezzer Finco, 130, Riacho Grande, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 1/8 na terça parte ideal, o equivalente à 1/24 do imóvel, à cada uma, em pagamento de suas legítimas paterna.

**REGISTRADO POR**

Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

R.9/26.183

:- Em 06 de outubro de 2006.-

:- Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av.6 desta matrícula, a parte ideal correspondente à 2/3 do imóvel no valor de R\$4.688,32, "**FOI PARTILHADO**" à viúva:- **JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO**, já qualificada, uma parte ideal correspondente à 3/4 na terça parte ideal, o equivalente a 6/12 do imóvel, em pagamento de sua meação; e às herdeiras filhas:- **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**, viúva; e **DOROTI FINCO**, separada consensualmente, já qualificadas, uma parte ideal correspondente à 1/4 na terça parte ideal, o equivalente a 2/12 do imóvel, à cada uma, em pagamento de suas legítimas paterna.

**REGISTRADO POR**

Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

Av.10/26.183

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

:- Procede-se a presente averbação nos termos do artigo 213 da Lei 6.015/73, para ficar constando que no R.9 desta matrícula, as herdeiras filhas Maria Luiza Finco Azevedo Marques e Doroti Finco, adquiriram a parte ideal correspondente à 1/4 na terça parte ideal em conjunto, o que equivale a 1/12 do imóvel

(Vide Verso).-

Este documento foi assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO RIVA DE ASSUMPCAO e TATIANA DE JESUS DO ESPADO DE SAO PAULO, protocolado em 16/02/2022 às 19:43, sob o número WSB022700469143. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta\_digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código C882D4F.



Matrícula **-26.183-**      Ficha **-3-**  
Verso

para cada uma, e não como constou, continuando os demais termos em pleno vigor.-

**AVERBADO POR**

Av.11/26.183      :- Em 18 de fevereiro de 2021.-

**RETIFICAÇÃO**

:- Procede-se a presente averbação à vista da reapresentação do Formal de Partilha expedido em 28 de julho de 2000, pelo Juízo de Direito da 4ª. Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo - SP, extraído dos autos de inventário, Ref. Proc. 1359/96, e Certidão de Casamento Matrícula nº. 111419.01.55.1973.2.00089.236.0021891.18, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca., para constar que quando do falecimento FREDERICO FINCO, ocorrido em 07 de junho de 1996, a herdeira **DOROTI FINCO**, era casada sob o regime da comunhão universal de bens com **VALTER ROBERTO BATTISTINI**, os quais separaram-se consensualmente por sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 5ª. Vara Cível desta Comarca, aos 16/02/1998, nos autos do Processo nº. 272/98, sendo que o cônjuge Valter Roberto Battistini renunciou a qualquer direito sobre o quinhão hereditário da mulher, renúncia essa devidamente homologada por sentença, e confirmada nos autos de inventário (Proc. 1359/96) pelo Agravo de Instrumento nº. 90.678-4/1 constante das Fls. 159/161 do Formal de Partilha acima citado.-

**AVERBADO POR**

*Carlos Eduardo Rocelli*  
:- Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

Av.12/26.183      :- Em 18 de fevereiro de 2021.-

**VIÚVEZ**

:- Por escritura de 29 de outubro de 2020, lavrada no 4º. Tabelionato de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Livro 1122, Folhas 239/257, aditada por outra das mesmas notas supra, em data de 29 de outubro de 2020, Lº. 1122, Fls. 286/287, e ainda por outra das mesmas notas supra, em data de 10 de fevereiro de 2021, Lº. 1142, Fls. 046, e Certidão de Óbito Matrícula nº 116467.01.55.2006.4.00135.071.0082230-53, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º. Subdistrito da Sede da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, à vista do falecimento de **VALTER ROBERTO BATTISTINI**, ocorrido em 20/04/2006, o estado civil de **DOROTI FINCO BATTISTINI**, passou a ser de **VIÚVA**.- (Prenotação n.º 279148 de 19/01/2021)

**AVERBADO POR**

*Carlos Eduardo Rocelli*  
:- Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

Av.13/26.183      :- Em 18 de fevereiro de 2021.-

**ÓBITO**

(Vide Ficha 4).-

**Livro nº 2 - Registro Geral**

Matrícula  
**-26.183-**

Ficha  
**-4-**

**2º** Oficial de Registro de Imóveis  
São Bernardo do Campo - S.P.  
CNS Nº 11.252-4  
S. B. do Campo, 18 de fevereiro de 2021.-

**ÓBITO**

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.12 desta matrícula, e Certidão de Óbito Matrícula nº 116467.01.55.2019.4.00232.002.0140098-50, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º. Subdistrito da Sede da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, em data de 22/06/2019, ocorreu o falecimento de **JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO.-**

**AVERBADO POR**

*Bel. Carlos Eduardo Rocelli*  
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

R.14/26.183

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

**PARTILHA DE BENS**

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.12 desta matrícula, a parte ideal de 3/4 do imóvel no valor de R\$5.274,36, "**FOI PARTILHADA**" as herdeiras legítimas:- **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**, brasileira, viúva, do lar, RG. 8.174.835-8-SSP-SP., CPF. 094.105.268-09, residente e domiciliada na Rua Tiradentes, nº 1837, Bloco 12, apartamento 106, Bairro Santa Terezinha, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 3/16, e **DOROTI FINCO**, brasileira, viúva, aposentada, RG. 4.416.968-1-SSP-SP., CPF. 584.850.668-04, residente e domiciliada na Rua Braga, nº 202, apartamento 72, torre 2, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 3/16, e aos herdeiros legatários:- **ALMIR BATTISTINI**, brasileiro, empresário, RG. 26.689.071-4-SSP-SP., CPF. 285.756.728-60, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **CAMILA BERNARDINELLI LEONEL**, brasileira, professora, RG. 28.845.292-6-SSP-SP., CPF. 268.952.468-60, residentes e domiciliados na Rua Vitória Zaia Vicentino, nº 273, Bairro dos Fincos, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 3/32; **LEANDRO BATTISTINI**, brasileiro, divorciado, empresário, RG. 33.755.692-1-SSP-SP., CPF. 299.283.728-88, residente e domiciliado na Rua Braga, nº 202, apartamento 72, Torre 2, Bairro Vila Lusitânia, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 3/32; **CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA**, brasileira, professora, RG. 19.359.145-5-SSP-SP., CPF. 113.954.848-48, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **JOSÉ CARLOS SICART DE SOUZA**, brasileiro, engenheiro, RG. 9.709.216-SSP-SP., CPF. 049.472.198-74, residentes e domiciliados na Rua Omar Daibert, nº 1, casa F-356, Bairro Parque Terra Nova II, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 2/32; **CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO**, brasileira, funcionária pública municipal, RG. 20.192.275-7-SSP-SP., CPF. 161.510.488-73, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **LUIZ CARLOS FERNANDES STOCO**, brasileiro, autônomo, RG. 22.444.453-0-SSP-SP., CPF. 142.240.888-43, residentes e domiciliados na Rua Tiradentes, nº 1837, Bloco 12, apartamento 106, Bairro Santa Terezinha, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 2/32; e **CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI**, brasileira, funcionária pública, RG. 20.192.274-5-SSP-SP., CPF. 155.387.428-57, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **MARCELLO CICCARELLI**, brasileiro, engenheiro, RG. 14.824.071-SSP-

(vide verso).-

Ao Oficial.: R\$ 34,73  
 Ao Estado...: R\$ 9,87  
 Ao IPESP...: R\$ 6,76  
 Ao Reg.Civil R\$ 1,83  
 Ao Trib.Just R\$ 2,38  
 Ao IMSBC...: R\$ 0,71  
 Ao FEDMP...: R\$ 1,67  
 Total.....: R\$ 57,95  
 SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
 RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 11:29:33 horas do dia 23/02/2021.  
 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.

Código de controle de certidão :



Prenotação Nº 279148  
 DRC Elizete

2ºRI 00279148 Pag.: 008/008

Matrícula  
**-26.183-**

Ficha  
**-4-**  
 verso

SP., CPF. 124.496.418-23, residentes e domiciliados na Rua Newton Braga, nº 4, centro, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 2/32; em pagamento de suas legítimas.-

**REGISTRADO POR**

*Carlos Eduardo Rocelli*  
 :- Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

Av.15/26.183

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

**CLÁUSULAS**

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.12 desta matrícula, procede-se a presente averbação para ficar constando que a presente transmissão "**FICA GRAVADA**" com as **CLÁUSULAS DE "INCOMUNICABILIDADE"** e "**IMPENHORABILIDADE**", justificadas na preservação do patrimônio familiar. Fica gravada ainda, a presente transmissão pela **CLÁUSULA DE "INALIENABILIDADE TEMPORÁRIA"**, com relação aos bens imóveis, enquanto as herdeiras **DOROTI FINCO e MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES** forem vivas, conforme disposição testamentária.-

**AVERBADO POR**

*Carlos Eduardo Rocelli*  
 :- Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S.B. DO CAMPO

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia reprográfica e autêntica ABRANGE APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO DA PRESENTE CERTIDÃO, com referência a ALIENAÇÃO, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REPERSECUTÓRIAS, integralmente RELATADAS na presente cópia da mencionada matrícula. O referido é verdade e dou fé. São Bernardo do Campo, DATA E CUSTAS ACIMA INDICADAS.

Belª. Alexandra Oliveira Santos - Escrevente Autorizada

*Alexandra Oliveira Santos*



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br> 1125243C3026183C11293321V



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

20

Oficial de Registro de Imóveis

fls. 32

2º RI-SBC

RUA DOM LUIZ, 406 - CENTRO - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP  
CEP: 09770-290 TELEFONE: (11) 4330-2311

2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo. CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo, consta a matrícula de teor seguinte:-

2ºRI 00279148 Pag.: 001/004  
Certidão na última página

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula  
-42.753-

flcha  
-1-

- São Bernardo do Campo - SP.

S. B. do Campo, 24 de fevereiro de 1.999.-

**IMÓVEL**

:- O terreno designado como sendo a Área 5, Parte da Gleba "M" / Parte do Lote nº. 19, no Núcleo Colonial de São Bernardo, na Linha do Rio Grande, atual "Bairro dos Fincos", localizado à Rua Luiza Viezer Finco, em Riacho Grande, que assim se descreve, caracteriza e confronta:- Inicia-se no ponto "I", situado na interseção da linha de divisa entre esta propriedade e a propriedade da Gleba "O" de Artidoro Finco, cravado sobre o alinhamento da Rua Luiza Viezer Finco, deste ponto "I", segue pelo alinhamento da Rua Luiza Viezer Finco, em linha reta na distância de 20,90 metros, até encontrar o ponto "J", deste ponto "J", deflete à esquerda por uma linha reta na distância de 224,80 metros, confrontando com a propriedade da Gleba K, de Anselmo Mario Finco, até encontrar o ponto "K", cravado junto a cota 747 da Represa Billings, deste ponto "K", deflete à esquerda e segue em linha sinuosa acompanhando a curva de nível da cota 747 da Represa Billings, até encontrar o ponto "L", com a largura de 19,50 metros, deflete a esquerda e segue em linha reta na distância de 264,75 metros, confrontando com a propriedade da Gleba O de Artidoro Finco, até encontrar o ponto "I", onde iniciou-se a presente descrição, encerrando a área de 5.192,35 metros quadrados. Inscr. Munic. nº. 620.102.087.000.-

**PROPRIETÁRIO**

:- ESPÓLIO de FREDERICO FINCO.-

**REGISTRO ANTERIOR**

:- Matrícula nº. 42.750, feita em data de 24 de fevereiro de 1.999, neste Registro Imobiliário.-

:-  
- Bel. Roberto Costa de Menezes -  
- Oficial Delegado -

Av.1/42.753

:- Em 24 de fevereiro de 1.999.-

:- O imóvel desta matrícula, "**FOI DESTACADO**" do imóvel objeto da Matrícula nº. 42.750, feita em data de 24 de fevereiro de 1.999 neste Registro Imobiliário, nos termos do requerimento passado em São Bernardo do Campo, datado de 10 de janeiro de 1.999, e Certidão nº. 305/98, Processo nº. 14.898/98, expedida em 24 de setembro de 1.998, devidamente instruída de planta aprovada pela Prefeitura Municipal.-

**AVERBADO POR**

:-  
Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

Av.2/42.753

:- Em 17 de agosto de 2.001.-

:- Por requerimento passado em São Bernardo do Campo, datado de 08 de agosto de 2.001, o imóvel desta matrícula acha-se inscrito

(Vide Verso).-

Este documento foi registrado digitalmente por CARLOS EDUARDO RIVA DE ASSUMPCAO de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, protocolado em 16/02/2022 às 19:43, sob o número WSB022700469143. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.fjsp.jus.br/pasta/registro/tribunalfabricar/ConferenciaDocumento.do> informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código C882D50.

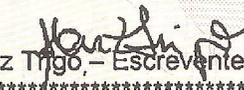


matrícula  
**-42.753-**

ficha  
**-1-**  
verso

atualmente no **Cadastro Imobiliário Municipal sob nº. 620.102.111.000.-**

**AVERBADO POR**

:-   
Silvana da Luz Trigo – Escrevente Autorizada.-

Av.3/42.753

:- Em 17 de agosto de 2.001.-

:- Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.2 desta matrícula, e Certidão nº. 357/2001, Processo RG-299/1991, expedida em 08 de março de 2.001, pela Prefeitura Municipal, **no terreno foi construído o prédio nº. 133 da Rua Luiza Viezzer Finco**, com 88,39 metros quadrados de área construída, tendo sido apresentada a Certidão Negativa de Débito nº. 063112001-21034020, CEI. 43.730.00415/68, expedida em 23 de julho de 2.001, pelo Instituto Nacional do Seguro Social – INSS.-

**AVERBADO POR**

:-   
Silvana da Luz Trigo – Escrevente Autorizada.-

R.4/42.753

:- Em 28 de outubro de 2.003.-

:- Por Carta de Formal de Partilha, expedida em 28 de julho de 2.000, pelo Juízo de Direito da 4ª. Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, extraída dos Autos, de Inventário, dos bens deixados pelo **ESPÓLIO de FREDERICO FINCO**, falecido em 07 de junho de 1.996, Ref. Proc. nº 1359/96, assinada pela Exma. Sra. Dra. **MARÍA DE FÁTIMA DOS SANTOS GOMES**, MMa. Juíza de Direito Titular da referida Vara, o imóvel no valor de R\$68.144,80, **"FOI PARTILHADO"** à **viúva:- JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO**, brasileira, do lar, RG. 5.487.507-SSP-SP., CPF. 161.689.018-50, residente e domiciliada à Rua Rio Acima, nº. 2654, em São Bernardo do Campo – SP, **uma parte ideal correspondente à 3/4 do imóvel**, em pagamento de sua meação; e à herdeira filha:- **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**, brasileira, viúva, do lar, RG. 8.174.835-SP, CPF. 094.105.268-09, residente e domiciliada à Rua Ailton Gomes Miranda, 327, Nova Petrópolis, em São Bernardo do Campo – SP; **uma parte ideal correspondente à 1/4 do imóvel**, em pagamento de suas legítimas paterna.-

**REGISTRADO POR**

:-   
Laerte de Carvalho – Escrevente Autorizado.-

Av.5/42.753

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

**ÓBITO**

:- Por escritura de 29 de outubro de 2020, lavrada no 4º Tabelionato de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São

(Vide Ficha 2).-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

*(Handwritten signature)*

2ºRI 00279148 Pag.: 003/004  
Certidão na última página

**Livro nº 2 - Registro Geral**

Matrícula  
**-42.753-**

Ficha  
**-2-**

**2º** Oficial de Registro de Imóveis  
São Bernardo do Campo - S.P.  
CNS Nº 11.252-4  
S. B. do Campo, 18 de fevereiro de 2021.-

Paulo, Livro 1122, Folhas 239/257, aditada por outra das mesmas notas supra, em data de 29 de outubro de 2020, Lº. 1122, Fls: 286/287, e ainda por outra das mesmas notas supra, em data de 10 de fevereiro de 2021, Lº. 1142, Fls. 046, e Certidão de Óbito Matrícula nº 116467.01.55.2019.4.00232.002.0140098-50, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º. Subdistrito da Sede da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, em data de 22/06/2019, ocorreu o falecimento de **JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO.-** (Prenotação n.º 279148 de 19/01/2021)

**AVERBADO POR**

*(Handwritten signature)*  
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

R.6/42.753

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

**PARTILHA DE BENS**

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.5 desta matrícula, a parte ideal de ¼ do imóvel no valor de R\$51.108,35, "**FOI PARTILHADA**" as herdeiras legítimas:- **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**, brasileira, viúva, do lar, RG. 8.174.835-8-SSP-SP., CPF. 094.105.268-09, residente e domiciliada na Rua Tiradentes, nº 1837, Bloco 12, apartamento 106, Bairro Santa Terezinha, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 3/16, e **DOROTI FINCO**, brasileira, viúva, aposentada, RG. 4.416.968-1-SSP-SP., CPF. 584.850.668-04, residente e domiciliada na Rua Braga, nº 202, apartamento 72, torre 2, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 3/16, e aos herdeiros legatários:- **ALMIR BATTISTINI**, brasileiro, empresário, RG. 26.689.071-4-SSP-SP., CPF. 285.756.728-60, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **CAMILA BERNARDINELLI LEONEL**, brasileira, professora, RG. 28.845.292-6-SSP-SP., CPF. 268.952.468-60, residentes e domiciliados na Rua Vitória Zaia Vicentino, nº 273, Bairro dos Finco, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 3/32; **LEANDRO BATTISTINI**, brasileiro, divorciado, empresário, RG. 33.755.692-1-SSP-SP., CPF. 299.283.728-88, residente e domiciliado na Rua Braga, nº 202, apartamento 72, Torre 2, Bairro Vila Lusitânia, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 3/32; **CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA**, brasileira, professora, RG. 19.359.145-5-SSP-SP., CPF. 113.954.848-48, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **JOSÉ CARLOS SICART DE SOUZA**, brasileiro, engenheiro, RG. 9.709.216-SSP-SP., CPF. 049.472.198-74, residentes e domiciliados na Rua Omar Daibert, nº 1, casa F-356, Bairro Parque Terra Nova II, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 2/32; **CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO**, brasileira, funcionária pública municipal, RG. 20.192.275-7-SSP-SP., CPF. 161.510.488-73, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **LUIZ CARLOS FERNANDES STOCO**, brasileiro, autônomo, RG. 22.444.453-0-SSP-SP., CPF. 142.240.888-43, residentes e domiciliados na Rua Tiradentes, nº 1837, Bloco 12, apartamento 106, Bairro Santa Terezinha, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 2/32; e **CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI**, brasileira, funcionária pública, RG. 20.192.274-5-SSP-SP., CPF. 155.387.428-57, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei

(Vide Verso).-



Este documento foi gerado digitalmente por CARLOS EDUARDO ROCELLI, Escrevente Autorizado, inscrita no Conselho de Escreventes do Estado de São Paulo, sob o número WSB022700469143. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código C882D50.

Ao Oficial.: R\$ 34,73  
 Ao Estado...: R\$ 9,87  
 Ao IPESP...: R\$ 6,76  
 Ao Reg.Civil R\$ 1,83  
 Ao Trib.Just R\$ 2,38  
 Ao IMSEC...: R\$ 0,71  
 Ao FEDMP...: R\$ 1,67  
 Total.....: R\$ 57,95  
 SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
 RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 11:30:46 horas do dia 23/02/2021.  
 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.

Código de controle de certidão :  
 Prenotação N° 279148  
 DRC Elizete



2°RI 00279148 Pag.: 004/004

Matrícula :  
**-42.753-**

Ficha  
**-2-**  
 verso

6.515/77, com **MARCELLO CICCARELLI**, brasileiro, engenheiro, RG. 14.824.071-SSP-SP., CPF. 124.496.418-23, residentes e domiciliados na Rua Newton Braga, nº 4, centro, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 2/32, em pagamento de suas legítimas.-

**REGISTRADO POR**

*[Signature]*  
 :- Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

Av.7/42.753

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

**CLÁUSULAS**

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.5 desta matrícula, procede-se a presente averbação para ficar constando que a presente transmissão "**FICA GRAVADA**" com as **CLÁUSULAS DE "INCOMUNICABILIDADE"** e "**IMPENHORABILIDADE**", justificadas na preservação do patrimônio familiar. Fica gravada ainda, a presente transmissão pela **CLÁUSULA DE "INALIENABILIDADE TEMPORÁRIA"**, com relação aos bens imóveis, enquanto as herdeiras **DOROTI FINCO** e **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES** forem vivas, conforme disposição testamentária.-

**AVERBADO POR**

*[Signature]*  
 :- Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

2° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S.B. DO CAMPO

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia reprográfica e autêntica E ABRANGE ARENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DA EXEDIÇÃO DA PRESENTE CERTIDÃO, com referência a ALIENAÇÃO, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, integralmente RELATADAS na presente cópia da mencionada matrícula. O referido é verdade e dou fé. São Bernardo do Campo, DATA E CUSTAS ACIMA INDICADAS.

Belª. Alexandra Oliveira Santos - Escrevente Autorizada

*[Signature]*



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>  
 1125243C3042753C11304621B



3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de P. Grande - SP.

matrícula 34.031 ficha 01 Em 06 de outubro de 1988.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 9, localizado no andar térreo do EDIFÍCIO SINATO, situado na Avenida Presidente Costa e Silva, no perímetro urbano desta comarca.

UM APARTAMENTO, com a área comum de 4,5721 m2, área útil de - 28,4630 m2, área total de 33,0351 m2, a que corresponde 12,44 m2 de área ideal do terreno, equivalente a 0,72% do todo.

CONTRIBUINTE: 2 01 04 001 013 0009-8 Exercício de 1988.

PROPRIETÁRIOS: NELSON DA COSTA MAND, aposentado, RG. número.. 1.085.527-SP, CPF/MF nº 066.961.128-04, e sua mulher ROSALDI-NA JERONYMO DA COSTA MAND, do lar, RG nº 2.742.396-SP, CPF/MF nº 061.069.828-13, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, à Rua Domingos de Moraes, nº 348, aptº 91, Vila Mariana.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 5.193, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente-SP.

O Esc. Autorizado:  
(Sandro Edmundo Toti)

Av.01/34.031 Em 06 de outubro de 1.988.

Por requerimento firmado nesta cidade, aos 24 de agosto de -- 1988, foi autorizada a presente averbação, para ficar constan do que o Edifício Sinato recebeu o nº 256, antigo 282, da Ave nida Presidente Costa e Silva, conforme certidão nº 1.992/88, expedida e aditada em 09 de setembro de 1988, pela Prefeitura local.

O Esc. Autorizado:  
(Sandro Edmundo Toti)

" Continua no verso "



Este documento foi digitalizado e assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO RIVA DE ASSUMPÇÃO e a cópia do original, assinada digitalmente por CARLOS EDUARDO RIVA DE ASSUMPÇÃO, em 16/02/2022 às 19:43, sob o número WSB022700469143. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31-2022.8.26.0564 e código C882D51

matrícula

34.031

ficha

01

verso

R.02/34.031

Em 06 de outubro de 1.988

TÍTULO: PARTILHA.-

Do formal de partilha expedido aos 21 de abril de 1988, pelo Cartório do 5º Ofício do Juízo de Direito da 5ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca de São Paulo-SP, extraído dos autos de Arrolamento nº 1.802/87, dos bens deixados por falecimento de NELSON DA COSTA MAND, ocorrido aos 05 de outubro de 1987, homologado por sentença de 24 de março de 1988, que transitou em julgado, proferida pelo MM. Juiz de Direito da referida Vara, Exmo. Sr. Dr. Antonio Washington D'Elboux Moreira, verifica-se que o imóvel desta matrícula foi partilhado, cabendo à viúva-meeira, ROSALDINA JERONYMO DA COSTA MAND, já qualificada, 50% do imóvel e a cada um dos herdeiros filhos

1º) ROBERTO ANTONIO DA COSTA MAND, engenheiro, RG. número. -- 5.786.486, CPF/MF nº 011.291.298-29, casado sob o regime de separação total de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 2.769, no 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo-SP, com SARITA HELENA SCHWARTZMANN, vendedora, RG nº 4.428.758, CPF/MF. número. -- 014.710.398-38, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Alameda dos Arapazes, nº 515, aptº 22, Moema, e 2º) RUBENS ANTONIO DA COSTA MAND, engenheiro agrônomo, RG nº 8.660.445, -- CPF/MF nº 025.061.378-66, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com -- CLEIDE APARECIDA CANDIDO, agente administrativa, RG. número. -- 7.213.141, CPF/MF nº 767.544.218-00, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, à Rua Domingos de Moraes, nº 1.372, aptº 1002, Vila Mariana, todos brasileiros, 25% do imóvel.

VALOR: Cz\$ 50.575,94

" continua na ficha 02 "

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de P. Grande - SP.

matricula 34.031 ficha 02 Em 06 de outubro de 19 88.

O Esc. Autorizado:  
(Sandro Edmundo Toti)

R.03/34.031

Em 13 de abril de 1989.-

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Por escritura pública de venda e compra, de 31 de março de --  
1.989, do Cartório do Registro Civil e Tabelionato da Sede --  
desta Comarca, livro nº 423, fls. 429, os proprietários, RO--  
SALDINA JERONYMO DA COSTA MAND, ROBERTO ANTONIO DA COSTA MAND  
assistido por sua mulher SARITA HELENA SCHWARTZMANN, RURENS -  
ANTONIO DA COSTA MAND, e sua mulher CLEIDE APARECIDA CANDIDO,  
já qualificados, venderam o imóvel a ANTONIO RIBEIRO, aposen--  
tado, RG nº 2.455.298-SSP/SP, CIC nº 415.765.358-00, casado -  
sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à -  
Lei Federal nº 6.515/77, com ADELATDE CAPONE RIBEIRO, comer--  
ciante, RG nº 5.246.749-SSP/SP, CIC nº 662.398.938-20, resi--  
dentes e domiciliados em São Paulo-SP, à Rua dos Jacarandás -  
Mimosos, nº 84, Vila Mazzei.

VALOR: NCZ\$ 1.500,00.

O Esc. Autorizado:  
(Sandro Edmundo Toti)

R.04/34.031 - Praia Grande, 03 de abril de 2.000.

Por escritura pública lavrada aos 23 de março de 2.000, no Registro Civil das  
Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Riacho Grande, Município e  
Comarca de São Bernardo do Campo-SP, livro 339, fls.101/104, ANTONIO  
RIBEIRO, e sua mulher, ADELAIDE CAPONE RIBEIRO, já qualificados,  
transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula à JOSEFINA  
LUIZA ANGELI FINCO, brasileira, viúva, aposentada, RG 5.487.507-SSP/SP,  
"continua no verso"



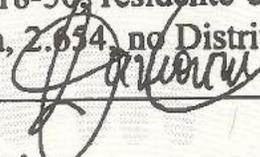
matrícula

34.031

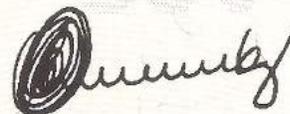
ficha

02

verso

CIC 161.689.018-50, residente e domiciliada em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Rio Acima, 2.654, no Distrito de Riacho Grande, pelo valor de R\$ 15.000,00. O Escrevente:  (Gracino Fernandes de Amorim).

A Esc. Autorizada:  
(Ivânia Munhoz Martines Amorim)



**R.05/34.031 - Praia Grande, 11 de maio de 2.021.**

Nos termos da escritura pública de inventário e partilha lavrada aos 29 de outubro de 2020, pelo 4º Tabelião de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo-SP, livro 1.122, folhas 239/257, da escritura de aditamento retificativo lavrada aos 29 de outubro de 2020, pelo mesmo tabelião, livro 1.122, folha 286, e da escritura de aditamento retificativo lavrada aos 10 de fevereiro de 2021, pelo mesmo tabelião, livro 1.142, folha 046, é feito o presente registro para consignar que em virtude do falecimento de **JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO**, ocorrido aos 22 de junho de 2019, o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de R\$ 15.000,00, foi partilhado, cabendo a cada uma das herdeiras filhas **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**, brasileira, viúva, do lar, RG 8.174.835-8-SSP/SP, CPF/MF 094.105.268-09, residente e domiciliada em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Tiradentes, nº 1.837; Bloco 12, aptº 106, Bairro Santa Terezinha, e **DROTI FINCO**, brasileira, divorciada, aposentada, RG 4.416.968-1-SSP/SP, CPF/MF 584.850.668-04, residente e domiciliada em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Braga, nº 202, aptº 72, torre 2, uma parte ideal correspondente a 1/4, a cada um dos herdeiros legatários **ALMIR BATTISTINI**, brasileiro, empresário, RG 26.689.071-4-SSP/SP, CPF/MF 285.756.728-60, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **CAMILA BERNARDINELLI LEONEL**, brasileira, professora, RG 28.845.292-6-SSP/SP, CPF/MF 268.952.468-60, residentes e domiciliados em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Vitória Zaia Vicentino, nº 273, Bairro dos Fincos, e **LEANDRO BATTISTINI**, brasileiro, divorciado, empresário, RG 33.755.692-1-SSP/SP, CPF/MF 299.283.728-88, residente e domiciliado em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Braga, nº 202, aptº 72, Torre 2, Bairro Vila Lusitânia, uma parte ideal correspondente a 1/8, e a cada um dos herdeiros legatários **CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA**, brasileira, professora,

“continua na ficha 03”

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8

MATRÍCULA

34.031

FICHA

03

Em 11 de maio de 2.021.

RG 19.359.145-5-SSP/SP, CPF/MF 113.954.848-48, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **JOSÉ CARLOS SICART DE SOUZA**, brasileiro, engenheiro, RG 9.709.216-SSP/SP, CPF/MF 049.472.198-74, residentes e domiciliados em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Omar Daibert, nº 1, casa F-356, Bairro Parque Terra Nova II, **CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO**, brasileira, funcionária pública municipal, RG 20.192.275-7-SSP/SP, CPF/MF 161.510.488-73, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **LUIZ CARLOS FERNANDES STOCO**, brasileiro, autônomo, RG 22.444.453-0-SSP/SP, CPF/MF 142.240.888-43, residentes e domiciliados em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Tiradentes, nº 1.837, Bloco 12, aptº 106, Bairro Santa Terezinha, e **CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI**, brasileira, funcionária pública, RG 20.192.274-SSP/SP, CPF/MF 155.387.428-57, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **MARCELLO CICCARELLI**, brasileiro, engenheiro, RG 14.824.071-SSP/SP, CPF/MF 124.496.418-23, residentes e domiciliados em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Newton Braga, nº 4, Centro, uma parte ideal correspondente a 1/12.

A Oficial Substituta:

(Alda Gonçalves Franco)

Protocolo nº 566035 de 28/04/2021

Selo digital nº 119768321000000566067215

**AV.06/34.031 - Praia Grande, 01 de junho de 2.021.**

Procedo a presente averbação "ex officio", nos termos do disposto no artigo 213, inciso I, alínea 'a', da Lei 6.015/73, para consignar que a transmissão registrada sob nº 05, nesta matrícula, ficou gravada com as cláusulas de INCOMUNICABILIDADE e IMPENHORABILIDADE, justificadas na preservação do patrimônio familiar e, ainda, com a cláusula de INALIENABILIDADE TEMPORÁRIA, enquanto as herdeiras Doroti Finco e Maria Luiza Finco Azevedo Marques forem vivas.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 569183 de 01/06/2021

Selo digital nº 1197683E1000000058095321A



Selo Digital nº  
1197683G10000000580954214

**CERTIDÃO**

CERTIFICO, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73, com alterações introduzidas pela Lei nº 6.216/75, que a presente cópia impressa da matrícula nº 34031, está conforme o original arquivado.

Ônus, alienações ou citações, se houver, encontram-se nela inseridos. Dou fé.  
Para alienações: validade de 30 dias (Item 60.C Cap.XVI NSCGJ).  
Praia Grande, 1 de junho de 2021

Os valores desta  
certidão já foram  
cobrados no  
respectivo registro do  
título

Solicitado por: REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRAIA GRANDE

Emitido por Luciana Vieira de Abreu Silva

Bertha Lúcia Teixeira  
Escrevente Autorizada

COPIA

**Sentença-compactado.pdf** ★PROComprimido 1.68 MB ~~11.4~~MB **Baixar** **Exportar como** **Compartilhar****Continuar em****Proteger PDF****Editar PDF****Dividir PDF****Juntar PDF****Assinar PDF****Exclua páginas do PDF****Girar PDF**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
 FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
 2ª VARA CÍVEL  
 RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP  
 09606-000  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1023589-29.2021.8.26.0564**  
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**  
 Requerente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
 Requerido: **Doroti Finco e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mauricio Tini Garcia**

Vistos.

Trata-se de embargos opostos em face de sentença de fls. 485/487, dita viciada, por não considerar o princípio da causalidade como razão para impor a condenação dos embargados a suportar os ônus da sucumbência, e por condenar os embargantes ao pagamento de honorários na parte em que sucumbiu, a considerar que o comando embargado acolheu o exato pedido formulado.

Conheço dos tempestivos embargos para acolhê-los em parte.

De fato, os embargantes não requereram que os embargados assumissem a integralidade das obrigações tributárias relacionadas aos imóveis objeto da lide, bem como as despesas da alienação, não se justificando que os embargantes sejam condenados ao pagamento de honorários, já que não sucumbiram. A condenação em comento é erro material que comporta desfazimento.

Por outro lado, a pretensão de condenação dos embargados ao pagamento de honorários foi enfrentada e refutada pelo reconhecimento da indispensável intervenção judicial para alienação de imóveis gravados com cláusulas de incomunicabilidade, impenhorabilidade e de inalienabilidade temporária, a impedir o enfrentamento da questão pela ótica da causalidade.

Não bastasse isso, o intento reformador dos embargantes, neste particular, não é possível de ser veiculado por meio de aclaratórios, via imprópria para este propósito.

Face o exposto, **ACOLHO EM PARTE** os embargos, com ajuste da sentença, que fica assim lançada:

"Trata-se de ação de extinção de condomínio, cumulada com alienação judicial de

**1023589-29.2021.8.26.0564 - lauda 1**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
 FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
 2ª VARA CÍVEL  
 RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP  
 09606-000  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min**

bens, ajuizada por **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI e CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO** em face de **DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI e LEANDRO BATTISTINI**, a alegar que as partes foram contempladas com os bens móveis e imóveis da sucessão da Sra. Josefina Luiza Angeli Finco, com partilha formalizada por meio de Escritura Pública de Inventário, observado o procedimento de Abertura, Cumprimento e Registro de Testamento que teve seu curso perante a 3ª Vara da Família e Sucessões local.

Apontam a existência de disposição testamentária a gravar os bens imóveis com cláusula de inalienabilidade até a abertura da sucessão das Sras. Maria Luiza e Doroti, herdeiras legítimas da testadora.

Todavia, alegam a impossibilidade da manutenção da relação condominial, sendo de rigor a extinção parcial, referente apenas a alguns imóveis, sendo certo que o produto das alienações deverá ser sub-rogado em investimento financeiro ou outros bens, direito assegurado às autoras.

1 de 8 para o pagamento de tributos incidentes sobre os imóveis objeto desta ação.

**Começar de novo**

**Sentença-compactado.pdf** ★PROComprimido 1.68 MB ~~11.4~~MB **Baixar** **Exportar como** **Compartilhar****Continuar em****Proteger PDF** **Editar PDF** **Dividir PDF** **Juntar PDF** **Assinar PDF** **Exclua páginas do PDF** **Girar PDF**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
2ª VARA CÍVEL  
RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1023589-29.2021.8.26.0564**  
Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**  
Requerente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
Requerido: **Doroti Finco e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mauricio Tini Garcia**

Vistos.

Trata-se de embargos opostos em face de sentença de fls. 485/487, dita viciada, por não considerar o princípio da causalidade como razão para impor a condenação dos embargados a suportar os ônus da sucumbência, e por condenar os embargantes ao pagamento de honorários na parte em que sucumbiu, a considerar que o comando embargado acolheu o exato pedido formulado.

Conheço dos tempestivos embargos para acolhê-los em parte.

De fato, os embargantes não requereram que os embargados assumissem a integralidade das obrigações tributárias relacionadas aos imóveis objeto da lide, bem como as despesas da alienação, não se justificando que os embargantes sejam condenados ao pagamento de honorários, já que não sucumbiram. A condenação em comento é erro material que comporta desfazimento.

Por outro lado, a pretensão de condenação dos embargados ao pagamento de honorários foi enfrentada e refutada pelo reconhecimento da indispensável intervenção judicial para alienação de imóveis gravados com cláusulas de incomunicabilidade, impenhorabilidade e de inalienabilidade temporária, a impedir o enfrentamento da questão pela ótica da causalidade.

Não bastasse isso, o intento reformador dos embargantes, neste particular, não é possível de ser veiculado por meio de aclaratórios, via imprópria para este propósito.

Face o exposto, **ACOLHO EM PARTE** os embargos, com ajuste da sentença, que fica assim lançada:

"Trata-se de ação de extinção de condomínio, cumulada com alienação judicial de

**1023589-29.2021.8.26.0564 - lauda 1**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
2ª VARA CÍVEL  
RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min**

bens, ajuizada por **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI e CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO** em face de **DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI e LEANDRO BATTISTINI**, a alegar que as partes foram contempladas com os bens móveis e imóveis da sucessão da Sra. Josefina Luiza Angeli Finco, com partilha formalizada por meio de Escritura Pública de Inventário, observado o procedimento de Abertura, Cumprimento e Registro de Testamento que teve seu curso perante a 3ª Vara da Família e Sucessões local.

Apontam a existência de disposição testamentária a gravar os bens imóveis com cláusula de inalienabilidade até a abertura da sucessão das Sras. Maria Luiza e Doroti, herdeiras legítimas da testadora.

Todavia, alegam a impossibilidade da manutenção da relação condominial, sendo de rigor a extinção parcial, referente apenas a alguns imóveis, sendo certo que o produto das alienações deverá ser sub-rogado em investimento financeiro ou outros bens, direito assegurado às autoras.

< **de 8** para o pagamento de tributos incidentes sobre os imóveis objeto desta ação.

**Começar de novo**



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

COMARCA de São Bernardo do Campo  
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP  
- CEP 09606-000

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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
Executado: **Doroti Finco e outros**

**CONCLUSÃO**

Em 3 de março de 2022, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito, Dr. MAURÍCIO TINI GARCIA. Eu, escrevente. subscv.

Vistos.

1. Para a avaliação e nomeio perito(a) avaliador(a) **EDUARDO FERRÃO** já devidamente compromissado(a) em cartório. Intime-o(a), via e-mail, para que apresente sua estimativa de honorários, no prazo de 5 (cinco) dias que serão rateados pela partes.

2. Depositados os honorários periciais, intime-se o(a) perito(a) para dar início aos trabalhos, finalizando no prazo máximo de 45 dias.

3. As partes, no prazo comum de quinze dias, poderão indicar assistentes técnicos (devendo informar telefone e e-mail para contato do respectivo assistente) e formular quesitos. A parte que formular quesito cuja resposta implique em trabalho excessivamente oneroso deverá se responsabilizar pelo pagamento dos honorários correspondentes ao quesito, sob a pena de indeferimento, mesmo que seja beneficiária de justiça gratuita (na medida em que o direito de acesso à Justiça não deve ser confundido com situações de abuso de direito).

4. Oportunamente, o leilão será realizado por meio eletrônico, **por meio de leiloeiro indicado pelo juízo**, observados os regulamentos do Conselho Nacional de Justiça e da Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, somente autorizado leilão presencial em caso de impossibilidade técnica.

5. **Expeça-se mandado** de notificação e despejo, com o prazo de 15 (quinze) dias para desocupação do imóvel, sob pena de despejo coercitivo.

6. Int.

São Bernardo do Campo, 03 de março de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0198/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Para a avaliação e nomeio perito(a) avaliador(a) EDUARDO FERRÃO já devidamente compromissado(a) em cartório. Intime-o(a), via e-mail, para que apresente sua estimativa de honorários, no prazo de 5 (cinco) dias que serão rateados pela partes. Depositados os honorários periciais, intime-se o(a) perito(a) para dar início aos trabalhos, finalizando no prazo máximo de 45 dias. As partes, no prazo comum de quinze dias, poderão indicar assistentes técnicos (devendo informar telefone e e-mail para contato do respectivo assistente) e formular quesitos. A parte que formular quesito cuja resposta implique em trabalho excessivamente oneroso deverá se responsabilizar pelo pagamento dos honorários correspondentes ao quesito, sob a pena de indeferimento, mesmo que seja beneficiária de justiça gratuita (na medida em que o direito de acesso à Justiça não deve ser confundido com situações de abuso de direito). Oportunamente, o leilão será realizado por meio eletrônico, por meio de leiloeiro indicado pelo juízo, observados os regulamentos do Conselho Nacional de Justiça e da Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, somente autorizado leilão presencial em caso de impossibilidade técnica. Expeça-se mandado de notificação e despejo, com o prazo de 15 (quinze) dias para desocupação do imóvel, sob pena de despejo coercitivo. Int."

São Bernardo do Campo, 4 de março de 2022.

## Processo 0002002-31.2022.8.26.0564 - NOMEAÇÃO

RICARDO BORIN <rborin@tjsp.jus.br>

Sex, 04/03/2022 16:06

Para: Perito Judicial <pericias.judiciais1@gmail.com>

Boa tarde Dr. Eduardo

Seguem arquivos com a decisão e senha , aguardando estimativa de honorários.

Att



**RICARDO BORIN**

Escrevente Técnico Judiciário

### **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

2º Ofício Cível de São Bernardo do Campo

Rua Vinte e Três de Maio, 107 - Vila Tereza - São Bernardo do Campo/SP - CEP: 09606-000

Tel: (11) 2845-9577

E-mail: [rborin@tjsp.jus.br](mailto:rborin@tjsp.jus.br)

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0198/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 07/03/2022. Considera-se a data de publicação em 08/03/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)  
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)  
Rosângela Regina Alves (OAB 360457/SP)  
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)

Teor do ato: "Vistos. Para a avaliação e nomeio perito(a) avaliador(a) EDUARDO FERRÃO já devidamente compromissado(a) em cartório. Intime-o(a), via e-mail, para que apresente sua estimativa de honorários, no prazo de 5 (cinco) dias que serão rateados pela partes. Depositados os honorários periciais, intime-se o(a) perito(a) para dar início aos trabalhos, finalizando no prazo máximo de 45 dias. As partes, no prazo comum de quinze dias, poderão indicar assistentes técnicos (devendo informar telefone e e-mail para contato do respectivo assistente) e formular quesitos. A parte que formular quesito cuja resposta implique em trabalho excessivamente oneroso deverá se responsabilizar pelo pagamento dos honorários correspondentes ao quesito, sob a pena de indeferimento, mesmo que seja beneficiária de justiça gratuita (na medida em que o direito de acesso à Justiça não deve ser confundido com situações de abuso de direito). Oportunamente, o leilão será realizado por meio eletrônico, por meio de leiloeiro indicado pelo juízo, observados os regulamentos do Conselho Nacional de Justiça e da Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, somente autorizado leilão presencial em caso de impossibilidade técnica. Expeça-se mandado de notificação e despejo, com o prazo de 15 (quinze) dias para desocupação do imóvel, sob pena de despejo coercitivo. Int."

São Bernardo do Campo, 4 de março de 2022.

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

**Processo nº 002002-31.2018.8.26.0564**

**Nº de ordem 1455/2021**

**Fase de cumprimento de sentença**

**EDUARDO C. T. FERRÃO**, Perito Judicial, registrado no CAU-SP sob o nº A65210-5, devidamente habilitado neste ofício conforme o provimento CSM 2306/2015, nomeado nos autos supracitado, em que são partes:

**MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES E OUTROS**

Exequente

**DROTI FINCO E OUTROS**

Executado

vem mui respeitosamente, à presença de V. Excia., agradecer a honrosa nomeação e, cumprindo a determinação contida nos autos, uma vez que os trabalhos exigidos para atendimento da determinação do MM. Juízo

estão de acordo com a capacitação técnica e legal do subscritor, conforme currículo em poder do R. Ofício e a disposição das partes, atendendo o disposto no Provimento acima referenciado, nesta oportunidade, vem estimar os honorários periciais provisórios, conforme exposição que se segue.

## 1. CONSIDERAÇÃO

A presente tem como objeto a avaliação de valor de mercado dos seguintes imóveis, considerando eventuais benfeitorias:

1. Estrada Rio Acima 2.654, Finco, São Bernardo do Campo, SP, matrícula 1.415 do 2ºCRI SBC;
2. Estrada Rio Acima esquina com Rua Luiza Viezzer Finco, Finco, São Bernardo do Campo, SP, matrícula 26.183 do 2ºCRI SBC;
3. Rua Luiza Viezzer Finco 133, Finco, São Bernardo do Campo, SP, matrícula 42.753 do 2ºCRI SBC;
4. Av Presidente Costa e Silva 256/282, apt. 09, Boqueirão, Praia Grande, SP, matrícula 34.031 do 1º CRI PG.

A análise dos autos subsidiou a determinação das questões necessárias à realização do trabalho alvo da Perícia que resultará na avaliação dos imóveis que envolverá:

- a. Diligência ao local para a realização da perícia técnica do imóvel com o objetivo de se determinar o estado de conservação, acabamento, metragem e outros fatores que contribuem para a avaliação do bem;
- b. Diligência à Prefeitura de São Bernardo do Campo e de Praia Grande com o objetivo de se levantar os dados do imóvel pertinentes à lide;

- c. Aplicação da metodologia para cálculo do valor de mercado do imóvel em consonância com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011 e a NBR 14.653-2/2011 da ABNT;
- d. Elaboração de criteriosa pesquisa de mercado com o objetivo de selecionar paradigmas para compor a pesquisa imobiliária na região.

NOTA IMPORTANTE:

O produto do trabalho constará de 4 laudos independentes, sendo um para cada imóvel, tal procedimento visa o melhor esclarecimento e compilação das informações de modo a atender a demanda de praxeamento dos bens a serem avaliados.

## 2. ESTIMATIVA DE HONORARIOS PROVISÓRIOS

Diante do exposto e considerando a complexidade técnica que envolve o assunto em questão, cotejando com processos similares e considerando o tempo que envolve a lide, a perícia está inicialmente estimada em **45 horas/técnicas** que, considerando padrões referenciados pela regulamentação de honorários do IBAPE/SP, revisada em 09/04/2019 (ANEXO 1) - o qual é referendado pelo sistema CONFEA/CREA, CAU e pelos diversos órgãos de classe, resultam em **R\$20.250,00 (Vinte mil duzentos e cinquenta reais)** conforme detalhado no item 3 desta proposta.

A presente proposta inclui encargos fiscais retidos pela Receita Federal do Brasil **da ordem de 27,50%**.

Segundo o Art.7º do Regulamento de Honorários do IBAPE/SP (ANEXO I), todas as despesas apuradas no decorrer da elaboração do trabalho (despesas com transportes, viagens, estadas,

**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**

CAU – A65210-5

cópias de documentos, digitalizações e impressões), deverão ser cobradas do contratante com acréscimo de 20%, referente a taxa de administração. Tais valores não serão cobrados e, portanto, já estão contemplados na estimativa ora apresentada. Na eventualidade de constarmos despesas diferentes das aqui descritas, estas serão cobradas na ocasião da solicitação do arbitramento dos honorários definitivos.

No planejamento ora apresentado e no valor estimado para o serviço expresso nesse documento não estão inclusos valores para responder Quesitos Suplementares (art. 469 do novo CPC), fato que poderá requerer avaliação para possível remuneração deste perito, proporcionalmente ao tempo despendido na execução na nova busca da prova pericial.

Após apreciação das partes e arbitramento provisório dos honorários pelo Exmo. Juiz, pede-se depósito dos valores arbitrados a fim de que sejam iniciados os trabalhos.

Sem mais para o momento e a V. disposição para esclarecimentos adicionais,

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 20 de março de 2022.



**Eduardo C. T. Ferrão**

3. DETALHAMENTO DAS HORAS TÉCNICAS CONSIDERADAS:

DESCRIÇÃO DAS HORAS TÉCNICAS ESTIMADAS	QUANTIDADE DE HORAS
Análise dos autos e estudos iniciais	3
Vistoria aos imóveis, diligência PMSBC e PMPG	13
Pesquisa de mercado	5
Resposta aos quesitos	Prejudicado
Preparação do Laudo	24
<b>TOTAL:</b>	<b>45</b>
<b>HONORÁRIOS TOTAIS: (@ R\$450,00/HORA)</b>	<b>R\$20.250,00</b>

- a. A quantidade de horas estimada é baseada em tempos reais utilizados para perícias similares e contemplam o tempo dispendido para cada atividade, deslocamento até o endereço previsto para perícia, diligências à prefeitura, digitalização de documentos, estudos adicionais e revisões.
- b. Considerando os valores hora regulamentados pelo IBAPE/SP, revisado em 13/04/2021 (conforme ANEXO I), estipulados em R\$450/hora, multiplicado pelas horas estimadas acima temos:

$$H_{FINAL} = R\$20.250,00$$

**(Vinte mil duzentos e cinquenta reais)**

#### 4. ANEXO 1:



### REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 13/04/2021

#### Capítulo I NORMAS GERAIS

**Art.1º**- Este regulamento de honorários para avaliações, perícias de engenharia e perícias envolvendo trabalhos de grafoscopia (falsidade caligráfica), documentoscopia (falsidade documental) e perícia digital estabelece referências e critérios para estimativa do valor de honorários profissionais e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

- a)** dos preceitos contidos nos códigos de ética profissional do IBAPE/SP, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), com destaque para as alíneas "b)" e "c)", do parágrafo III do Artigo 10º do Código de Ética do CONFEA, que prescrevem ser vedado "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis" e "aceitar trabalho, contrato, emprego, função ou tarefa para os quais não tenha efetiva qualificação";
- b)** das normas técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;
- c)** das normas brasileiras, publicadas pela Associação Brasileira de Norma Técnica, aplicáveis às Avaliações de Bens e às Perícias de Engenharia.

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

**Art.3º** - É recomendável que o profissional seja contratado previamente ao início dos trabalhos e, sempre que possível, por escrito. O profissional deverá solicitar a assinatura do contratante na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), para engenheiros, ou no Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), para arquitetos. Em qualquer desses casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) do valor dos honorários.

**Art.4º** - Nas perícias judiciais e arbitrais, recomenda-se que o profissional apresente orçamento ou estimativa de valor de honorários, justificada e fundamentada com requisição do arbitramento definitivo do valor dos honorários periciais, e do depósito integral desse valor antes do início dos trabalhos, sempre que possível.

**Parágrafo Único** – Nas perícias judiciais e arbitrais complexas, quando não for possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional poderá apresentar uma estimativa provisória, a ser complementada, se necessário, quando do término dos serviços, mediante demonstrativo fundamentado.

#### Capítulo II VALOR DOS HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DA ESTIMATIVA DE TEMPO PARA OS TRABALHOS

**Art.5º** - O valor mínimo dos honorários profissionais é de **R\$ 4.920,00** (quatro mil novecentos e vinte reais) e não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser acrescido nos termos do Art. 6º.

**Parágrafo Único** - No caso de consultas profissionais em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor dos honorários será calculado com base no total das horas estimadas ou empenhadas, considerado o disposto no Art. 7º e acrescido do valor das despesas diretas indicadas no Art.6º.

#### Endereço

Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar  
Bela Vista – São Paulo/SP  
CEP: 01319-907

#### Contato

(11) 3105-4112  
Segunda a Sexta das 08h às 19h  
secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: [www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br)



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5



**Art.6º** - Recomenda-se aos profissionais indicar o valor das despesas diretas previstas para o trabalho de forma detalhada, para seu acréscimo no valor dos honorários estimados nos termos do Art. 7º, ou quando da contratação pelo valor mínimo previsto no Art. 5º. Como exemplos de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos, digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, levantamentos de dados de mercado, registros cartorários, ensaios tecnológicos, análises laboratoriais etc.

**Parágrafo único** – Caso o valor das despesas diretas seja demonstrado independentemente do valor dos honorários, para posterior ressarcimento do profissional, recomenda-se que isso seja realizado por escrito e de forma fundamentada durante a prestação de serviços ou até o término dos trabalhos técnicos.

**Art.7º** - O valor da hora técnica básica é de **R\$450,00** (quatrocentos e cinquenta reais) para estimativa do valor dos honorários, que deverá considerar e prever todas as horas necessárias para o efetivo cumprimento do escopo, conforme definido no Parágrafo Primeiro do Art. 8º. O valor da hora técnica básica está demonstrado no documento ANEXO deste regulamento.

**Parágrafo Primeiro** – O valor da hora técnica básica do profissional indicado no *caput* desse artigo não inclui o valor das despesas diretas, que deverá ser cobrado nos termos do Art.6º.

**Parágrafo Segundo** – O valor da hora técnica básica está sujeito a alterações nos seguintes casos, podendo ser de forma conjunta:

- a) Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) para profissionais com comprovada experiência superior a 10 (dez) anos, e acréscimo de até 100% (cem por cento) para profissionais com comprovada experiência superior a 20 (vinte) anos;
- b) Acréscimo de, no mínimo, 20% (vinte por cento) para serviços realizados fora do município de domicílio, e acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) para serviços requisitados em caráter de urgência ou quando, obrigatoriamente, realizados aos domingos, feriados ou períodos noturnos;
- c) Proposta 1: Acréscimo de percentual a ser incluído a critério do profissional, quando de trabalhos realizados em locais insalubres e/ou perigosos e/ou perigosos, que ofereçam risco à segurança do profissional e de seus auxiliares;
- d) Acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) para os profissionais especialistas na matéria objeto da contratação.

**Art.8º** - O valor dos honorários profissionais é orçado ou estimado em função da estimativa de tempo a ser despendido com os trabalhos e deverá ser acrescido do valor das despesas diretas indicadas no Art. 6º, respeitado o valor mínimo do Art. 5º, com o acréscimo das despesas diretas previstas no Art. 6º.

**Parágrafo Primeiro** – A estimativa das horas técnicas despendidas para execução dos trabalhos compreende todas as horas previstas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho do trabalho, acrescida das horas correspondentes ao tempo destinado às viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional, até seu retorno, excluídas as horas relativas aos intervalos de tempo para as refeições e repouso.

**Parágrafo Segundo** – Nos trabalhos complexos e/ou atípicos, recomenda-se apresentação de estimativa de horas e consequente detalhamento do valor dos honorários de forma fundamentada com especificação das previsões das despesas diretas. Nesses casos, recomenda-se o detalhamento dos requisitos técnicos e das etapas dos trabalhos.

**Parágrafo Terceiro** – Nos casos específicos das perícias envolvendo as vistorias “de vizinhança” ou “ad perpetuam rei memoriam” e também nos trabalhos envolvendo procedimentos técnicos envolvendo entrega e recebimento de obras na construção civil, o valor dos honorários poderá ser definido de acordo com as horas técnicas indicadas no Quadro 01:

#### Endereço

Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar  
Bela Vista – São Paulo/SP  
CEP: 01319-907

#### Contato

(11) 3105-4112  
Segunda a Sexta das 08h às 19h  
secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: [www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br)





**QUADRO 01: "VISTORIAS DE VIZINHANÇA" E TRABALHOS ENVOLVENDO "PROCEDIMENTOS TÉCNICOS DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS NA CONSTRUÇÃO CIVIL"**

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

Observações:

- O número de horas indicado no Quadro 01 é relacionado com "obra típica de complexidade técnica padrão" na construção civil do segmento imobiliário.
- Os trabalhos que envolvam mais de uma especialidade ou habilitação profissional deverão sofrer acréscimo nas horas indicadas no Quadro 01 de, no mínimo, 30% (trinta por cento) por especialidade ou, alternativamente, considerar as horas específicas de cada profissional envolvido para execução do trabalho.
- Os imóveis ou construções em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo nas horas indicadas no Quadro 01 de, no mínimo, 20% (vinte por cento).
- Nos trabalhos envolvendo "vistoria de vizinhança", o Quadro 01 é válido para edificações ou construções com até 30 (trinta) anos de idade.
- Para cada 5 (cinco) anos de idade superior a 30 (trinta) anos das edificações ou construções, nos trabalhos de "vistoria de vizinhança", as horas indicadas no Quadro 01 deverão ser acrescidas em 10% (dez por cento), até o limite de 50% (cinquenta por cento).
- Também para os trabalhos de "vistoria de vizinhança", o valor mínimo dos honorários profissionais por contratação deve observar o Art. 5º, independentemente da quantidade de imóveis ou construções vistoriados.

**Parágrafo Quarto**– Nos casos específicos de perícias envolvendo saúde e segurança do trabalho, o valor dos honorários poderá ser definido de acordo com as horas técnicas indicadas no Quadro 02:

<p><b>Endereço</b> Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar Bela Vista – São Paulo/SP CEP: 01319-907</p>	<p><b>Contato</b> (11) 3105-4112 Segunda a Sexta das 08h às 19h secretaria@ibape-sp.org.br</p>	<p>Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: <a href="http://www.ibape-sp.org.br">www.ibape-sp.org.br</a></p> <p>   </p>
---	--	--



**QUADRO 02: PERÍCIAS DE SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO**

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

Observações:

1. Nos casos envolvendo avaliação pericial das condições de trabalho em que o ambiente laboral não se encontrar preservado, ponderada as oitivas de testemunhas, os descritivos do ambiente laboral e as análises de documentos técnicos específicos, recomenda-se adicionar 40% (quarenta por cento) nas horas estimadas e indicadas no Quadro 02;
2. Nos casos envolvendo avaliação pericial de "múltiplos obreiros", recomenda-se estimar as horas técnicas nos termos do Quadro 02 por quantidade de "obreiros", diversidade de ambientes e diversidade de situações de trabalho.

**Capítulo III  
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art.9º** - Em casos de supressão de parte do trabalho ou do serviço contratado, o profissional poderá receber remuneração mínima de 50% (cinquenta por cento) do valor dos honorários contratados ou pelo trabalho efetivamente desenvolvido, acrescido do valor das despesas diretas, nos termos do Art. 6º.

**Art.10º** - Este regulamento de honorários profissionais é válido para o território nacional, quando dos trabalhos realizados pelos membros associados ao IBAPE/SP.

**Parágrafo Primeiro** – Para profissionais associados ao IBAPE/SP não domiciliados no Estado de São Paulo, recomenda-se empregar o Regulamento de Honorários do IBAPE Regional, quando disponível, correspondente ao Estado do seu domicílio.

**Parágrafo Segundo** – Para profissionais não associados ao IBAPE/SP, recomenda-se empregar o Regulamento de Honorários do IBAPE Regional, quando disponível, correspondente ao Estado do seu domicílio.

**Art.11º** - Este Regulamento deverá ser revisto pelas Assembleias Gerais do IBAPE/SP, realizadas nos meses de abril de cada ano.

São Paulo, 13 de abril de 2021.

Eng. Civil Luiz Henrique Cappellano  
Presidente IBAPE/SP

**Endereço**

Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar  
Bela Vista – São Paulo/SP  
CEP: 01319-907

**Contato**

(11) 3105-4112  
Segunda a Sexta das 08h às 19h  
secretaria@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: [www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br)



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5



## ANEXO – COMPOSIÇÃO DO VALOR DA HORA TÉCNICA BÁSICA DO Art. 7º

O valor da hora técnica básica do profissional é formado por duas parcelas de valor, quais sejam: (i) parcela de valor correspondente aos custos indiretos (ou custo das despesas indiretas) inerentes ao exercício da atividade profissional e (ii) parcela de valor correspondente ao custo da remuneração profissional propriamente dito.

Para o cálculo do valor da hora técnica básica foram considerados os custos indiretos médios e os custos de remuneração básicos apresentados neste demonstrativo, que demonstra a composição do valor da hora técnica básica ponderada na Câmara de Perícias do IBAPE/SP.

		Data base mar/2018	
<b>1 CUSTOS INDIRETOS MÉDIOS (DESPESAS INDIRETAS)</b>			
1.1	Tarifas e Serviços	R\$	1.600,00
1.2	Mão de obra administrativa com encargos sociais	R\$	12.355,66
1.3	Despesas de escritório	R\$	5.729,25
1.4	Transporte	R\$	4.693,88
1.5	Depreciação do ativo imobilizado	R\$	471,12
1.6	Custos financeiros	R\$	436,66
1.7	Reposição de IR e ISS sobre despesas	R\$	12.175,02
	<b>Subtotal</b>	<b>R\$</b>	<b>37.461,59</b>
<b>2 CUSTOS DA REMUNERAÇÃO BÁSICOS</b>			
2.1	Remuneração mensal	R\$	19.000,00
2.2	Benefícios (Férias, 13º salário, FGTS, seg. saúde)	R\$	7.305,73
2.3	Reposição de ISS sobre remuneração	R\$	1.384,51
	<b>Subtotal</b>	<b>R\$</b>	<b>27.690,24</b>
<b>3 VALOR DA HORA TÉCNICA BÁSICA</b>			
3.1	Parcela relativa aos custos (item 1/160h)	R\$/h	234,13
3.2	Parcela relativa à remuneração (item 2/160h)	R\$/h	173,064
	Valor da hora técnica calculada mar/2018	R\$/h	407,20
	<b>ATUALIZAÇÕES ANUAIS</b>	<b>%</b>	<b>6,8458</b>
	1) Valor inflação 2018-2019 (IPCA)		
	Valor da hora técnica calculada 2019	R\$/h	435,08
	Valor da hora técnica aprovado 2019 e 2020 <sup>1</sup>	R\$/h	430,00
	2) Valor inflação 2019-2021 (IPCA)	%	9,4083
	Valor da hora técnica calculada 2021	R\$/h	470,46
	<b>Valor da hora técnica aprovado 2021 na AGO de 13/04/2021 – Art.7º</b>	<b>R\$/h</b>	<b>450,00</b>

Por decisão da Assembleia Geral Ordinária de 13/04/2021, o valor foi fixado em R\$ 450,00 por hora.

<sup>1</sup> No ano de 2020 não foi apresentado reajuste considerada a inflação acumulada no período de 2019 / 2020. Na Assembleia Geral Ordinária de abril/2020, decidiu-se pela manutenção do valor da hora técnica vigente no ano de 2019. Assim, o Regulamento de Honorários do ano de 2020 não possuía essa informação, a qual foi considerada neste para efeito de memória de cálculo.

#### Endereço

Rua Maria Paula, 122 – Conj. 106 1º andar  
Bela Vista – São Paulo/SP  
CEP: 01319-907

#### Contato

(11) 3105-4112  
Segunda a Sexta das 08h às 19h  
secretaria@ibape-sp.org.br

Accesse nosso site e fique por dentro das novidades: [www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br)





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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone: 2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
 Executado: **Doroti Finco e outros**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

"Fls. 48/57: Manifestem-se as partes, no prazo de cinco dias, sobre os honorários periciais estimados em R\$ 20.250,00."

Nada Mais. São Bernardo do Campo, 28 de março de 2022. Eu, \_\_\_\_\_, Marilda Aparecida Silva de Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0281/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E

Teor do ato: ""Fls. 48/57: Manifestem-se as partes, no prazo de cinco dias, sobre os honorários periciais estimados em R\$ 20.250,00.""

São Bernardo do Campo, 29 de março de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0281/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 30/03/2022. Considera-se a data de publicação em 31/03/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)  
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)  
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)  
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)

Teor do ato: ""Fls. 48/57: Manifestem-se as partes, no prazo de cinco dias, sobre os honorários periciais estimados em R\$ 20.250,00.""

São Bernardo do Campo, 29 de março de 2022.



**CANTÃO E ASSUMÇÃO  
ADVOGADOS**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP**

**MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI e CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO**, nos autos da demanda de **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ALIENAÇÃO JUDICIAL** em face de **DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI**, e **LEANDRO BATTISTINI**, cujo feito tramita perante este Nobre Juízo e Ofício respectivo, por seus advogados abaixo indicados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, esclarecer que **concordam com a estimativa apresentada pelo Perito Judicial**.

Outrossim, não é demais relembrar que **o valor fixado deverá ser rateado pelas partes** conforme determinado pelo juízo.



## **CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS**

***Ita Speratur Justiça!!!***

Termos em que  
Pede Deferimento  
SBCampo, 31 de março de 2022.

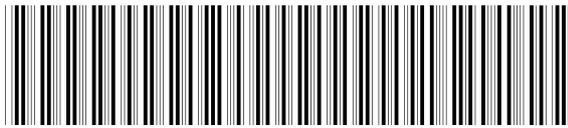
**ANA PAULA CANTÃO**

OAB/SP 253.554

**CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMPÇÃO**

OAB/SP 310.124

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIRETO DA 02ª VARA CÍVEL  
DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP



\*00020023120228260564\*

**DOROTI FINCO** e **OUTROS**, todos já devidamente qualificados nos autos da Ação de Extinção de Condomínio c/c Alienação Judicial em epígrafe, que lhes promovem **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES** e **OUTRAS**, vêm, por seus advogados ao final assinados, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao Ato Ordinatório de fls. 58, para informar que **concordam** com os valores apresentados às fls. 48/57, referente a sua estimativa de honorários periciais.

Termos em que,  
Pede e Espera Deferimento.

São Bernardo do Campo, 07 de abril de 2022.

**Rosangela Regina Alves**  
OAB/SP nº 360.457

**Danilo Ferreira Chaves**  
OAB/SP nº 375.611



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

COMARCA de São Bernardo do Campo  
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP  
- CEP 09606-000

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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
Executado: **Doroti Finco e outros**

**CONCLUSÃO**

Em 7 de abril de 2022, faço estes autos conclusos ao MM.  
Juiz de Direito, Dr. MAURÍCIO TINI GARCIA. Eu,  
escrevente. subscv.

Vistos,

1. Fls. 61/62 e 63: Homologo o valor dos honorários periciais em R\$ 20.250,00, conforme estimado a fls. 48/57.
2. O custeio da perícia será rateado entre as partes. Assim, aguarde-se o depósito pelo prazo de dez dias.
3. Feito o depósito, comunique-se o perito (por correio eletrônico) para que sejam iniciados os trabalhos.
4. Int.

São Bernardo do Campo, 07 de abril de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0322/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos, Fls. 61/62 e 63: Homologo o valor dos honorários periciais em R\$ 20.250,00, conforme estimado a fls. 48/57. O custeio da perícia será rateado entre as partes. Assim, aguarde-se o depósito pelo prazo de dez dias. Feito o depósito, comunique-se o perito (por correio eletrônico) para que sejam iniciados os trabalhos. Int."

São Bernardo do Campo, 8 de abril de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0322/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 11/04/2022. Considera-se a data de publicação em 12/04/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)  
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)  
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)  
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)

Teor do ato: "Vistos, Fls. 61/62 e 63: Homologo o valor dos honorários periciais em R\$ 20.250,00, conforme estimado a fls. 48/57. O custeio da perícia será rateado entre as partes. Assim, aguarde-se o depósito pelo prazo de dez dias. Feito o depósito, comunique-se o perito (por correio eletrônico) para que sejam iniciados os trabalhos. Int."

São Bernardo do Campo, 8 de abril de 2022.



## **CANTÃO E ASSUMÇÃO ADVOGADOS**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP**

**MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI e CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO**, nos autos da demanda de **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ALIENAÇÃO JUDICIAL** em face de **DROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI**, e **LEANDRO BATTISTINI**, cujo feito tramita perante este Nobre Juízo e Ofício respectivo, por seus advogados abaixo indicados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, pleitear a juntada aos autos do comprovante de depósito 50% (cinquenta por cento) dos honorários periciais.



## **CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS**

*Ita Speratur Justitia!!!*

Termos em que  
Pede Deferimento  
SBCampo, 12 de abril de 2022.

**ANA PAULA CANTÃO**

OAB/SP 253.554

**CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMPÇÃO**

OAB/SP 310.124

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

Autor: Maria Luiza Finco Azevedo Marq

Réu: Doroti Finco e outros.

São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Processo: 00020023120228260564 - ID 081020000122604268

GUIA C/ NúM. CONTA JUDICIAL DISPONÍVEL NO DIA SEGUINTE AO
PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIARIO>GUIA DEP.JUDICIAL

Texto de Responsabilidade do Depositante: Depósito 50% honor
ários periciais (avaliações)

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 02836.585014 02021.728171 9 90120001012500

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: CAREN AZEVEDO MARQUES CICCAREL CPF: 155.387.428-57
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00020023120228260564 - 51174001000193, São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Beneficiário Final: TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Nosso-Número: 28365850102021728 Nr. Documento: 81020000122604268 Data de Vencimento: 10/06/2022 Valor do Documento: 10.125,00 (=) Valor Pago: 10.125,00

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço: BANCO DO BRASIL S/A

Agência/Código do Beneficiário: 2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica

BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 02836.585014 02021.728171 9 90120001012500

Local de Pagamento: PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL

Data de Vencimento: 10/06/2022

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ: BANCO DO BRASIL S/A

Agência/Código do Beneficiário: 2234 / 99747159-X

Data do Documento: 11/04/2022 Nr. Documento: 81020000122604268 Espécie DOC: ND Aceite: N Data do Processamento: 11/04/2022 Nosso-Número: 28365850102021728

Uso do Banco: 81020000122604268 Carteira: 17 Espécie: R\$ Quantidade: xValor: (-) Valor do Documento: 10.125,00

Informações de Responsabilidade do Beneficiário: GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000122604268 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário> Guia Dep. Jud.> Comprovante Pag. Dep

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(-) Valor Cobrado

10.125,00

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: CAREN AZEVEDO MARQUES CICCAREL CPF: 155.387.428-57
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00020023120228260564 - 51174001000193, São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Código de Baixa

Beneficiário Final: TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMPÇÃO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/04/2022 às 17:48, sob o número WSBO22701169232. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código CE9328A.

12/04/2022 - BANCO DO BRASIL - 14:32:14  
 489504895 0001

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

CLIENTE: CAREN A M CICCARELLI \*  
 AGENCIA: 4895-X CONTA: 6.272-3

=====

BANCO DO BRASIL

-----

00190000090283658501402021728171990120001012500

BENEFICIARIO:

BANCO B S - SETOR PUBLICO RJ

NOME FANTASIA:

SISTEMA DJO - DEPOSITO JUDICIAL

CNPJ: 00.000.000/4906-95

BENEFICIARIO FINAL:

TRIBUNAL DE JUSTICA. SP

CNPJ: 51.174.001/0001-93

PAGADOR:

CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI

CPF: 155.387.428-57

-----

NR. DOCUMENTO 41.201

NOSSO NUMERO 28365850102021728

CONVENIO 02836585

DATA DE VENCIMENTO 10/06/2022

DATA DO PAGAMENTO 12/04/2022

VALOR DO DOCUMENTO 10.125,00

VALOR COBRADO 10.125,00

=====

NR.AUTENTICACAO 9.A47.E7A.B4F.BE5.B6D

=====

Central de Atendimento BB  
 4004 0001 Capitais e regioes metropolitanas  
 0800 729 0001 Demais localidades.  
 Consultas, informacoes e servicos transacionais.

SAC BB  
 0800 729 0722  
 Informacoes, reclamacoes, cancelamento de  
 produtos e servicos.

Ouvidoria  
 0800 729 5678  
 Reclamacoes nao solucionadas nos canais  
 habituais agencia, SAC e demais canais de  
 atendimento.

Atendimento a Deficientes Auditivos ou de Fala  
 0800 729 0088

Informacoes, reclamacoes, cancelamento de cartao,  
outros produtos e servicos de Ouvidoria.

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIRETO DA 02ª VARA CÍVEL  
DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP



\*00020023120228260564\*

**DOROTI FINCO** e **OUTROS**, todos já devidamente qualificados nos autos da Ação de Extinção de Condomínio c/c Alienação Judicial em epígrafe, que lhes promovem **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES** e **OUTRAS**, vêm, por seus advogados ao final assinados, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao Ato Ordinatório de fls. 64, para juntar aos autos o incluso comprovante de pagamento de sua cota parte (50%) dos honorários periciais homologados, para os devidos fins.

Termos em que,  
Pede e Espera Deferimento.

São Bernardo do Campo, 18 de abril de 2022.

**Rosangela Regina Alves**  
OAB/SP nº 360.457

**Danilo Ferreira Chaves**  
OAB/SP nº 375.611

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

Autor: Maria Luiza Finco Azevedo Marq

Réu: Doroti Finco e outros.

São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Processo: 00020023120228260564 - ID 081020000122535576

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

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

Texto de Responsabilidade do Depositante: 25% dos Honorários

Periciais

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 02836.585014 01989.955172 1 90120000506250

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço DOROTI FINCO CPF: 584.850.668-04
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00020023120228260564 - 51174001000193, São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Beneficiário Final
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Nosso-Número 28365850101989955 Nr. Documento 81020000122535576 Data de Vencimento 10/06/2022 Valor do Documento 5.062,50 (=) Valor Pago 5.062,50

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço
BANCO DO BRASIL S/A

Agência/Código do Beneficiário
2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica

BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 02836.585014 01989.955172 1 90120000506250

Local de Pagamento
PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL

Data de Vencimento
10/06/2022

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ
BANCO DO BRASIL S/A

Agência/Código do Beneficiário
2234 / 99747159-X

Data do Documento 11/04/2022 Nr. Documento 81020000122535576 Espécie DOC ND Aceite N Data do Processamento 11/04/2022 Nosso-Número 28365850101989955

Uso do Banco 81020000122535576 Carteira 17 Espécie R\$ Quantidade xValor (=) Valor do Documento 5.062,50

Informações de Responsabilidade do Beneficiário
GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000122535576 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(=) Valor Cobrado

5.062,50

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço DOROTI FINCO CPF: 584.850.668-04
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00020023120228260564 - 51174001000193, São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Código de Baixa

Beneficiário Final
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO FERREIRA CHAVES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2022 às 10:28, sob o número WBSBO22701230322. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código CF0FBFE.

**COMPROVANTE PAGAMENTO TÍTULOS**
**DOROTI FINCO**
**Agência e Conta: 0060 / 03059025-8**

Código de Barras: **00190 00009 02836 585014 01989 955172 1 90120000506250**  
 Data de Vencimento: **10/06/2022**  
 Instituição Financeira Favorecida: **001 - BCO DO BRASIL S A**

Dados do Beneficiário Original  
 CPF / CNPJ: **00.000.000/4906-95**  
 Nome / Razão Social: **BANCO DO BRASIL S.A. . SETOR PUBLICO RJ**  
 Nome Fantasia: **SISTEMA DJO . DEPoSITO JUDICIAL**

Dados do Beneficiário Final  
 CPF / CNPJ: **51.174.001/0001-93**  
 Nome / Razão Social: **TRIBUNAL DE JUSTICA. SP**

Dados do Pagador Original  
 CPF / CNPJ: **584.850.668-04**  
 Nome / Razão Social: **DOROTI FINCO**

Dados do Pagador Final  
 CPF / CNPJ: **584.850.668-04**  
 Nome / Razão Social: **DOROTI FINCO**

Valores  
 Valores Nominal: **R\$ 5.062,50**  
 Valores Encargos: **R\$ 0,00**  
 Valores Descontos: **R\$ 0,00**  
 Valor Total Recebido: **R\$ 5.062,50**

**Data/hora da transação:** 18/04/2022 - 12:28:03  
**Autenticação:** 600723352642508CE1CBF0E  
**Canal:** Internet Banking



Transação exclusiva para pagamento de Ficha de Compensação. Pagamento válido somente se informados corretamente os dados do título. A veracidade dessas informações é de responsabilidade do Cliente/Pagador, que se obriga a apresentar os títulos para verificação sempre que solicitado, nos termos da lei. Havendo divergências entre o valor indicado/agendado pelo pagador e o valor informado pelo favorecido, o BANCO rejeitará o pagamento, podendo, no entanto, efetuar o pagamento pelo valor autorizado pelo pagador desde que o referido valor esteja dentro da margem aprovada e registrada pelo beneficiário do título/boleto.

**Central de atendimento**

 Capitais e regiões Metropolitanas  
 4004 3535

 Demais localidades  
 0800 702 3535

 Pessoas com deficiência auditiva/fala  
 0800 723 5007

**SAC**

 Todas as regiões  
 0800 762 7777

 Pessoas com deficiência auditiva/fala  
 0800 771 0401

**Ouvidoria**

 Se não ficar satisfeito com a solução  
 0800 726 0322

 Pessoas com deficiência auditiva/fala  
 0800 771 0301

De segunda a sexta-feira, das 8h às 22h, e aos sábados, das 9h às 14h, exceto feriados.

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

**Autor: Maria Luiza Finco Azevedo Marq**

**Réu: Doroti Finco e outros.**

**São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve**

**Processo: 00020023120228260564 - ID 081020000122535878**

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

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

**Texto de Responsabilidade do Depositante: 12,5% Honorários P  
ericiais**

Recibo do Pagador

**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02836.585014 01990.098178 9 90120000253125

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço  
ALMIR BATTISTINI CPF: 285.756.728-60  
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00020023120228260564 - 51174001000193, São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Beneficiário Final  
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Nosso-Número 28365850101990098 | Nr. Documento 81020000122535878 | Data de Vencimento 10/06/2022 | Valor do Documento 2.531,25 | (=) Valor Pago 2.531,25

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço  
BANCO DO BRASIL S/A

Agência/Código do Beneficiário  
2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica

**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02836.585014 01990.098178 9 90120000253125

Local de Pagamento **PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL** | Data de Vencimento 10/06/2022

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ **BANCO DO BRASIL S/A** | Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X

Data do Documento 11/04/2022 | Nr. Documento 81020000122535878 | Espécie DOC ND | Aceite N | Data do Processamento 11/04/2022 | Nosso-Número 28365850101990098

Uso do Banco 81020000122535878 | Carteira 17 | Espécie R\$ | Quantidade | xValor | (=) Valor do Documento 2.531,25

Informações de Responsabilidade do Beneficiário  
GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000122535878 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(=) Valor Cobrado

2.531,25

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço  
ALMIR BATTISTINI CPF: 285.756.728-60  
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00020023120228260564 - 51174001000193, São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Código de Baixa

Beneficiário Final  
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO FERREIRA CHAVES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/04/2022 às 10:28, sob o número WBSBO22701230322. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código CF0FBFE.



## comprovante de pagamento outros bancos

**R\$ 2.531,25**

código de barras

0019000009 02836585014 01990098178 9  
90120000253125

instituição emissora

BCO DO BRASIL S.A.

agência      conta corrente

9231          28637-9

### dados do beneficiário

nome

SISTEMA DJO . DEPOSITO JUDICIAL

razão social

BANCO DO BRASIL S.A. . SETOR PUBLICO RJ

cpf / cnpj

00.000.000/4906-95

### dados do pagador

nome

ALMIR BATTISTINI

cpf / cnpj

285.756.728-60

### dados do pagador final

nome

ALMIR BATTISTINI

cpf / cnpj

285.756.728-60

valor do documento

R\$ 2.531,25

desconto (-)

R\$ 0,00

juros / mora (+)

R\$ 0,00

multa (+)

R\$ 0,00

total de encargos

R\$ 0,00

data do vencimento

10/06/2022

controle

23876

**pagamento efetuado** em 18/04/2022 às 09:13:34  
via CELULAR / MOBILE

autenticação digital Itaú

5422D389F00274A090E1BE1D69AB0610B2D  
14713

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

Autor: Maria Luiza Finco Azevedo Marq

Réu: Doroti Finco e outros.

São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Processo: 00020023120228260564 - ID 081020000122536106

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

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

Texto de Responsabilidade do Depositante: 12,5% Honorários P
ericiais

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585014 01990.178178 2 90120000253125

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço LEANDRO BATTISTINI CPF: 299.283.728-88
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00020023120228260564 - 51174001000193, São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Beneficiário Final TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Nosso-Número 28365850101990178 Nr. Documento 81020000122536106 Data de Vencimento 10/06/2022 Valor do Documento 2.531,25 (=) Valor Pago 2.531,25

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço BANCO DO BRASIL S/A

Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X Autenticação Mecânica

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585014 01990.178178 2 90120000253125

Local de Pagamento PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL Data de Vencimento 10/06/2022

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ BANCO DO BRASIL S/A Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X

Data do Documento 11/04/2022 Nr. Documento 81020000122536106 Espécie DOC ND Aceite N Data do Processamento 11/04/2022 Nosso-Número 28365850101990178

Uso do Banco 81020000122536106 Carteira 17 Espécie R\$ Quantidade xValor (=) Valor do Documento 2.531,25

Informações de Responsabilidade do Beneficiário GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000122536106 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep (-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(=) Valor Cobrado

2.531,25

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço LEANDRO BATTISTINI CPF: 299.283.728-88
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00020023120228260564 - 51174001000193, São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Beneficiário Final TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Código de Baixa Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIL FERREIRA CHAVES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/04/2022 às 10:28, sob o número WBSO22701230322. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código CF0FBFE.

**C6**BANK**Informações do Pagamento** EM PROCESSO DE AUTENTICAÇÃO

R\$ 2.531,25

Beneficiário

**BANCO DO BRASIL S.A. . SETOR PUBLICO RJ**

CPF/CNPJ

**00.000.000/4906-95**

Banco Beneficiário

**BANCO DO BRASIL S.A.**

Código de barras

**00190.00009 02836.585014 01990.178178 2  
90120000253125**

Valor

**R\$ 2.531,25**

Vencimento

**10/06/2022**

Data do pagamento

**18/04/2022**

Autenticação

**01G0YCHBSPYHH515XPW4XQ1M0H**

Juros

**R\$ 0,00**

Desconto

**R\$ 0,00**

Pago via

**C6 Bank****Conta debitada****Leandro Battistini**

CPF: 299.283.728-88

Banco: 336 - Banco C6 S.A.

Agência: 0001

Conta: 1458297-0

## PROCESSO DIGITAL 0002002-31.2022.8.26.0564

MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA SANTOS <massouza@tjsp.jus.br>

Ter, 26/04/2022 09:49

Para: Perito Judicial <pericias.judiciais1@gmail.com>

Bom dia,

Informo V.Senhoria que foi efetuado o depósito do valor dos honorários periciais (R\$ 20.250,00), ficando assim intimado a dar início aos trabalhos.

Atenciosamente,

### **MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA**

Escrevente Técnico Judiciário

#### **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

2º Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo

Rua Vinte e Três de Maio, 107, 2º andar - Anchieta - São Bernardo do Campo/SP - CEP: 09606-000

Tel: (11) 4330-1011 - Ramal 302 / Tel (11) 4330-1011 - Ramal 202

E-mail: [massouza@tjsp.jus.br](mailto:massouza@tjsp.jus.br)

RE: PROCESSO DIGITAL 0002002-31.2022.8.26.0564  
MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA SANTOS <massouza@tjsp.jus.br>  
Ter, 05/07/2022 09:25  
Para:

- Perito Judicial <pericias.judiciais1@gmail.com>

Bom dia,

Solicito informações sobre o laudo pericial.

Atenciosamente,

## MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA

Escrevente Técnico Judiciário

### Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

2º Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo

Rua Vinte e Três de Maio, 107, 2º andar - Anchieta - São Bernardo do Campo/SP - CEP: 09606-000

Tel: (11) 4330-1011 - Ramal 302 / Tel (11) 4330-1011 - Ramal 202

E-mail: [massouza@tjsp.jus.br](mailto:massouza@tjsp.jus.br)

---

**De:** MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA SANTOS

**Enviado:** terça-feira, 26 de abril de 2022 09:49

**Para:** Perito Judicial <pericias.judiciais1@gmail.com>

**Assunto:** PROCESSO DIGITAL 0002002-31.2022.8.26.0564

Bom dia,

Informo V.Senhoria que foi efetuado o depósito do valor dos honorários periciais (R\$ 20.250,00), ficando assim intimado a dar início aos trabalhos.

Atenciosamente,

## MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA

Escrevente Técnico Judiciário

### Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

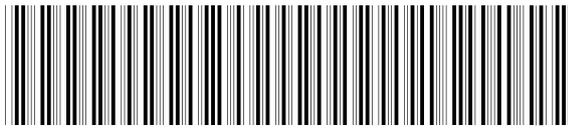
2º Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo

Rua Vinte e Três de Maio, 107, 2º andar - Anchieta - São Bernardo do Campo/SP - CEP: 09606-000

Tel: (11) 4330-1011 - Ramal 302 / Tel (11) 4330-1011 - Ramal 202

E-mail: [massouza@tjsp.jus.br](mailto:massouza@tjsp.jus.br)

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIRETO DA 02ª VARA CÍVEL  
DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP



\*00020023120228260564\*

**DOROTI FINCO** e **OUTROS**, todos já devidamente qualificados nos autos da Ação de Extinção de Condomínio c/c Alienação Judicial em epígrafe, que lhes promovem **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES** e **OUTRAS**, vêm, por seus advogados ao final assinados, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, para expor e requerer o quanto segue.

Conforme pode-se compulsar dos autos:

- Em 08/03/2022 (fls. 45) - Foi publicada decisão nomeando perito para apresentar estimativa de honorários em 5 dias, concedendo o prazo máximo de 45 dias para finalizar os trabalhos após depositados seus honorários.
- Em 25/03/2022 (fls. 48/57) - Foi proposto a estimativa de honorários no valor de R\$ 20.250,00, para elaboração de 4 laudos independentes.
- Em 26/04/2022 - (fls. 79) Houve envio de e-mail pelo cartório informando o depósito dos honorários para dar início aos trabalhos.
- Em 13/05/2022 - Houve a realização da avaliação nos imóveis Matrícula 1.415, Matrícula 26.183, Matrícula 42.753 todos do 2º CRI SBC.

- Em 05/07/2022 - (fls. 80) Houve o envio de e-mail pelo Cartório cobrando informações sobre o laudo pericial.

Com base nos apontamentos realizados temos que, da data da informação para início dos trabalhos (26/04/2022 - fls. 79) já transcorreram 101 (cento e um) dias corridos ou 80 (oitenta) dias úteis.

Data da primeira visita nos imóveis situados nesta Comarca (13/05/2022), já transcorreram 84 (oitenta e quatro) dias corridos ou 57 (cinquenta e sete) dias úteis.

Da data da intimação para informação do laudo (05/07/2022 - fls. 80), já transcorreram 31 (trinta e um) dias corridos ou 22 (vinte e dois) dias úteis.

Todavia, até o presente momento, não há qualquer informação referente ao laudo nos autos, ainda que extinto o prazo concedido para apresentação do mesmo.

Assim sendo, requer se digne Vossa Excelência intimar o Sr. Perito para que este providencie a conclusão e juntada aos autos dos laudos periciais, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de acarretar nas sanções prevista no Art. 330, CP, bem como, o não recebimento dos valores depositados em seu favor (fls. 70/71 e 73/78), e, se necessário for, a nomeação de novo perito.

Termos em que,  
Pede e Espera Deferimento.

São Bernardo do Campo, 04 de agosto de 2022.

**Rosangela Regina Alves**  
OAB/SP nº 360.457

**Danilo Ferreira Chaves**  
OAB/SP nº 375.611



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

**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**

**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**

**2ª VARA CÍVEL**

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:

2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min**

**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
 Executado: **Doroti Finco e outros**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que esta escrevente se encontrava em gozo de férias, motivo pelo qual a resposta do perito não foi imediatamente juntada aos autos. Nada Mais. São Bernardo do Campo, 05 de agosto de 2022. Eu, \_\_\_\_, Marilda Aparecida Silva de Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

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

**Re: PROCESSO DIGITAL 0002002-31.2022.8.26.0564**

Perito Judicial &lt;pericias.judiciais1@gmail.com&gt;

Qui, 14/07/2022 14:22

Para: MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA SANTOS &lt;massouza@tjsp.jus.br&gt;

CUIDADO: Este e-mail se originou fora do TJSP. Não clique em links ou abra anexos a menos que conheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Boa tarde Prezada

O Laudo Pericial está sendo elaborado e será entregue em breve.  
Peço desculpa pelo atraso.

Cordialmente

Eduardo Ferrão

On Tue, 5 Jul 2022 at 09:25, MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA SANTOS

<[massouza@tjsp.jus.br](mailto:massouza@tjsp.jus.br)> wrote:

Bom dia,

Solicito informações sobre o laudo pericial.  
Atenciosamente,

**MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

2º Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo

Rua Vinte e Três de Maio, 107, 2º andar - Anchieta - São Bernardo do Campo/SP - CEP: 09606-000

Tel: (11) 4330-1011 - Ramal 302 / Tel (11) 4330-1011 - Ramal 202

E-mail: [massouza@tjsp.jus.br](mailto:massouza@tjsp.jus.br)**De:** MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA SANTOS**Enviado:** terça-feira, 26 de abril de 2022 09:49**Para:** Perito Judicial <[pericias.judiciais1@gmail.com](mailto:pericias.judiciais1@gmail.com)>**Assunto:** PROCESSO DIGITAL 0002002-31.2022.8.26.0564

Bom dia,

Informo V.Senhoria que foi efetuado o depósito do valor dos honorários periciais (R\$ 20.250,00), ficando assim intimado a dar início aos trabalhos.

Atenciosamente,

**MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

2º Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo

Rua Vinte e Três de Maio, 107, 2º andar - Anchieta - São Bernardo do Campo/SP - CEP: 09606-000

Tel: (11) 4330-1011 - Ramal 302 / Tel (11) 4330-1011 - Ramal 202

E-mail: [massouza@tjsp.jus.br](mailto:massouza@tjsp.jus.br)

---

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

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

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



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

COMARCA de São Bernardo do Campo  
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP  
- CEP 09606-000

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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
Executado: **Doroti Finco e outros**

**CONCLUSÃO**

Em 5 de agosto de 2022, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito, Dr. MAURÍCIO TINI GARCIA. Eu, escrevente. subscv.

Vistos.

Fls. 81/82: Diante da manifestação do perito (fls. 84), aguarde-se por mais dez dias a conclusão do laudo.

Int. Dilig.

São Bernardo do Campo, 05 de agosto de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0749/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 81/82: Diante da manifestação do perito (fls. 84), aguarde-se por mais dez dias a conclusão do laudo. Int. Dilig."

São Bernardo do Campo, 8 de agosto de 2022.

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

**Processo nº 002002-31.2018.8.26.0564**

**Nº de ordem 1455/2021**

**Fase de cumprimento de sentença**

**EDUARDO C. T. FERRÃO**, Perito Judicial, registrado no CAU-SP sob o nº A65210-5, devidamente habilitado neste ofício conforme o provimento CSM 2306/2015, nomeado nos autos supracitado, em que são partes:

**MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES E OUTROS**

Exequente

**DOROTI FINCO E OUTROS**

Executado

vem mui respeitosamente à presença de V. Excia., após as vistorias necessárias e minucioso exame da matéria apresentar o presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## ÍNDICE:

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1. RESUMO DOS FATOS.....	3
1.2. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO.....	3
1.3. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO PRESENTE TRABALHO.....	4
2. CONTORNOS TÉCNICOS DO PRESENTE TRABALHO.....	5
3. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4.2. LOCAL DO IMÓVEL AVALIANDO.....	9
4.3. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	11
4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS.....	12
4.5. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA.....	14
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	23
6. CONCLUSÃO.....	25
7. ENCERRAMENTO.....	25
ANEXO I – PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS.....	27
ANEXO II – TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA.....	39

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

### 1.1. RESUMO DOS FATOS:

Trata-se de ação de Extinção de Condomínio C.C. Alienação Judicial movida por Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros em face de Doroti Finco e outros, referente aos imóveis matriculados n 2ºCRI de São Bernardo do Campo sob os n°s 1.415, 26.183 e 42.753, e matriculado no CRI de Praia Grande sob n°34.031.

Os bens serão vendidos em hasta pública, repartindo-se o saldo do valor apurado, de acordo com o quinhão de cada qual.

O juízo determina a avaliação dos bens penhorados, nomeando este signatário para exercer a honrosa função de Perito Judicial, com o objetivo de valorizar os referidos bens.

As partes não formularam quesitos e tampouco indicam assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos periciais

**Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor de mercado de um terreno de matrícula 34.031 do 1º CRI de Praia Grande, conforme o r. despacho proferido nos autos.**

### 1.2. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO:

Este laudo tem como finalidade estabelecer o atual valor de mercado do imóvel avaliando, um apartamento situado na Avenida Presidente Costa e Silva 256/282, apt. 09, Boqueirão, Praia Grande, São Paulo. Este valor investigado é aquele que a propriedade poderia alcançar se colocada no livre mercado, sem que nenhum dos interessados, em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam, por qualquer circunstância, forçados ao negócio.

Assim, o estabelecimento e a relação do somatório de fatores que culminaram na presente avaliação foram apresentados por este Perito utilizando-se, para tanto, dos recursos de vistoria no local, provas apresentadas durante os trabalhos de diligência, documentação

acostada aos autos, e por fim, a documentação compulsada e fornecida pelas partes.

As pesquisas de mercado necessárias foram realizadas na sequência da vistoria.

Por premissa, o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios e outros intervenientes que pudessem minorar ou depreciar o valor de venda. Não se realizou verificação sobre os títulos dominiais do imóvel, de modo que as informações recebidas e constantes nos Autos foram consideradas como fidedignas para conclusão deste trabalho.

Por fim, os valores encontrados para o imóvel em lide estão condicionados às bases do mercado específico e atual do bem, assim como, no estado que se encontra nesta data.

### 1.3. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO PRESENTE TRABALHO:

As informações colhidas na pesquisa de mercado, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

Fizeram parte da pesquisa a realização de vistoria prévia na qual se considerou o entorno da área para cadastramento e levantamento de imóveis semelhantes.

O perito signatário declara que vistoriou pessoalmente o imóvel avaliando e, nessa ocasião, foram registradas as fotografias que são apresentadas nesta peça pericial e que demonstram o atual estado do imóvel.

## 2. CONTORNOS TÉCNICOS DO PRESENTE TRABALHO:

Os critérios de avaliação foram baseados nas atuais metodologias técnicas, consignadas pelas normas brasileiras da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), em especial à ABNT-NBR14.653 – Avaliação de Bens - Parte 1, Procedimentos Gerais, com última atualização em 2019 e Parte 2, Avaliação de imóveis Urbanos, com última atualização em 2011, além da Norma do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), com última atualização em 2011.

As pesquisas imobiliárias permitiram a identificação do mercado de compra e venda de imóveis similares ao avaliando nas regiões em questão.

Com relação ao tipo de laudo de avaliação realizado, o referido documento apresenta as seguintes características:

- Informações:** Não assumimos responsabilidade pela precisão das informações fornecidas por terceiros. Nos reservamos no direito de fazer reajustes na avaliação, caso seja requisitado uma revisão, tendo como base considerações adicionais ou informações mais precisas fornecidas após o término deste trabalho.
- Direito de propriedade:** Nenhuma investigação detalhada de direito de propriedade e/ou domínio sobre o patrimônio em avaliação foi realizada.
- Data base:** A data base, nas quais as conclusões e opiniões foram expressas neste trabalho, está indicada no Laudo. O Perito não assume responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base, e que possam afetar a opinião relatada.

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

- Vistoria:** O imóvel avaliando foi vistoriado por este Perito, “in loco”, sendo que o valor corresponde ao estado do bem à época da vistoria.
- Compra e venda:** Todos os valores apresentados neste laudo baseiam-se em nossa vistoria e informações fornecidas por terceiros. Não assumimos responsabilidade por alterações de valores em função das condições de mercado ou inabilidade do proprietário em negociar uma venda pelo valor avaliado.
- Confidencialidade:** Este laudo, assim como todos os papéis de trabalho, é confidencial. Não poderá ser fornecida cópia deste laudo ou dos papéis de trabalho sem aprovação formal do profissional avaliador.

### 3. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO:

Este signatário realizou vistoria no local do imóvel penhorado, na data de 13 de maio de 2022 às 14:00h.

### 4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

#### 4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel encontra-se localizado na cidade de Praia Grande, estado de São Paulo, Avenida Presidente Costa e Silva 256/282, apt. 09, Boqueirão.

A região apresenta todos os melhoramentos públicos usuais, com exceção de gás canalizado, distante 300 metros da Avenida da Praia. Possui características de ocupação mista, combinando muitos



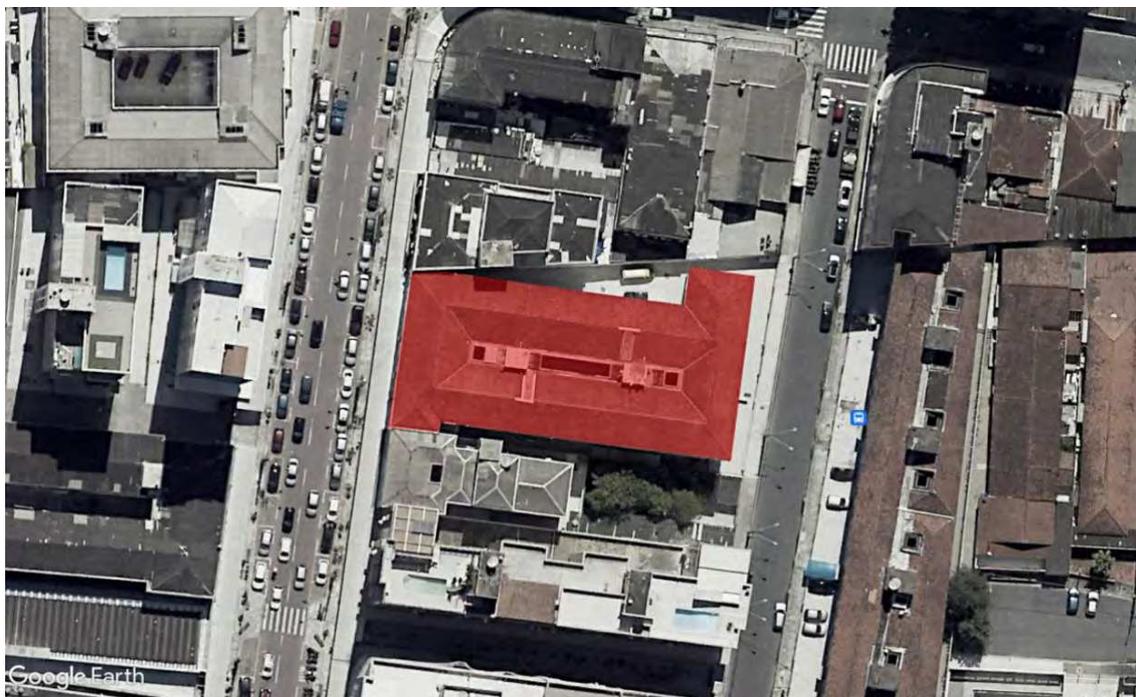


Foto de satélite com Condomínio Rudge Ramos identificado em vermelho.  
Fonte: Google Earth.

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## 4.2. LOCAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

### DADOS DO EDIFÍCIO

Endereço	Avenida Presidente Costa e Silva 256/282
Bairro	Boqueirão
Cidade	Praia Grande
Zona Fiscal	N/D
Quadra	N/D
Lote	N/D
Código Logradouro	0003
Índice Fiscal	775,00
Área do Terreno	1.680,00m <sup>2</sup>
Topografia	Plana
Forma do Terreno	Trapézio
Categoria	Apartamento unifamiliar
Uso	Edifício de apartamentos, multi-familiar
Nº de Blocos	1
Nº de Andares	4
Aptos. por Andar	22
Nº Elevadores	Não tem elevador
Padrão geral da edificação considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Residencial / Apartamento / Simples sem elevador
Estado geral de conservação	“c” – Regular
Idade estimada da edificação	35
Portaria 24 Horas	Não
Garagem	Sim
Piscina	Não
Salão de Festas	Não
Quadra Esportiva	Não
Espaço Gourmet	Não
Salão de Jogos	Não
Academia	Não
Playground	Não
Sauna	Não
Vagas Visitantes	Não
Rede de água	Sim
Rede de Esgoto	Sim
Pavimentação	Sim
Gás canalizado	Não
Guias e sarjetas	Sim
Captação de águas pluviais	Sim
Passeios (calçadas)	Sim
Internet rápida	Sim
Energia domiciliar	Sim
Iluminação pública	Sim

## Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Rede telefônica	Sim
Telefonia celular	Sim
Transporte coletivo	Sim
Urbanização	Sim
Coleta seletiva de lixo	Sim
TV a cabo	Sim

### CARACTERÍSTICAS:

O Condomínio Edifício Sinato é formado por bloco único com 4 pavimentos, incluindo o térreo, com 22 apartamentos por andar. Estende-se desde a Avenida Costa e Silva até a Rua Pernambuco. Sobre a Avenida tem sua fachada toda ocupada por comércios e conta apenas como uma entrada para pedestres, enquanto que sobre a rua do lado oposto está a garagem.

Possui no total 88 apartamentos com apenas 22 vagas disponíveis, o critério é por ordem de chegada e sem vaga marcada.

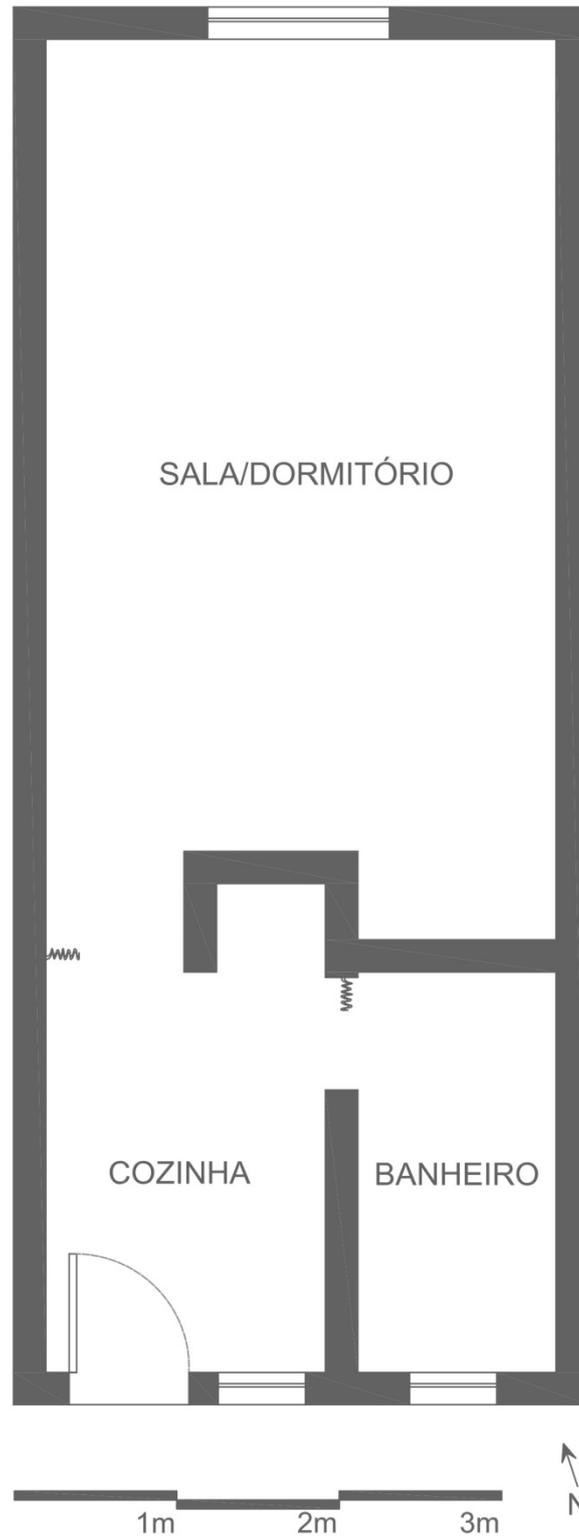
A edificação se caracteriza como um edifício baixo e longo, ocupando praticamente todo o terreno. Os apartamentos se distribuem no perímetro conformando um átrio central com toda a circulação, tanto vertical como horizontal, voltadas para o espaço aberto interno. Conta com diversas tipologias, desde quitinetes a apartamentos de um e dois dormitórios.

Toda área do térreo recebeu piso cerâmico. As paredes e laje receberam pintura a látex sobre massa corrida.

As paredes externas receberam revestimento cerâmico e o telhado é de telhas cerâmicas sobre laje de concreto.

O Condomínio não conta com nenhuma área de lazer ou equipamento e se encontra em estado regular de conservação.

4.3. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO:



Planta esquemática do apartamento. Escala gráfica.

## 4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS:

**DADOS DO IMÓVEL:**

Matrícula	34.031 do 1ºCRI Praia Grande
Área útil	28,46m <sup>2</sup>
Área comum	4,57m <sup>2</sup>
Área total	33,03m <sup>2</sup>
Fração ideal do terreno	0,72%
Valor do IPTU mensal	Não informado
Valor do Condomínio mensal	Aproximadamente R\$400,00
Unidade / Bloco	09
Andar	Térreo
Principal Orientação	Norte
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Residencial / Apartamento / Simples sem elevador
Índice de Padrão Construtivo Médio (base R8N)	1,266
Índice de Padrão Construtivo Adotado no cálculo	1,266
Idade estimada da edificação	35
Estado de conservação	“d” – Entre regular e necessitando de reparos simples
Dormitórios	-
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	Condomínio conta apenas com algumas vagas. Por ordem de chegada.

**CARACTERÍSTICAS:**

A unidade avalianda se caracteriza como uma quitinete e conta com: cozinha, banheiro e um cômodo que serve de sala e dormitório.

O apartamento está fechado faz tempo, mas está em estado regular de conservação. Os armários são antigos, mas estão em condições de uso. As paredes precisam de pintura. O banheiro também é usado como área de serviço.

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## DESCRIÇÃO DOS AMBIENTES:

### SALA

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,65m
Características	Sala/dormitório com armário planejado. Porta camarão separando da cozinha.

### BANHEIRO

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,41m
Características	Forro com roda teto. Box de vidro de acrílico e chuveiro elétrico. Conta com uma pia e um pequeno tanque.

### COZINHA

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,66m
Características	Forro com roda teto, bancada de granito, armários planejados. Porta de entrada de madeira.

**4.5. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA:**



**Foto 01:** Fachada principal do edifício desde a Avenida Presidente Costa e Silva.



**Foto 02:** Vista da Avenida Presidente Costa e Silva sentido sul.

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão  
CAU – A65210-5



Foto 03: Vista da Avenida Presidente Costa e Silva sentido norte.



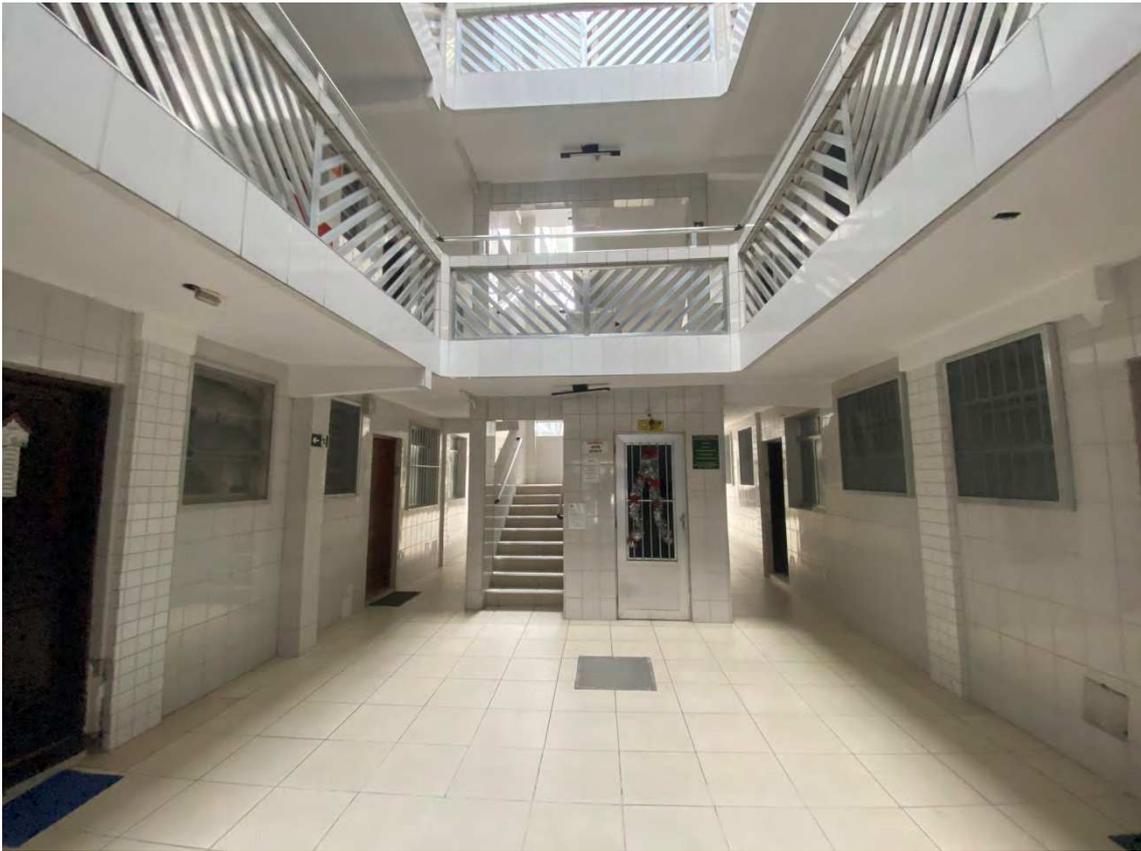
Foto 04: Vista da calçada defronte a entrada do edifício.



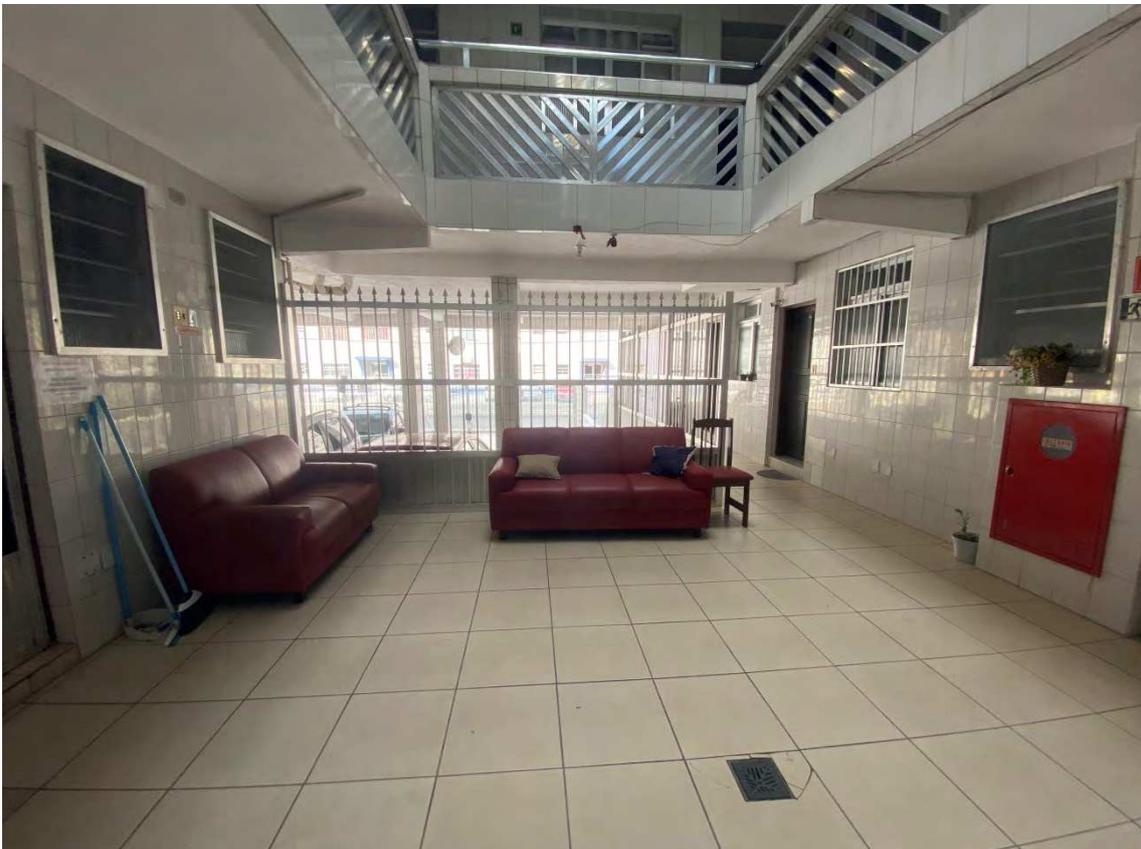
**Foto 05:** Vista da entrada do edifício sobre Avenida Presidente Costa e Silva.



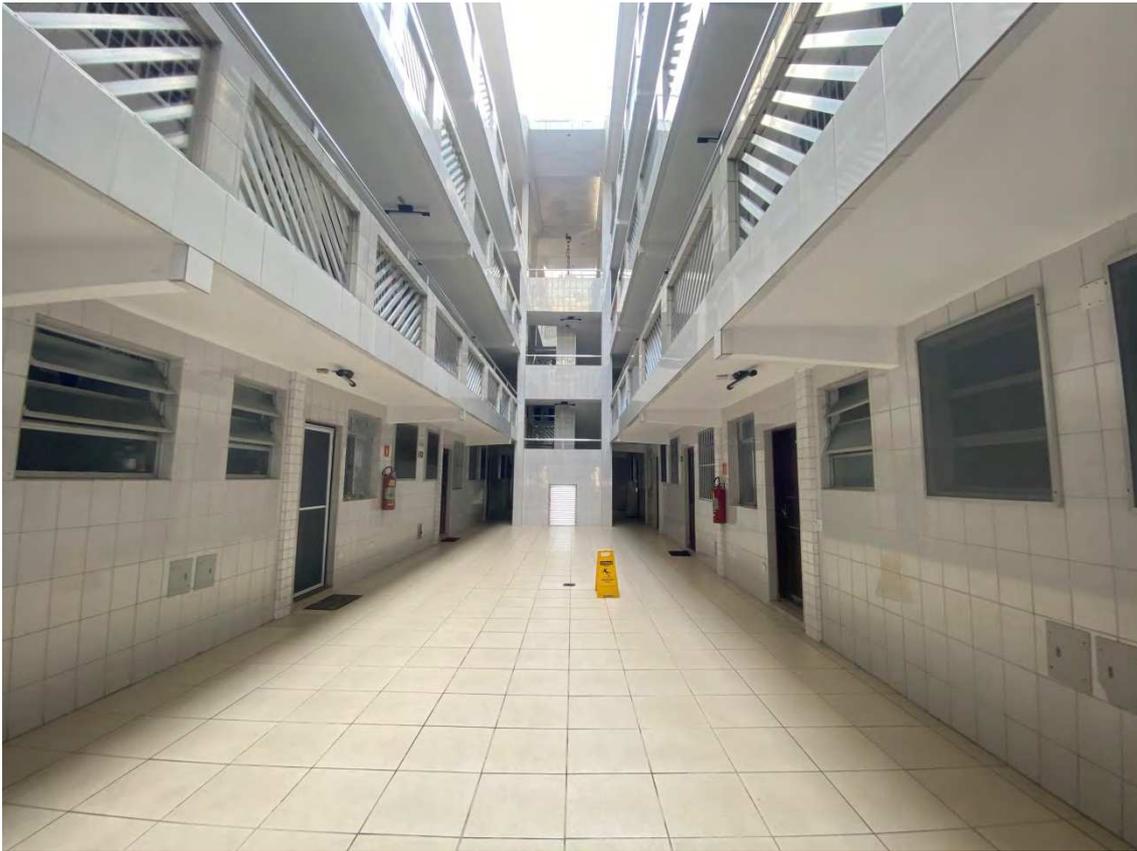
**Foto 06:** Vista do corredor interno.



**Foto 07:** Vista da área de circulação interna.



**Foto 08:** Vista da área de circulação interna.



**Foto 09:** Vista do átrio central.



**Foto 10:** Vista da porta de entrada do apartamento avaliando.



Foto 11: Vista da cozinha desde a porta de entrada.



Foto 12: Vista da cozinha.



**Foto 13:** Vista do banheiro.



**Foto 14:** Vista do banheiro.



Foto 15: Vista da sala/dormitório.

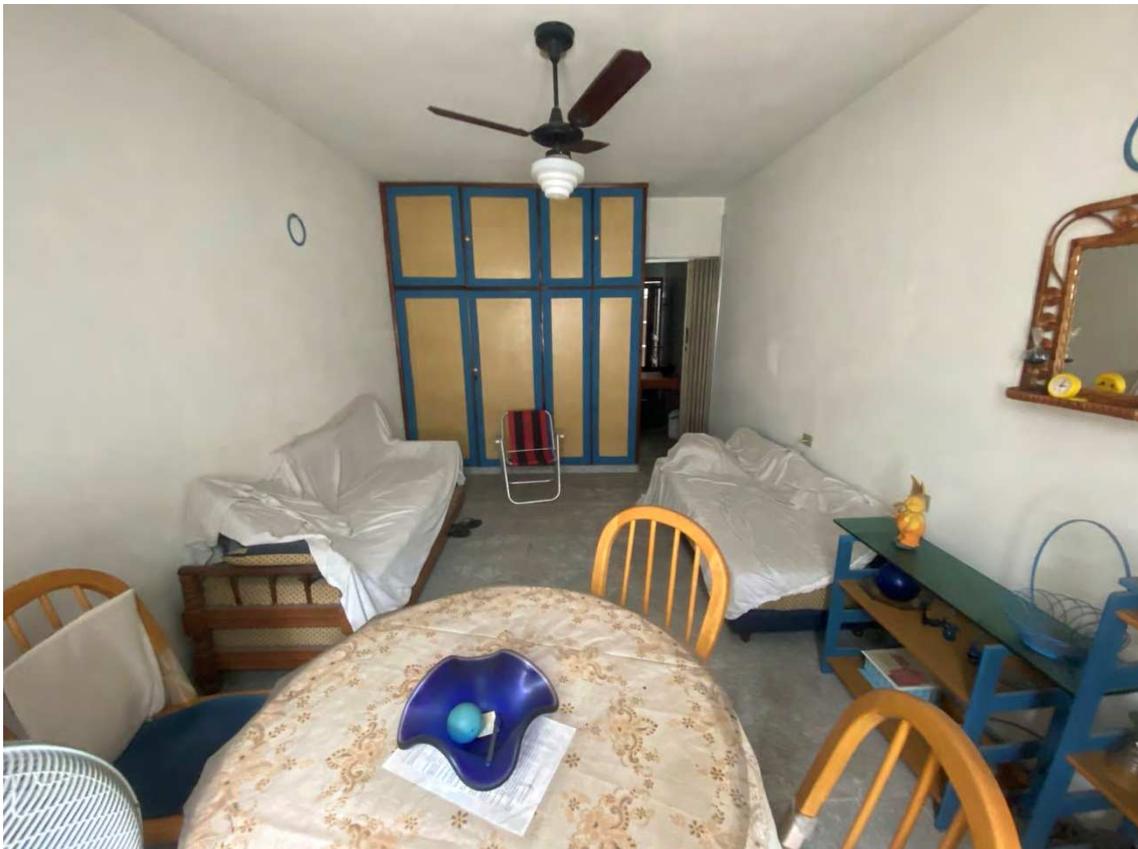


Foto 16: Vista da sala/dormitório.



**Foto 17:** Vista da janela da sala/dormitório.



**Foto 18:** Vista área de estacionamento.

## 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Face à pesquisa desenvolvida, foi possível a utilização de método direto mais recomendável, a saber, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores**, conforme estabelecido nas Normas IBAPE/SP e ABNT/NBR14.653, cujos princípios foram utilizados de forma plena na apuração de valor básico unitário. A avaliação se fez segundo o critério do metro quadrado médio de apartamentos com características o mais semelhante possível ao avaliando, empregando-se os fatores de ajustes cabíveis, de conformidade com as normas anteriormente mencionadas; para tanto, procedeu-se à uma cuidadosa pesquisa de valores, cuja homogeneização foi processada de acordo com as diretrizes contidas nas normas.

As benfeitorias foram homogeneizadas de acordo com seus atributos de padrão, estado de conservação, decrepitude e idade, conforme demonstrado no Anexo II.

Deve-se reiterar que o resultado obtido com a aplicação desta metodologia corresponde ao **real valor de mercado**, de acordo com as considerações oferecidas anteriormente

Conforme pesquisa que procedemos na região do imóvel (ver anexo I), o valor médio de venda de apartamento no mesmo padrão da unidade avalianda, corresponde a 3.557,70R\$/m<sup>2</sup> para o mês de julho de 2022.

O valor do apartamento será dado pela seguinte expressão:

$$\text{Vap} = \text{Au} \times \text{Vu} \times \text{Fa}$$

Onde:

Vap = Valor do apartamento

Au = Área útil do apartamento = 28,46m<sup>2</sup>

Vu = Valor médio saneado de venda por m<sup>2</sup> = 3.557,70 R\$/m<sup>2</sup>

Fa = Fator de arbítrio – serve para atribuir correção ao valor do imóvel, a critério deste profissional, devido a alguma característica intrínseca, ou após análise de mercado, ou ainda ao estado do apartamento

**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**

CAU – A65210-5

(necessidade de reparos, caso não tenha sido devidamente precificado nos fatores aplicados na homogeneização das amostras).

Para o caso em tela, após extensa pesquisa de mercado, a fim de se perceber a dinâmica de oferta e demanda daquela região, foi observado que existe grande quantidade de oferta de imóveis similares ao avaliando nas proximidades, o que nos fez constatar que as amostras utilizadas conseguiram traduzir muito fielmente os valores aplicados no local, não sendo necessário realizar qualquer correção adicional.

Desta forma, dentro do que estabelecem as normas IBAPE/SP e ABNT NBR 14.653, cabe ao profissional avaliador, a seu critério, quando devidamente fundamentado, atribuir, através do campo do arbítrio, valorização ou depreciação adicional ao valor obtido após a homogeneização das amostras pesquisadas. Esse fator tem o limite máximo de 15% para mais ou para menos. Para o caso em tela temos que o Fator de Arbítrio (FA) é:

$$\text{FATOR DE ARBÍTRIO (FA)} = 1,00$$

Substituindo-se os valores na equação básica, teremos:

$$\text{Vap} = 28,46 \times 3.557,70 \times 1,00 = \text{R\$ } 101.252,23$$

que, em números redondos, é igual a:

**VALOR DO APARTAMENTO Nº09**

**R\$ 102.000,00**

**Julho / 2022**

## 6. CONCLUSÃO:

Determinamos para o apartamento, o valor de:

**VALOR DO APARTAMENTO Nº09**  
**EDIFÍCIO SINATO**  
**R\$ 102.000,00**  
**JULHO / 2022**

## 7. ENCERRAMENTO:

A seguir, dá este **Perito Judicial**, como encerrado o seu trabalho, sendo este documento composto de um total de 26 (vinte e seis) folhas, todas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última folha datada e assinada pelo **Perito signatário**.

Atesto que o imóvel alvo do presente **Laudo de Vistoria** foi inspecionado e vistoriado “in loco” e pessoalmente por este Perito.

Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, nenhum interesse na comercialização do material em avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou as partes envolvidas.

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

No melhor conhecimento e a crédito deste signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

## Anexos:

Anexo I – Pesquisa expedita de valores de venda de apartamentos, contendo 09 (nove folhas).

Anexo II – Tratamento dos valores de pesquisa, contendo 07 (sete folhas).

Termos em que pede deferimento.  
São Paulo, 31 de julho de 2022.



Eduardo C. T. Ferrão

**ANEXO I**  
**PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS**

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 01:

Endereço	Av. Presidente Costa e Silva, nº105
Bairro	Boqueirão
Cidade	Praia Grande
Logradouro	0003
Índice Fiscal	775,00
Área útil	33m <sup>2</sup>
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1
Categoria	Apartamento unifamiliar - kitinete
Idade estimada da edificação	30
Características	Armário na cozinha, box no banheiro, painel de TV, piso cerâmico em todos os ambientes.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Simples
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Simples sem elevador
Valor do IPTU mensal	80,00
Valor do condomínio mensal	269,00
Referência imobiliária	PEROSOL
Valor	126.000,00
Imobiliária / contato	Curatolo Imóveis / 11-99994-5590



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 02:

Endereço	Av. Presidente Costa e Silva, nº105
Bairro	Boqueirão
Cidade	Praia Grande
Logradouro	0003
Índice Fiscal	775,00
Área útil	26m <sup>2</sup>
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Apartamento unifamiliar - kitinete
Idade estimada da edificação	30
Características	Box no banheiro, piso cerâmico em todos os ambientes.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Simples
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Simples sem elevador
Valor do IPTU mensal	90,00
Valor do condomínio mensal	267,00
Referência imobiliária	0291
Valor	130.000,00
Imobiliária / contato	Carlos Vale Imóveis / 13-99751-4622



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 03:

Endereço	N/D
Bairro	Boqueirão
Cidade	Praia Grande
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	775,00
Área útil	29m <sup>2</sup>
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Apartamento unifamiliar - kitinete
Idade estimada da edificação	30
Características	Box no banheiro, ar condicionado split, piso cerâmico em todos os ambientes.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Simples
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Simples sem elevador
Valor do IPTU mensal	100,00
Valor do condomínio mensal	305,00
Referência imobiliária	KN0180
Valor	117.000,00
Imobiliária / contato	Imobiliária Mafran / 13-3473-3668



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 05:

Endereço	N/D
Bairro	Boqueirão
Cidade	Praia Grande
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	775,00
Área útil	29m <sup>2</sup>
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1
Categoria	Apartamento unifamiliar - kitinete
Idade estimada da edificação	30
Características	Com vista para o mar, a 80m da praia, armários na cozinha, piso cerâmico em todos os ambientes.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Simples
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Simples sem elevador
Valor do IPTU mensal	85,00
Valor do condomínio mensal	205,00
Referência imobiliária	KN0019
Valor	125.000,00
Imobiliária / contato	Marcio Souza Imóveis / 13-99634-8487



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 06:

Endereço	Av. Presidente Costa e Silva nº97
Bairro	Boqueirão
Cidade	Praia Grande
Logradouro	003
Índice Fiscal	775,00
Área útil	33m <sup>2</sup>
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	1
Categoria	Apartamento unifamiliar - kitinete
Idade estimada da edificação	30
Características	Com vista para o mar, imóvel desocupado sem mobília, piso cerâmico em todos os ambientes.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Simples
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Simples sem elevador
Valor do IPTU mensal	90,00
Valor do condomínio mensal	380,00
Referência imobiliária	KITJC317
Valor	130.000,00
Imobiliária / contato	Samantha Glória Imóveis / 13-3491-1089



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 07:

Endereço	Av. Presidente Costa e Silva
Bairro	Boqueirão
Cidade	Praia Grande
Logradouro	003
Índice Fiscal	775,00
Área útil	32m <sup>2</sup>
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Apartamento unifamiliar - kitinete
Idade estimada da edificação	30
Características	Mobiliado, piso cerâmico em todos os ambientes.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Simples
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Simples sem elevador
Valor do IPTU mensal	80,00
Valor do condomínio mensal	188,00
Referência imobiliária	KN0605
Valor	143.000,00
Imobiliária / contato	Nova CPI Imóveis / 13-3473-1108



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 08:

Endereço	N/D
Bairro	Boqueirão
Cidade	Praia Grande
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	775,00
Área útil	29m <sup>2</sup>
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Apartamento unifamiliar - kitinete
Idade estimada da edificação	30
Características	Mobiliado, tampos de granito na cozinha, piso cerâmico em todos os ambientes.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do edifício	1.3.2 – Simples
Padrão da unidade considerando eventuais benfeitorias	1.3.2 – Simples sem elevador
Valor do IPTU mensal	100,00
Valor do condomínio mensal	305,00
Referência imobiliária	KN0180
Valor	117.000,00
Imobiliária / contato	Imobiliária Mafran / 13-3473-3668



**ANEXO II**  
**TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA**

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

ELEMENTO AMOSTRAL	INFORMAÇÕES INICIAIS				HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS										SANEAMENTO DAS AMOSTRAS									
	Preço de Oferta (Po) (R\$)	Fator Oferta (Fr)	Área Útil (Au) (m²)	Valor unitário da amostra (Va) (R\$/m²)	Validação (entre 0,50 e 2,00)	PADRÃO		CONSERVAÇÃO						LOCAL	VAGA	ARBITRÁRIO	F <sub>RES</sub>	Valor unitário homogeneizado (Vu) (R\$/m²)	Amostras Válidas (R\$/m²)					
AVALIANDO	28,46					1.3.2 s/ elev.	Índice Padrão Construtivo	Fator Padrão Construtivo (Pc)	Idade Estimada da Edificação (anos)	Vida Útil (anos)	Porcentagem de vida (referencial)	Estado de conservação da	Coefficiente Ross / Heideck (K)	Fator Obsolescência e Conservação (Foc)	Fator Obsolescência e Conservação (Foc)	Fator Localização	Fator Vaga Garagem	Fator de Arbitrio	Fator de Homogeneização Resultante (F <sub>RES</sub> )					
1	126.000,00	0,95	33,00	3.627,27	1,11	1.3.2 s/ elev.	1,266	1,0000	30	60	0,50	c	0,6093	0,6874	0,6874	1,0000	0,95	1,00	0,8743			3.171,44	3.171,44	
2	130.000,00	0,95	26,00	4.750,00	0,85	1.3.2 s/ elev.	1,266	1,0000	30	60	0,50	c	0,6093	0,6874	0,6874	1,0000	1,00	1,00	0,9093			4.319,33	4.319,33	
3	117.000,00	0,95	29,00	3.832,76	1,05	1.3.2 s/ elev.	1,285	0,9852	30	60	0,50	c	0,6093	0,6874	0,6874	1,0000	1,00	1,00	0,8990			3.445,58	3.445,58	
4	120.000,00	0,95	28,00	4.071,43	0,99	1.3.2 s/ elev.	1,300	0,9738	30	60	0,50	c	0,6093	0,6874	0,6874	1,0000	1,00	1,00	0,8910			3.627,75	3.627,75	
5	125.000,00	0,95	29,00	4.094,83	0,98	1.3.2 s/ elev.	1,266	1,0000	30	60	0,50	c	0,6093	0,6874	0,6874	1,0000	0,95	1,00	0,8743			3.580,24	3.580,24	
6	130.000,00	0,95	33,00	3.742,42	1,08	1.3.2 s/ elev.	1,266	1,0000	30	60	0,50	c	0,6093	0,6874	0,6874	1,0000	0,95	1,00	0,8743			3.272,13	3.272,13	
7	143.000,00	0,95	32,00	4.245,31	0,95	1.3.2 s/ elev.	1,266	1,0000	30	60	0,50	c	0,6093	0,6874	0,6874	1,0000	1,00	1,00	0,9093			3.860,40	3.860,40	
8	117.000,00	0,95	29,00	3.832,76	1,05	1.3.2 s/ elev.	1,266	1,0000	35	60	0,58	c	0,7362	0,7890	0,7890	1,0000	1,00	1,00	0,8309			3.184,74	3.184,74	
9																								
10																								
11																								
12																								
	Média Aritmética			4.024,60				3.203,36						2.759,72			3.219,68	3.162,36	3.219,68	2.846,16			3.557,70	3.557,70
	Desvio Padrão (DP)			357,20				1.718,20						1.491,52			1.725,91	1.705,68	1.725,91	1.538,80			389,05	389,05
	Coefficiente de Variação (CV)			0,09				0,54						0,54			0,54	0,54	0,54	0,54			0,11	0,11
	<b>Valor Médio Saneado (Vu)(R\$/m²)</b>																			<b>3.557,70</b>	<b>3.557,70</b>			
	Valor Acima de 30%																			4.625,01	4.625,01			
	Valor Abaixo de 30%																			2.490,39	2.490,39			

DADOS CONSIDERADOS	
Proporção Terreno	0,30
Proporção Benefitoria	0,70

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
Novo	a
Entre novo e regular	b
Regular	c
Entre regular e necessitando de reparos simples	d
Necessitando de reparos simples	e
Necessitando de reparos simples a importantes	f
Necessitando de reparos importantes	g
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	h
Edificação sem valor / Estado de ruína	i

**FUNDAMENTOS ASSUMIDOS:**

1. Foram coletados 8 elementos de pesquisa situados no mesmo setor fiscal do imóvel avaliando ou em setores adjacentes ao mesmo, na mesma região geoeconômica e contemporâneos à data da presente avaliação.

2. Os elementos foram homogeneizados em conformidade com as normas do IBAPE/SP, válidas a partir de novembro de 2011.

3. As benfeitorias existentes nos elementos pesquisados foram avaliadas de acordo com o estudo de **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”** do IBAPE/SP, publicado em 2002 com a última atualização feita 2017.

4. Preço de oferta ( $P_o$ ): é o valor que o imóvel está sendo ofertado no mercado.

5. Fator oferta ( $F_f$ ): dedução de 10% no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).

Venda = 1,00 e oferta = 0,90

6. Valor unitário da amostra ( $V_a$ ): é o valor efetivamente utilizado para o cálculo, que se obtém através da seguinte fórmula:

$$V_a = ( P_o \times F_f ) / A_u$$

Onde:

$V_a$  = Valor unitário da amostra

$P_o$  = Preço de oferta

$F_f$  = Fator oferta

$A_u$  = Área útil

7. Fator Padrão Construtivo (Pc): relação entre os coeficientes do Estudo de Venda de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP. O Fator se dá pela relação entre o Padrão Construtivo do avaliando pelo padrão do elemento amostral.

8. Fator de Obsolescência e Conservação (Foc): Leva em consideração a idade e estado de conservação indicados com base no critério de Ross / Heideck. O grau de obsolescência ou decrepitude da amostra se dá pela relação entre a idade estimada da edificação e o estado de conservação do imóvel, levando-se em consideração o estado de conservação da estrutura, fechamentos, sistemas prediais e demais componentes e se estes foram bem mantidos ou substituídos se obsoletos. O Fator se dá pela expressão:

$$FO = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual da vida referencial desse tipo de edificação (0,20)

K = coeficiente de Ross / Heideck

9. Fator Localização: leva em conta possíveis valorizações ou desvalorizações em relação a diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação. Ele é expresso com base na relação entre os Índices Fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores do Município. Fatores superiores a 2,00 e inferiores a 0,50 serão considerados até esses dois limites informados (fator máximo).

10. Fator Vaga de Garagem: atribui-se valorização ou depreciação do elemento amostral, de acordo com a diferença no número de vagas do avaliando em relação ao elemento amostral. Vagas cobertas valem 4%, descobertas 3%. O valor máximo considerado é de 10% para mais ou para menos.

11. Fator de Arbítrio: de forma a trazer para a realidade de mercado o valor de determinado imóvel, aplica-se, a critério deste perito, um fator de homogeneização adicional, de forma a apreciar ou depreciar determinada

amostra, caso seja necessário. Tal fator pode ser aplicado quando o imóvel apresenta característica específica, como uma benfeitoria voluptuária que possa apresentar real valor de apreciação ou depreciação, amostras que apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico, que não estejam acuradamente precificadas no valor do imóvel e outros que se mostrarem pertinentes, de forma que não estejam devidamente precificados no valor de oferta do imóvel e não tenha sido corretamente saneado com os outros fatores aplicados. Esse fator será aplicado em conjunto com os outros fatores, conforme demonstrado no item abaixo. Na eventualidade de tal fator ser aplicado em determinada amostra, uma breve explicação será dada ao final deste Anexo, bem como a metodologia de cálculo utilizada.

12. Fator de Homogeneização Resultante ( $F_{RES}$ ): este número demonstra o fator de homogeneização final aplicado na amostra e é calculado pela seguinte fórmula:

$$F_{RES} = 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1) + (F_5 - 1)]$$

Segundo a norma IBAPE/2011, o intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores é:

Grau de fundamentação I = 0,40 a 2,50

Grau de fundamentação II = 0,50 a 2,00

Grau de fundamentação III = 0,80 a 1,25

GRAU OBTIDO NESTE ÍTEM: III

13. Grau de Fundamentação com utilização de fatores, segundo a Tabela 3 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Item 1, Caracterização do imóvel avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados – GRAU III

Item 2, Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados: Entre 11 e 5 amostras – GRAU II

Item 3, Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados – GRAU I

Item 4, Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores (das amostras efetivamente utilizadas): GRAU III

### **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO: II**

14. Grau de precisão da homogeneização das amostras através do tratamento por fatores, segundo a Tabela 11 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central:

Menor ou igual a 30% - GRAU III

Menor ou igual a 40% - GRAU II

Menor ou igual a 50% - GRAU I

### **GRAU DE PRECISÃO DO PRESENTE ESTUDO: III**

15. Valor do Imóvel Homogeneizado:

$$Vu = (Vi / Au) \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1) + (F_5 - 1)]\}$$

Onde:

Vub = Valor do Imóvel por m<sup>2</sup> (Básico homogeneizado)

Vi = Valor do Imóvel (após aplicação do fator oferta)

Au = Área Útil

F<sub>1</sub> = Fator Padrão Construtivo (Pc)

F<sub>2</sub> = Fator Obsolescência e Conservação (Foc)

F<sub>3</sub> = Fator Localização

F<sub>4</sub> = Fator Vaga de Garagem

F<sub>5</sub> = Fator de Arbítrio

16. Saneamento das amostras: das amostras homogêneas tira-se a média aritmética. Aquelas que se encontram acima ou abaixo de 30% do valor da média são descartadas para elaboração do valor do imóvel, conforme podemos observar na tabela. Com as amostras fora da margem eliminadas, realizou-se nova contagem e com a sua média aritmética feita, realizou-se nova verificação se os valores selecionados ficaram dentro da margem que por fim resulta o valor médio e saneado de:

### **VALOR MÉDIO HOMOGENIZADO (Vu)**

**3.557,70 R\$/m<sup>2</sup>**

**Base julho de 2022**

17. Descrição dos Fatores de Arbítrio aplicados por amostra:

1. Não foi aplicado;
2. Não foi aplicado;
3. Não foi aplicado;
4. Não foi aplicado;
5. Não foi aplicado;
6. Não foi aplicado;
7. Não foi aplicado;
8. Não foi aplicado.

**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**  
CAU – A65210-5

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

**Processo nº 002002-31.2018.8.26.0564**

**Nº de ordem 1455/2021**

**Fase de cumprimento de sentença**

**EDUARDO C. T. FERRÃO**, Perito Judicial, registrado no CAU-SP sob o nº A65210-5, devidamente habilitado neste ofício conforme o provimento CSM 2306/2015, nomeado nos autos supracitado, em que são partes:

**MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES E OUTROS**

Exequente

**DOROTI FINCO E OUTROS**

Executado

vem mui respeitosamente à presença de V. Excia., após as vistorias necessárias e minucioso exame da matéria apresentar o presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## ÍNDICE:

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1. RESUMO DOS FATOS.....	3
1.2. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO.....	3
1.3. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO PRESENTE TRABALHO.....	4
2. CONTORNOS TÉCNICOS DO PRESENTE TRABALHO.....	5
3. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4.2. SOBRE A LEGISLAÇÃO VIGENTE.....	10
4.3. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	15
4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS.....	16
4.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA.....	20
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	32
5.1. CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA.....	32
5.2. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS.....	33
5.3. VALOR DO IMÓVEL.....	35
6. CONCLUSÃO.....	38
7. ENCERRAMENTO.....	38
ANEXO I – PESQUISA EXPEDITA DE VALORES DE VENDA DE CASAS.....	40
ANEXO II – TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA.....	53

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

### 1.1. RESUMO DOS FATOS:

Trata-se de ação de Extinção de Condomínio C.C. Alienação Judicial movida por Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros em face de Doroti Finco e outros, referente aos imóveis matriculados no 2ºCRI de São Bernardo do Campo sob os n°s 1.415, 26.183 e 42.753, e matriculado no CRI de Praia Grande sob n°34.031.

Os bens serão vendidos em hasta pública, repartindo-se o saldo do valor apurado, de acordo com o quinhão de cada qual.

O juízo determina a avaliação dos bens penhorados, nomeando este signatário para exercer a honrosa função de Perito Judicial, com o objetivo de valorizar os referidos bens.

As partes não formularam quesitos e tampouco indicam assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos periciais

**Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor de mercado de uma chácara e seu respectivo terreno de matrícula 42.753 do 2º CRI de São Bernardo do Campo, e as respectivas benfeitorias constatadas no local, conforme o r. despacho proferido nos autos.**

### 1.2. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO:

Este laudo tem como finalidade estabelecer o atual valor de mercado do imóvel avaliando, uma chácara, situada à Rua Luiza Viezzer Finco, n°133, Bairro dos Finco, São Bernardo do Campo, São Paulo. Este valor investigado é aquele que a propriedade poderia alcançar se colocada no livre mercado, sem que nenhum dos interessados, em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam, por qualquer circunstância, forçados ao negócio.

Assim, o estabelecimento e a relação do somatório de fatores que culminaram na presente avaliação foram apresentados por este Perito utilizando-se, para tanto, dos recursos de vistoria no local,

provas apresentadas durante os trabalhos de diligência, documentação acostada aos autos, e por fim, a documentação compulsada e fornecida pelas partes.

As pesquisas de mercado necessárias foram realizadas na sequência da vistoria.

Por premissa, o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios e outros intervenientes que pudessem minorar ou depreciar o valor de venda. Não se realizou verificação sobre os títulos dominiais do imóvel, de modo que as informações recebidas e constantes nos Autos foram consideradas como fidedignas para conclusão deste trabalho.

Por fim, os valores encontrados para o imóvel em lide estão condicionados às bases do mercado específico e atual do bem, assim como, no estado que se encontra nesta data.

### 1.3. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO PRESENTE TRABALHO:

As informações colhidas na pesquisa de mercado, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

Fizeram parte da pesquisa a realização de vistoria prévia na qual se considerou o entorno da área para cadastramento e levantamento de imóveis semelhantes.

O perito signatário declara que vistoriou pessoalmente o imóvel avaliando e, nessa ocasião, foram registradas as fotografias que são apresentadas nesta peça pericial e que demonstram o atual estado do imóvel.

## 2. CONTORNOS TÉCNICOS DO PRESENTE TRABALHO:

Os critérios de avaliação foram baseados nas atuais metodologias técnicas, consignadas pelas normas brasileiras da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), em especial à ABNT-NBR14.653 – Avaliação de Bens - Parte 1, Procedimentos Gerais, com última atualização em 2019 e Parte 2, Avaliação de imóveis Urbanos, com última atualização em 2011, além da Norma do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), com última atualização em 2011.

As pesquisas imobiliárias permitiram a identificação do mercado de compra e venda de imóveis similares ao avaliando nas regiões em questão.

Com relação ao tipo de laudo de avaliação realizado, o referido documento apresenta as seguintes características:

- Informações:** Não assumimos responsabilidade pela precisão das informações fornecidas por terceiros. Nos reservamos no direito de fazer reajustes na avaliação, caso seja requisitado uma revisão, tendo como base considerações adicionais ou informações mais precisas fornecidas após o término deste trabalho.
- Direito de propriedade:** Nenhuma investigação detalhada de direito de propriedade e/ou domínio sobre o patrimônio em avaliação foi realizada.
- Data base:** A data base, nas quais as conclusões e opiniões foram expressas neste trabalho, está indicada no Laudo. O Perito não assume responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base, e que possam afetar a opinião relatada.

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

- Vistoria:** O imóvel avaliando foi vistoriado por este Perito, “in loco”, sendo que o valor corresponde ao estado do bem à época da vistoria.
- Compra e venda:** Todos os valores apresentados neste laudo baseiam-se em nossa vistoria e informações fornecidas por terceiros. Não assumimos responsabilidade por alterações de valores em função das condições de mercado ou inabilidade do proprietário em negociar uma venda pelo valor avaliado.
- Confidencialidade:** Este laudo, assim como todos os papéis de trabalho, é confidencial. Não poderá ser fornecida cópia deste laudo ou dos papéis de trabalho sem aprovação formal do profissional avaliador.

### 3. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO:

Este signatário realizou vistoria no local do imóvel penhorado, na data de 13 de maio de 2022 às 9:30, com a presença da Sra. Caren Azevedo Marques Ciccarelli.

### 4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

#### 4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel encontra-se localizado na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, Rua Luiza Viezzer Finco, nº133, Bairro dos Finco.

## Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

A região apresenta todos os melhoramentos públicos usuais, com exceção de gás canalizado e rede de esgoto. Está a uma distancia de 9,5 km, aproximadamente, em linha reta do centro da cidade, e a 150 metros da Estrada do Rio Acima. A área possui características de ocupação predominantemente residencial, com a presença de alguns comércios ao longo da Estrada do Rio Acima, onde o padrão das construções varia entre o proletário e o médio.

A região do Riacho Grande possui um centro comercial e de serviços, distante 2km, aproximadamente, do imóvel avaliando. Nessa região se encontram: escola municipal e estadual, a UPA e UBS Riacho Grande, terminal de ônibus, delegacia de polícia, clínica veterinária, mercados, agencias bancárias, postos de gasolina, igreja, imobiliária, restaurantes e lanchonetes.

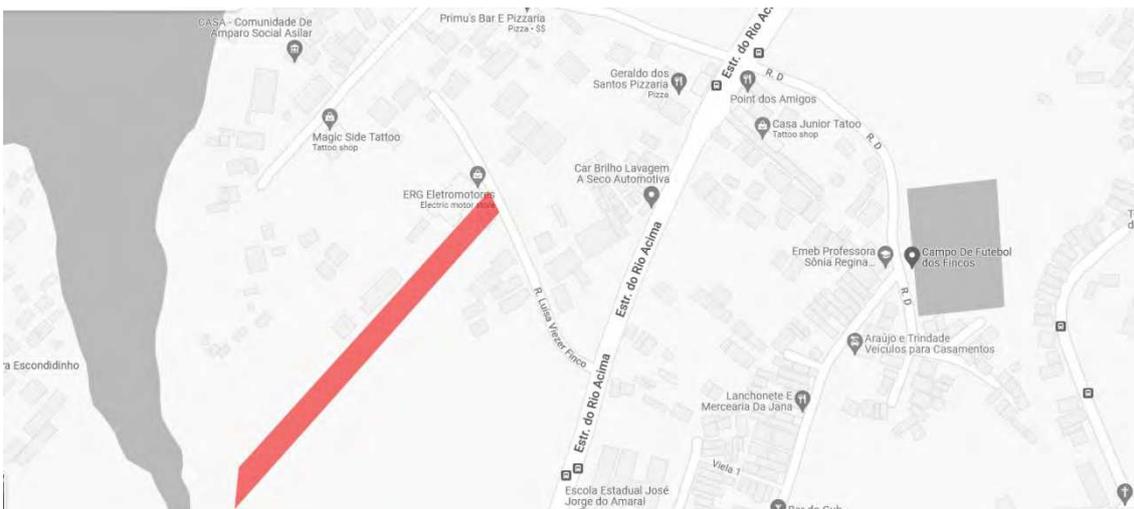
Ao longo da Estrada do Rio Acima também se encontra uma praça pública com quadra, mercados, restaurantes, lojas de materiais de construção, posto de gasolina, farmácia, oficina mecânica, loja de autopeças e igrejas.

O imóvel tem seu uso parcialmente compatível com a região onde se encontra. Na região predominam imóveis residenciais, porém é possível encontrar imóveis comerciais e de serviços, principalmente sobre a Estrada do Rio Acima. As dimensões do terreno e das benfeitorias nele existentes estão consoantes com os imóveis da região.

Segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, a área pertencente ao Grupo I (Zona de uso predominante residencial e ocupação horizontal), variando entre 1ª Zona (Residencial Horizontal de Padrão Popular) e 2ª Zona (Residencial Horizontal de Padrão Médio). O entorno imediato possui as mesmas características.

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5



Mapa da região com o lote identificado em vermelho. Fonte: Google Maps



Foto de satélite com lote identificado em vermelho. Fonte: SBCGeo.



## 4.2. SOBRE A LEGISLAÇÃO VIGENTE:

Segundo o Plano Diretor de São Bernardo do Campo, a área pertence à Zona de Manejo Sustentável, inserida na MPRM-Macrozona de Proteção e Recuperação do Manancial, que coincide com os limites da Área de Proteção e Recuperação do Manancial Billings – APRM – definidos pela Lei Estadual 13.579/2009, e que determina as seguintes diretrizes:

- I - preservação das características naturais do território, visando assegurar a melhoria da qualidade ambiental, a conservação da biodiversidade e manter o potencial de produção de água;
- II - recuperação ambiental das áreas que sofreram impactos gerados por ação antrópica;
- III - regularização fundiária sustentável dos assentamentos precários de interesse social e reserva de áreas para o atendimento da população moradora da APRM-B que necessita ser removida de seu local de moradia;
- IV - controle da expansão de núcleos habitacionais isolados;
- V - provisão de infraestrutura e saneamento, promovendo a sustentabilidade ambiental do uso e ocupação do solo;
- VI - provisão de áreas para desenvolvimento econômico sustentável, potencializando efeitos positivos da demanda por terra, gerada em função da implantação do Rodoanel;
- VII - requalificação urbanística e provisão de equipamentos urbanos e comunitários;
- VIII - consolidação e requalificação da área urbanizada do bairro do Rio Grande, restringindo sua expansão;
- IX - incentivo a usos compatíveis com a preservação ambiental, como o turismo sustentável e programas de agricultura orgânica;

X - formulação e implementação de programas de fomento e apoio ao manejo sustentável das áreas preservadas.

(Redação dada pela Lei nº6374 / 2014)

*A Lei Estadual nº 13.579/2009 impõe aos municípios compreendidos pela bacia hidrográfica da Billings que compatibilizem sua legislação urbanística às diretrizes, normas ambientais e índices urbanísticos de interesse para a preservação, conservação e recuperação dos mananciais, como condição à municipalização das atividades de licenciamento e de regularização. Em janeiro de 2015 foi concluída a compatibilização do Plano Diretor de São Bernardo do Campo aos critérios da lei específica da Billings, sendo que os imóveis localizados na Área de Proteção e Recuperação de Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings (APRM-B) deverão atender aos parâmetros da legislação estadual no que se refere à ocupação do solo (coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade e índice de área vegetada) e ao parcelamento (lote mínimo).*

(Trecho retirado da página da internet da Prefeitura de São Bernardo do Campo).

Segundo a Lei Estadual nº13.579/2009, a área pertence, parte à AOD – Área de ocupação dirigida, inserida na MOD – Macrozona de Ocupação Dirigida, e parte à ARO – Área de restrição à ocupação, compreendida pela subárea de preservação permanente – APPB – faixa de 50 metros de largura a partir da cota 747 Reservatório Billings.

As Áreas de Ocupação Dirigida – AOD: correspondem às áreas de interesse para a consolidação ou implantação de usos urbanos ou rurais, desde que atendidos os requisitos que assegurem a manutenção das condições ambientais necessárias à produção de água em quantidade e qualidade para o abastecimento público.

As AODs são divididas em cinco subáreas, sendo que cada uma delas possui suas diretrizes de planejamento e gestão, que diferem entre si em relação a sua localização por compartimentos ambientais e à restrição dos parâmetros urbanísticos básicos: lote mínimo, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade mínima e índice de área vegetada. Os parâmetros menos restritivos estão definidos para as subáreas SUC (Subárea de Ocupação Urbana Consolidada), SUCT (Subárea de Ocupação Urbana Controlada) e SOE (Subárea de Ocupação Especial), ao passo que a maior restrição se refere à ocupação das subáreas denominadas de baixa densidade – SBD, prioritariamente ocupadas por atividades do setor primário, chácaras e sítios.

**É admitido uso misto em todas as subáreas, desde que obedecida a legislação municipal de uso e ocupação do solo e as disposições quanto a parâmetros urbanísticos, infraestrutura e saneamento ambiental definidas nesta lei.**

**O imóvel se encontra dentro da SBD – Subárea de ocupação de baixa densidade.**

São diretrizes de planejamento e gestão para a SBD:

- I - garantir usos de baixa densidade populacional;
- II - incentivar atividades econômicas compatíveis com a proteção dos recursos hídricos e com o desenvolvimento sustentável;
- III - limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou adensamento populacional;
- IV - incentivar a implantação de sistemas autônomos, individuais ou coletivos, de afastamento, tratamento e destinação final de efluentes líquidos.

**Seção V - Dos mecanismos de compensação das atividades:**

**Artigo 95 -** As áreas já vinculadas para compensação, nos termos do artigo 37-A da [Lei nº 1.172, de 17 de novembro de 1976](#), acrescentado pela Lei nº 11.216, de 31 de agosto

## Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

de 1981, não poderão ser objeto de ocupação ou qualquer outra forma de utilização, senão a de preservação, sendo responsabilidade do proprietário sua manutenção.

Nos trechos da tabela a seguir estão relacionadas às definições, diretrizes e os índices dos parâmetros urbanísticos das subáreas de ocupação dirigida.

Subárea de Ocupação Urbana Controlada	SUCt	Área já ocupada e em processo de adensamento e consolidação urbana e com ordenamento praticamente definido.	<ul style="list-style-type: none"> <li>I - implantar novos empreendimentos condicionados à garantia de implantação de adequada de saneamento ambiental;</li> <li>II - requalificar assentamentos através de implantação adequada de sistemas de saneamento ambiental;</li> <li>III - recuperar áreas urbanas degradadas;</li> <li>IV - estimular a ampliação e recuperação dos sistemas de áreas verdes e de lazer em propriedades públicas e privadas.</li> </ul>
Subárea de Ocupação de Baixa Densidade	SBD	Área não urbana destinada a usos com baixa densidade de ocupação, compatíveis com a proteção dos mananciais.	<ul style="list-style-type: none"> <li>I - garantir usos de baixa densidade populacional;</li> <li>II - incentivar atividades econômicas compatíveis com a proteção aos recursos hídricos e o desenvolvimento sustentável;</li> <li>III - limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou adensamento populacional;</li> <li>IV - incentivar a implantação de sistemas autônomos, individuais ou coletivos, de afastamento, tratamento e destinação final de efluentes líquidos.</li> </ul>
Subárea de Conservação Ambiental	SCA	Área provida de cobertura vegetal de interesse à preservação da biodiversidade, de relevante beleza cênica ou outros atributos de importância ambiental.	<ul style="list-style-type: none"> <li>I - controlar a expansão dos núcleos urbanos existentes e coibir a implantação de novos assentamentos;</li> <li>II - ampliar áreas de especial interesse de preservação para uso em programas de compensação ambiental de empreendimentos da APRM-B;</li> <li>III - limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou adensamento populacional;</li> <li>IV - incentivar ações e programas de manejo, recuperação e conservação da cobertura florestal;</li> <li>V - incentivar a implantação de sistemas autônomos, individuais ou coletivos, de afastamento, tratamento e destinação final de efluentes líquidos.</li> </ul>

Fonte: Lei Estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009.

Trecho da Tabela 5.1 - Diretrizes e Parâmetros Urbanísticos das Subáreas de Ocupação Dirigida - Lei Específica da APRM. Fonte: Lei Estadual nº13.579/2009

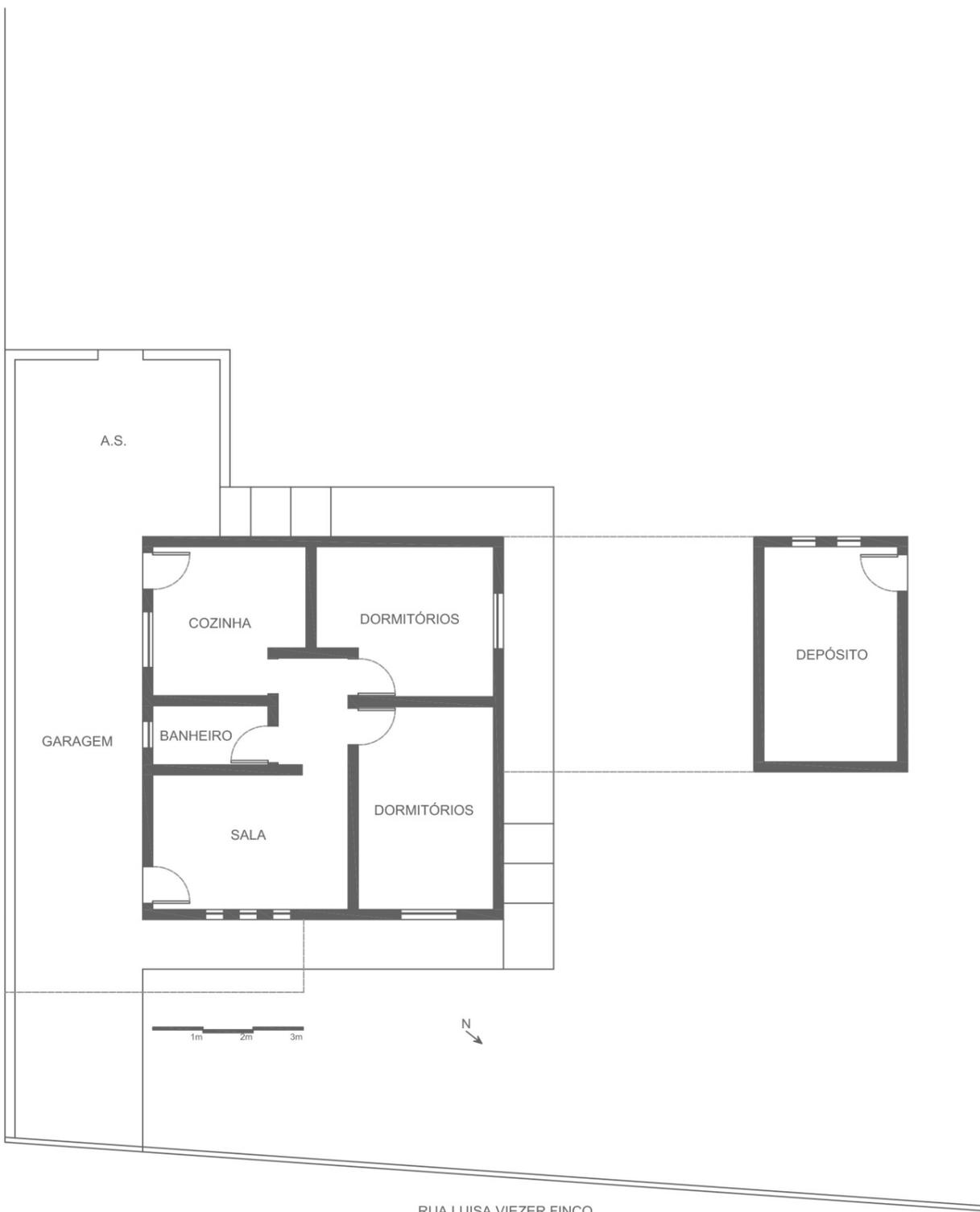
## Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	250	250	250	250	500
Coefficiente de aproveitamento	2,0	1,0	1,0	1,0	0,8
Taxa de permeabilidade (%)	20	20	20	20	40
Índice de área vegetada (%)	10	10	10	10	20
Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	500	500	1.000	3.000	5.000
Coefficiente de aproveitamento	0,5	0,5	0,2	0,5	0,2
Taxa de permeabilidade (%)	40	40	50	70	70
Índice de área vegetada (%)	20	20	25	35	35
Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	5.000	5.000	7.500	7.500	10.000
Coefficiente de aproveitamento	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
Taxa de permeabilidade (%)	90	90	90	90	90
Índice de área vegetada (%)	45	45	45	45	45

Trecho da Tabela 5.1 - Diretrizes e Parâmetros Urbanísticos das Subáreas de Ocupação Dirigida - Lei Específica da APRM. Fonte: Lei Estadual nº13.579/2009

4.3. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO:



Planta esquemática térreo. Escala gráfica.

## 4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS:

**DADOS DO IMÓVEL:**

Endereço	Rua Luiza Viezzer Finco, nº133
Bairro	Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Zona Fiscal	620
Quadra	102
Lote	111
Logradouro	08461.620.102-1
Índice Fiscal	R\$13,60/m <sup>2</sup> @ 2012 – Cadastro PMSBC não está atualizado até 2022 – Logradouro consta como 06018 ao invés de 08461. Será arbitrado o valo de R\$17,50/m <sup>2</sup> @ 2022.
Valor do IPTU mensal	Não Informado
Matrícula	42.753 do 2ºCRI São Bernardo do Campo
Área do Terreno	5.192,35m <sup>2</sup> (matrícula)
Dimensões do terreno	Frente = 20,90m / Profundidade = 264,75m
Área construída verificada na vistoria	55,44m <sup>2</sup> - casa 14,52m <sup>2</sup> - piso inferior 42,00m <sup>2</sup> - garagem e varanda cobertas TOTAL COMPUTÁVEL = 111,96m <sup>2</sup>
Topografia	Declive inferior a 10%
Forma do Terreno	Irregular (conforme planta)
Categoria	Casa térrea
Uso	Residência unifamiliar
Padrão geral da edificação considerando eventuais benfeitorias	Casa - 1.2.4 – Resid./Casa/Padrão Simples Piso inferior - 1.2.4 – Resid./Casa/Padrão Simples Garagem e varanda cobertas – 3.1.1 – Especial/Cobertura/Padrão Simples
Índice de Padrão Construtivo médio segundo VEIU IBAPE/SP/17 (base R8-N, CUB SINDUSCON/SP)	Casa – 1,497 Piso inferior – 1,497 Garagem e varanda cobertas – 0,142
Índice de Padrão Construtivo adotado no cálculo	Casa – 1,497 Piso inferior – 1,251 Garagem e varanda cobertas – 0,142
Estado geral de conservação	Casa – “d” – Entre regular e necessitando de reparos simples Piso inferior – “d” – Entre regular e necessitando de reparos simples Garagem e varanda cobertas – “d” – Entre regular e necessitando de reparos simples
Dormitórios	2
Banheiros	(0 Privativos) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	(2 Coberta) – (1 Descoberta)

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Vagas defronte ao imóvel	3
Idade aproximada da edificação	25anos
Rede de água	Sim
Rede de Esgoto	Não
Pavimentação	Não
Gás canalizado	Não
Guias e sarjetas	Não
Captação de águas pluviais	Não
Passeios (calçadas)	Não
Internet rápida	Não
Energia domiciliar	Sim
Iluminação pública	Sim
Rede telefônica	Sim
Telefonia celular	Sim
Transporte coletivo	Sim
Urbanização	Sim
Coleta seletiva de lixo	Sim
TV a cabo	Sim

## CARACTERÍSTICAS:

O imóvel avaliando ocupa um terreno acidentado, medindo 20 metros de frente por aproximadamente 260 metros de profundidade, totalizando 5.192,35m<sup>2</sup>, segundo a matrícula, e aproximadamente 111,96m<sup>2</sup> de área construída.

O terreno se estende desde a Rua Luiza Viezzer Finco até a Represa Billings. Apresenta construção apenas na parte frontal, preservando o estado natural do solo por quase toda a extensão do lote, que depois de uma primeira porção mais plana desce em direção a Represa.

Conta com uma casa simples com sala, cozinha, banheiro social e dois dormitórios. Aos fundos com saída pela cozinha, uma varanda coberta funciona como área de serviço. A garagem, também coberta, fica na lateral esquerda e encostada na divisa. Ainda conta com um pequeno cômodo abaixo da casa e com acesso apenas externo. Porém, o ambiente é muito prejudicado devido ao pé direito de menos de 1,80 metros, limitando muito o uso do espaço.

Toda a construção é composta por paredes de alvenaria com pintura a látex sobre massa. O telhado da casa tem estrutura de madeira e telhas Eternit sobre laje de concreto.

## Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

O imóvel possui pouca área construída em relação a área do terreno. Ao mesmo tempo o formato do lote dificulta a ocupação, considerando ainda que a faixa de 50 metros de largura a partir da cota 747 da Represa Billings precisa ser preservada.

A casa se encontra em estado de conservação regular. Precisa de trabalho de pintura e correção de manchas de humidade, além de revisão do telhado.

### DESCRIÇÃO DOS AMBIENTES:

#### **GARAGEM**

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	-
Esquadrias	-
Pé direito	2,85m
Características	Cobertura de telha ficrocimento

#### **SALA**

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Ferro
Pé direito	2,71m
Características	Porta de ferro e vidro. Grade nas janelas. Manchas de humidade e mofo nas paredes

#### **DORMITÓRIO 01**

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Madeira
Pé direito	2,71m
Características	Porta de madeira. Grade na janela.

#### **DORMITÓRIO 02**

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Esquadrias	Madeira
Pé direito	2,71m
Características	Porta de madeira. Grade na janela.

## BANHEIRO

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Madeira
Pé direito	2,72m
Características	Chuveiro elétrico, box de vidro e louças marrom claro. Porta de madeira.

## COZINHA

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Ferro
Pé direito	2,70m
Características	Banca de alvenaria com tampo de pedra bastante desgastado. Gabinete de madeira. Porta de madeira.

## DEPÓSITO PISO INFERIOR

Piso	Cimento
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Ferro
Pé direito	1,77m
Características	Porta de madeira. Pé direito muito baixo, impossibilitando qualquer uso de forma adequada.

4.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA:



Foto 01: Vista da frente do imóvel desde a Rua Luiza Viezzer Finco.



Foto 02: Vista da Rua Luiza Viezzer Finco sentido norte.



**Foto 03:** Vista da Rua Luiza Viezzer Finco sentido sul.



**Foto 04:** Vista da fachada desde o portão de entrada.



**Foto 05:** Vista do corredor lateral acessado por portão independente.



**Foto 06:** Vista da fachada do imóvel.



**Foto 07:** Vista do vizinho existente de uso comercial.



**Foto 08:** Vista da sala desde a porta de entrada.



Foto 09: Vista da sala.



Foto 10: Vista do dormitório voltado para frente.



**Foto 11:** Vista do dormitório voltado para frente.



**Foto 12:** Vista do dormitório voltado para a lateral.



Foto 13: Vista do dormitório voltado para a lateral.



Foto 14: Vista do banheiro.



Foto 15: Vista da cozinha.



Foto 16: Vista da cozinha.



**Foto 17:** Vista posterior do imóvel.



**Foto 18:** Vista posterior do imóvel mostrando porta do depósito no andar inferior.



**Foto 19:** Vista do lote em direção a Represa Billings.



**Foto 20:** Vista do vizinho existente de uso comercial.



Foto 21: Vista da churrasqueira.



Foto 22: Vista da parte intermediária do lote.



Foto 23: Vista posterior do imóvel.

## 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Face à pesquisa desenvolvida, foi possível a utilização de método direto mais recomendável, a saber, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores**, conforme estabelecido nas Normas IBAPE/SP e ABNT/NBR14.653, cujos princípios foram utilizados de forma plena na apuração de valor básico unitário para o terreno. A avaliação se fez segundo o critério do metro quadrado médio de terreno com características e potencialidades semelhantes ao avaliando, empregando-se os fatores de ajustes cabíveis, de conformidade com as normas anteriormente mencionadas; para tanto, procedeu-se à uma cuidadosa pesquisa de valores, cuja homogeneização foi processada de acordo com as diretrizes contidas nas normas.

Após apurado o valor da terra nua, procedeu-se o cálculo referente ao valor das benfeitorias existentes, novamente homogeneizadas de acordo com seus atributos de padrão, estado de conservação, decrepitude e idade.

À somatória do valor do terreno e das benfeitorias, aplica-se o Fator de Ajuste de Mercado, que é a apuração, através de pesquisa de mercado, da situação do mercado, contemporânea à avaliação, de se negociar o bem sob a ótica da “vantagem da coisa feita”, ou ainda, a relação entre oferta e demanda naquela região, para aquele tipo específico de imóvel.

Deve-se reiterar que o resultado obtido com a aplicação desta metodologia corresponde ao **real valor de mercado**, de acordo com as considerações oferecidas anteriormente

### 5.1. CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA:

Conforme pesquisa que procedemos na região do imóvel (ver anexo I), o valor unitário médio de venda de terreno com características semelhantes ao avaliando, corresponde a 240,32 R\$/m<sup>2</sup> para o mês de julho de 2022.

O valor da Terra Nua é obtido através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_U \times A_T$$

$$V_T = 240,32 \times 5.192,35$$

$$V_T = 1.247.825,55$$

**VALOR DA TERRA NUA = R\$ 1.247.825,55**

**Julho/2022**

Onde:

$V_T$  = Valor do terreno

$V_U$  = Valor básico unitário do m<sup>2</sup> de terreno, estimado através da situação paradigma (obtido através da pesquisa de mercado, tratamento das amostras por fatores e finalmente a homogeneização das amostras). Vide Anexo II.

$A_T$  = Área do terreno (5.192,35m<sup>2</sup>)

## 5.2. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

O método selecionado para o cálculo das benfeitorias foi o VEIU (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/2017), do IBAPE/SP.

Todos os cálculos a seguir foram demonstrados na Tabela 7 do Anexo II.

O Valor das Benfeitorias é determinado a partir da seguinte fórmula:

$$V_B = R_8N \times [ (P_{C1} \times A_{C1}) + (P_{C2} \times A_{C2}) + (P_{C3} \times A_{C3}) + (P_{C4} \times A_{C4}) ] \times FOC$$

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Onde:

$V_B$  = Valor da benfeitoria

$R_{\&N}$  = Valor Unitário de referência (R\$/m<sup>2</sup>)

$P_c$  = Índice referente ao padrão construtivo

$A_c$  = Área da construção

$F_{oc}$  = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

Cálculo do  $F_{oc}$ :

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

$R$  = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo (0,20 padrão para qualquer edificação)

$K$  = coeficiente Ross/Heideck

Cálculo de  $K$ :

Obtido através da utilização da tabela elaborada pelo Eng. Nelson Nady Nór Filho, referendada pelo IBAPE/SP.

$$I_{REF} = I_E / I_R$$

Onde:

$I_{REF}$  = Idade em % da vida referencial

$I_E$  = Idade da edificação na época da avaliação

$I_R$  = Vida Referencial

**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**

CAU – A65210-5

Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) do SINDUSCON/SP

Sem desoneração – Mês base: julho/2022

R8N = 1.771,05 R\$/m<sup>2</sup>

Conforme demonstrado na Tabela 7 do Anexo II, temos que o valor das benfeitorias é:

**VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 140.334,28**

Julho/2022

**5.3. VALOR DO IMÓVEL:**

O Método Evolutivo permite o cálculo do valor de mercado de um imóvel a partir do valor de seu terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator de ajuste de mercado, que se dá através da seguinte fórmula:

$$V_i = (V_T + C_B) \times F_{AM}$$

$$V_i = (1.247.825,55 + 140.334,28) \times 0,8635$$

$$V_i = 1.198.680,02$$

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 1.198.680,02**

Julho/2022

Onde:

**V<sub>i</sub>** = Valor de mercado do imóvel**V<sub>T</sub>** = Valor do terreno**C<sub>B</sub>** = Custo das Benfeitorias**F<sub>AM</sub>** = Fator de Ajuste de Mercado, que teve seu cálculo demonstrado na Tabela 9 do Anexo II

**NOTA IMPORTANTE:**

Para o caso em tela, após extensa pesquisa de mercado, a fim de se perceber a dinâmica de oferta e demanda daquela região, foi constatado que a despeito da proximidade e da similaridade entre todas as amostras (separadas em dois grupos: terrenos e chácaras), a aplicação do fator localização trouxe distorções ao modelo. Analisando separadamente o grupo das primeiras 4 amostras, sendo todas de terrenos, percebemos grande oscilação de valores. Quando analisamos a segunda porção das amostras, de terrenos com benfeitorias, todas constituídas de chácaras, também observamos grande variação de valores, após a retirada do valor das benfeitorias para obtermos o valor da terra nua. A dinâmica de variação de preços não é compatível com as variações do índice fiscal, a determinação de preço parece não seguir parâmetros de valoração da terra nua somada às benfeitorias. O que se observa é que os vendedores não conseguem transferir o valor das benfeitorias ao valor de venda, ou ainda, acabam por ofertar suas propriedades no mercado levando em conta apenas o valor das benfeitorias, sem conseguir incluir o real valor da terra nua. A Região do Riacho Grande possui uma lógica mercadológica bastante heterodoxa, muitas vezes não seguindo diretrizes palpáveis, de forma que propriedades fisicamente comparáveis, muito próximas entre si, possuam valores completamente discrepantes. Parece existir certa “barreira psicológica” de ofertar propriedades com valores muito elevados no mercado, tendo em vista que a região acabou ao longo dos anos por ser acometida por ocupações irregulares, de padrão proletário, não recebendo a devida atenção do poder público. Esse fator gerou inúmeras incertezas a possíveis compradores de lotes maiores. Desta forma, propriedades com grande área de terreno acabam sendo ofertadas por valores similares a outras que possuem área construída similar, mas com área de terreno muito menor.

Tendo oferecido as considerações acima, pudemos constatar que o valor encontrado está consoante com o mercado, não sendo necessária qualquer correção adicional

Desta forma, dentro do que estabelecem as normas IBAPE/SP e ABNT NBR 14.653, cabe ao profissional avaliador, a seu

**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**

CAU – A65210-5

critério, quando devidamente fundamentado, atribuir, através do campo do arbítrio, valorização ou depreciação adicional ao valor obtido após a homogeneização das amostras pesquisadas. Esse fator tem o limite máximo de 15% para mais ou para menos. Para o caso em tela temos que o Fator de Arbítrio (FA) é:

$$\text{FATOR DE ARBÍTRIO (FA)} = 1,00$$

Portanto temos que o Valor do Imóvel Final (VIF) é:

$$V_{IF} = V_T \times FA$$

$$V_{IF} = 1.198.680,02 \times 1,00$$

$$V_{IF} = 1.198.680,02$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL FINAL} = \text{R\$ } 1.298.680,02$$

Que, em números redondos é igual a:

$$\text{VALOR DO IMÓVEL FINAL} = \text{R\$ } 1.199.000,00$$

Julho/2022

## 6. CONCLUSÃO:

Determinamos para o imóvel, o valor de:

**Valor do imóvel**

**R\$ 1.199.000,00**

(Um milhão cento e noventa e nove mil reais)

**Julho/2022**

## 7. ENCERRAMENTO:

A seguir, dá este **Perito Judicial**, como encerrado o seu trabalho, sendo este documento composto de um total de 39 (trinta e nove) folhas, todas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última folha datada e assinada pelo **Perito signatário**.

Atesto que o imóvel alvo do presente **Laudo de Vistoria** foi inspecionado e vistoriado “in loco” e pessoalmente por este Perito.

Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, nenhum interesse na comercialização do material em avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou as partes envolvidas.

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

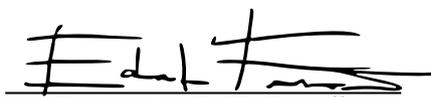
No melhor conhecimento e a crédito deste signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

## Anexos:

Anexo I – Pesquisa expedita de valores de venda de casas, contendo 13 (treze folhas).

Anexo II – Tratamento dos valores de pesquisa, contendo 16 (dezesesseis folhas).

Termos em que pede deferimento.  
São Paulo, 6 de agosto de 2022.



Eduardo C. T. Ferrão

**ANEXO I**

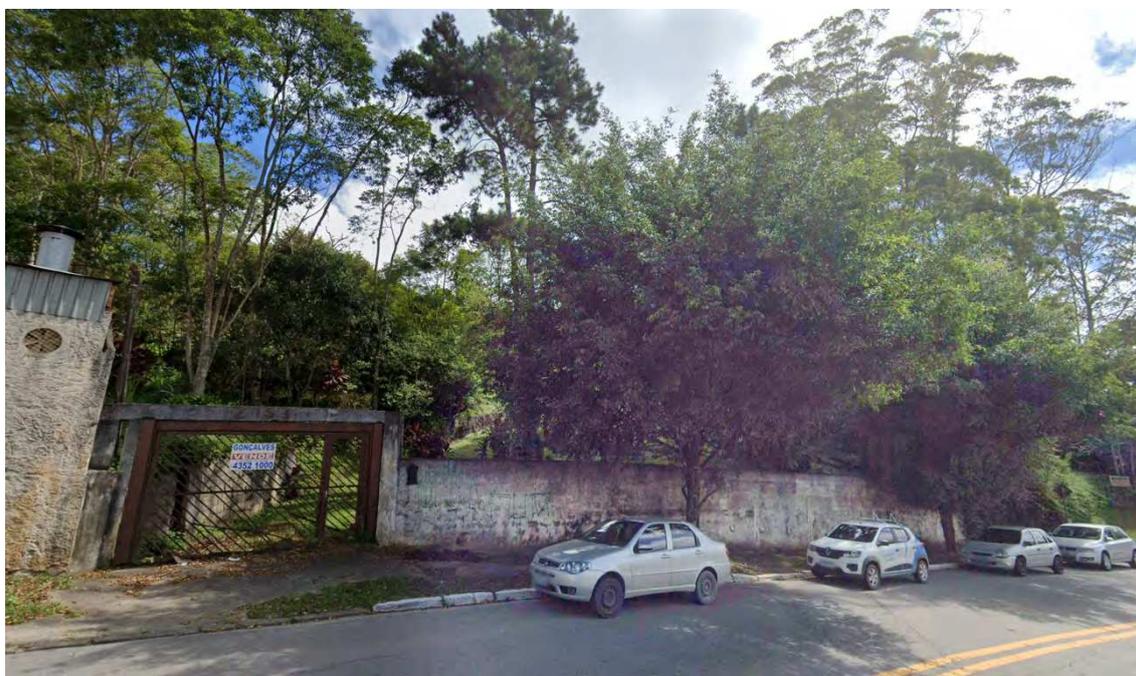
**PESQUISA EXPEDITA DE VALORES DE VENDA DE CASAS**

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

**ELEMENTO nº 01:**

Endereço	Estrada do Rio Acima
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06048.620.016
Índice Fiscal	R\$107,49@2022
Área do terreno	3.000m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 60m / Profundidade = 40m
Área útil	0m <sup>2</sup>
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	Active maior que 10%
Características	Terreno murado com algumas árvores próximo ao comércio do Riacho Grande
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	85002
Valor	2.400.000,00
Imobiliária / contato	Gonçalves Imóveis / 11-4401-1004



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 02:

Endereço	Rua Ângela Gianoto
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	04067.410.027
Índice Fiscal	R\$296,06@2022
Área do terreno	18.000m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 60m / Profundidade = 300m
Área útil	0m <sup>2</sup>
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	Plano
Características	Terreno com frente e fundo para represa, sendo um lote maior de 60x300m, 7 de 7x350m e 7 de 10x50m, muito próximo do centro do Riacho Grande.
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	4475
Valor	6.400.000,00
Imobiliária / contato	Conquista Imóveis / 11-3593-6177

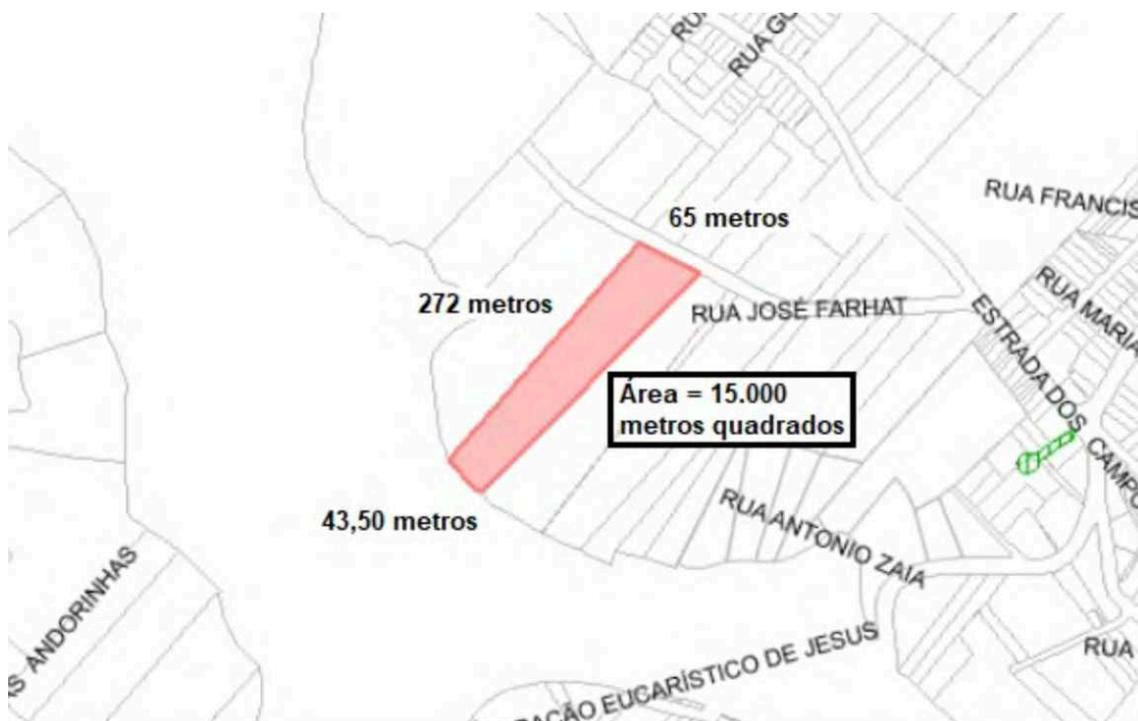


# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 03:

Endereço	Rua José Farhat nº321
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06002.620.021
Índice Fiscal	R\$85,57@2022
Área do terreno	15.000m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 65m / Profundidade = 272m
Área útil	92m <sup>2</sup>
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	Plano
Características	Terreno com fundo para represa, possui uma pequena construção sem valor comercial e um campo de futebol gramado com aproximadamente 4.000m <sup>2</sup> .
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	GBUTNSFU
Valor	1.215.000,00
Imobiliária / contato	John Hennessey Imóveis / 19-98247-0831



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

**ELEMENTO nº 04:**

Endereço	Estrada Henrique Rosa nº516
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06020.620.200
Índice Fiscal	R\$68,71@2022
Área do terreno	3.000m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 25m / Profundidade = 120m
Área útil	0m <sup>2</sup>
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	Plano
Características	Atualmente sendo usado por uma empresa de reciclagem sem construções de valor comercial, torres de alta tensão passam pelo terreno.
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	445
Valor	499.000,00
Imobiliária / contato	Velci Vidal Imóveis / 11-98105-9500



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

**ELEMENTO nº 05:**

Endereço	Servidão Particular Carlos Hayashi nº158, Condomínio Residencial Boa Vista
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06227.620.505
Índice Fiscal	R\$45,72@2022
Área do terreno	1.557m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 20m / Profundidade = 78m
Área útil	160m <sup>2</sup>
Dormitórios	2
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	4
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Plano
Características	Construção de madeira, revestimento cerâmico em todos os ambientes, terreno todo murado, gramado amplo com árvores frutíferas, canil, aviário, portaria 24hs, horta, lareira, cozinha integrada, 2 lavanderias.
Estado de conservação	“c” - Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	160,00
Valor do Condomínio	750,00
Referência imobiliária	CH0046
Valor	960.000,00
Imobiliária / contato	WR Imóveis / 11-4338-0770



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 06:

Endereço	Estrada da Roseira nº286
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06033.620.302
Índice Fiscal	R\$45,72@2022
Área do terreno	9.826m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 60m / Profundidade = 164m
Área útil	296m <sup>2</sup>
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	14
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	30
Topografia	Leve declive
Características	Chácara com benfeitorias, baias para 4 cavalos, poço caipira 10 mil litros, fundo para represa, canil, amplo gramado com pomar, casa com lareira e sala 3 ambientes, cozinha com vista panorâmica, piscina e área de churrasqueira ampla, casa caseiro e oficina.
Estado de conservação	“c” - Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	297,00
Referência imobiliária	CH0543
Valor	1.199.000,00
Imobiliária / contato	Casari Imóveis / 11-4122-7777



## Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

### ELEMENTO nº 07:

Endereço	N/D
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	3.000m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 40m / Profundidade = 75m
Área útil	250m <sup>2</sup>
Dormitórios	5
Banheiros	(4 Privativo) – (2 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	N/D
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	30
Topografia	Plano
Características	Casa principal toda avarandada contando com forno de pizza e cozinha externa, casa secundária conta com mais 2 quartos, piscina em bom estado.
Estado de conservação	“c” - Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	CH0049
Valor	1.200.000,00
Imobiliária / contato	Imobiliária Especialista Imóveis / 11-4335-5083



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 08:

Endereço	Rua Padre Bento Dias Pacheco nº336
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06043.620.525
Índice Fiscal	R\$30,43@2022
Área do terreno	3.200m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 66m / Profundidade = 49m
Área útil	400m <sup>2</sup>
Dormitórios	4
Banheiros	(3 Privativo) – (2 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	5
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Declive até 10%
Características	Chácara com fundo para represa, piscina desativada, precisa de reforma geral.
Estado de conservação	“e” – Necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	26476
Valor	960.000,00
Imobiliária / contato	Otacília Imóveis / 11-4339-1845

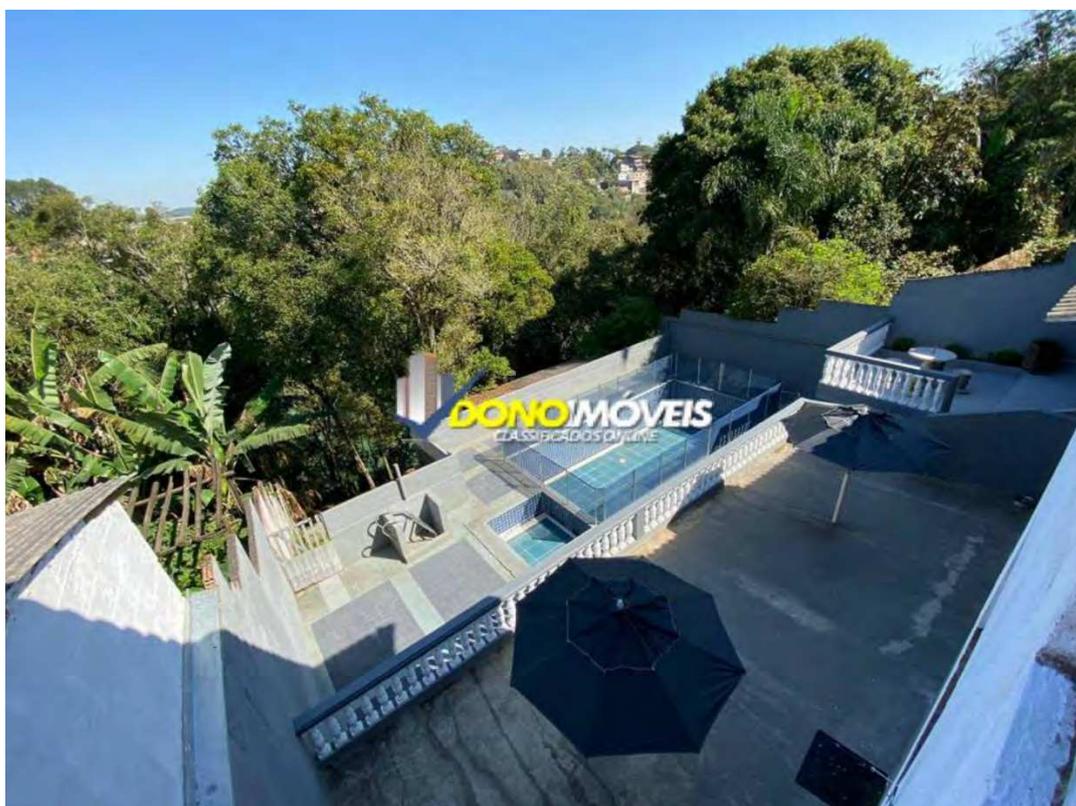


# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 09:

Endereço	Rua Antônio Bisognini nº318
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06029.620.114
Índice Fiscal	R\$21,30@2022
Área do terreno	1.100m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 20m / Profundidade = 55m
Área útil	320m <sup>2</sup>
Dormitórios	5
Banheiros	(1 Privativo) – (2 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	4
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	30
Topografia	Declive até 10%
Características	Chácara com fundo para represa, piscina, duas casas que podem voltar a ser uma, churrasqueira com fogão a lenha.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	220,00
Referência imobiliária	726
Valor	676.000,00
Imobiliária / contato	Suleide Dono Imóveis / 11-97043-8269

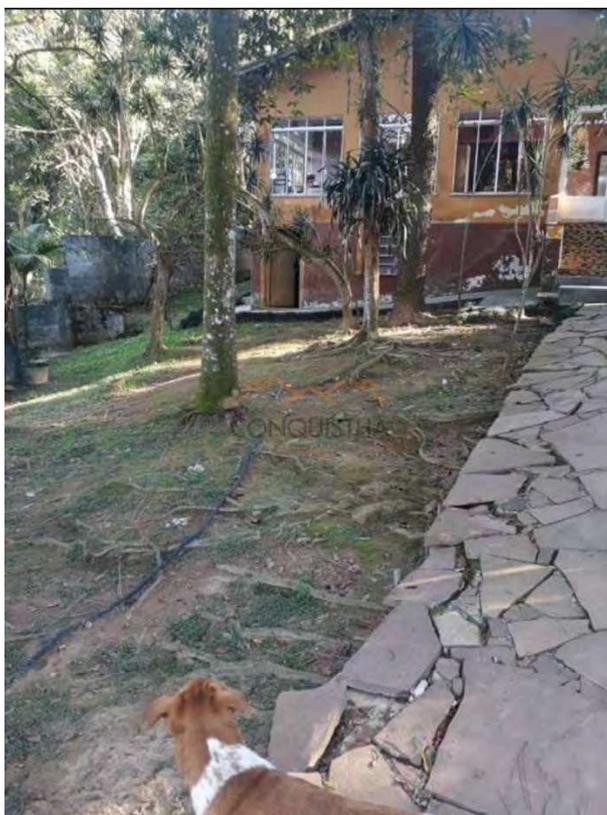


# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

**ELEMENTO nº 10:**

Endereço	N/D
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	1.800m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	N/D
Área útil	296m <sup>2</sup>
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	7
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Declive até 10%
Características	Chácara com piscina e churrasqueira, piso cerâmico em todos os ambientes.
Estado de conservação	“d” – Entre regular e necessitando de reparos simples.
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	120,00
Referência imobiliária	4091
Valor	850.000,00
Imobiliária / contato	Conquista Imóveis / 11-3593-6177



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 11:

Endereço	Estrada Henrique Rosa nº1.700
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06020.620.301
Índice Fiscal	68,71@2022
Área do terreno	1.716m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 18m / Profundidade = 95m
Área útil	210m <sup>2</sup>
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	3
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Plano
Características	Chácara com fundo para represa, pomar, edícula, documentação ok.
Estado de conservação	“e” – Necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	ISBCH650
Valor	800.000,00
Imobiliária / contato	Alexandre Cruz Imóveis / 11-97371-9566



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 12:

Endereço	N/D
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	1.716m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	N/D
Área útil	340m <sup>2</sup>
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	N/D
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	20
Topografia	Plano
Características	Chácara salão envidraçado, vestiários, piscina ampla, SPA aquecido, área gourmet completa, cozinha industrial, documentação ok.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	CH0006
Valor	1.600.000,00
Imobiliária / contato	Bellajardim Imóveis / 11-4432-1800



**ANEXO II**  
**TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA**

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES																						
Elemento	#	V0	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1			2				3			4				Fator final resultante		
						Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Frente Projetada	Coeficiente de Testada (Frente) - Cf	Índice de Topografia	Fator Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		Índice de Topografia	Fator Topografia
						If	Fl	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2	Fp	Cf	ΔV3	Vu3	It	Ft	ΔV4	Vu4	ΣC
Paradigma						60,00				20m a 40m								1,000				
1		2.400.000,00	0,80	3.000,00	640,00	107,94	0,5559	-284,25	355,75	40,00	1,0000	0,00	640,00	60,00	1,0250	16,00	656,00	1,000	1,0000	0,00	640,00	0,5809
2		6.400.000,00	0,90	18.000,00	320,00	296,06	0,2027	-255,15	64,85	300,00	1,0000	0,00	320,00	60,00	1,0000	0,00	320,00	1,000	1,0000	0,00	320,00	0,2027
3		1.215.000,00	0,90	15.000,00	72,90	85,57	0,7012	-21,78	51,12	230,77	1,0000	0,00	72,90	65,00	1,0000	0,00	72,90	1,000	1,0000	0,00	72,90	0,7012
4		499.000,00	0,90	3.000,00	149,70	68,71	0,8732	-18,98	130,72	120,00	1,0000	0,00	149,70	25,00	1,0000	0,00	149,70	0,950	1,0526	7,88	157,58	0,9259
5		767.124,70	0,90	1.557,00	443,42	45,72	1,3123	138,50	581,92	77,85	1,0000	0,00	443,42	20,00	1,0000	0,00	443,42	0,950	1,0526	23,34	466,76	1,3650
6		795.577,65	0,90	9.826,00	72,87	45,72	1,3123	22,76	95,63	163,77	1,0000	0,00	72,87	60,00	1,0000	0,00	72,87	1,000	1,0000	0,00	72,87	1,3123
7		845.753,86	0,90	3.000,00	253,73	107,94	0,5559	-112,69	141,04	75,00	1,0000	0,00	253,73	40,00	1,0000	0,00	253,73	1,000	1,0000	0,00	253,73	0,5559
8		556.819,38	0,90	3.200,00	156,61	30,43	1,9717	152,18	308,78	48,48	1,0000	0,00	156,61	66,00	1,0000	0,00	156,61	1,050	0,9524	-7,46	149,15	1,9241
9		222.564,94	0,90	1.100,00	182,10	21,30	2,8169	330,86	512,95	55,00	1,0000	0,00	182,10	20,00	1,0000	0,00	182,10	1,050	0,9524	-8,67	173,43	2,7693
10		801.646,34	0,90	1.800,00	400,82	107,94	0,5559	-178,02	222,80	90,00	1,0000	0,00	400,82	20,00	1,0000	0,00	400,82	1,000	1,0000	0,00	400,82	0,5559
11		588.330,18	0,90	1.716,00	308,56	68,71	0,8732	-39,12	269,45	95,33	1,0000	0,00	308,56	18,00	1,0000	0,00	308,56	1,050	0,9524	-14,69	293,87	0,8256
12		1.007.182,58	0,90	6.000,00	151,08	107,94	0,5559	-67,10	83,98	600,00	1,0000	0,00	151,08	10,00	1,0000	0,00	151,08	1,000	1,0000	0,00	151,08	0,5559
<b>Média</b>					<b>262,65</b>				<b>234,92</b>				<b>262,65</b>				<b>263,98</b>				<b>262,68</b>	
DP									176,76				169,12				172,39				171,58	
CV									75,24%				64,39%				65,30%				65,32%	

Tabela 01

## Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

VERIFICAÇÃO CONJUNTA DOS FATORES									
Elemento	Vu Final homogeneiza do (R\$/m²)	1		2		3		4	
		Transposição		Profundidade		Testada		Topografia	
		Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)						
	Vu	ΔV1	Vu' →(-)ΔV1	ΔV2	Vu' →(-)ΔV2	ΔV3	Vu' →(-)ΔV3	ΔV4	Vu' →(-)ΔV4
Paradigma									
1	371,75	-284,25	656,00	0,00	371,75	16,00	355,75	0,00	371,75
2	64,85	-255,15	320,00	0,00	64,85	0,00	64,85	0,00	64,85
3	51,12	-21,78	72,90	0,00	51,12	0,00	51,12	0,00	51,12
4	138,60	-18,98	157,58	0,00	138,60	0,00	138,60	7,88	130,72
5	605,26	138,50	466,76	0,00	605,26	0,00	605,26	23,34	581,92
6	95,63	22,76	72,87	0,00	95,63	0,00	95,63	0,00	95,63
7	141,04	-112,69	253,73	0,00	141,04	0,00	141,04	0,00	141,04
8	301,33	152,18	149,15	0,00	301,33	0,00	301,33	-7,46	308,78
9	504,28	330,86	173,43	0,00	504,28	0,00	504,28	-8,67	512,95
10	222,80	-178,02	400,82	0,00	222,80	0,00	222,80	0,00	222,80
11	254,76	-39,12	293,87	0,00	254,76	0,00	254,76	-14,69	269,45
12	83,98	-67,10	151,08	0,00	83,98	0,00	83,98	0,00	83,98
<b>Média</b>	<b>236,28</b>		<b>264,02</b>		<b>236,28</b>		<b>234,95</b>		<b>236,25</b>
Desvio Padrão	179,99		174,81		179,99		178,95		177,81
CV	76,17%		66,21%		76,17%		76,16%		75,26%

Tabela 02

VALIDAÇÃO DOS FATORES				
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
<b>Nenhum</b>		<b>64,4%</b>		
Transposição	Obrigatório	75,2%	66,2%	Usar
Profundidade	Obrigatório	64,4%	76,2%	Usar
Testada	Obrigatório	65,3%	76,2%	Usar
Topografia	Complementar	65,3%	75,3%	Não usar
<b>Todos</b>			<b>76,2%</b>	

Tabela 03

**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**  
CAU – A65210-5

<b>SANEAMENTO AMOSTRAL</b>					
<b>Elemento</b>	<b>Valores Unitários (R\$/m²)</b>				
	<b>Original</b>	<b>Saneamento 1</b>	<b>Saneamento 2</b>	<b>Saneamento 3</b>	<b>Saneamento 4</b>
1	640,00				
2	320,00	320,00	320,00	320,00	<b>320,00</b>
3	72,90				
4	149,70	149,70	149,70	149,70	<b>149,70</b>
5	443,42				
6	72,87				
7	253,73	253,73	253,73	253,73	<b>253,73</b>
8	156,61	156,61	156,61	156,61	<b>156,61</b>
9	182,10	182,10	182,10	182,10	<b>182,10</b>
10	400,82	400,82	400,82	400,82	<b>400,82</b>
11	308,56	308,56	308,56	308,56	<b>308,56</b>
12	151,08	151,08	151,08	151,08	<b>151,08</b>
<b>Média</b>	<b>262,65</b>	<b>240,32</b>	<b>240,32</b>	<b>240,32</b>	<b>240,32</b>
Média + 45%	407,11	372,50	372,50	372,50	372,50
Média - 45%	144,46	132,18	132,18	132,18	132,18
Desvio padrão	169,12	95,26	95,26	95,26	<b>95,26</b>
Elementos	12	8	8	8	<b>8</b>

Tabela 04

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão  
CAU – A65210-5

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL EM APREÇO E ELEMENTOS DA PESQUISA DE TERRENOS																	
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogêneo (R\$/m²)	1			2			3			4					
			Fator de Localização (Transposição) - FI			Coeficiente de Profundidade - Cp			Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia					
#	At	Vu	If	FI	ΔFI	Pe	Cp	ΔCp	Fp	Cf	ΔCf	It	Ft	ΔFt	ΣC	Vua	Vt
Paradigma						40,00			20,00			1,00					
<b>Avaliando</b>	<b>5.192,35</b>	<b>240,32</b>	<b>80,00</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>35,00</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>28,00</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>1,00</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>240,32</b>	<b>1.247.825,55</b>
Pesquisados																	
1	3.000,00	240,32		0,5559	-0,4441		1,0000	0,0000		1,0250	0,0250		1,0000	0,0000	<b>1,7216</b>	413,73	1.241.184,76
2	18.000,00	240,32		0,2027	-0,7973		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	<b>4,9343</b>	1.185,82	21.344.741,76
3	15.000,00	240,32		0,7012	-0,2988		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	<b>1,4262</b>	342,74	5.141.045,60
4	3.000,00	240,32		0,8732	-0,1268		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0526	0,0526	<b>1,0801</b>	259,56	778.686,43
5	1.557,00	240,32		1,3123	0,3123		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0526	0,0526	<b>0,7326</b>	176,06	274.129,77
6	9.826,00	240,32		1,3123	0,3123		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	<b>0,7620</b>	183,12	1.799.374,85
7	3.000,00	240,32		0,5559	-0,4441		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	<b>1,7990</b>	432,34	1.297.007,04
8	3.200,00	240,32		1,9717	0,9717		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		0,9524	-0,0476	<b>0,5197</b>	124,90	399.675,83
9	1.100,00	240,32		2,8169	1,8169		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		0,9524	-0,0476	<b>0,3611</b>	86,78	95.458,67
10	1.800,00	240,32		0,5559	-0,4441		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	<b>1,7990</b>	432,34	778.204,22
11	1.716,00	240,32		0,8732	-0,1268		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		0,9524	-0,0476	<b>1,2112</b>	291,08	499.492,47
12	6.000,00	240,32		0,5559	-0,4441		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	<b>1,7990</b>	432,34	2.594.014,08

Tabela 05

CÁLCULO DO VALOR DE CONSTRUÇÕES - VEIU (IBAPE/SP)															
Elemento	Descrição	Valor Unitário Básico (R\$/m²) junho de 2022	Tipo (Padrão)	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Ec	K	Foc	Vb
1	Casa	1.771,05	1.2.4 - Casa Padrão Simples	1,497	55,44	70	20%	25	35,7%	0,758	d	10,00%	0,682	0,7455	109.579,53
2	Piso Inferior	1.771,05	1.2.4 - Casa Padrão Simples	1,251	14,52	70	20%	25	35,7%	0,758	d	15,00%	0,644	0,7152	23.008,31
3	Garagem e varanda	1.771,05	3.1.1 - Cobertura Padrão Simples	0,142	42,00	70	20%	25	35,7%	0,758	d	12,00%	0,667	0,7334	7.746,44
														<b>VALOR TOTAL (R\$) =</b>	<b>140.334,28</b>

Tabela 06

AVALIAÇÃO DE TERRENOS - PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO FAM														
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m²)		1		2		3		4		Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
		At	Vu	Fator Transposição - FI		Coeficiente de Profundidade - Cp		Coeficiente de Testada - Cf		Fator de Topografia				
				Índice Fiscal	Fator Localização	Prof. Equivalente	Coeficiente de Profund.	Frene Projetada	Coeficiente de Frente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia			
#	At	Vu	If	FI	Pe	Cp	Fp	Cf	It	Ft	ΣC	Vua	Vt	
Paradigma Pesquisados	5.192,35	240,32	50,00	FI	Pe	Cp	Fp	Cf	It	Ft				
1	3.000,00	240,32	107,94	0,5559	50,00	1,0000	60,00	1,0250	1,00	1,0000	1,7216	413,73	1.241.184,76	
2	18.000,00	240,32	296,06	0,2027	300,00	1,0000	60,00	1,0000	1,00	1,0000	4,9343	1.185,82	21.344.741,76	
3	15.000,00	240,32	85,57	0,7012	230,77	1,0000	65,00	1,0000	1,00	1,0000	1,4262	342,74	5.141.045,60	
4	3.000,00	240,32	68,71	0,8732	120,00	1,0000	25,00	1,0000	0,95	1,0526	1,0801	259,56	778.686,43	
5	1.557,00	240,32	45,72	1,3123	77,85	1,0000	20,00	1,0000	0,95	1,0526	0,7326	176,06	274.129,77	
6	9.826,00	240,32	45,72	1,3123	163,77	1,0000	60,00	1,0000	1,00	1,0000	0,7620	183,12	1.799.374,85	
7	3.000,00	240,32	107,94	0,5559	75,00	1,0000	40,00	1,0000	1,00	1,0000	1,7990	432,34	1.297.007,04	
8	3.200,00	240,32	30,43	1,9717	48,48	1,0000	66,00	1,0000	1,05	0,9524	0,5197	124,90	399.675,83	
9	1.100,00	240,32	21,30	2,8169	55,00	1,0000	20,00	1,0000	1,05	0,9524	0,3611	86,78	95.458,67	
10	1.800,00	240,32	107,94	0,5559	90,00	1,0000	20,00	1,0000	1,00	1,0000	1,7990	432,34	778.204,22	
11	1.716,00	240,32	68,71	0,8732	95,33	1,0000	18,00	1,0000	1,05	0,9524	1,2112	291,08	499.492,47	
12	6.000,00	240,32	107,94	0,5559	600,00	1,0000	10,00	1,0000	1,00	1,0000	1,7990	432,34	2.594.014,08	

Tabela 07

VALORES DAS CONSTRUÇÕES - PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO FAM														
Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²) Junho 2022	Tipo (Padrão)	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Ec	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	1.771,05													
1	1.771,05													
2	1.771,05													
3	1.771,05													
4	1.771,05													
5	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	160,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	c	5,00%	0,523	0,6188	192.875,30
6	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	296,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	c	10,00%	0,624	0,6996	403.422,35
7	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	250,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	c	5,00%	0,659	0,7273	354.246,14
8	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	400,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	e	28,00%	0,397	0,5174	403.180,62
9	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	320,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	c	5,00%	0,659	0,7273	453.435,06
10	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	296,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	c	28,00%	0,397	0,5174	298.353,66
11	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	210,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	e	28,00%	0,397	0,5174	211.669,82
12	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,200	340,00	70,00	20%	20,00	28,6%	0,816	c	5,00%	0,776	0,8204	592.817,42

Tabela 08

## Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

<b>CÁLCULO DO FATOR DE AJUSTE DE MERCADO</b>						
Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Tereno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	V <sub>o</sub>	F <sub>f</sub>	V <sub>v</sub>	V <sub>t</sub>	V <sub>b</sub>	F <sub>am</sub>
1	2.400.000,00	0,90	2.160.000,00	1.241.184,76	0,00	1,7403
2	6.400.000,00	0,90	5.760.000,00	21.344.741,76	0,00	0,2699
3	1.215.000,00	0,90	1.093.500,00	5.141.045,60	0,00	0,2127
4	499.000,00	0,90	449.100,00	778.686,43	0,00	0,5767
5	960.000,00	0,90	864.000,00	274.129,77	192.875,30	1,8501
6	1.199.000,00	0,90	1.079.100,00	1.799.374,85	403.422,35	0,4899
7	1.200.000,00	0,90	1.080.000,00	1.297.007,04	354.246,14	0,6540
8	960.000,00	0,90	864.000,00	399.675,83	403.180,62	1,0762
9	676.000,00	0,90	608.400,00	95.458,67	453.435,06	1,1084
10	1.100.000,00	0,90	990.000,00	778.204,22	298.353,66	0,9196
11	800.000,00	0,90	720.000,00	499.492,47	211.669,82	1,0124
12	1.600.000,00	0,90	1.440.000,00	2.594.014,08	592.817,42	0,4519
					<b>MÉDIA:</b>	<b>0,8635</b>

Tabela 09

<b>VALOR DO IMÓVEL</b>	
Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - V <sub>t</sub>	1.247.825,55
Valor da Benfeitoria - V <sub>b</sub>	140.334,28
F <sub>am</sub>	0,8635
Valor do Imóvel - V <sub>i</sub>	1.198.680,02
Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	240,32
DP da Amostra	95,26
Elementos Usados	8,00
Graus de liberdade	7,00
Amplitude Total	95,31
Amplitude (%)	39,66%
<b>Grau de Precisão</b>	<b>I</b>

Tabela 10

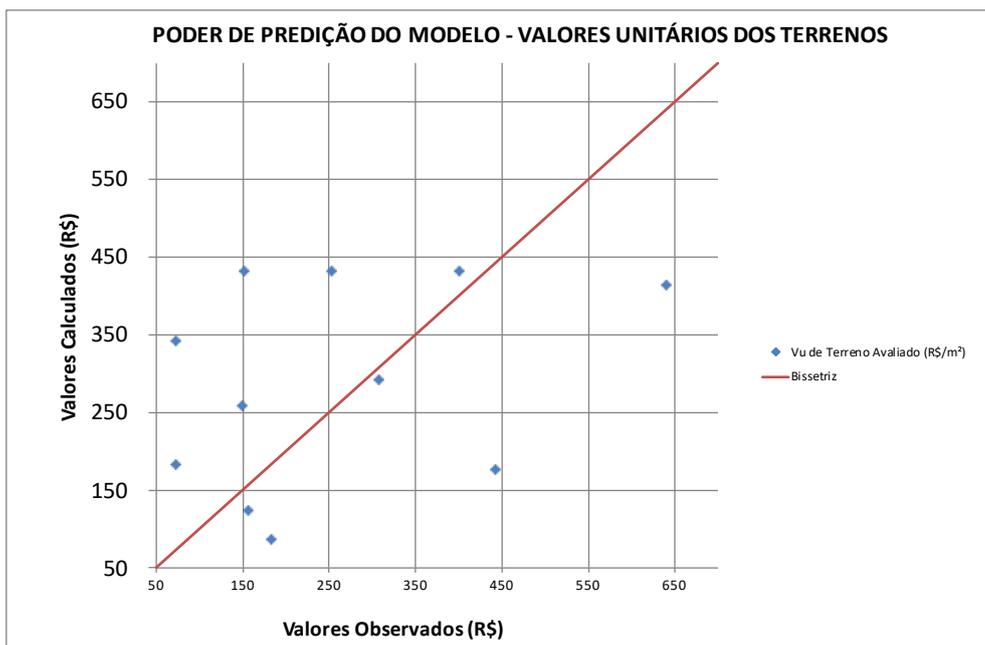


Gráfico 01

**FUNDAMENTOS ASSUMIDOS:**

1. Foram coletados 12 elementos de pesquisa situados no mesmo setor fiscal do imóvel avaliando ou em setores adjacentes ao mesmo, na mesma região geoeconômica e contemporâneos à data da presente avaliação.
2. Os elementos foram homogeneizados em conformidade com as normas do IBAPE/SP, válidas a partir de novembro de 2011.
3. As benfeitorias existentes nos elementos pesquisados foram avaliadas de acordo com o estudo de **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”** do IBAPE/SP, publicado em 2002 com a última atualização feita 2017.
4. As amostras foram divididas em dois grupos principais. O primeiro grupo representado por terrenos baldios ou com construções sem valor comercial, que já depreciaram por completo por conta da idade avançada ou mau estado de conservação. O segundo grupo contém imóveis com

benfeitorias com algum valor comercial. Para estes imóveis, foi feito o cálculo do valor das benfeitorias devidamente depreciadas pelo estado de conservação e decrepitude, segundo o estudo de **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”** do IBAPE/SP. Do valor ofertado subtraiu-se as benfeitorias para então realizar a homogeneização das amostras para se estabelecer o valor médio do terreno.

5. Preço de oferta (Po): é o valor que o imóvel está sendo ofertado no mercado.

6. Fator oferta (Ff): dedução de 10% no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).

Venda = 1,00 e oferta = 0,90

7. Valor unitário da amostra (Va): é o valor efetivamente utilizado para o cálculo, que se obtém através da seguinte fórmula:

$$\mathbf{Va = ( Po \times Ff ) / Au}$$

Onde:

Va = Valor unitário da amostra

Po = Preço de oferta

Ff = Fator oferta

Au = Área útil

8. Fator Padrão Construtivo (Pc): relação entre os coeficientes do Estudo de Venda de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP. O Fator se dá pela relação entre o Padrão Construtivo do avaliando e o padrão do elemento amostral.

9. Fator de Obsolescência e Conservação (Foc): Leva em consideração a idade e estado de conservação indicados com base no critério de Ross / Heideck. O grau de obsolescência ou decrepitude da amostra se dá pela relação entre a idade estimada da edificação e o estado de conservação do imóvel, levando-se em consideração o estado de conservação da estrutura, fechamentos, sistemas prediais e demais componentes e se estes foram bem mantidos ou substituídos se obsoletos. O Fator se dá pela expressão:

$$\text{Foc} = \text{R} + \text{K} \times (1-\text{R})$$

Onde:

R = coeficiente residual da vida referencial desse tipo de edificação (0,20)

K = coeficiente de Ross / Heideck

10. Fator Localização: leva em conta possíveis valorizações ou desvalorizações em relação a diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação. Ele é expresso com base na relação entre os Índices Fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores do Município. Fatores superiores a 2,00 e inferiores a 0,50 serão considerados até esses dois limites informados (fator máximo).

11. Fator Coeficiente de Profundidade: trata-se de função exponencial da proporção entre a Profundidade Equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para este tipo de terreno, segundo a Tabela 2 da Norma IBAPE/SP.

12. Fator Coeficiente de Testada (Frente): é a função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr).

13. Fator topografia: atribui-se valorização ou depreciação do elemento amostral, de acordo com a formação topográfica do terreno em relação ao elemento paradigma.

14. Fator Frentes Múltiplas: Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela constante na Norma IBAPE/SP. Para o caso em lide, temos que não há alteração.

15. Fator de Arbítrio: de forma a trazer para a realidade de mercado o valor de determinado imóvel, aplica-se, a critério deste perito, um fator de homogeneização adicional, de forma a apreciar ou depreciar determinada amostra, caso seja necessário. Tal fator pode ser aplicado quando o imóvel apresenta característica específica, como uma benfeitoria voluptuária que possa apresentar real valor de apreciação ou depreciação, amostras que apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico, que não estejam acuradamente precificadas no valor do imóvel e outros que se mostrarem pertinentes, de forma que não estejam devidamente precificados no valor de oferta do imóvel e não tenha sido corretamente saneado com os outros fatores aplicados. Esse fator será aplicado em conjunto com os outros fatores, conforme demonstrado no item abaixo. Na eventualidade de tal fator ser aplicado em determinada amostra, uma breve explicação será dada ao final deste Anexo, bem como a metodologia de cálculo utilizada.

16. Fator de Homogeneização Resultante (F<sub>FRES</sub>): este número demonstra o fator de homogeneização final aplicado na amostra e é calculado pela seguinte fórmula:

$$F_{RES} = 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots (F_4 - 1)]$$

Segundo a norma IBAPE/2011, o intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores é:

Grau de fundamentação I = 0,40 a 2,50

Grau de fundamentação II = 0,50 a 2,00

Grau de fundamentação III = 0,80 a 1,25

GRAU OBTIDO NESTE ÍTEM: I

17. Grau de Fundamentação com utilização de fatores, segundo a Tabela 3 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Item 1, Caracterização do imóvel avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados – GRAU III

Item 2, Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados: Entre 11 e 5 amostras – GRAU II

Item 3, Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados – GRAU I

Item 4, Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores (das amostras efetivamente utilizadas) – GRAU I

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO: I**

18. Grau de Fundamentação com utilização do Método Evolutivo, segundo a Tabela 7 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Item 1, Estimativa do valor do terreno: – GRAU II

Item 2, Estimativa dos custos de reedição: – GRAU II

Item 3, Fator de comercialização: inferido em mercado semelhante – GRAU III

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO PRESENTE ESTUDO: II**

19. Grau de precisão da homogeneização das amostras através do tratamento por fatores, segundo a Tabela 11 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central:

Menor ou igual a 30% - GRAU III

Menor ou igual a 40% - GRAU II

Menor ou igual a 50% - GRAU I

### **GRAU DE PRECISÃO DO PRESENTE ESTUDO: I**

20. Saneamento das amostras: das amostras homogeneizadas tira-se a média aritmética. Aquelas que se encontram acima ou abaixo de 30% do valor da média são descartadas para elaboração do valor do terreno, conforme podemos observar nas tabelas. Com as amostras fora da margem eliminadas, realizou-se nova contagem e com a sua média aritmética feita, realizou-se nova verificação se os valores selecionados ficaram dentro da margem que por fim resulta o valor médio e saneado de:

### **VALOR MÉDIO TERRENO (V<sub>t</sub>)**

**240,32 R\$/m<sup>2</sup>**

**Base julho de 2022**

21. As benfeitorias existentes no terreno foram calculadas na tabela 6 deste anexo e resultaram no valor de:

### **VALOR BENFEITORIAS (V<sub>B</sub>)**

**140.334,28R\$**

**Base julho de 2022**

22. O Fator de Ajuste de Mercado (FAM) é a capacidade de o mercado absorver determinado imóvel, quando negociado, em determinado momento. Esse fator pode apreciar ou depreciar o bem, de acordo a relação entre oferta e demanda praticada naquele mercado. Uma pesquisa de mercado foi elaborada e o valor de FAM calculado na Tabela 9, resultando em:

**FATOR DE AJUSTE DE MERCADO (FAM)****0,8635****Base julho de 2022**

23. Descrição dos Fatores de Arbítrio aplicados por amostra:

1. Foi aplicado Fatos de Ajuste de Mercado de 15% em virtude da oferta aceitar contrapropostas;
2. Não foi aplicado;
3. Não foi aplicado;
4. Não foi aplicado;
5. Não foi aplicado;
6. Não foi aplicado;
7. Não foi aplicado;
8. Não foi aplicado;
9. Não foi aplicado;
10. Não foi aplicado;
11. Não foi aplicado;
12. Não foi aplicado.

**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**  
CAU – A65210-5

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

**Processo nº 002002-31.2018.8.26.0564**

**Nº de ordem 1455/2021**

**Fase de cumprimento de sentença**

**EDUARDO C. T. FERRÃO**, Perito Judicial, registrado no CAU-SP sob o nº A65210-5, devidamente habilitado neste ofício conforme o provimento CSM 2306/2015, nomeado nos autos supracitado, em que são partes:

**MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES E OUTROS**

Exequente

**DOROTI FINCO E OUTROS**

Executado

vem mui respeitosamente à presença de V. Excia., após as vistorias necessárias e minucioso exame da matéria apresentar o presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## ÍNDICE:

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1. RESUMO DOS FATOS.....	3
1.2. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO.....	3
1.3. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO PRESENTE TRABALHO.....	4
2. CONTORNOS TÉCNICOS DO PRESENTE TRABALHO.....	5
3. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	7
4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	7
4.2. SOBRE A LEGISLAÇÃO VIGENTE.....	9
4.3. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	15
4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS.....	17
4.5. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA.....	23
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	46
5.1. CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA.....	46
5.2. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS.....	47
5.3. VALOR DO IMÓVEL.....	49
6. CONCLUSÃO.....	52
7. ENCERRAMENTO.....	52
ANEXO I – PESQUISA EXPEDITA DE VALORES DE VENDA DE CASAS.....	54
ANEXO II – TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA.....	67

**1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:****1.1. RESUMO DOS FATOS:**

Trata-se de ação de Extinção de Condomínio C.C. Alienação Judicial movida por Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros em face de Doroti Finco e outros, referente aos imóveis matriculados n 2ºCRI de São Bernardo do Campo sob os n°s 1.415, 26.183 e 42.753, e matriculado no CRI de Praia Grande sob n°34.031.

Os bens serão vendidos em hasta pública, repartindo-se o saldo do valor apurado, de acordo com o quinhão de cada qual.

O juízo determina a avaliação dos bens penhorados, nomeando este signatário para exercer a honrosa função de Perito Judicial, com o objetivo de valorizar os referidos bens.

As partes não formularam quesitos e tampouco indicam assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos periciais

**Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor de mercado de um edifício comercial e seu respectivo terreno de matrícula 1.415 do 2º CRI de São Bernardo do Campo, e as respectivas benfeitorias constatadas no local, conforme o r. despacho proferido nos autos.**

**1.2. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO:**

Este laudo tem como finalidade estabelecer o atual valor de mercado do imóvel avaliando, um salão para eventos, situado à Estrada Rio Acima 2.654, Finco, São Bernardo do Campo, São Paulo. Este valor investigado é aquele que a propriedade poderia alcançar se colocada no livre mercado, sem que nenhum dos interessados, em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam, por qualquer circunstância, forçados ao negócio.

Assim, o estabelecimento e a relação do somatório de fatores que culminaram na presente avaliação foram apresentados por este Perito utilizando-se, para tanto, dos recursos de vistoria no local, provas apresentadas durante os trabalhos de diligência, documentação

acostada aos autos, e por fim, a documentação compulsada e fornecida pelas partes.

As pesquisas de mercado necessárias foram realizadas na sequência da vistoria.

Por premissa, o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios e outros intervenientes que pudessem minorar ou depreciar o valor de venda. Não se realizou verificação sobre os títulos dominiais do imóvel, de modo que as informações recebidas e constantes nos Autos foram consideradas como fidedignas para conclusão deste trabalho.

Por fim, os valores encontrados para o imóvel em lide estão condicionados às bases do mercado específico e atual do bem, assim como, no estado que se encontra nesta data.

### 1.3. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO PRESENTE TRABALHO:

As informações colhidas na pesquisa de mercado, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

Fizeram parte da pesquisa a realização de vistoria prévia na qual se considerou o entorno da área para cadastramento e levantamento de imóveis semelhantes.

O perito signatário declara que vistoriou pessoalmente o imóvel avaliando e, nessa ocasião, foram registradas as fotografias que são apresentadas nesta peça pericial e que demonstram o atual estado do imóvel.

## 2. CONTORNOS TÉCNICOS DO PRESENTE TRABALHO:

Os critérios de avaliação foram baseados nas atuais metodologias técnicas, consignadas pelas normas brasileiras da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), em especial à ABNT-NBR14.653 – Avaliação de Bens - Parte 1, Procedimentos Gerais, com última atualização em 2019 e Parte 2, Avaliação de imóveis Urbanos, com última atualização em 2011, além da Norma do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), com última atualização em 2011.

As pesquisas imobiliárias permitiram a identificação do mercado de compra e venda de imóveis similares ao avaliando nas regiões em questão.

Com relação ao tipo de laudo de avaliação realizado, o referido documento apresenta as seguintes características:

- Informações:** Não assumimos responsabilidade pela precisão das informações fornecidas por terceiros. Nos reservamos no direito de fazer reajustes na avaliação, caso seja requisitado uma revisão, tendo como base considerações adicionais ou informações mais precisas fornecidas após o término deste trabalho.
- Direito de propriedade:** Nenhuma investigação detalhada de direito de propriedade e/ou domínio sobre o patrimônio em avaliação foi realizada.
- Data base:** A data base, nas quais as conclusões e opiniões foram expressas neste trabalho, está indicada no Laudo. O Perito não assume responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base, e que possam afetar a opinião relatada.

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

- Vistoria:** O imóvel avaliando foi vistoriado por este Perito, “in loco”, sendo que o valor corresponde ao estado do bem à época da vistoria.
- Compra e venda:** Todos os valores apresentados neste laudo baseiam-se em nossa vistoria e informações fornecidas por terceiros. Não assumimos responsabilidade por alterações de valores em função das condições de mercado ou inabilidade do proprietário em negociar uma venda pelo valor avaliado.
- Confidencialidade:** Este laudo, assim como todos os papéis de trabalho, é confidencial. Não poderá ser fornecida cópia deste laudo ou dos papéis de trabalho sem aprovação formal do profissional avaliador.

### 3. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO:

Este signatário realizou vistoria no local do imóvel penhorado, na data de 13 de maio de 2022 às 10:30, com a presença do Sr. Leandro Batistini.

#### 4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

##### 4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel encontra-se localizado na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, Estrada Rio Acima 2.654, Bairro dos Finco.

A região apresenta todos os melhoramentos públicos usuais, com exceção de gás canalizado e rede de esgoto. Está a uma distancia de 9,5 km, aproximadamente, em linha reta do centro da cidade. A área possui características de ocupação predominantemente residencial, com a presença de alguns comércios ao longo da Estrada do Rio Acima, onde o padrão das construções varia entre o proletário e o médio.

A região do Riacho Grande possui um centro comercial e de serviços, distante 2km, aproximadamente, do imóvel avaliando. Nessa região se encontram: escola municipal e estadual, a UPA e UBS Riacho Grande, terminal de ônibus, delegacia de polícia, clínica veterinária, mercados, agencias bancárias, postos de gasolina, igreja, imobiliária, restaurantes e lanchonetes.

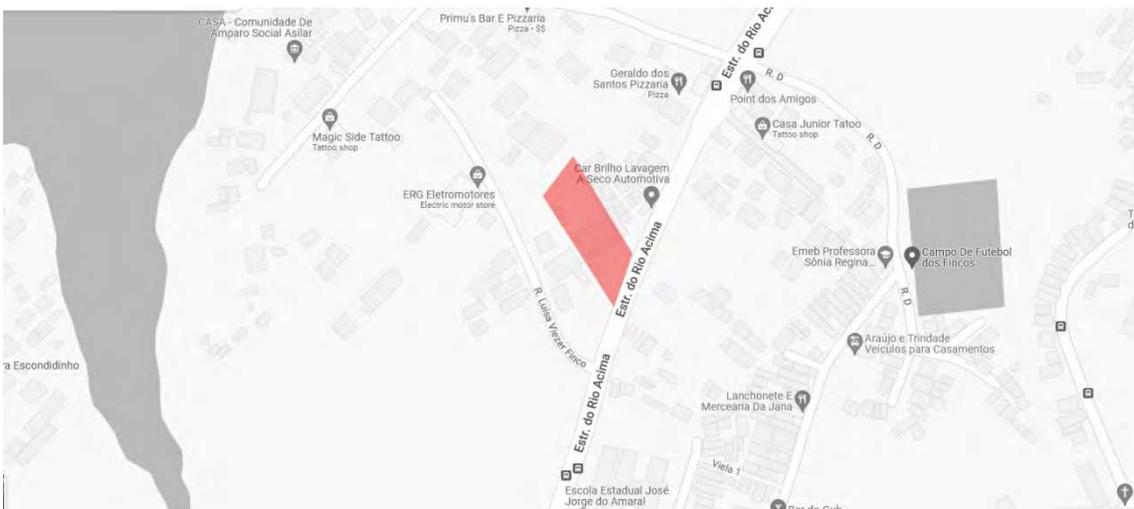
Ao longo da Estrada do Rio Acima também se encontra uma praça pública com quadra, mercados, restaurantes, lojas de materiais de construção, posto de gasolina, farmácia, oficina mecânica, loja de autopeças e igrejas.

O imóvel tem seu uso parcialmente compatível com a região onde se encontra. Na região predominam imóveis residenciais, porém é possível encontrar imóveis comerciais e de serviços, principalmente sobre a Estrada do Rio Acima. As dimensões do terreno e das benfeitorias nele existentes estão consoantes com os imóveis da região.

Segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, a área pertencente ao Grupo I (Zona de uso predominante residencial e ocupação horizontal), variando entre 1ª Zona (Residencial Horizontal de Padrão Popular) e 2ª Zona (Residencial Horizontal de Padrão Médio). O entorno imediato possui as mesmas características.

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5



Mapa da região com o lote identificado em vermelho. Fonte: Google Maps



Foto de satélite com lote identificado em vermelho. Fonte: SBCGeo.



Planta de loteamento. Mapa Fiscal do Município com o lote indicado em vermelho. Fonte: SBCGeo.

#### 4.2. SOBRE A LEGISLAÇÃO VIGENTE:

Segundo o Plano Diretor de São Bernardo do Campo, a área pertence à Zona de Manejo Sustentável, inserida na MPRM-Macrozona de Proteção e Recuperação do Manancial, que coincide com os limites da Área de Proteção e Recuperação do Manancial Billings – APRM – definidos pela Lei Estadual 13.579/2009, e que determina as seguintes diretrizes:

- I - preservação das características naturais do território, visando assegurar a melhoria da qualidade ambiental, a conservação da biodiversidade e manter o potencial de produção de água;
- II - recuperação ambiental das áreas que sofreram impactos gerados por ação antrópica;
- III - regularização fundiária sustentável dos assentamentos precários de interesse social e reserva de áreas para o atendimento da população moradora da APRM-B que necessita ser removida de seu local de moradia;

## Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

IV - controle da expansão de núcleos habitacionais isolados;

V - provisão de infraestrutura e saneamento, promovendo a sustentabilidade ambiental do uso e ocupação do solo;

VI - provisão de áreas para desenvolvimento econômico sustentável, potencializando efeitos positivos da demanda por terra, gerada em função da implantação do Rodoanel;

VII - requalificação urbanística e provisão de equipamentos urbanos e comunitários;

VIII - consolidação e requalificação da área urbanizada do bairro do Rio Grande, restringindo sua expansão;

IX - incentivo a usos compatíveis com a preservação ambiental, como o turismo sustentável e programas de agricultura orgânica;

X - formulação e implementação de programas de fomento e apoio ao manejo sustentável das áreas preservadas.

(Redação dada pela Lei nº6374 / 2014)

*A Lei Estadual nº 13.579/2009 impõe aos municípios compreendidos pela bacia hidrográfica da Billings que compatibilizem sua legislação urbanística às diretrizes, normas ambientais e índices urbanísticos de interesse para a preservação, conservação e recuperação dos mananciais, como condição à municipalização das atividades de licenciamento e de regularização. Em janeiro de 2015 foi concluída a compatibilização do Plano Diretor de São Bernardo do Campo aos critérios da lei específica da Billings, sendo que os imóveis localizados na Área de Proteção e Recuperação de Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings (APRM-B) deverão atender aos parâmetros da legislação estadual no que se refere à ocupação do solo (coeficiente de*

## Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

*aproveitamento, taxa de permeabilidade e índice de área vegetada) e ao parcelamento (lote mínimo).*

(Trecho retirado da página da internet da Prefeitura de São Bernardo do Campo).

Segundo a Lei Estadual nº13.579/2009, a área pertence, parte à AOD – Área de ocupação dirigida, inserida na MOD – Macrozona de Ocupação Dirigida.

As Áreas de Ocupação Dirigida – AOD: correspondem às áreas de interesse para a consolidação ou implantação de usos urbanos ou rurais, desde que atendidos os requisitos que assegurem a manutenção das condições ambientais necessárias à produção de água em quantidade e qualidade para o abastecimento público.

As AODs são divididas em cinco subáreas, sendo que cada uma delas possui suas diretrizes de planejamento e gestão, que diferem entre si em relação a sua localização por compartimentos ambientais e à restrição dos parâmetros urbanísticos básicos: lote mínimo, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade mínima e índice de área vegetada. Os parâmetros menos restritivos estão definidos para as subáreas SUC (Subárea de Ocupação Urbana Consolidada), SUCT (Subárea de Ocupação Urbana Controlada) e SOE (Subárea de Ocupação Especial), ao passo que a maior restrição se refere à ocupação das subáreas denominadas de baixa densidade – SBD, prioritariamente ocupadas por atividades do setor primário, chácaras e sítios.

**É admitido uso misto em todas as subáreas, desde que obedecida a legislação municipal de uso e ocupação do solo e as disposições quanto a parâmetros urbanísticos, infraestrutura e saneamento ambiental definidas nesta lei.**

**O imóvel se encontra dentro da SBD – Subárea de ocupação de baixa densidade.**

São diretrizes de planejamento e gestão para a SBD:

- I - garantir usos de baixa densidade populacional;
- II - incentivar atividades econômicas compatíveis com a proteção dos recursos hídricos e com o desenvolvimento sustentável;
- III - limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou adensamento populacional;
- IV - incentivar a implantação de sistemas autônomos, individuais ou coletivos, de afastamento, tratamento e destinação final de efluentes líquidos.

**Seção V** - Dos mecanismos de compensação das atividades:

**Artigo 95** - As áreas já vinculadas para compensação, nos termos do artigo 37-A da [Lei nº 1.172, de 17 de novembro de 1976](#), acrescentado pela Lei nº 11.216, de 31 de agosto de 1981, não poderão ser objeto de ocupação ou qualquer outra forma de utilização, senão a de preservação, sendo responsabilidade do proprietário sua manutenção.

Nos trechos da tabela a seguir estão relacionadas às definições, diretrizes e os índices dos parâmetros urbanísticos das subáreas de ocupação dirigida.

**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**  
CAU – A65210-5

Subárea de Ocupação Urbana Controlada	SUCT	Área já ocupada e em processo de adensamento e consolidação urbana e com ordenamento praticamente definido.	I - implantar novos empreendimentos condicionados à garantia de implantação de adequada de saneamento ambiental; II - requalificar assentamentos através de implantação adequada de sistemas de saneamento ambiental; III - recuperar áreas urbanas degradadas; IV - estimular a ampliação e recuperação dos sistemas de áreas verdes e de lazer em propriedades públicas e privadas.
Subárea de Ocupação de Baixa Densidade	SBD	Área não urbana destinada a usos com baixa densidade de ocupação, compatíveis com a proteção dos mananciais.	I - garantir usos de baixa densidade populacional; II - incentivar atividades econômicas compatíveis com a proteção aos recursos hídricos e o desenvolvimento sustentável; III - limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou adensamento populacional; IV - incentivar a implantação de sistemas autônomos, individuais ou coletivos, de afastamento, tratamento e destinação final de efluentes líquidos.
Subárea de Conservação Ambiental	SCA	Área provida de cobertura vegetal de interesse à preservação da biodiversidade, de relevante beleza cênica ou outros atributos de importância ambiental.	I - controlar a expansão dos núcleos urbanos existentes e coibir a implantação de novos assentamentos; II - ampliar áreas de especial interesse de preservação para uso em programas de compensação ambiental de empreendimentos da APRM-B; III - limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou adensamento populacional; IV - incentivar ações e programas de manejo, recuperação e conservação da cobertura florestal; V - incentivar a implantação de sistemas autônomos, individuais ou coletivos, de afastamento, tratamento e destinação final de efluentes líquidos.

Fonte: Lei Estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009.

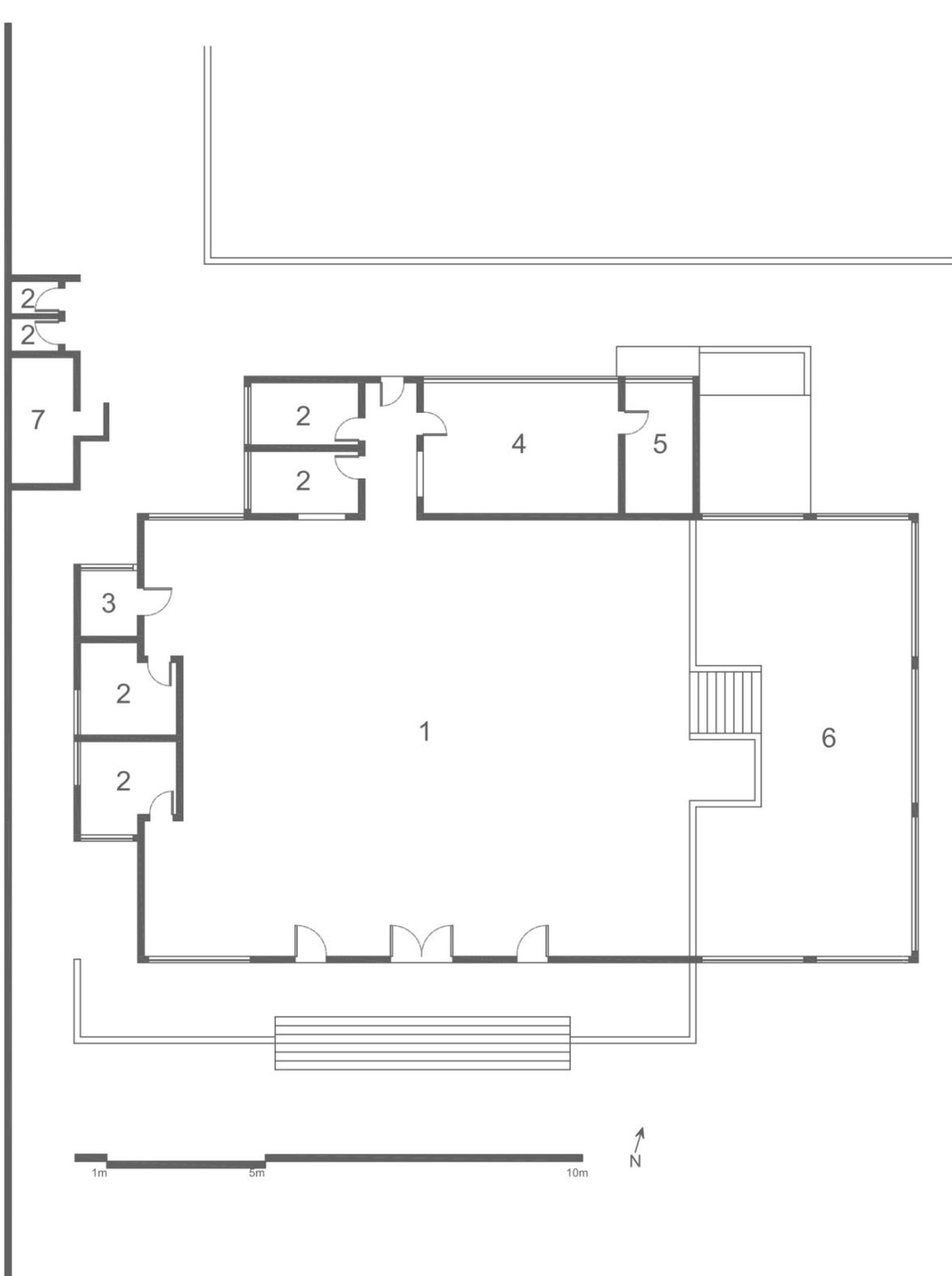
Trecho da Tabela 5.1 - Diretrizes e Parâmetros Urbanísticos das Subáreas de Ocupação Dirigida - Lei Específica da APRM. Fonte: Lei Estadual nº13.579/2009

**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**  
CAU – A65210-5

Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	250	250	250	250	500
Coefficiente de aproveitamento	2,0	1,0	1,0	1,0	0,8
Taxa de permeabilidade (%)	20	20	20	20	40
Índice de área vegetada (%)	10	10	10	10	20
Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	500	500	1.000	3.000	5.000
Coefficiente de aproveitamento	0,5	0,5	0,2	0,5	0,2
Taxa de permeabilidade (%)	40	40	50	70	70
Índice de área vegetada (%)	20	20	25	35	35
Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	5.000	5.000	7.500	7.500	10.000
Coefficiente de aproveitamento	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
Taxa de permeabilidade (%)	90	90	90	90	90
Índice de área vegetada (%)	45	45	45	45	45

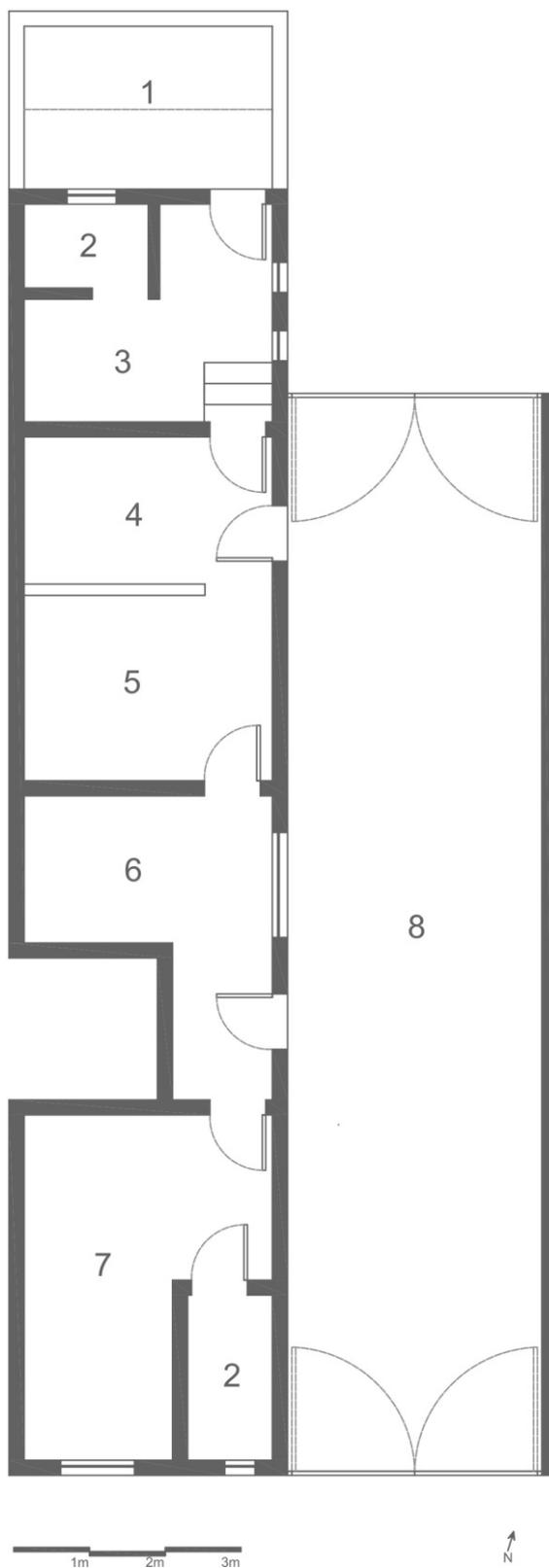
Trecho da Tabela 5.1 - Diretrizes e Parâmetros Urbanísticos das Subáreas de Ocupação Dirigida - Lei Específica da APRM. Fonte: Lei Estadual nº13.579/2009

4.3. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO:



Planta esquemática térreo. Escala gráfica.

Legenda: 1.salão / 2.banheiros / 3.banheiro PNE / 4.cozinha / 5.depósito / 6.mezanino / 7.depósito externo



Planta esquemática andar inferior. Escala gráfica.

Legenda: 1.pátio / 2.banheiro / 3.área de serviço / 4.cozinha / 5.copa / 6.sala / 7.dormitório / 8. varanda-garagem

## 4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS:

**DADOS DO IMÓVEL:**

Endereço	Estrada Rio Acima, nº2654
Bairro	Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Zona Fiscal	620
Quadra	102
Lote	056
Logradouro	06048.620.102-1
Índice Fiscal	R\$107,49/m <sup>2</sup> @ 2022
Valor do IPTU mensal	Não Informado
Matrícula	1.415 do 2ºCRI São Bernardo do Campo
Área do Terreno	2.338,50m <sup>2</sup> (matrícula)
Dimensões do terreno	Frente = 39,70m / Profundidade = 87,20m
Área construída verificada na vistoria	431,35m <sup>2</sup> - salão 15,02m <sup>2</sup> - banheiro externo 59,33m <sup>2</sup> - casa 51,30m <sup>2</sup> - varanda coberta TOTAL COMPUTÁVEL = 557,00m <sup>2</sup>
Topografia	Active até 10%
Forma do Terreno	Irregular (conforme planta)
Categoria	Espaço para eventos
Uso	Comercial
Padrão geral da edificação considerando eventuais benfeitorias	Salão – 2.2.2 – Comercial/Galpão/Padrão Simples Banheiro externo 2.2.2 – Comercial/Galpão/Padrão Simples Casa - 1.2.5 – Resid./Casa/Padrão Médio Varanda coberta - 1.2.5 – Resid./Casa/Padrão Médio
Índice de Padrão Construtivo médio segundo VEIU IBAPE/SP/17 (base R8-N, CUB SINDUSCON/SP)	Salão - 1,125 Banheiro externo – 1,125 Casa – 1,497 Varanda coberta – 1,497
Índice de Padrão Construtivo adotado no cálculo	Salão -1,125 Banheiro externo – 0,982 Casa – 1,251 Varanda coberta – 1,251
Estado geral de conservação	Salão – “d” – Entre regular e necessitando de reparos simples Banheiro externo – “e” - Necessitando de reparos Casa – “d” – Entre regular e necessitando de reparos simples Varanda coberta – “c” - Regular
Dormitórios (Casa)	1

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Banheiros (Casa)	(1 Privativos) – (0 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Banheiros (Restaurante)	(5 Clientes) – (2 Serviço)
Vagas de garagem	(0 Coberta) – (15 Descoberta)
Vagas defronte ao imóvel	0
Idade aproximada da edificação	35 anos
Rede de água	Sim
Rede de Esgoto	Não
Pavimentação	Sim
Gás canalizado	Não
Guias e sarjetas	Sim
Captação de águas pluviais	Sim
Passeios (calçadas)	Sim
Internet rápida	Sim
Energia domiciliar	Sim
Iluminação pública	Sim
Rede telefônica	Sim
Telefonia celular	Sim
Transporte coletivo	Sim
Urbanização	Sim
Coleta seletiva de lixo	Sim
TV a cabo	Sim

## CARACTERÍSTICAS:

O imóvel avaliando ocupa um terreno com topografia irregular, medindo aproximadamente 40 metros de frente e 87 metros de profundidade, totalizando 2.338,50m<sup>2</sup>, segundo a matrícula. Possui aproximadamente 557,00m<sup>2</sup> de área construída implantada na parte central do terreno.

O lote apresenta aclive desde a Estrada do Rio Acima até alcançar um platô que ocupa toda a parte média do terreno, voltando a descer na parte posterior, sobre a divisa dos fundos.

A parte frontal recebeu piso pavimentado e funciona como estacionamento, acessado por rampa desde a Estrada do Rio Acima. Já atrás do prédio se encontra uma área ampla e plana toda gramada.

A construção está dividida em dois espaços separados e de usos distintos. Apesar de estar afastada da frente e dos fundos do lote, possui pouco recuo nas laterais.

O primeiro espaço se caracteriza como um amplo salão com pé direito alto, com as áreas de apoio, como banheiros e cozinha,

posicionados no perímetro do espaço principal. À direita, olhando desde a porta de entrada, o mezanino se eleva cerca 1,5m em relação ao piso do restante do andar térreo.

O segundo pavimento, abaixo do mezanino e posicionado na lateral direita do prédio, comporta uma residência completa com: uma suíte, sala, cozinha, copa, área de serviço com banheiro e uma grande varanda coberta que se estende ao longo de todos os ambientes citados, fechada com portões de madeira nas duas extremidades.

Toda a construção é composta por paredes de alvenaria com pintura a látex sobre massa. O telhado do salão tem estrutura de madeira com grandes vigas treliçadas cobertas com telha Eternit tipo canaletão.

O imóvel possui boa qualidade de espaço ocupando apenas uma porção do lote, deixando grande área disponível para outras construções.

Encontra-se em estado de conservação regular, com exceção do banheiro e depósito externos que precisam de reforma total. No geral, o restante precisa de trabalho de pintura e manutenção da cobertura e instalações elétricas e hidráulicas.

#### DAS ÁREAS EFETIVAMENTE UTILIZADAS PARA O CÁLCULO:

Considerando o acima exposto, considerou-se para efeito de cálculo a área efetivamente utilizada pelo salão, o banheiro e depósito externos e a residência abaixo do mezanino, perfazendo um total considerado de 557,00m<sup>2</sup>.

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## DESCRIÇÃO DOS AMBIENTES:

### SALÃO PARA EVENTOS

#### SALÃO

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	-
Esquadrias	Vidro temperado
Pé direito	5,78m
Características	Portas da entrada de madeira, estrutura do telhado aparente de madeira.

#### MEZANINO

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	-
Esquadrias	Vidro temperado
Pé direito	4,34m
Características	Guarda corpo com balaústres decorativos.

#### COZINHA

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Vidro temperado
Pé direito	2,92m
Características	Bancada de granito com cubas de inox. Portas de madeira.

#### DEPÓSITO

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Vidro temperado
Pé direito	2,90m
Características	Quadro geral de energia. Portas de madeira.

**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**

CAU – A65210-5

**BANHEIROS PARA CLIENTES**

Piso	Porcelanato
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Vidro temperado
Pé direito	2,92m
Características	Louças brancas. Porta de madeira. Cabine PNE.

**BANHEIROS DE SERVIÇO**

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Vidro temperado
Pé direito	2,95m
Características	Louças Marrons. Porta de madeira.

**CASA****SALA**

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Vidro temperado
Pé direito	2,92m
Características	Porta de madeira.

**DORMITÓRIO**

Piso	Pedra Ardósia
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Madeira
Pé direito	2,95m
Características	Porta de madeira. Grade na janela.

**BANHEIRO**

Piso	Pedra Ardósia
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Madeira
Pé direito	2,95m
Características	Chuveiro elétrico. Louças cinza. Porta de madeira. Grade na janela.

**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**

CAU – A65210-5

**COZINHA/COPA**

Piso	Pedra Ardósia
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Ferro
Pé direito	3,00m
Características	Portas de madeira.

**ÁREA DE SERVIÇO/BANHEIRO DE SERVIÇO**

Piso	Pedra Ardósia
Paredes	Látex sobre massa
Forro	-
Esquadrias	Tijolo de vidro
Pé direito	2,37m
Características	Cobertura com telha Eternit e estrutura de madeira. Portas de madeira.

**VARANDA COBERTA**

Piso	Pedra Ardósia
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	-
Pé direito	3,07m
Características	Ampla espaço fechado nas duas extremidades por portões de madeira.

#### 4.5. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA:



Foto 01: Vista do imóvel desde muro na Estrada do Rio Acima.



Foto 02: Vista da parte mais baixa do terreno. Linha vermelha assinala onde seria a divisa aproximadamente.



**Foto 03:** Vista da fachada do imóvel. Porção correspondente a casa destacada em vermelho.



**Foto 04:** Vista da área de estacionamento.



Foto 05: Vista desde área de estacionamento.

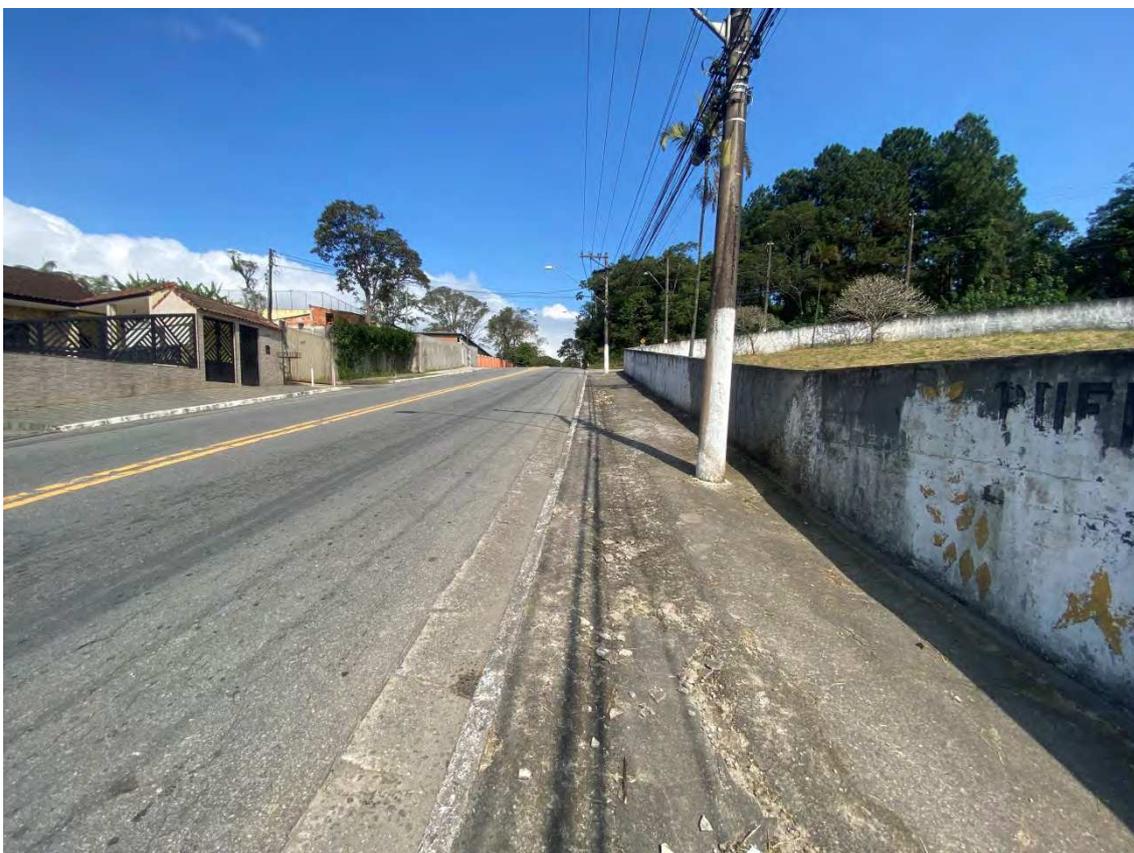


Foto 06: Vista da Estrada do Rio Acima sentido sudoeste.

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5



**Foto 07:** Vista da Estrada do Rio Acima sentido nordeste.



**Foto 08:** Vista da fachada do imóvel.

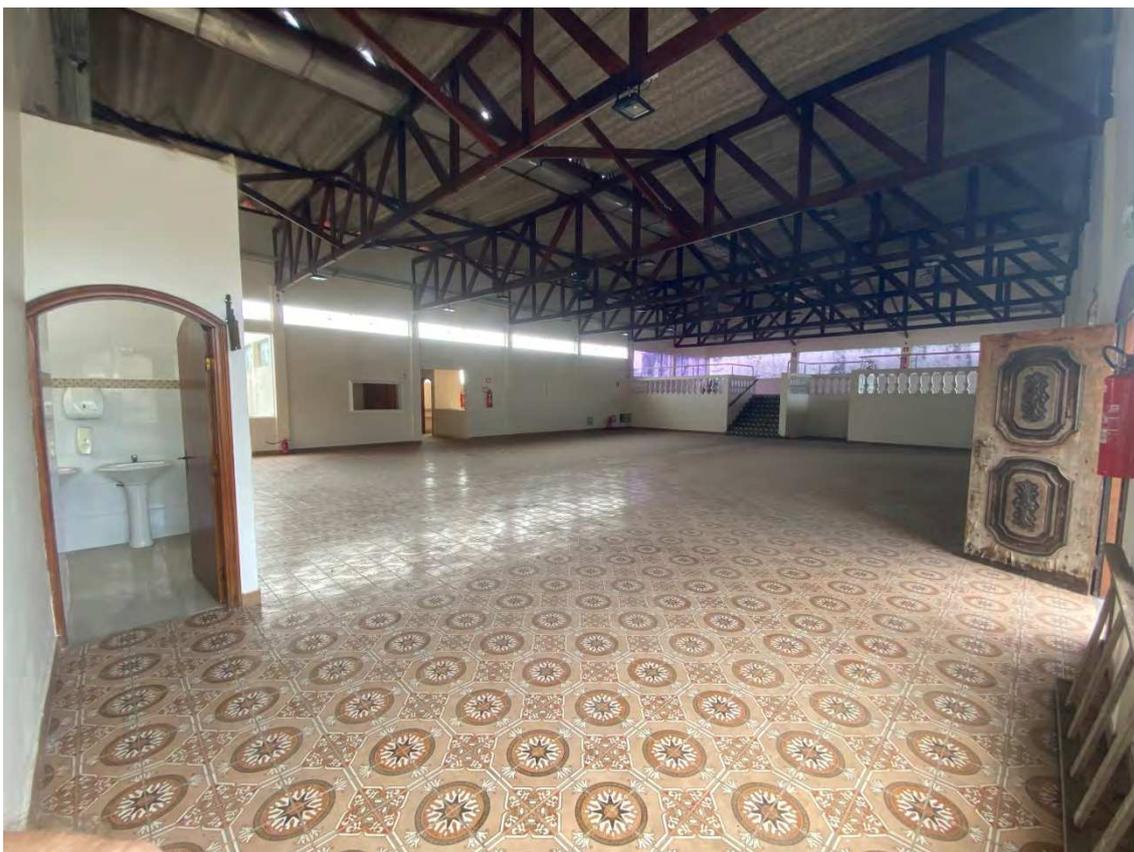


Foto 09: Vista do salão.



Foto 10: Vista do banheiro masculino.



**Foto 11:** Vista do banheiro masculino.



**Foto 12:** Vista do banheiro feminino.



Foto 13: Vista do banheiro feminino.



Foto 14: Vista do banheiro PNE.



**Foto 15:** Vista do banheiro PNE.



**Foto 16:** Vista do salão.



**Foto 17:** Vista do acesso de serviço e da cozinha.



**Foto 18:** Vista da cozinha.



Foto 19: Vista da cozinha.

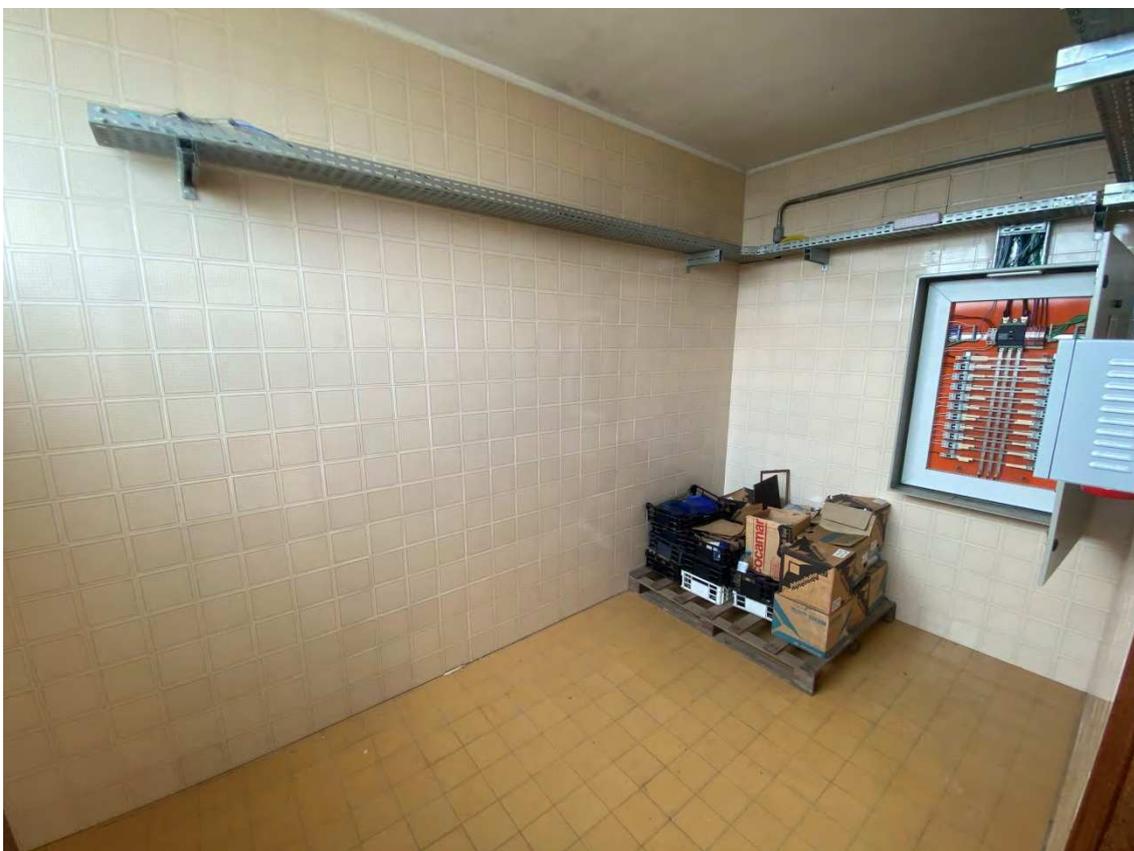
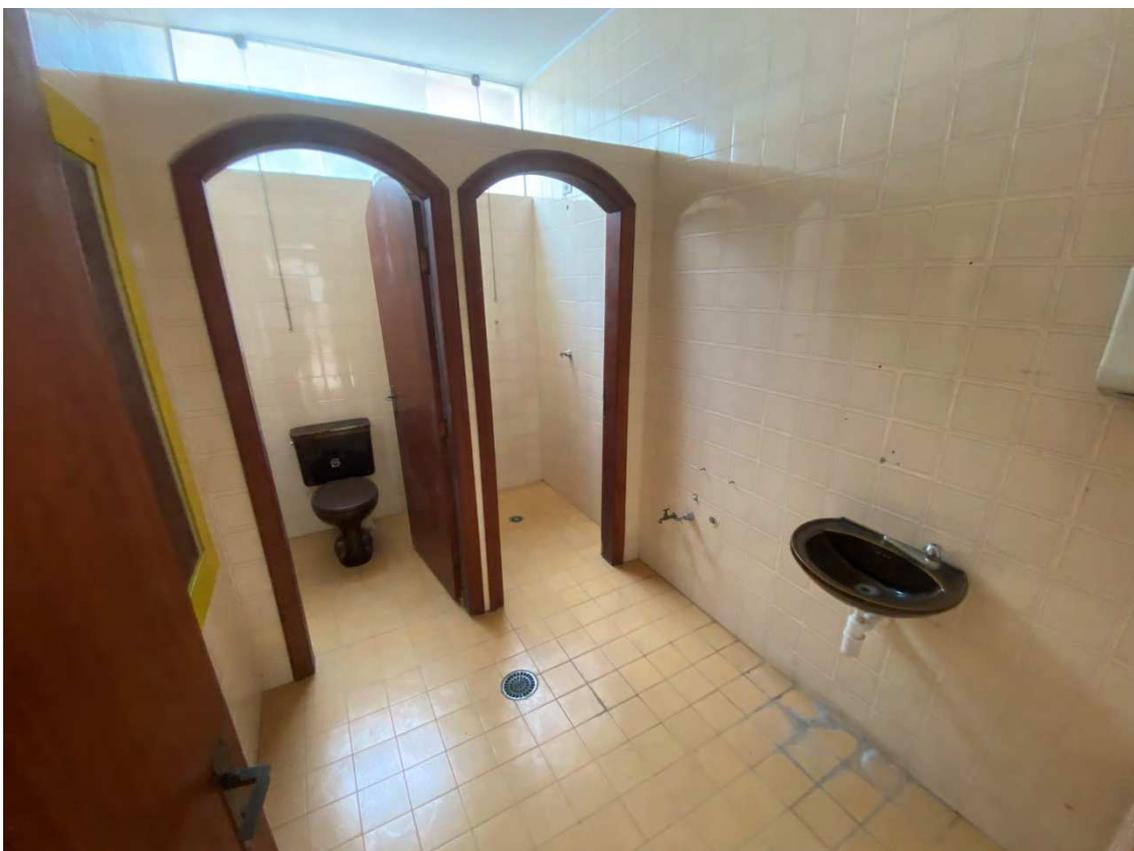


Foto 20: Vista do depósito ao lado da cozinha.



**Foto 21:** Vista de um dos banheiros para funcionários.



**Foto 22:** Vista do segundo banheiro para funcionários.



Foto 23: Vista do mezanino.



Foto 24: Vista desde o mezanino.



**Foto 25:** Vista do acesso da varanda coberta da casa.



**Foto 26:** Vista da varanda coberta da casa.



Foto 27: Vista da varanda coberta da casa.

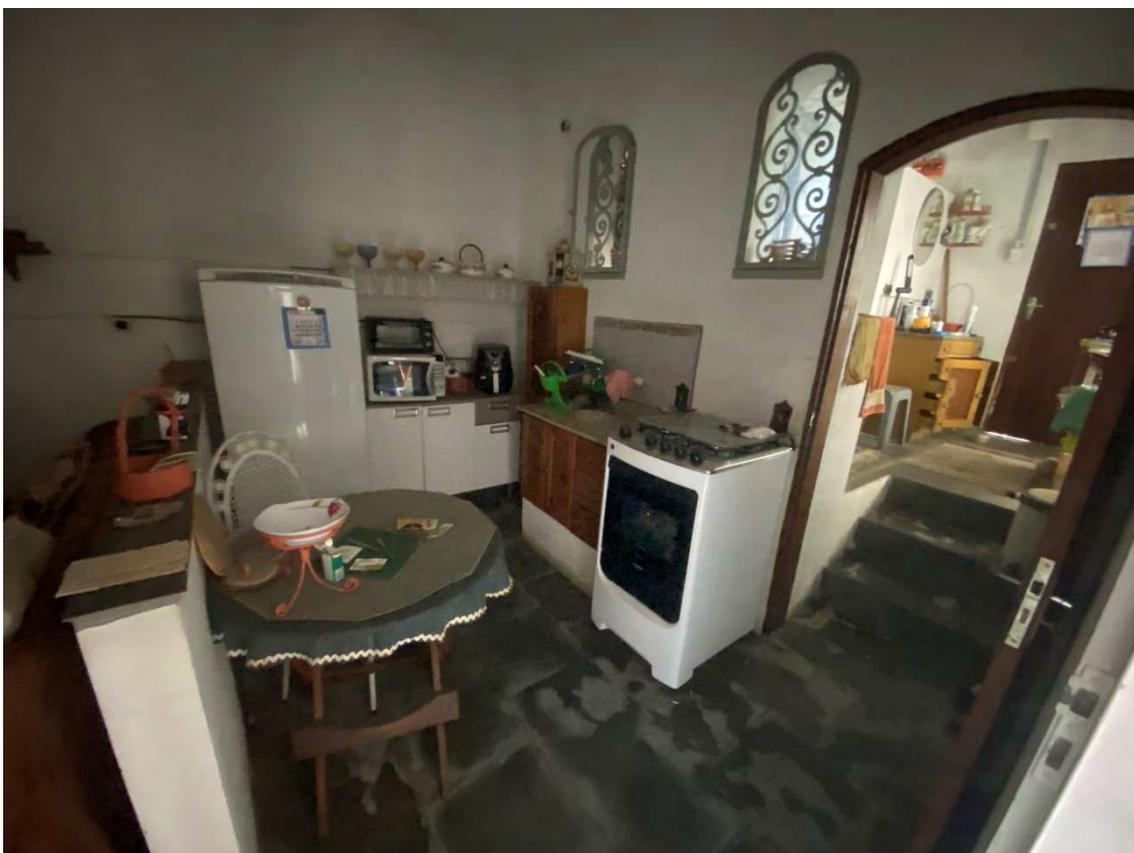


Foto 28: Vista da cozinha.



Foto 29: Vista da copa.



Foto 30: Vista da cozinha e da copa.



Foto 31: Vista da sala.

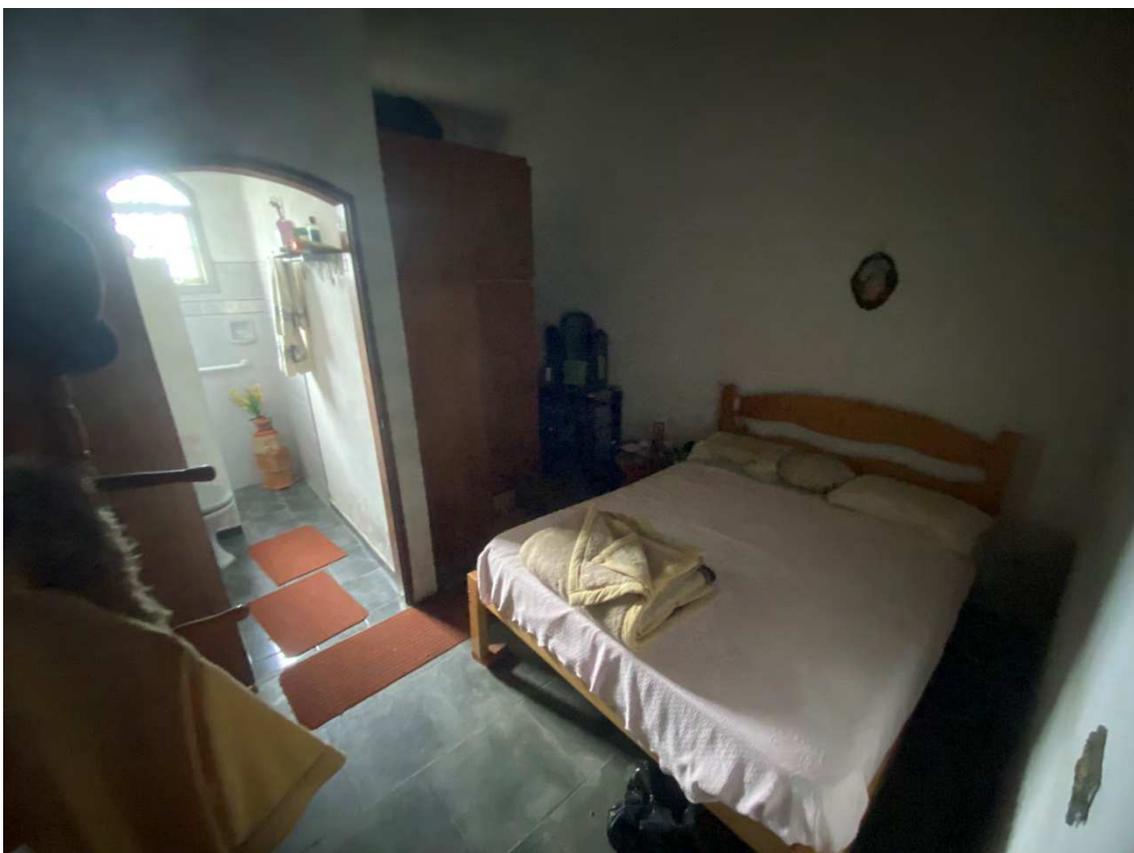


Foto 32: Vista do dormitório.



**Foto 33:** Vista do dormitório.



**Foto 34:** Vista do banheiro do dormitório.



Foto 35: Vista da área de serviço.



Foto 36: Vista do banheiro da área de serviço.



**Foto 37:** Vista dos fundos do imóvel. Portão de madeira acessa varanda coberta da casa.



**Foto 38:** Vista do abrigo de gás.



Foto 39: Vista da área externa nos fundos.

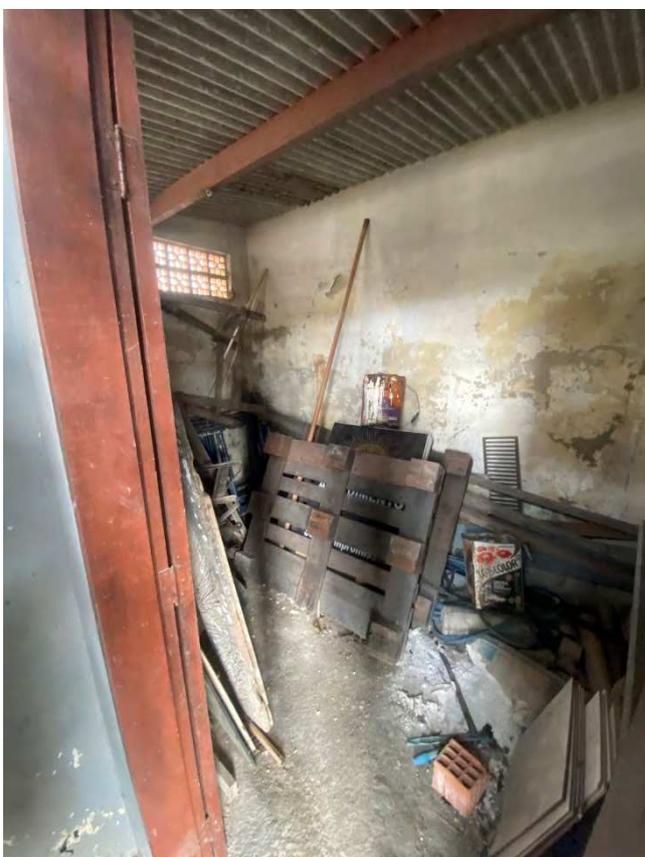
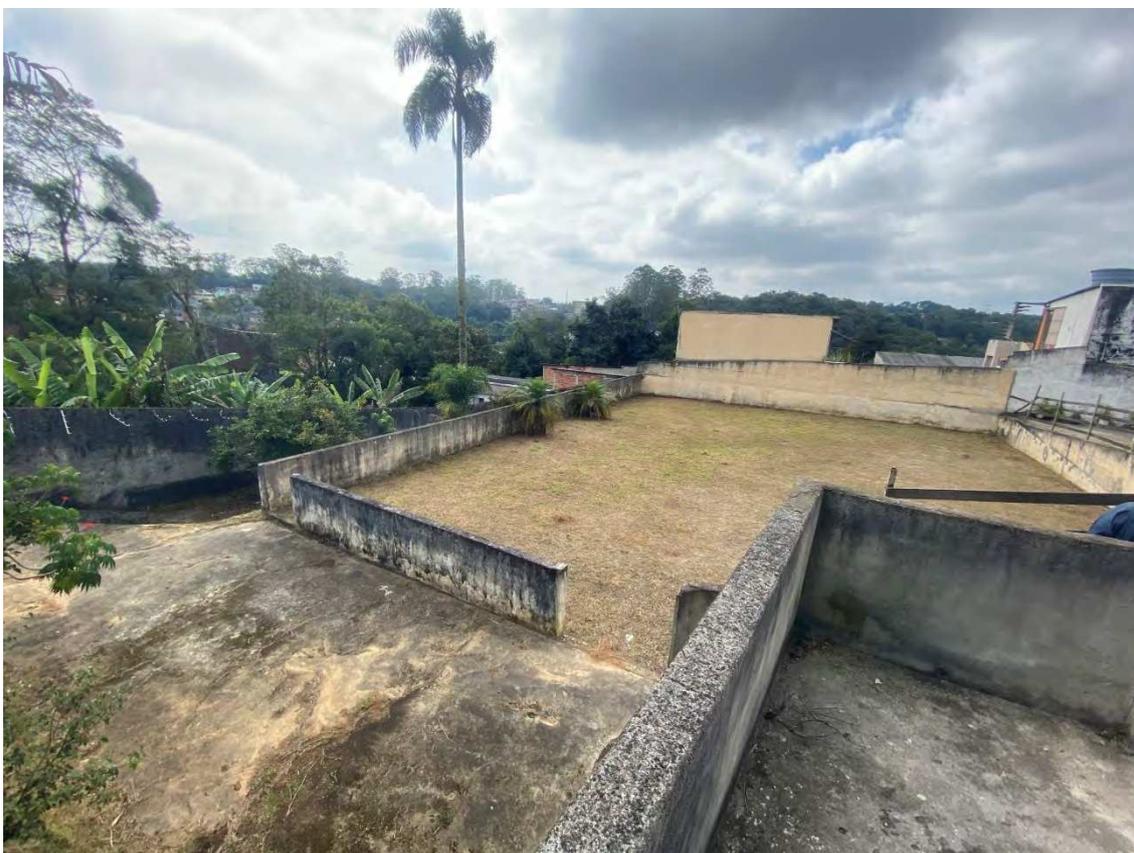


Foto 40: Vista do depósito na área externa.



**Foto 41:** Vista dos banheiros na área externa.



**Foto 42:** Vista dos fundos do lote.



Foto 43: Vista posterior do imóvel.



Foto 44: Vista posterior do imóvel.



Foto 45: Vista desde fundos do lote.

## 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Face à pesquisa desenvolvida, foi possível a utilização de método direto mais recomendável, a saber, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores**, conforme estabelecido nas Normas IBAPE/SP e ABNT/NBR14.653, cujos princípios foram utilizados de forma plena na apuração de valor básico unitário para o terreno. A avaliação se fez segundo o critério do metro quadrado médio de terreno com características e potencialidades semelhantes ao avaliando, empregando-se os fatores de ajustes cabíveis, de conformidade com as normas anteriormente mencionadas; para tanto, procedeu-se à uma cuidadosa pesquisa de valores, cuja homogeneização foi processada de acordo com as diretrizes contidas nas normas.

Após apurado o valor da terra nua, procedeu-se o cálculo referente ao valor das benfeitorias existentes, novamente homogeneizadas de acordo com seus atributos de padrão, estado de conservação, decrepitude e idade.

À somatória do valor do terreno e das benfeitorias, aplica-se o Fator de Ajuste de Mercado, que é a apuração, através de pesquisa de mercado, da situação do mercado, contemporânea à avaliação, de se negociar o bem sob a ótica da “vantagem da coisa feita”, ou ainda, a relação entre oferta e demanda naquela região, para aquele tipo específico de imóvel.

Deve-se reiterar que o resultado obtido com a aplicação desta metodologia corresponde ao **real valor de mercado**, de acordo com as considerações oferecidas anteriormente

### 5.1. CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA:

Conforme pesquisa que procedemos na região do imóvel (ver anexo I), o valor unitário médio de venda de terreno com características semelhantes ao avaliando, corresponde a 240,32R\$/m<sup>2</sup> para o mês de julho de 2022.

O valor da Terra Nua é obtido através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_U \times A_T$$

$$V_T = 240,32 \times 2.338,50$$

$$V_T = 561.988,32$$

**VALOR DA TERRA NUA = R\$ 561.988,32**

Julho/2022

Onde:

$V_T$  = Valor do terreno

$V_U$  = Valor básico unitário do m<sup>2</sup> de terreno, estimado através da situação paradigma (obtido através da pesquisa de mercado, tratamento das amostras por fatores e finalmente a homogeneização das amostras). Vide Anexo II.

$A_T$  = Área do terreno (2.338,50m<sup>2</sup>)

## 5.2. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

O método selecionado para o cálculo das benfeitorias foi o VEIU (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/2017), do IBAPE/SP.

Todos os cálculos a seguir foram demonstrados na Tabela 7 do Anexo II.

O Valor das Benfeitorias é determinado a partir da seguinte fórmula:

$$V_B = R_8N \times [ (P_{C1} \times A_{C1}) + (P_{C2} \times A_{C2}) + (P_{C3} \times A_{C3}) + (P_{C4} \times A_{C4}) ] \times Foc$$

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Onde:

$V_B$  = Valor da benfeitoria

$R_{\&N}$  = Valor Unitário de referência (R\$/m<sup>2</sup>)

$P_c$  = Índice referente ao padrão construtivo

$A_c$  = Área da construção

$F_{oc}$  = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

Cálculo do  $F_{oc}$ :

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

$R$  = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo (0,20 padrão para qualquer edificação)

$K$  = coeficiente Ross/Heideck

Cálculo de  $K$ :

Obtido através da utilização da tabela elaborada pelo Eng. Nelson Nady Nór Filho, referendada pelo IBAPE/SP.

$$I_{REF} = I_E / I_R$$

Onde:

$I_{REF}$  = Idade em % da vida referencial

$I_E$  = Idade da edificação na época da avaliação

$I_R$  = Vida Referencial

**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**  
CAU – A65210-5

Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) do SINDUSCON/SP

Sem desoneração – Mês base: julho/2022

R8N = 1.771,05 R\$/m<sup>2</sup>

Conforme demonstrado na Tabela 7 do Anexo II, temos que o valor das benfeitorias é:

**VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 643.959,04**

Julho/2022

5.3. VALOR DO IMÓVEL:

O Método Evolutivo permite o cálculo do valor de mercado de um imóvel a partir do valor de seu terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator de ajuste de mercado, que se dá através da seguinte fórmula:

$$V_i = (V_T + C_B) \times F_{AM}$$

$$V_i = (561.988,32 + 643.959,04) \times 1,2650$$

$$V_i = 1.525.553,88$$

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 1.525.553,88**

Julho/2022

Onde:

**V<sub>i</sub>** = Valor de mercado do imóvel

**V<sub>T</sub>** = Valor do terreno

**C<sub>B</sub>** = Custo das Benfeitorias

**F<sub>AM</sub>** = Fator de Ajuste de Mercado, que teve seu cálculo demonstrado na Tabela 9 do Anexo II

**NOTA IMPORTANTE:**

Para o caso em tela, após extensa pesquisa de mercado, a fim de se perceber a dinâmica de oferta e demanda daquela região, foi constatado que a despeito da proximidade e da similaridade entre todas as amostras (separadas em dois grupos: terrenos e chácaras), a aplicação do fator localização trouxe distorções ao modelo. Analisando separadamente o grupo das primeiras 4 amostras, sendo todas de terrenos, percebemos grande oscilação de valores. Quando analisamos a segunda porção das amostras, de terrenos com benfeitorias, todas constituídas de chácaras, também observamos grande variação de valores, após a retirada do valor das benfeitorias para obtermos o valor da terra nua. A dinâmica de variação de preços não é compatível com as variações do índice fiscal, a determinação de preço parece não seguir parâmetros de valoração da terra nua somada às benfeitorias. O que se observa é que os vendedores não conseguem transferir o valor das benfeitorias ao valor de venda, ou ainda, acabam por ofertar suas propriedades no mercado levando em conta apenas o valor das benfeitorias, sem conseguir incluir o real valor da terra nua. A Região do Riacho Grande possui uma lógica mercadológica bastante heterodoxa, muitas vezes não seguindo diretrizes palpáveis, de forma que propriedades fisicamente comparáveis, muito próximas entre si, possuam valores completamente discrepantes. Parece existir certa “barreira psicológica” de ofertar propriedades com valores muito elevados no mercado, tendo em vista que a região acabou ao longo dos anos por ser acometida por ocupações irregulares, de padrão proletário, não recebendo a devida atenção do poder público. Esse fator gerou inúmeras incertezas a possíveis compradores de lotes maiores. Desta forma, propriedades com grande área de terreno acabam sendo ofertadas por valores similares a outras que possuem área construída similar, mas com área de terreno muito menor.

Tendo oferecido as considerações acima, pudemos constatar que o valor encontrado está consoante com o mercado, não sendo necessária qualquer correção adicional

Desta forma, dentro do que estabelecem as normas IBAPE/SP e ABNT NBR 14.653, cabe ao profissional avaliador, a seu

**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**

CAU – A65210-5

critério, quando devidamente fundamentado, atribuir, através do campo do arbítrio, valorização ou depreciação adicional ao valor obtido após a homogeneização das amostras pesquisadas. Esse fator tem o limite máximo de 15% para mais ou para menos. Para o caso em tela temos que o Fator de Arbítrio (FA) é:

$$\text{FATOR DE ARBÍTRIO (FA)} = 1,00$$

Portanto temos que o Valor do Imóvel Final (VIF) é:

$$V_{IF} = V_T \times FA$$

$$V_{IF} = 1.525.553,88 \times 1,08$$

$$V_{IF} = 1.525.553,88$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL FINAL} = \text{R\$ } 1.525.553,88$$

Que, em números redondos é igual a:

$$\text{VALOR DO IMÓVEL FINAL} = \text{R\$ } 1.526.000,00$$

Julho/2022

## 6. CONCLUSÃO:

Determinamos para o imóvel, o valor de:

**Valor do imóvel**

**R\$ 1.526.000,00**

(Um milhão quinhentos e trinta e seis mil reais)

**Julho/2022**

## 7. ENCERRAMENTO:

A seguir, dá este **Perito Judicial**, como encerrado o seu trabalho, sendo este documento composto de um total de 53 (cinquenta e tres) folhas, todas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última folha datada e assinada pelo **Perito signatário**.

Atesto que o imóvel alvo do presente **Laudo de Vistoria** foi inspecionado e vistoriado “in loco” e pessoalmente por este Perito.

Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, nenhum interesse na comercialização do material em avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou as partes envolvidas.

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

No melhor conhecimento e a crédito deste signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

## Anexos:

Anexo I – Pesquisa expedita de valores de venda de casas, contendo 13 (treze folhas).

Anexo II – Tratamento dos valores de pesquisa, contendo 16 (dezesesseis folhas).

Termos em que pede deferimento.  
São Paulo, 2 de agosto de 2022.

  
Eduardo C. T. Ferrão

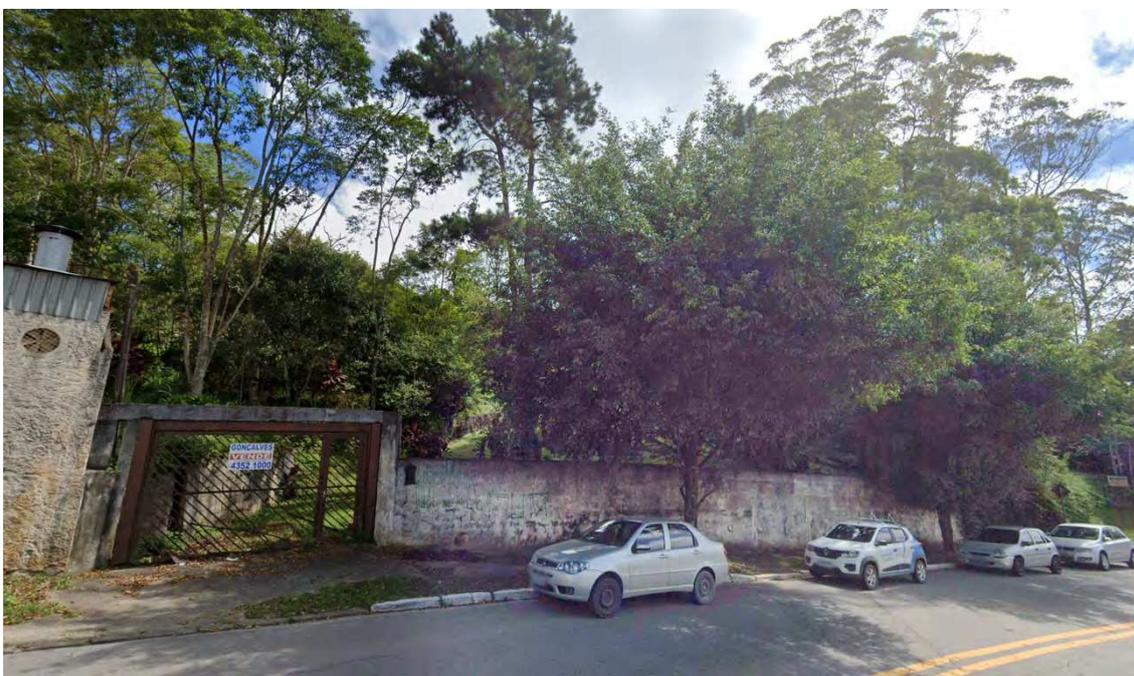
**ANEXO I**  
**PESQUISA EXPEDITA DE VALORES DE VENDA DE CASAS**

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

**ELEMENTO nº 01:**

Endereço	Estrada do Rio Acima
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06048.620.016
Índice Fiscal	R\$107,49@2022
Área do terreno	3.000m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 60m / Profundidade = 40m
Área útil	0m <sup>2</sup>
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	Active maior que 10%
Características	Terreno murado com algumas árvores próximo ao comércio do Riacho Grande
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	85002
Valor	2.400.000,00
Imobiliária / contato	Gonçalves Imóveis / 11-4401-1004



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 02:

Endereço	Rua Ângela Gianoto
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	04067.410.027
Índice Fiscal	R\$296,06@2022
Área do terreno	18.000m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 60m / Profundidade = 300m
Área útil	0m <sup>2</sup>
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	Plano
Características	Terreno com frente e fundo para represa, sendo um lote maior de 60x300m, 7 de 7x350m e 7 de 10x50m, muito próximo do centro do Riacho Grande.
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	4475
Valor	6.400.000,00
Imobiliária / contato	Conquista Imóveis / 11-3593-6177

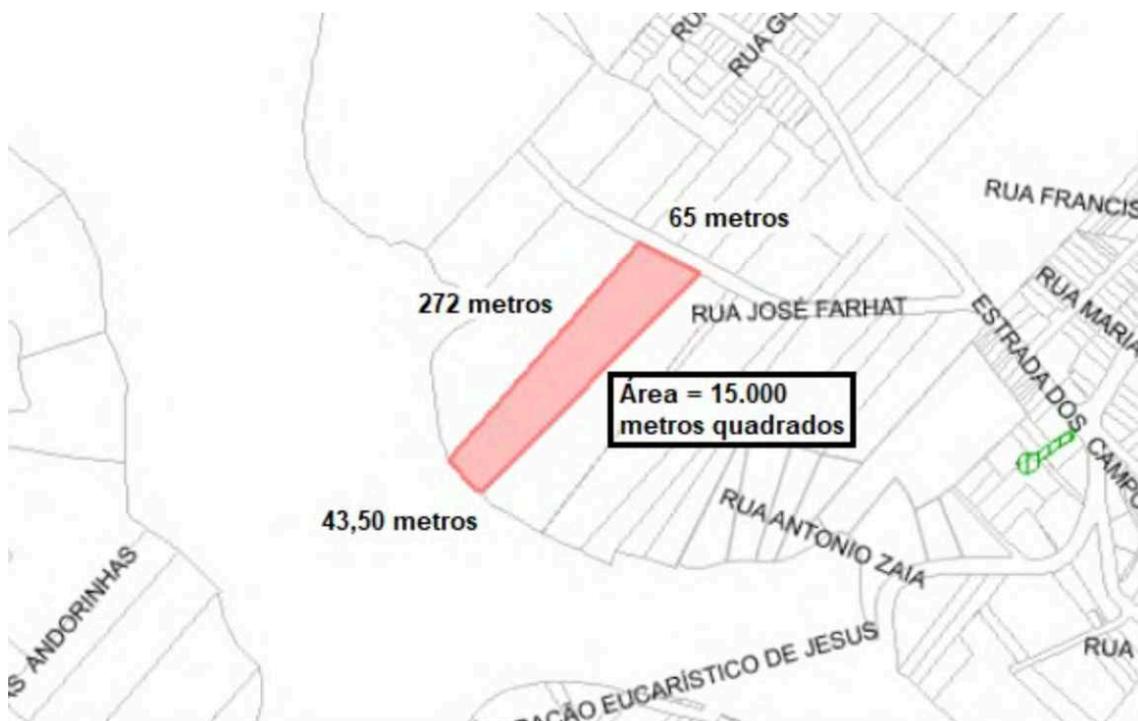


# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 03:

Endereço	Rua José Farhat nº321
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06002.620.021
Índice Fiscal	R\$85,57@2022
Área do terreno	15.000m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 65m / Profundidade = 272m
Área útil	92m <sup>2</sup>
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	Plano
Características	Terreno com fundo para represa, possui uma pequena construção sem valor comercial e um campo de futebol gramado com aproximadamente 4.000m <sup>2</sup> .
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	GBUTNSFU
Valor	1.215.000,00
Imobiliária / contato	John Hennessey Imóveis / 19-98247-0831



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

**ELEMENTO nº 04:**

Endereço	Estrada Henrique Rosa nº516
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06020.620.200
Índice Fiscal	R\$68,71@2022
Área do terreno	3.000m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 25m / Profundidade = 120m
Área útil	0m <sup>2</sup>
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	Plano
Características	Atualmente sendo usado por uma empresa de reciclagem sem construções de valor comercial, torres de alta tensão passam pelo terreno.
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	445
Valor	499.000,00
Imobiliária / contato	Velci Vidal Imóveis / 11-98105-9500



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 05:

Endereço	Servidão Particular Carlos Hayashi nº158, Condomínio Residencial Boa Vista
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06227.620.505
Índice Fiscal	R\$45,72@2022
Área do terreno	1.557m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 20m / Profundidade = 78m
Área útil	160m <sup>2</sup>
Dormitórios	2
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	4
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Plano
Características	Construção de madeira, revestimento cerâmico em todos os ambientes, terreno todo murado, gramado amplo com árvores frutíferas, canil, aviário, portaria 24hs, horta, lareira, cozinha integrada, 2 lavanderias.
Estado de conservação	“c” - Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	160,00
Valor do Condomínio	750,00
Referência imobiliária	CH0046
Valor	960.000,00
Imobiliária / contato	WR Imóveis / 11-4338-0770



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 06:

Endereço	Estrada da Roseira nº286
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06033.620.302
Índice Fiscal	R\$45,72@2022
Área do terreno	9.826m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 60m / Profundidade = 164m
Área útil	296m <sup>2</sup>
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	14
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	30
Topografia	Leve declive
Características	Chácara com benfeitorias, baias para 4 cavalos, poço caipira 10 mil litros, fundo para represa, canil, amplo gramado com pomar, casa com lareira e sala 3 ambientes, cozinha com vista panorâmica, piscina e área de churrasqueira ampla, casa caseiro e oficina.
Estado de conservação	“c” - Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	297,00
Referência imobiliária	CH0543
Valor	1.199.000,00
Imobiliária / contato	Casari Imóveis / 11-4122-7777



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 07:

Endereço	N/D
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	3.000m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 40m / Profundidade = 75m
Área útil	250m <sup>2</sup>
Dormitórios	5
Banheiros	(4 Privativo) – (2 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	N/D
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	30
Topografia	Plano
Características	Casa principal toda avarandada contando com forno de pizza e cozinha externa, casa secundária conta com mais 2 quartos, piscina em bom estado.
Estado de conservação	“c” - Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	CH0049
Valor	1.200.000,00
Imobiliária / contato	Imobiliária Especialista Imóveis / 11-4335-5083



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 08:

Endereço	Rua Padre Bento Dias Pacheco nº336
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06043.620.525
Índice Fiscal	R\$30,43@2022
Área do terreno	3.200m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 66m / Profundidade = 49m
Área útil	400m <sup>2</sup>
Dormitórios	4
Banheiros	(3 Privativo) – (2 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	5
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Declive até 10%
Características	Chácara com fundo para represa, piscina desativada, precisa de reforma geral.
Estado de conservação	“e” – Necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	26476
Valor	960.000,00
Imobiliária / contato	Otacília Imóveis / 11-4339-1845

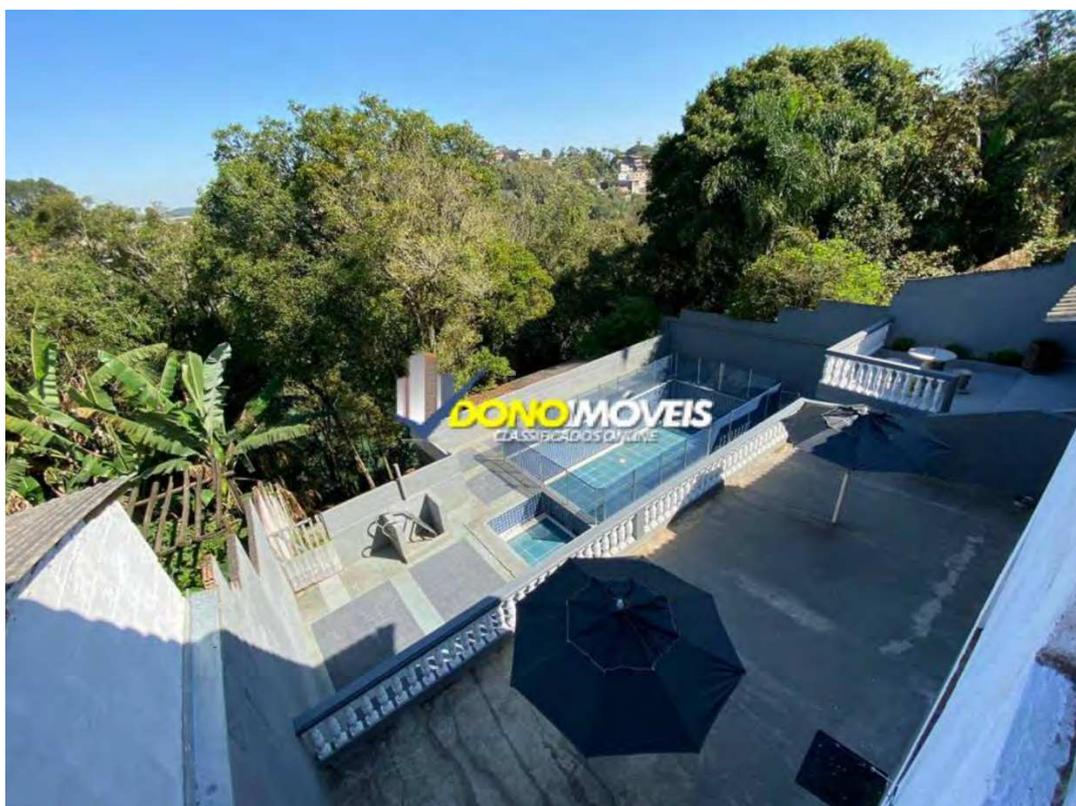


# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 09:

Endereço	Rua Antônio Bisognini nº318
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06029.620.114
Índice Fiscal	R\$21,30@2022
Área do terreno	1.100m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 20m / Profundidade = 55m
Área útil	320m <sup>2</sup>
Dormitórios	5
Banheiros	(1 Privativo) – (2 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	4
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	30
Topografia	Declive até 10%
Características	Chácara com fundo para represa, piscina, duas casas que podem voltar a ser uma, churrasqueira com fogão a lenha.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	220,00
Referência imobiliária	726
Valor	676.000,00
Imobiliária / contato	Suleide Dono Imóveis / 11-97043-8269

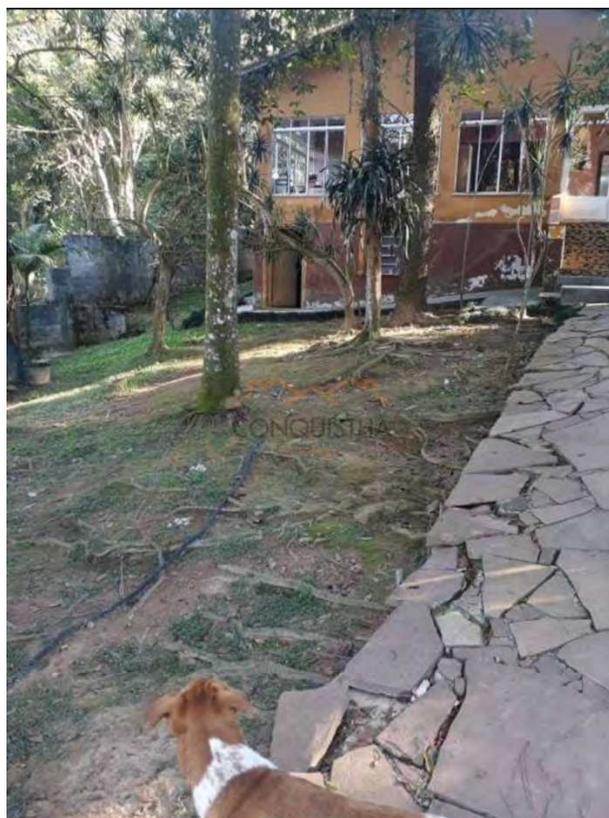


# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 10:

Endereço	N/D
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	1.800m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	N/D
Área útil	296m <sup>2</sup>
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	7
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Declive até 10%
Características	Chácara com piscina e churrasqueira, piso cerâmico em todos os ambientes.
Estado de conservação	“d” – Entre regular e necessitando de reparos simples.
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	120,00
Referência imobiliária	4091
Valor	850.000,00
Imobiliária / contato	Conquista Imóveis / 11-3593-6177



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 11:

Endereço	Estrada Henrique Rosa nº1.700
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06020.620.301
Índice Fiscal	68,71@2022
Área do terreno	1.716m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 18m / Profundidade = 95m
Área útil	210m <sup>2</sup>
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	3
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Plano
Características	Chácara com fundo para represa, pomar, edícula, documentação ok.
Estado de conservação	“e” – Necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	ISBCH650
Valor	800.000,00
Imobiliária / contato	Alexandre Cruz Imóveis / 11-97371-9566



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 12:

Endereço	N/D
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	1.716m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	N/D
Área útil	340m <sup>2</sup>
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	N/D
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	20
Topografia	Plano
Características	Chácara salão envidraçado, vestiários, piscina ampla, SPA aquecido, área gourmet completa, cozinha industrial, documentação ok.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	CH0006
Valor	1.600.000,00
Imobiliária / contato	Bellajardim Imóveis / 11-4432-1800



**ANEXO II**  
**TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA**

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão  
CAU – A65210-5

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES																							
Elemento	#	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1				2				3				4				Fator final resultante	
						Índice Fiscal	Fator Transposição (Localização) - FI	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Coeficiente de Testada (Frente) - Cf	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Coeficiente de Frente	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		Coeficiente de Profundidade - Cp
		V0	Ff	At	Vo	If	Fi	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2	Fp	Cf	ΔV3	Vu3	h	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	ΣC
Paradigma						107,94				20m a 40m								1,000					
1		2.400.000,00	0,80	3.000,00	640,00	107,94	1,0000	0,00	640,00	40,00	1,0000	0,00	640,00	60,00	1,0250	16,00	656,00	1,000	1,0000	0,00	640,00	656,00	1,0250
2		6.400.000,00	0,90	18.000,00	320,00	296,06	0,3646	-203,33	116,67	300,00	1,0000	0,00	320,00	60,00	1,0000	0,00	320,00	1,000	1,0000	0,00	320,00	116,67	0,3646
3		1.215.000,00	0,90	15.000,00	72,90	85,57	1,2614	19,06	91,96	230,77	1,0000	0,00	72,90	65,00	1,0000	0,00	72,90	1,000	1,0000	0,00	72,90	91,96	1,2614
4		499.000,00	0,90	3.000,00	149,70	68,71	1,5710	85,47	235,17	120,00	1,0000	0,00	149,70	25,00	1,0000	0,00	149,70	0,950	1,0526	7,88	157,58	243,05	1,6236
5		767.124,70	0,90	1.557,00	443,42	45,72	2,3609	603,45	1.046,88	77,85	1,0000	0,00	443,42	20,00	1,0000	0,00	443,42	0,950	1,0526	23,34	466,76	1.070,22	2,4135
6		795.577,65	0,90	9.826,00	72,87	45,72	2,3609	99,17	172,04	163,77	1,0000	0,00	72,87	60,00	1,0000	0,00	72,87	1,000	1,0000	0,00	72,87	172,04	2,3609
7		845.753,86	0,90	3.000,00	253,73	107,94	1,0000	0,00	253,73	75,00	1,0000	0,00	253,73	40,00	1,0000	0,00	253,73	1,000	1,0000	0,00	253,73	253,73	1,0000
8		556.819,38	0,90	3.200,00	156,61	30,43	3,5472	398,90	555,50	48,48	1,0000	0,00	156,61	66,00	1,0000	0,00	156,61	1,050	0,9524	-7,46	149,15	548,05	3,4995
9		222.564,94	0,90	1.100,00	182,10	21,30	5,0676	740,71	922,80	55,00	1,0000	0,00	182,10	20,00	1,0000	0,00	182,10	1,050	0,9524	-8,67	173,43	914,13	5,0200
10		801.646,34	0,90	1.800,00	400,82	107,94	1,0000	0,00	400,82	90,00	1,0000	0,00	400,82	20,00	1,0000	0,00	400,82	1,000	1,0000	0,00	400,82	400,82	1,0000
11		588.330,18	0,90	1.716,00	308,56	68,71	1,5710	176,18	484,74	95,33	1,0000	0,00	308,56	18,00	1,0000	0,00	308,56	1,050	0,9524	-14,69	293,87	470,05	1,5233
12		1.007.182,58	0,90	6.000,00	151,08	107,94	1,0000	0,00	151,08	600,00	1,0000	0,00	151,08	10,00	1,0000	0,00	151,08	1,000	1,0000	0,00	151,08	151,08	1,0000
<b>Média</b>					<b>262,65</b>				<b>422,62</b>								<b>263,98</b>				<b>262,68</b>	<b>423,98</b>	
DP					169,12				317,99								172,39				171,58	321,09	
CV					64,39%				75,24%								65,30%				65,32%	75,73%	

Tabela 01

**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**  
CAU – A65210-5

VERIFICAÇÃO CONJUNTA DOS FATORES									
Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3		4	
		Transposição		Profundidade		Testada		Topografia	
		Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
	Vu	ΔV1	Vu' ➔(-)ΔV1	ΔV2	Vu' ➔(-)ΔV2	ΔV3	Vu' ➔(-)ΔV3	ΔV4	Vu' ➔(-)ΔV4
Paradigma									
1	656,00	0,00	656,00	0,00	656,00	16,00	640,00	0,00	656,00
2	116,67	-203,33	320,00	0,00	116,67	0,00	116,67	0,00	116,67
3	91,96	19,06	72,90	0,00	91,96	0,00	91,96	0,00	91,96
4	243,05	85,47	157,58	0,00	243,05	0,00	243,05	7,88	235,17
5	1.070,22	603,45	466,76	0,00	1.070,22	0,00	1.070,22	23,34	1.046,88
6	172,04	99,17	72,87	0,00	172,04	0,00	172,04	0,00	172,04
7	253,73	0,00	253,73	0,00	253,73	0,00	253,73	0,00	253,73
8	548,05	398,90	149,15	0,00	548,05	0,00	548,05	-7,46	555,50
9	914,13	740,71	173,43	0,00	914,13	0,00	914,13	-8,67	922,80
10	400,82	0,00	400,82	0,00	400,82	0,00	400,82	0,00	400,82
11	470,05	176,18	293,87	0,00	470,05	0,00	470,05	-14,69	484,74
12	151,08	0,00	151,08	0,00	151,08	0,00	151,08	0,00	151,08
<b>Média</b>	<b>423,98</b>		<b>264,02</b>		<b>423,98</b>		<b>422,65</b>		<b>423,95</b>
Desvio Padrão	321,09		174,81		321,09		320,07		319,01
CV	75,73%		66,21%		75,73%		75,73%		75,25%

Tabela 02

VALIDAÇÃO DOS FATORES					
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado	
		Isolado	Ausente		
<b>Nenhum</b>		<b>64,4%</b>			
Transposição	Obrigatório	75,2%	66,2%		Usar
Profundidade	Obrigatório	64,4%	75,7%		Usar
Testada	Obrigatório	65,3%	75,7%		Usar
Topografia	Complementar	65,3%	75,2%		Não usar
<b>Todos</b>			<b>75,7%</b>		

Tabela 03

**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**  
CAU – A65210-5

<b>SANEAMENTO AMOSTRAL</b>					
Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	640,00				
2	320,00	320,00	320,00	320,00	<b>320,00</b>
3	72,90				
4	149,70	149,70	149,70	149,70	<b>149,70</b>
5	443,42				
6	72,87				
7	253,73	253,73	253,73	253,73	<b>253,73</b>
8	156,61	156,61	156,61	156,61	<b>156,61</b>
9	182,10	182,10	182,10	182,10	<b>182,10</b>
10	400,82	400,82	400,82	400,82	<b>400,82</b>
11	308,56	308,56	308,56	308,56	<b>308,56</b>
12	151,08	151,08	151,08	151,08	<b>151,08</b>
<b>Média</b>	<b>262,65</b>	<b>240,32</b>	<b>240,32</b>	<b>240,32</b>	<b>240,32</b>
Média + 45%	407,11	372,50	372,50	372,50	372,50
Média - 45%	144,46	132,18	132,18	132,18	132,18
Desvio padrão	169,12	95,26	95,26	95,26	<b>95,26</b>
Elementos	12	8	8	8	<b>8</b>

Tabela 04

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL EM APREÇO E ELEMENTOS DA PESQUISA DE TERRENOS																	
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogêneo (R\$/m²)	1			2			3			4					
			Fator de Localização (Transposição) - FI			Coeficiente de Profundidade - Cp			Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia					
#	At	Vu	If	FI	ΔFI	Pe	Cp	ΔCp	Fp	Cf	ΔCf	It	Ft	ΔFt	ΣC	Vua	Vt
Paradigma			107,94			40,00			20,00			1,00					
<b>Avaliando</b>	<b>2.338,50</b>	<b>240,32</b>	<b>107,94</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>35,00</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>28,00</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>1,00</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>240,32</b>	<b>561.988,32</b>
Pesquisados																	
1	3.000,00	240,32		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0250	0,0250		1,0000	0,0000	<b>0,9756</b>	234,46	703.375,61
2	18.000,00	240,32		0,3646	-0,6354		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	<b>2,7428</b>	659,15	11.864.781,41
3	15.000,00	240,32		1,2614	0,2614		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	<b>0,7928</b>	190,51	2.857.724,07
4	3.000,00	240,32		1,5710	0,5710		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0526	0,0526	<b>0,6159</b>	148,02	444.055,20
5	1.557,00	240,32		2,3609	1,3609		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0526	0,0526	<b>0,4143</b>	99,57	155.033,99
6	9.826,00	240,32		2,3609	1,3609		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	<b>0,4236</b>	101,79	1.000.208,37
7	3.000,00	240,32		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	<b>1,0000</b>	240,32	720.960,00
8	3.200,00	240,32		3,5472	2,5472		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		0,9524	-0,0476	<b>0,2858</b>	68,67	219.750,13
9	1.100,00	240,32		5,0676	4,0676		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		0,9524	-0,0476	<b>0,1992</b>	47,87	52.659,90
10	1.800,00	240,32		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	<b>1,0000</b>	240,32	432.576,00
11	1.716,00	240,32		1,5710	0,5710		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		0,9524	-0,0476	<b>0,6565</b>	157,76	270.715,32
12	6.000,00	240,32		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	<b>1,0000</b>	240,32	1.441.920,00

Tabela 05

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão  
CAU – A65210-5

CÁLCULO DO VALOR DE CONSTRUÇÕES - VEIU (IBAPE/SP)															
Elemento	Descrição	Valor Unitário Básico (R\$/m²) junho de 2022	Tipo (Padrão)	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
1	Salão	1.771,05	2.2.2 - Comercial Galpão Padrão Simples	1,125	431,35	60	20%	35	58,3%	0,538	d	14,00%	0,463	0,5703	490.116,81
2	Banho	1.771,05	2.2.2 - Comercial Galpão Padrão Simples	1,125	15,02	60	20%	35	58,3%	0,538	e	24,00%	0,409	0,5272	15.777,82
3	Casa	1.771,05	1.2.5 - Casa Padrão Médio	1,251	59,33	60	20%	35	58,3%	0,538	d	15,00%	0,457	0,5660	74.397,37
6	Varanda	1.771,05	1.2.5 - Casa Padrão Médio	1,251	51,30	60	10%	35	58,3%	0,538	c	5,00%	0,511	0,5602	63.667,04
														<b>VALOR TOTAL (R\$) =</b>	<b>643.959,04</b>

Tabela 06

AVALIAÇÃO DE TERRENOS - PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO FAM																
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m²)	1			2			3			4		Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
			Fator Transposição - FI		Coeficiente de Profundidade - Cp		Coeficiente de Testada - Cf		Fator de Topografia							
			Índice Fiscal	Fator Localização	Prof. Equivalente	Coeficiente de Profund.	Frene Projetada	Coeficiente de Frente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia						
#	At	Vu	If	Fl	Pe	Cp	Fp	Cf	It	Ft	ΣC	Vua	Vt			
<b>Paradigma</b>	<b>2.338,50</b>	<b>240,32</b>	<b>107,94</b>	<b>FI</b>	<b>Pe</b>	<b>Cp</b>	<b>Fp</b>	<b>Cf</b>	<b>It</b>	<b>Ft</b>						
Pesquisados																
1	3.000,00	240,32	107,94	1,0000	50,00	1,0000	60,00	1,0250	1,00	1,0000	0,9756	234,46	703.375,61			
2	18.000,00	240,32	296,06	0,3646	300,00	1,0000	60,00	1,0000	1,00	1,0000	2,7428	659,15	11.864.781,41			
3	15.000,00	240,32	85,57	1,2614	230,77	1,0000	65,00	1,0000	1,00	1,0000	0,7928	190,51	2.857.724,07			
4	3.000,00	240,32	68,71	1,5710	120,00	1,0000	25,00	1,0000	0,95	1,0526	0,6159	148,02	444.055,20			
5	1.557,00	240,32	45,72	2,3609	77,85	1,0000	20,00	1,0000	0,95	1,0526	0,4143	99,57	155.033,99			
6	9.826,00	240,32	45,72	2,3609	163,77	1,0000	60,00	1,0000	1,00	1,0000	0,4236	101,79	1.000.208,37			
7	3.000,00	240,32	107,94	1,0000	75,00	1,0000	40,00	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	240,32	720.960,00			
8	3.200,00	240,32	30,43	3,5472	48,48	1,0000	66,00	1,0000	1,05	0,9524	0,2858	68,67	219.750,13			
9	1.100,00	240,32	21,30	5,0676	55,00	1,0000	20,00	1,0000	1,05	0,9524	0,1992	47,87	52.659,90			
10	1.800,00	240,32	107,94	1,0000	90,00	1,0000	20,00	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	240,32	432.576,00			
11	1.716,00	240,32	68,71	1,5710	95,33	1,0000	18,00	1,0000	1,05	0,9524	0,6565	157,76	270.715,32			
12	6.000,00	240,32	107,94	1,0000	600,00	1,0000	10,00	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	240,32	1.441.920,00			

Tabela 07

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão  
CAU – A65210-5

VALORES DAS CONSTRUÇÕES - PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO FAM																										
Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²) Junho 2022	Valor da Benfeitoria (R\$)	Fator Obsolescência e Conservação	K	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	Estado de Conservação (Referência)	Ka	% de Vida	Idade Real da Edificação (Anos)	Valor Residual (%)	Vida Referencial (Anos)	Área da Construção (m²)	Coef. Padrão Construtivo	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)	
	R8N	Vb	Foc	K	Ec	Estado	Ka	%v	le	R	lr	Ac	Pc	Pc	Ac	lr	R	le	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb	
Avaliando	1.771,05																									
1	1.771,05																									
2	1.771,05																									
3	1.771,05																									
4	1.771,05																									
5	1.771,05	192.875,30	0,6188	0,523	5,00%	c	0,551	57,1%	40,00	20%	70,00	160,00	1,100	1,100	160,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	c	5,00%	0,523	0,6188	192.875,30	
6	1.771,05	403.422,35	0,6996	0,624	10,00%	c	0,694	42,9%	30,00	20%	70,00	296,00	1,100	1,100	296,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	c	10,00%	0,624	0,6996	403.422,35	
7	1.771,05	354.246,14	0,7273	0,659	5,00%	c	0,694	42,9%	30,00	20%	70,00	250,00	1,100	1,100	250,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	c	5,00%	0,659	0,7273	354.246,14	
8	1.771,05	403.180,62	0,5174	0,397	28,00%	e	0,551	57,1%	40,00	20%	70,00	400,00	1,100	1,100	400,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	e	28,00%	0,397	0,5174	403.180,62	
9	1.771,05	453.435,06	0,7273	0,659	5,00%	c	0,694	42,9%	30,00	20%	70,00	320,00	1,100	1,100	320,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	c	5,00%	0,659	0,7273	453.435,06	
10	1.771,05	298.353,66	0,5174	0,397	28,00%	c	0,551	57,1%	40,00	20%	70,00	296,00	1,100	1,100	296,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	c	28,00%	0,397	0,5174	298.353,66	
11	1.771,05	211.669,82	0,5174	0,397	28,00%	e	0,551	57,1%	40,00	20%	70,00	210,00	1,100	1,100	210,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	e	28,00%	0,397	0,5174	211.669,82	
12	1.771,05	592.817,42	0,8204	0,776	5,00%	c	0,816	28,6%	20,00	20%	70,00	340,00	1,200	1,200	340,00	70,00	20%	20,00	28,6%	0,816	c	5,00%	0,776	0,8204	592.817,42	

Tabela 08

**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**  
CAU – A65210-5

<b>CÁLCULO DO FATOR DE AJUSTE DE MERCADO</b>						
Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Tereno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	<b>Vo</b>	<b>Ff</b>	<b>Vv</b>	<b>Vt</b>	<b>Vb</b>	<b>Fam</b>
1	2.400.000,00	0,90	2.160.000,00	703.375,61	0,00	3,0709
2	6.400.000,00	0,90	5.760.000,00	11.864.781,41	0,00	0,4855
3	1.215.000,00	0,90	1.093.500,00	2.857.724,07	0,00	0,3826
4	499.000,00	0,90	449.100,00	444.055,20	0,00	1,0114
5	960.000,00	0,90	864.000,00	155.033,99	192.875,30	2,4834
6	1.199.000,00	0,90	1.079.100,00	1.000.208,37	403.422,35	0,7688
7	1.200.000,00	0,90	1.080.000,00	720.960,00	354.246,14	1,0045
8	960.000,00	0,90	864.000,00	219.750,13	403.180,62	1,3870
9	676.000,00	0,90	608.400,00	52.659,90	453.435,06	1,2021
10	1.100.000,00	0,90	990.000,00	432.576,00	298.353,66	1,3544
11	800.000,00	0,90	720.000,00	270.715,32	211.669,82	1,4926
12	1.600.000,00	0,90	1.440.000,00	1.441.920,00	592.817,42	0,7077
					<b>MÉDIA:</b>	<b>1,2792</b>

Tabela 09

<b>VALOR DO IMÓVEL</b>	
<b>Parcela</b>	<b>Valor (R\$)</b>
Valor do Terreno - Vt	561.988,32
Valor da Benfeitoria - Vb	643.959,04
Fam	1,2650
Valor do Imóvel - Vi	1.525.553,88
<b>Estatística</b>	<b>Valor</b>
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	240,32
DP da Amostra	95,26
Elementos Usados	8,00
Graus de liberdade	7,00
Amplitude Total	95,31
Amplitude (%)	39,66%
<b>Grau de Precisão</b>	<b>I</b>

Tabela 10

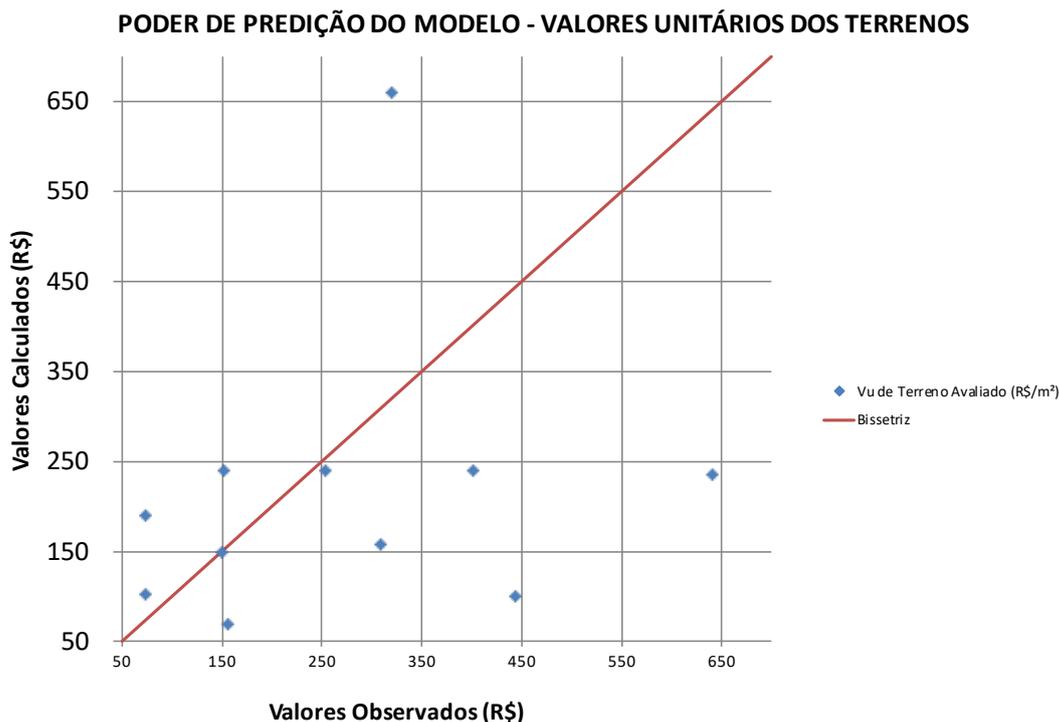


Gráfico 01

**FUNDAMENTOS ASSUMIDOS:**

1. Foram coletados 12 elementos de pesquisa situados no mesmo setor fiscal do imóvel avaliando ou em setores adjacentes ao mesmo, na mesma região geoeconômica e contemporâneos à data da presente avaliação.
2. Os elementos foram homogeneizados em conformidade com as normas do IBAPE/SP, válidas a partir de novembro de 2011.
3. As benfeitorias existentes nos elementos pesquisados foram avaliadas de acordo com o estudo de **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”** do IBAPE/SP, publicado em 2002 com a última atualização feita 2017.
4. As amostras foram divididas em dois grupos principais. O primeiro grupo representado por terrenos baldios ou com construções sem valor comercial, que já depreciaram por completo por conta da idade avançada ou mau estado de conservação. O segundo grupo contém imóveis com

benfeitorias com algum valor comercial. Para estes imóveis, foi feito o cálculo do valor das benfeitorias devidamente depreciadas pelo estado de conservação e decrepitude, segundo o estudo de **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”** do IBAPE/SP. Do valor ofertado subtraiu-se as benfeitorias para então realizar a homogeneização das amostras para se estabelecer o valor médio do terreno.

5. Preço de oferta (Po): é o valor que o imóvel está sendo ofertado no mercado.

6. Fator oferta (Ff): dedução de 10% no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).

Venda = 1,00 e oferta = 0,90

7. Valor unitário da amostra (Va): é o valor efetivamente utilizado para o cálculo, que se obtém através da seguinte fórmula:

$$\mathbf{Va = ( Po \times Ff ) / Au}$$

Onde:

Va = Valor unitário da amostra

Po = Preço de oferta

Ff = Fator oferta

Au = Área útil

8. Fator Padrão Construtivo (Pc): relação entre os coeficientes do Estudo de Venda de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP. O Fator se dá pela relação entre o Padrão Construtivo do avaliando e o padrão do elemento amostral.

9. Fator de Obsolescência e Conservação (Foc): Leva em consideração a idade e estado de conservação indicados com base no critério de Ross / Heideck. O grau de obsolescência ou decrepitude da amostra se dá pela relação entre a idade estimada da edificação e o estado de conservação do imóvel, levando-se em consideração o estado de conservação da estrutura, fechamentos, sistemas prediais e demais componentes e se estes foram bem mantidos ou substituídos se obsoletos. O Fator se dá pela expressão:

$$\text{Foc} = \text{R} + \text{K} \times (1-\text{R})$$

Onde:

R = coeficiente residual da vida referencial desse tipo de edificação (0,20)

K = coeficiente de Ross / Heideck

10. Fator Localização: leva em conta possíveis valorizações ou desvalorizações em relação a diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação. Ele é expresso com base na relação entre os Índices Fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores do Município. Fatores superiores a 2,00 e inferiores a 0,50 serão considerados até esses dois limites informados (fator máximo).

11. Fator Coeficiente de Profundidade: trata-se de função exponencial da proporção entre a Profundidade Equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para este tipo de terreno, segundo a Tabela 2 da Norma IBAPE/SP.

12. Fator Coeficiente de Testada (Frente): é a função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr).

13. Fator topografia: atribui-se valorização ou depreciação do elemento amostral, de acordo com a formação topográfica do terreno em relação ao elemento paradigma.

14. Fator Frentes Múltiplas: Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela constante na Norma IBAPE/SP. Para o caso em lide, temos que não há alteração.

15. Fator de Arbítrio: de forma a trazer para a realidade de mercado o valor de determinado imóvel, aplica-se, a critério deste perito, um fator de homogeneização adicional, de forma a apreciar ou depreciar determinada amostra, caso seja necessário. Tal fator pode ser aplicado quando o imóvel apresenta característica específica, como uma benfeitoria voluptuária que possa apresentar real valor de apreciação ou depreciação, amostras que apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico, que não estejam acuradamente precificadas no valor do imóvel e outros que se mostrarem pertinentes, de forma que não estejam devidamente precificados no valor de oferta do imóvel e não tenha sido corretamente saneado com os outros fatores aplicados. Esse fator será aplicado em conjunto com os outros fatores, conforme demonstrado no item abaixo. Na eventualidade de tal fator ser aplicado em determinada amostra, uma breve explicação será dada ao final deste Anexo, bem como a metodologia de cálculo utilizada.

16. Fator de Homogeneização Resultante (F<sub>FRES</sub>): este número demonstra o fator de homogeneização final aplicado na amostra e é calculado pela seguinte fórmula:

$$F_{RES} = 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots (F_4 - 1)]$$

Segundo a norma IBAPE/2011, o intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores é:

Grau de fundamentação I = 0,40 a 2,50

Grau de fundamentação II = 0,50 a 2,00

Grau de fundamentação III = 0,80 a 1,25

**GRAU OBTIDO NESTE ÍTEM: I**

17. Grau de Fundamentação com utilização de fatores, segundo a Tabela 3 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Item 1, Caracterização do imóvel avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados – GRAU III

Item 2, Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados: Entre 11 e 5 amostras – GRAU II

Item 3, Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados – GRAU I

Item 4, Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores (das amostras efetivamente utilizadas) – GRAU I

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO: I**

18. Grau de Fundamentação com utilização do Método Evolutivo, segundo a Tabela 7 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Item 1, Estimativa do valor do terreno: – GRAU II

Item 2, Estimativa dos custos de reedição: – GRAU II

Item 3, Fator de comercialização: inferido em mercado semelhante – GRAU III

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO PRESENTE ESTUDO: II**

19. Grau de precisão da homogeneização das amostras através do tratamento por fatores, segundo a Tabela 11 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central:

Menor ou igual a 30% - GRAU III

Menor ou igual a 40% - GRAU II

Menor ou igual a 50% - GRAU I

### **GRAU DE PRECISÃO DO PRESENTE ESTUDO: I**

20. Saneamento das amostras: das amostras homogeneizadas tira-se a média aritmética. Aquelas que se encontram acima ou abaixo de 30% do valor da média são descartadas para elaboração do valor do terreno, conforme podemos observar nas tabelas. Com as amostras fora da margem eliminadas, realizou-se nova contagem e com a sua média aritmética feita, realizou-se nova verificação se os valores selecionados ficaram dentro da margem que por fim resulta o valor médio e saneado de:

### **VALOR MÉDIO TERRENO (V<sub>t</sub>)**

**240,32 R\$/m<sup>2</sup>**

**Base julho de 2022**

21. As benfeitorias existentes no terreno foram calculadas na tabela 6 deste anexo e resultaram no valor de:

### **VALOR BENFEITORIAS (V<sub>B</sub>)**

**643.959,04R\$**

**Base julho de 2022**

22. O Fator de Ajuste de Mercado (FAM) é a capacidade de o mercado absorver determinado imóvel, quando negociado, em determinado momento. Esse fator pode apreciar ou depreciar o bem, de acordo a relação entre oferta e demanda praticada naquele mercado. Uma pesquisa de mercado foi elaborada e o valor de FAM calculado na Tabela 9, resultando em:

### **FATOR DE AJUSTE DE MERCADO (FAM)**

**1,2792**

**Base julho de 2022**

23. Descrição dos Fatores de Arbítrio aplicados por amostra:

1. Foi aplicado Fatos de Ajuste de Mercado de 15% em virtude da oferta aceitar contrapropostas;
2. Não foi aplicado;
3. Não foi aplicado;
4. Não foi aplicado;
5. Não foi aplicado;
6. Não foi aplicado;
7. Não foi aplicado;
8. Não foi aplicado;
9. Não foi aplicado;
10. Não foi aplicado;
11. Não foi aplicado;
12. Não foi aplicado.

**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**  
CAU – A65210-5

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

**Processo nº 002002-31.2018.8.26.0564**

**Nº de ordem 1455/2021**

**Fase de cumprimento de sentença**

**EDUARDO C. T. FERRÃO**, Perito Judicial, registrado no CAU-SP sob o nº A65210-5, devidamente habilitado neste ofício conforme o provimento CSM 2306/2015, nomeado nos autos supracitado, em que são partes:

**MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES E OUTROS**

Exequente

**DOROTI FINCO E OUTROS**

Executado

vem mui respeitosamente à presença de V. Excia., após as vistorias necessárias e minucioso exame da matéria apresentar o presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## ÍNDICE:

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1. RESUMO DOS FATOS.....	3
1.2. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO.....	3
1.3. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO PRESENTE TRABALHO.....	4
2. CONTORNOS TÉCNICOS DO PRESENTE TRABALHO.....	5
3. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	7
4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	7
4.2. SOBRE A LEGISLAÇÃO VIGENTE.....	10
4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS.....	15
4.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA.....	17
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	21
6. CONCLUSÃO.....	24
7. ENCERRAMENTO.....	25
ANEXO I – PESQUISA EXPEDITA DE VALORES DE VENDA DE CASAS E TERRENOS.....	26
ANEXO II – TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA.....	39

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

### 1.1. RESUMO DOS FATOS:

Trata-se de ação de Extinção de Condomínio C.C. Alienação Judicial movida por Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros em face de Doroti Finco e outros, referente aos imóveis matriculados n 2ºCRI de São Bernardo do Campo sob os n°s 1.415, 26.183 e 42.753, e matriculado no CRI de Praia Grande sob n°34.031.

Os bens serão vendidos em hasta pública, repartindo-se o saldo do valor apurado, de acordo com o quinhão de cada qual.

O juízo determina a avaliação dos bens penhorados, nomeando este signatário para exercer a honrosa função de Perito Judicial, com o objetivo de valorizar os referidos bens.

As partes não formularam quesitos e tampouco indicam assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos periciais

**Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor de mercado de um terreno de matrícula 26.183 do 2º CRI de São Bernardo do Campo, conforme o r. despacho proferido nos autos.**

### 1.2. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO:

Este laudo tem como finalidade estabelecer o atual valor de mercado do imóvel avaliando, um terreno, situada à Estrada Rio Acima esquina com Rua Luiza Viezzer Finco, Bairro dos Finco, São Bernardo do Campo, São Paulo. Este valor investigado é aquele que a propriedade poderia alcançar se colocada no livre mercado, sem que nenhum dos interessados, em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam, por qualquer circunstância, forçados ao negócio.

Assim, o estabelecimento e a relação do somatório de fatores que culminaram na presente avaliação foram apresentados por este Perito utilizando-se, para tanto, dos recursos de vistoria no local, provas apresentadas durante os trabalhos de diligência, documentação

acostada aos autos, e por fim, a documentação compulsada e fornecida pelas partes.

As pesquisas de mercado necessárias foram realizadas na sequência da vistoria.

Por premissa, o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios e outros intervenientes que pudessem minorar ou depreciar o valor de venda. Não se realizou verificação sobre os títulos dominiais do imóvel, de modo que as informações recebidas e constantes nos Autos foram consideradas como fidedignas para conclusão deste trabalho.

Por fim, os valores encontrados para o imóvel em lide estão condicionados às bases do mercado específico e atual do bem, assim como, no estado que se encontra nesta data.

### 1.3. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO PRESENTE TRABALHO:

As informações colhidas na pesquisa de mercado, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

Fizeram parte da pesquisa a realização de vistoria prévia na qual se considerou o entorno da área para cadastramento e levantamento de imóveis semelhantes.

O perito signatário declara que vistoriou pessoalmente o imóvel avaliando e, nessa ocasião, foram registradas as fotografias que são apresentadas nesta peça pericial e que demonstram o atual estado do imóvel.

## 2. CONTORNOS TÉCNICOS DO PRESENTE TRABALHO:

Os critérios de avaliação foram baseados nas atuais metodologias técnicas, consignadas pelas normas brasileiras da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), em especial à ABNT-NBR14.653 – Avaliação de Bens - Parte 1, Procedimentos Gerais, com última atualização em 2019 e Parte 2, Avaliação de imóveis Urbanos, com última atualização em 2011, além da Norma do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), com última atualização em 2011.

As pesquisas imobiliárias permitiram a identificação do mercado de compra e venda de imóveis similares ao avaliando nas regiões em questão.

Com relação ao tipo de laudo de avaliação realizado, o referido documento apresenta as seguintes características:

**Informações:** Não assumimos responsabilidade pela precisão das informações fornecidas por terceiros. Nos reservamos no direito de fazer reajustes na avaliação, caso seja requisitado uma revisão, tendo como base considerações adicionais ou informações mais precisas fornecidas após o término deste trabalho.

**Direito de propriedade:** Nenhuma investigação detalhada de direito de propriedade e/ou domínio sobre o patrimônio em avaliação foi realizada.

**Data base:** A data base, nas quais as conclusões e opiniões foram expressas neste trabalho, está indicada no Laudo. O Perito não assume responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base, e que possam afetar a opinião relatada.

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

- Vistoria:** O imóvel avaliando foi vistoriado por este Perito, “in loco”, sendo que o valor corresponde ao estado do bem à época da vistoria.
- Compra e venda:** Todos os valores apresentados neste laudo baseiam-se em nossa vistoria e informações fornecidas por terceiros. Não assumimos responsabilidade por alterações de valores em função das condições de mercado ou inabilidade do proprietário em negociar uma venda pelo valor avaliado.
- Confidencialidade:** Este laudo, assim como todos os papéis de trabalho, é confidencial. Não poderá ser fornecida cópia deste laudo ou dos papéis de trabalho sem aprovação formal do profissional avaliador.

### 3. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO:

Este signatário realizou vistoria no local do imóvel penhorado, na data de 13 de maio de 2022 às 11:30, com a presença do Sr. Leandro Batistini.

#### **4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**

##### **4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO:**

O imóvel encontra-se localizado na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, Estrada Rio Acima esquina com Rua Luiza Viezzer Finco, Bairro dos Finco.

A região apresenta todos os melhoramentos públicos usuais, com exceção de gás canalizado e rede de esgoto. Está a uma distância de 9,5 km, aproximadamente, em linha reta do centro da cidade. A área possui características de ocupação predominantemente residencial, com a presença de alguns comércios ao longo da Estrada do Rio Acima, onde o padrão das construções varia entre o proletário e o médio.

A região do Riacho Grande possui um centro comercial e de serviços, distante 2km, aproximadamente, do imóvel avaliando. Nessa região se encontram: escola municipal e estadual, a UPA e UBS Riacho Grande, terminal de ônibus, delegacia de polícia, clínica veterinária, mercados, agencias bancárias, postos de gasolina, igreja, imobiliária, restaurantes e lanchonetes.

Ao longo da Estrada do Rio Acima também se encontra uma praça pública com quadra, mercados, restaurantes, lojas de materiais de construção, posto de gasolina, farmácia, oficina mecânica, loja de autopeças e igrejas.

O imóvel tem seu uso parcialmente compatível com a região onde se encontra. Na região predominam imóveis residenciais, porém é possível encontrar imóveis comerciais e de serviços, principalmente sobre a Estrada do Rio Acima. As dimensões do terreno estão consoantes com os imóveis da região.

Segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, a área pertencente ao Grupo I (Zona de uso predominante residencial e ocupação horizontal), variando entre 1ª Zona (Residencial Horizontal de Padrão Popular) e 2ª Zona (Residencial Horizontal de Padrão Médio). O entorno imediato possui as mesmas características.

**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**  
 CAU – A65210-5



Mapa da região com o lote identificado em vermelho. Fonte: Google Maps



Foto de satélite com lote identificado em vermelho. Fonte: SBCGeo.



Planta de loteamento. Mapa Fiscal do Município com o lote indicado em vermelho. Fonte: SBCGeo.

## 4.2. SOBRE A LEGISLAÇÃO VIGENTE:

Segundo o Plano Diretor de São Bernardo do Campo, a área pertence à Zona de Manejo Sustentável, inserida na MPRM-Macrozona de Proteção e Recuperação do Manancial, que coincide com os limites da Área de Proteção e Recuperação do Manancial Billings – APRM – definidos pela Lei Estadual 13.579/2009, e que determina as seguintes diretrizes:

- I - preservação das características naturais do território, visando assegurar a melhoria da qualidade ambiental, a conservação da biodiversidade e manter o potencial de produção de água;
- II - recuperação ambiental das áreas que sofreram impactos gerados por ação antrópica;
- III - regularização fundiária sustentável dos assentamentos precários de interesse social e reserva de áreas para o atendimento da população moradora da APRM-B que necessita ser removida de seu local de moradia;
- IV - controle da expansão de núcleos habitacionais isolados;
- V - provisão de infraestrutura e saneamento, promovendo a sustentabilidade ambiental do uso e ocupação do solo;
- VI - provisão de áreas para desenvolvimento econômico sustentável, potencializando efeitos positivos da demanda por terra, gerada em função da implantação do Rodoanel;
- VII - requalificação urbanística e provisão de equipamentos urbanos e comunitários;
- VIII - consolidação e requalificação da área urbanizada do bairro do Rio Grande, restringindo sua expansão;
- IX - incentivo a usos compatíveis com a preservação ambiental, como o turismo sustentável e programas de agricultura orgânica;

X - formulação e implementação de programas de fomento e apoio ao manejo sustentável das áreas preservadas.

(Redação dada pela Lei nº6374 / 2014)

*A Lei Estadual nº 13.579/2009 impõe aos municípios compreendidos pela bacia hidrográfica da Billings que compatibilizem sua legislação urbanística às diretrizes, normas ambientais e índices urbanísticos de interesse para a preservação, conservação e recuperação dos mananciais, como condição à municipalização das atividades de licenciamento e de regularização. Em janeiro de 2015 foi concluída a compatibilização do Plano Diretor de São Bernardo do Campo aos critérios da lei específica da Billings, sendo que os imóveis localizados na Área de Proteção e Recuperação de Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings (APRM-B) deverão atender aos parâmetros da legislação estadual no que se refere à ocupação do solo (coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade e índice de área vegetada) e ao parcelamento (lote mínimo).*

(Trecho retirado da página da internet da Prefeitura de São Bernardo do Campo).

Segundo a Lei Estadual nº13.579/2009, a área pertence, parte à AOD – Área de ocupação dirigida, inserida na MOD – Macrozona de Ocupação Dirigida.

As Áreas de Ocupação Dirigida – AOD: correspondem às áreas de interesse para a consolidação ou implantação de usos urbanos ou rurais, desde que atendidos os requisitos que assegurem a manutenção das condições ambientais necessárias à produção de água em quantidade e qualidade para o abastecimento público.

As AODs são divididas em cinco subáreas, sendo que cada uma delas possui suas diretrizes de planejamento e gestão, que diferem entre si em relação a sua localização por compartimentos ambientais e à restrição dos parâmetros urbanísticos básicos: lote mínimo, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade mínima e índice de área vegetada. Os parâmetros menos restritivos estão definidos para as subáreas SUC (Subárea de Ocupação Urbana Consolidada), SUCt (Subárea de Ocupação Urbana Controlada) e SOE (Subárea de Ocupação Especial), ao passo que a maior restrição se refere à ocupação das subáreas denominadas de baixa densidade – SBD, prioritariamente ocupadas por atividades do setor primário, chácaras e sítios.

**É admitido uso misto em todas as subáreas, desde que obedecida a legislação municipal de uso e ocupação do solo e as disposições quanto a parâmetros urbanísticos, infraestrutura e saneamento ambiental definidas nesta lei.**

**O imóvel se encontra dentro da SBD – Subárea de ocupação de baixa densidade.**

São diretrizes de planejamento e gestão para a SBD:

- I - garantir usos de baixa densidade populacional;
- II - incentivar atividades econômicas compatíveis com a proteção dos recursos hídricos e com o desenvolvimento sustentável;
- III - limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou adensamento populacional;
- IV - incentivar a implantação de sistemas autônomos, individuais ou coletivos, de afastamento, tratamento e destinação final de efluentes líquidos.

**Seção V - Dos mecanismos de compensação das atividades:**

**Artigo 95 -** As áreas já vinculadas para compensação, nos termos do artigo 37-A da [Lei nº 1.172, de 17 de novembro de 1976](#), acrescentado pela Lei nº 11.216, de 31 de agosto

## Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

de 1981, não poderão ser objeto de ocupação ou qualquer outra forma de utilização, senão a de preservação, sendo responsabilidade do proprietário sua manutenção.

Nos trechos da tabela a seguir estão relacionadas às definições, diretrizes e os índices dos parâmetros urbanísticos das subáreas de ocupação dirigida.

Subárea de Ocupação Urbana Controlada	SUCt	Área já ocupada e em processo de adensamento e consolidação urbana e com ordenamento praticamente definido.	<ul style="list-style-type: none"> <li>I - implantar novos empreendimentos condicionados à garantia de implantação de adequada de saneamento ambiental;</li> <li>II - requalificar assentamentos através de implantação adequada de sistemas de saneamento ambiental;</li> <li>III - recuperar áreas urbanas degradadas;</li> <li>IV - estimular a ampliação e recuperação dos sistemas de áreas verdes e de lazer em propriedades públicas e privadas.</li> </ul>
Subárea de Ocupação de Baixa Densidade	SBD	Área não urbana destinada a usos com baixa densidade de ocupação, compatíveis com a proteção dos mananciais.	<ul style="list-style-type: none"> <li>I - garantir usos de baixa densidade populacional;</li> <li>II - incentivar atividades econômicas compatíveis com a proteção aos recursos hídricos e o desenvolvimento sustentável;</li> <li>III - limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou adensamento populacional;</li> <li>IV - incentivar a implantação de sistemas autônomos, individuais ou coletivos, de afastamento, tratamento e destinação final de efluentes líquidos.</li> </ul>
Subárea de Conservação Ambiental	SCA	Área provida de cobertura vegetal de interesse à preservação da biodiversidade, de relevante beleza cênica ou outros atributos de importância ambiental.	<ul style="list-style-type: none"> <li>I - controlar a expansão dos núcleos urbanos existentes e coibir a implantação de novos assentamentos;</li> <li>II - ampliar áreas de especial interesse de preservação para uso em programas de compensação ambiental de empreendimentos da APRM-B;</li> <li>III - limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou adensamento populacional;</li> <li>IV - incentivar ações e programas de manejo, recuperação e conservação da cobertura florestal;</li> <li>V - incentivar a implantação de sistemas autônomos, individuais ou coletivos, de afastamento, tratamento e destinação final de efluentes líquidos.</li> </ul>

Fonte: Lei Estadual nº 13.579, de 13 de julho de 2009.

Trecho da Tabela 5.1 - Diretrizes e Parâmetros Urbanísticos das Subáreas de Ocupação Dirigida - Lei Específica da APRM. Fonte: Lei Estadual nº13.579/2009

## Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	250	250	250	250	500
Coefficiente de aproveitamento	2,0	1,0	1,0	1,0	0,8
Taxa de permeabilidade (%)	20	20	20	20	40
Índice de área vegetada (%)	10	10	10	10	20
Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	500	500	1.000	3.000	5.000
Coefficiente de aproveitamento	0,5	0,5	0,2	0,5	0,2
Taxa de permeabilidade (%)	40	40	50	70	70
Índice de área vegetada (%)	20	20	25	35	35
Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	5.000	5.000	7.500	7.500	10.000
Coefficiente de aproveitamento	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1
Taxa de permeabilidade (%)	90	90	90	90	90
Índice de área vegetada (%)	45	45	45	45	45

Trecho da Tabela 5.1 - Diretrizes e Parâmetros Urbanísticos das Subáreas de Ocupação Dirigida - Lei Específica da APRM. Fonte: Lei Estadual nº13.579/2009

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## 4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS:

### DADOS DO IMÓVEL:

Endereço	Estrada Rio Acima esquina com Rua Luiza Viezzer Finco
Bairro	Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Zona Fiscal	620
Quadra	102
Lote	077
Logradouro	06048.620.102-1
Índice Fiscal	R\$107,49/m <sup>2</sup> @ 2022
Valor do IPTU mensal	Não Informado
Matrícula	26.183 do 2ºCRI São Bernardo do Campo
Área do Terreno	478,50m <sup>2</sup> (Conforme Matrícula) <b>DESATUALIZADA EM VIRTUDE DO NOVO TRAÇADO DA AV. RIO ACIMA.</b>
	970,00m <sup>2</sup> (Aproximadamente) - Conforme Cadastro Fiscal do Município de São Bernardo do Campo e aferido no local durante a vistoria
Dimensões do terreno	Frente = 28,00m / Profundidade Equiv. = 35,00m
Topografia	Active superior a 10%
Forma do Terreno	Irregular (conforme planta)
Categoria	Terreno
Estado geral de conservação	N/D
Vagas defronte ao imóvel	10 (sobre Rua Luiza Viezzer Finco)
Rede de água	Sim
Rede de Esgoto	Não
Pavimentação	Sim
Gás canalizado	Não
Guias e sarjetas	Sim
Captação de águas pluviais	Sim
Passeios (calçadas)	Sim
Internet rápida	Sim
Energia domiciliar	Sim
Iluminação pública	Sim
Rede telefônica	Sim
Telefonia celular	Sim
Transporte coletivo	Sim
Urbanização	Sim
Coleta seletiva de lixo	Sim
TV a cabo	Sim

**CARACTERÍSTICAS:**

Trata-se de um terreno de esquina totalmente murado com formato e topografia irregulares. Não possui vegetação além de grama aparada e não apresenta nenhum entulho despejado.

Suas dimensões aproximadas são de: 28 metros de frente para Estrada do Rio Acima, 18 metros sobre a Rua Luiza Viezzer Finco e 24 metros em curva no encontro das duas vias.

Seu relevo acompanha o perfil da Estrada do Rio Acima, sendo a divisa sobre a Rua Luiza Viezzer Finco o ponto mais alto.

O terreno apresenta diferença significativa a respeito de sua área quando comparadas a Matrícula e a Planta Cadastral do Município de São Bernardo do Campo.

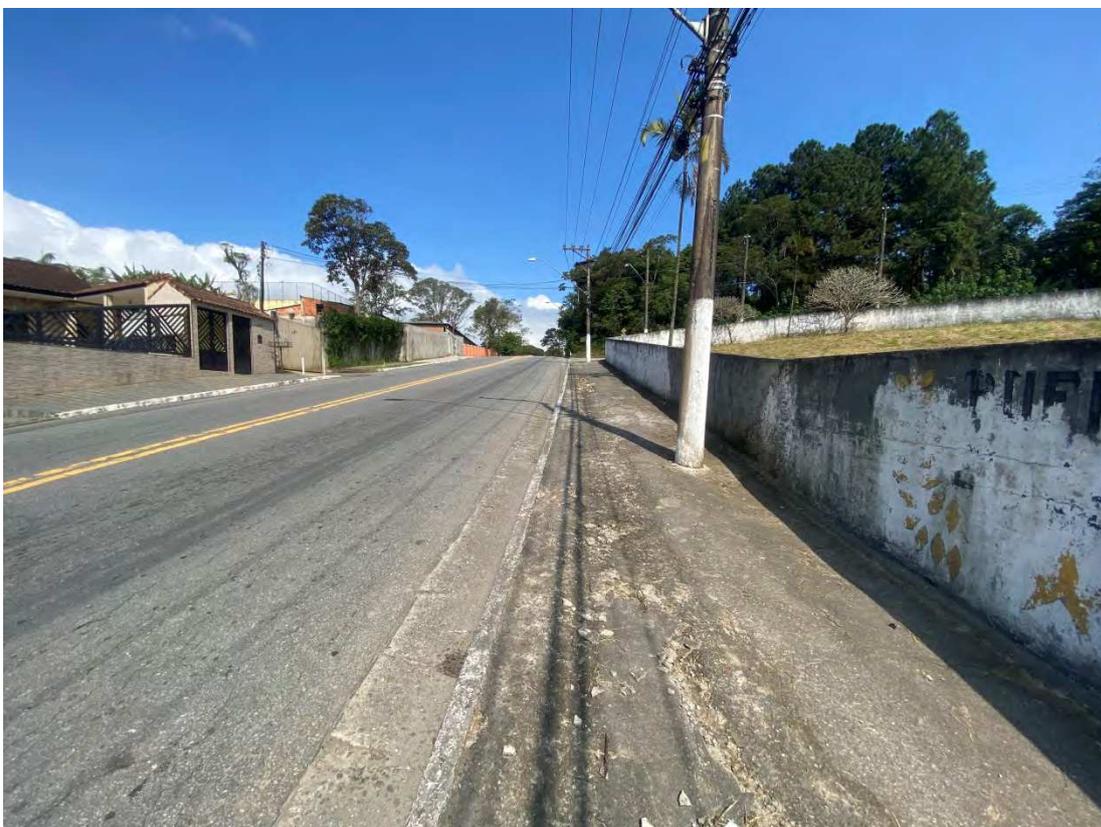
Enquanto o registro oficial do imóvel menciona 478,50m<sup>2</sup>, a Planta do Município gira em torno de 970,00m<sup>2</sup>. A diferença pode ser explicada devido a alguma alteração no traçado da Estrada que foi retificada ao longo dos anos, alterando o desenho do lote.

Durante a diligência, as medidas foram levantadas para confirmação e coincidem com o que é apresentado na Planta Cadastral. Portanto para efeito de cálculo desse trabalho será considerado a área de 970,00m<sup>2</sup>.

**4.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA:**



**Foto 01:** Vista da Estrada do Rio Acima sentido nordeste.



**Foto 02:** Vista da Estrada do Rio Acima sentido sudoeste.



**Foto 03:** Vista do terreno desde a parte mais baixa. Linha vermelha assinala onde seria a divisa aproximadamente.



**Foto 04:** Vista da parte mais baixa do terreno. Linha vermelha assinala onde seria a divisa aproximadamente.



**Foto 05:** Vista da parte mais baixa do terreno. Seta vermelha assinala onde seria a divisa aproximadamente.



**Foto 06:** Vista do terreno desde esquina. Linha vermelha assinala onde seria a divisa aproximadamente.



Foto 07: Vista desde a parte mais alta do terreno, sobre Rua Luiza Viezzer Finco. Linha vermelha assinala onde seria a divisa aproximadamente.

## 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Face à pesquisa desenvolvida, foi possível a utilização de método direto mais recomendável, a saber, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores**, conforme estabelecido nas Normas IBAPE/SP e ABNT/NBR14.653, cujos princípios foram utilizados de forma plena na apuração de valor básico unitário para o terreno. A avaliação se fez segundo o critério do metro quadrado médio de terreno com características e potencialidades semelhantes ao avaliando, empregando-se os fatores de ajustes cabíveis, de conformidade com as normas anteriormente mencionadas; para tanto, procedeu-se à uma cuidadosa pesquisa de valores, cuja homogeneização foi processada de acordo com as diretrizes contidas nas normas.

Deve-se reiterar que o resultado obtido com a aplicação desta metodologia corresponde ao **real valor de mercado**, de acordo com as considerações oferecidas anteriormente

### NOTA IMPORTANTE:

Para o caso em tela, após extensa pesquisa de mercado, a fim de se perceber a dinâmica de oferta e demanda daquela região, foi constatado que a despeito da proximidade e da similaridade entre todas as amostras (separadas em dois grupos: terrenos e chácaras), a aplicação do fator localização trouxe distorções ao modelo. Analisando separadamente o grupo das primeiras 4 amostras, sendo todas de terrenos, percebemos grande oscilação de valores. Quando analisamos a segunda porção das amostras, de terrenos com benfeitorias, todas constituídas de chácaras, também observamos grande variação de valores, após a retirada do valor das benfeitorias para obtermos o valor da terra nua. A dinâmica de variação de preços não é compatível com as variações do índice fiscal, a determinação de preço parece não seguir parâmetros de valoração da terra nua somada às benfeitorias. O que se observa é que os vendedores não conseguem transferir o valor das benfeitorias ao valor de venda, ou ainda, acabam por ofertar suas propriedades no mercado levando em conta apenas o valor das benfeitorias, sem conseguir incluir o real valor da terra nua. A Região do Riacho Grande possui uma lógica mercadológica bastante heterodoxa, muitas vezes não seguindo diretrizes palpáveis, de forma que

propriedades fisicamente comparáveis, muito próximas entre si, possuam valores completamente discrepantes. Parece existir certa “barreira psicológica” de ofertar propriedades com valores muito elevados no mercado, tendo em vista que a região acabou ao longo dos anos por ser acometida por ocupações irregulares, de padrão proletário, não recebendo a devida atenção do poder público. Esse fator gerou inúmeras incertezas a possíveis compradores de lotes maiores. Desta forma, propriedades com grande área de terreno acabam sendo ofertadas por valores similares a outras que possuem área construída similar, mas com área de terreno muito menor.

Conforme pesquisa que procedemos na região do imóvel (ver anexo I), o valor unitário médio de venda de terreno com características semelhantes ao avaliando, corresponde a 240,32 R\$/m<sup>2</sup> para o mês de julho de 2022.

O valor do terreno é obtido através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_U \times A_T \times F_{AM}$$

$$V_T = 240,32 \times 970 \times 1,2792$$

$$V_T = 298.204,71$$

**VALOR DO TERRENO = R\$ 298.204,71**

**Julho/2022**

Onde:

$V_T$  = Valor do terreno

$V_U$  = Valor básico unitário do m<sup>2</sup> de terreno, estimado através da situação paradigma (obtido através da pesquisa de mercado, tratamento das amostras por fatores e finalmente a homogeneização das amostras). Vide Anexo II.

$A_T$  = Área do terreno (970m<sup>2</sup>)

**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**

CAU – A65210-5

**FAM** = Fator de Ajuste de Mercado, que teve seu cálculo demonstrado na Tabela 5 do Anexo II

**NOTA IMPORTANTE:**

Para o caso em tela, após extensa pesquisa de mercado, a fim de se perceber a dinâmica de oferta e demanda daquela região, foi constatado que o terreno avaliando possui uma característica singular, ou seja, ele está de frente para a Estrada Rio Acima, é um terreno de esquina e possui características de ocupação tanto comercial quanto residencial, o que o torna versátil. Está em aclave, o que o coloca em posição vantajosa em relação à estrada, está totalmente limpo e sem árvores, sendo que sua ocupação está bastante facilitada. Não foram observadas muitas amostras de terrenos com esses atributos, sendo apenas a amostra 1 um terreno muito próximo ao avaliando e de frente para a mesma estrada. Isso posto, iremos atribuir valorização adicional, no valor máximo estabelecido em norma.

Desta forma, dentro do que estabelecem as normas IBAPE/SP e ABNT NBR 14.653, cabe ao profissional avaliador, a seu critério, quando devidamente fundamentado, atribuir, através do campo do arbítrio, valorização ou depreciação adicional ao valor obtido após a homogeneização das amostras pesquisadas. Esse fator tem o limite máximo de 15% para mais ou para menos. Para o caso em tela temos que o Fator de Arbítrio (FA) é:

$$\mathbf{FATOR\ DE\ ARBÍTRIO\ (FA) = 1,15}$$

Portanto temos que o Valor do Imóvel Final (V<sub>IF</sub>) é:

$$V_{IF} = V_T \times FA$$

$$V_{IF} = 298.204,71 \times 1,15$$

$$V_{IF} = 342.935,42$$

**VALOR DO IMÓVEL FINAL = R\$ 342.935,42**

Que, em números redondos é igual a:

**VALOR DO IMÓVEL FINAL = R\$ 343.000,00**  
Julho/2022

**6. CONCLUSÃO:**

Determinamos para o imóvel, o valor de:

**Valor do imóvel**  
**R\$ 343.000,00**  
(Trezentos e quarenta e três mil reais)  
**Julho/2022**

**7. ENCERRAMENTO:**

A seguir, dá este **Perito Judicial**, como encerrado o seu trabalho, sendo este documento composto de um total de 19 (desenove) folhas, todas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última folha datada e assinada pelo **Perito signatário**.

Atesto que o imóvel alvo do presente **Laudo de Vistoria** foi inspecionado e vistoriado “in loco” e pessoalmente por este Perito.

Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, nenhum interesse na comercialização do material em avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou as partes envolvidas.

No melhor conhecimento e a crédito deste signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

**Anexos:**

Anexo I – Pesquisa expedita de valores de venda de apartamentos, contendo 9 (nove folhas).

Anexo II – Tratamento dos valores de pesquisa, contendo 10 (dez folhas).

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 2 de agosto de 2022.

  
**Eduardo C. T. Ferrão**

**ANEXO I**

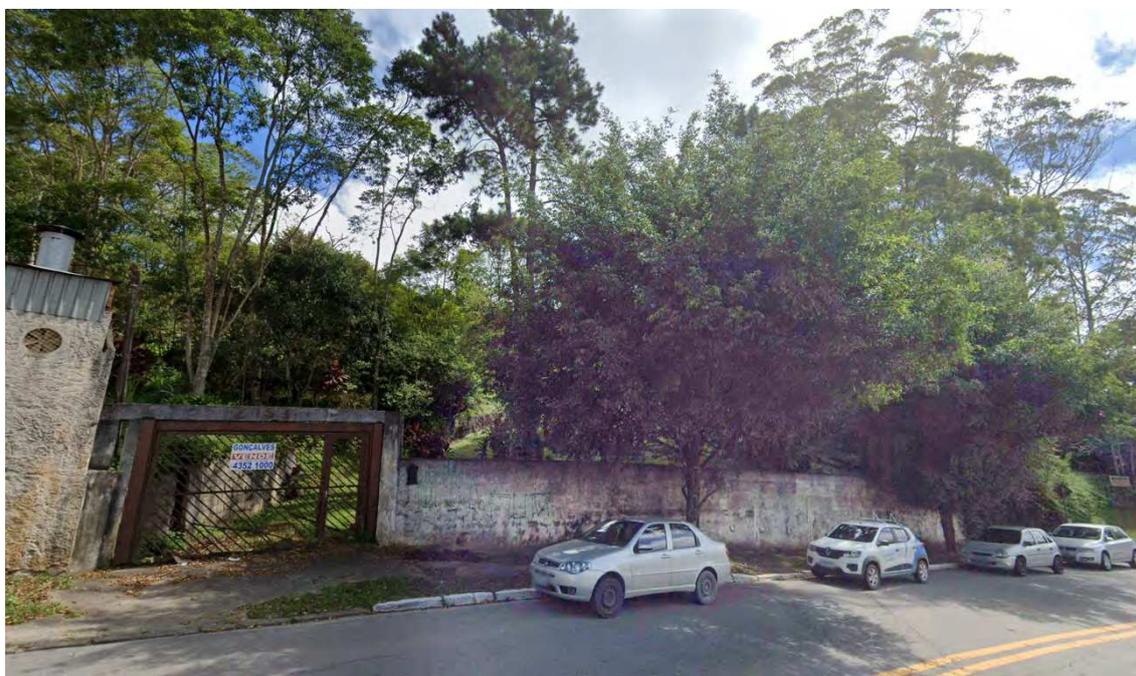
**PESQUISA EXPEDITA DE VALORES DE VENDA DE CASAS E TERRENOS**

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

**ELEMENTO nº 01:**

Endereço	Estrada do Rio Acima
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06048.620.016
Índice Fiscal	R\$107,49@2022
Área do terreno	3.000m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 60m / Profundidade = 40m
Área útil	0m <sup>2</sup>
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	Active maior que 10%
Características	Terreno murado com algumas árvores próximo ao comércio do Riacho Grande
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	85002
Valor	2.400.000,00
Imobiliária / contato	Gonçalves Imóveis / 11-4401-1004



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 02:

Endereço	Rua Ângela Gianoto
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	04067.410.027
Índice Fiscal	R\$296,06@2022
Área do terreno	18.000m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 60m / Profundidade = 300m
Área útil	0m <sup>2</sup>
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	Plano
Características	Terreno com frente e fundo para represa, sendo um lote maior de 60x300m, 7 de 7x350m e 7 de 10x50m, muito próximo do centro do Riacho Grande.
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	4475
Valor	6.400.000,00
Imobiliária / contato	Conquista Imóveis / 11-3593-6177

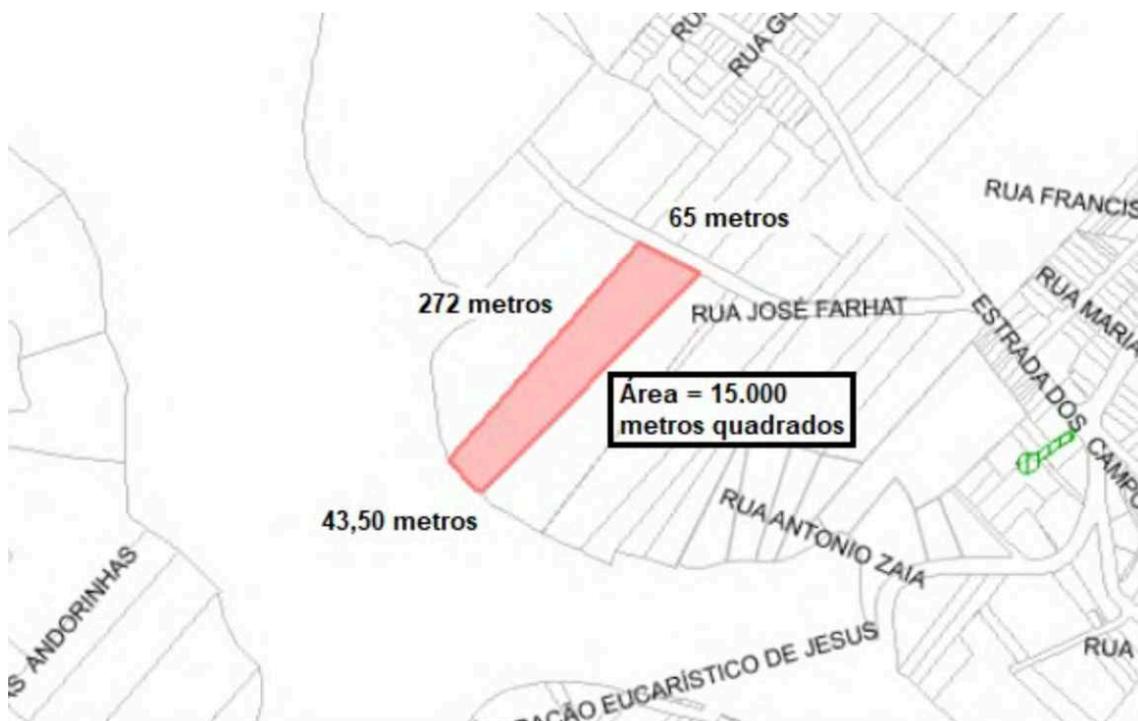


# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 03:

Endereço	Rua José Farhat nº321
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06002.620.021
Índice Fiscal	R\$85,57@2022
Área do terreno	15.000m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 65m / Profundidade = 272m
Área útil	92m <sup>2</sup>
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	Plano
Características	Terreno com fundo para represa, possui uma pequena construção sem valor comercial e um campo de futebol gramado com aproximadamente 4.000m <sup>2</sup> .
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	GBUTNSFU
Valor	1.215.000,00
Imobiliária / contato	John Hennessey Imóveis / 19-98247-0831



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 04:

Endereço	Estrada Henrique Rosa nº516
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06020.620.200
Índice Fiscal	R\$68,71@2022
Área do terreno	3.000m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 25m / Profundidade = 120m
Área útil	0m <sup>2</sup>
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno
Idade estimada da edificação	N/D
Topografia	Plano
Características	Atualmente sendo usado por uma empresa de reciclagem sem construções de valor comercial, torres de alta tensão passam pelo terreno.
Estado de conservação	N/D
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/D
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	445
Valor	499.000,00
Imobiliária / contato	Velci Vidal Imóveis / 11-98105-9500



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

**ELEMENTO nº 05:**

Endereço	Servidão Particular Carlos Hayashi nº158, Condomínio Residencial Boa Vista
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06227.620.505
Índice Fiscal	R\$45,72@2022
Área do terreno	1.557m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 20m / Profundidade = 78m
Área útil	160m <sup>2</sup>
Dormitórios	2
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	4
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Plano
Características	Construção de madeira, revestimento cerâmico em todos os ambientes, terreno todo murado, gramado amplo com árvores frutíferas, canil, aviário, portaria 24hs, horta, lareira, cozinha integrada, 2 lavanderias.
Estado de conservação	“c” - Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	160,00
Valor do Condomínio	750,00
Referência imobiliária	CH0046
Valor	960.000,00
Imobiliária / contato	WR Imóveis / 11-4338-0770



**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**

CAU – A65210-5

**ELEMENTO nº 06:**

Endereço	Estrada da Roseira nº286
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06033.620.302
Índice Fiscal	R\$45,72@2022
Área do terreno	9.826m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 60m / Profundidade = 164m
Área útil	296m <sup>2</sup>
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	14
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	30
Topografia	Leve declive
Características	Chácara com benfeitorias, baias para 4 cavalos, poço caipira 10 mil litros, fundo para represa, canil, amplo gramado com pomar, casa com lareira e sala 3 ambientes, cozinha com vista panorâmica, piscina e área de churrasqueira ampla, casa caseiro e oficina.
Estado de conservação	“c” - Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	297,00
Referência imobiliária	CH0543
Valor	1.199.000,00
Imobiliária / contato	Casari Imóveis / 11-4122-7777



## Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

### ELEMENTO nº 07:

Endereço	N/D
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	3.000m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 40m / Profundidade = 75m
Área útil	250m <sup>2</sup>
Dormitórios	5
Banheiros	(4 Privativo) – (2 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	N/D
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	30
Topografia	Plano
Características	Casa principal toda avarandada contando com forno de pizza e cozinha externa, casa secundária conta com mais 2 quartos, piscina em bom estado.
Estado de conservação	“c” - Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	CH0049
Valor	1.200.000,00
Imobiliária / contato	Imobiliária Especialista Imóveis / 11-4335-5083



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 08:

Endereço	Rua Padre Bento Dias Pacheco nº336
Bairro	Dos Finco
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06043.620.525
Índice Fiscal	R\$30,43@2022
Área do terreno	3.200m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 66m / Profundidade = 49m
Área útil	400m <sup>2</sup>
Dormitórios	4
Banheiros	(3 Privativo) – (2 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	5
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Declive até 10%
Características	Chácara com fundo para represa, piscina desativada, precisa de reforma geral.
Estado de conservação	“e” – Necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	26476
Valor	960.000,00
Imobiliária / contato	Otacília Imóveis / 11-4339-1845



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

## ELEMENTO nº 09:

Endereço	Rua Antônio Bisognini nº318
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06029.620.114
Índice Fiscal	R\$21,30@2022
Área do terreno	1.100m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 20m / Profundidade = 55m
Área útil	320m <sup>2</sup>
Dormitórios	5
Banheiros	(1 Privativo) – (2 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	4
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	30
Topografia	Declive até 10%
Características	Chácara com fundo para represa, piscina, duas casas que podem voltar a ser uma, churrasqueira com fogão a lenha.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	220,00
Referência imobiliária	726
Valor	676.000,00
Imobiliária / contato	Suleide Dono Imóveis / 11-97043-8269

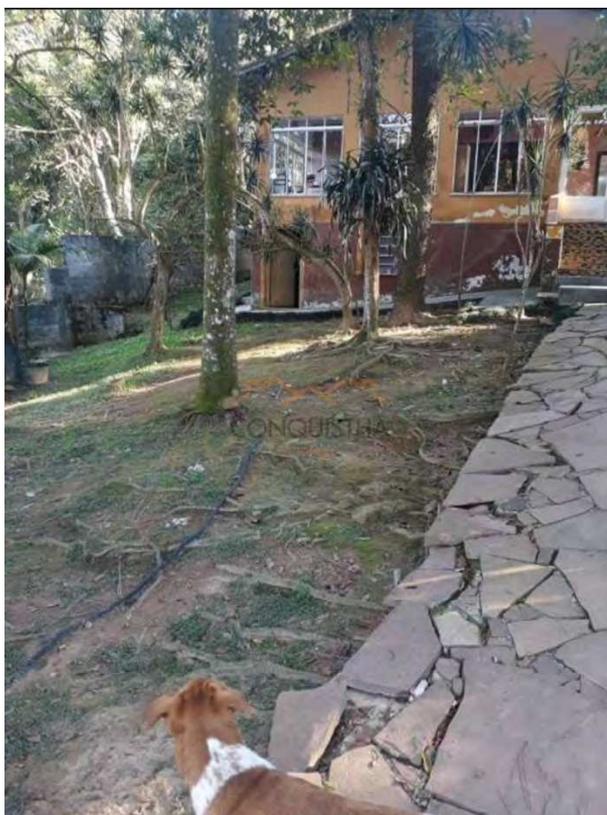


# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

**ELEMENTO nº 10:**

Endereço	N/D
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	1.800m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	N/D
Área útil	296m <sup>2</sup>
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	7
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Declive até 10%
Características	Chácara com piscina e churrasqueira, piso cerâmico em todos os ambientes.
Estado de conservação	“d” – Entre regular e necessitando de reparos simples.
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	120,00
Referência imobiliária	4091
Valor	850.000,00
Imobiliária / contato	Conquista Imóveis / 11-3593-6177



**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**

CAU – A65210-5

**ELEMENTO nº 11:**

Endereço	Estrada Henrique Rosa nº1.700
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	06020.620.301
Índice Fiscal	68,71@2022
Área do terreno	1.716m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	Frente = 18m / Profundidade = 95m
Área útil	210m <sup>2</sup>
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	3
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	40
Topografia	Plano
Características	Chácara com fundo para represa, pomar, edícula, documentação ok.
Estado de conservação	“e” – Necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	ISBCH650
Valor	800.000,00
Imobiliária / contato	Alexandre Cruz Imóveis / 11-97371-9566



**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**

CAU – A65210-5

**ELEMENTO nº 12:**

Endereço	N/D
Bairro	Dos Finco (Jardim Tupã)
Cidade	São Bernardo do Campo
Logradouro	N/D
Índice Fiscal	N/D
Área do terreno	1.716m <sup>2</sup>
Dimensões do terreno	N/D
Área útil	340m <sup>2</sup>
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (1 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	N/D
Categoria	Chácara
Idade estimada da edificação	20
Topografia	Plano
Características	Chácara salão envidraçado, vestiários, piscina ampla, SPA aquecido, área gourmet completa, cozinha industrial, documentação ok.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Médio
Valor do IPTU mensal	N/D
Referência imobiliária	CH0006
Valor	1.600.000,00
Imobiliária / contato	Bellajardim Imóveis / 11-4432-1800



**ANEXO II**  
**TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA**



# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

VERIFICAÇÃO CONJUNTA DOS FATORES									
Elemento	Vu Final homogeneiza do (R\$/m²)	1		2		3		4	
		Transposição		Profundidade		Testada		Topografia	
		Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)						
	Vu	ΔV1	Vu' →(-)ΔV1	ΔV2	Vu' →(-)ΔV2	ΔV3	Vu' →(-)ΔV3	ΔV4	Vu' →(-)ΔV4
Paradigma									
1	656,00	0,00	656,00	0,00	656,00	16,00	640,00	0,00	656,00
2	116,67	-203,33	320,00	0,00	116,67	0,00	116,67	0,00	116,67
3	91,96	19,06	72,90	0,00	91,96	0,00	91,96	0,00	91,96
4	243,05	85,47	157,58	0,00	243,05	0,00	243,05	7,88	235,17
5	1.070,22	603,45	466,76	0,00	1.070,22	0,00	1.070,22	23,34	1.046,88
6	172,04	99,17	72,87	0,00	172,04	0,00	172,04	0,00	172,04
7	253,73	0,00	253,73	0,00	253,73	0,00	253,73	0,00	253,73
8	548,05	398,90	149,15	0,00	548,05	0,00	548,05	-7,46	555,50
9	914,13	740,71	173,43	0,00	914,13	0,00	914,13	-8,67	922,80
10	400,82	0,00	400,82	0,00	400,82	0,00	400,82	0,00	400,82
11	470,05	176,18	293,87	0,00	470,05	0,00	470,05	-14,69	484,74
12	151,08	0,00	151,08	0,00	151,08	0,00	151,08	0,00	151,08
<b>Média</b>	<b>423,98</b>		<b>264,02</b>		<b>423,98</b>		<b>422,65</b>		<b>423,95</b>
Desvio Padrão	321,09		174,81		321,09		320,07		319,01
CV	75,73%		66,21%		75,73%		75,73%		75,25%

Tabela 02

VALIDAÇÃO DOS FATORES					
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado	
		Isolado	Ausente		
<b>Nenhum</b>		<b>64,4%</b>			
Transposição	Obrigatório	75,2%	66,2%		Usar
Profundidade	Obrigatório	64,4%	75,7%		Usar
Testada	Obrigatório	65,3%	75,7%		Usar
Topografia	Complementar	65,3%	75,2%		Não usar
<b>Todos</b>			<b>75,7%</b>		

Tabela 03

**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**  
CAU – A65210-5

<b>SANEAMENTO AMOSTRAL</b>					
Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	640,00				
2	320,00	320,00	320,00	320,00	320,00
3	72,90				
4	149,70	149,70	149,70	149,70	149,70
5	443,42				
6	72,87				
7	253,73	253,73	253,73	253,73	253,73
8	156,61	156,61	156,61	156,61	156,61
9	182,10	182,10	182,10	182,10	182,10
10	400,82	400,82	400,82	400,82	400,82
11	308,56	308,56	308,56	308,56	308,56
12	151,08	151,08	151,08	151,08	151,08
<b>Média</b>	<b>262,65</b>	<b>240,32</b>	<b>240,32</b>	<b>240,32</b>	<b>240,32</b>
Média + 45%	407,11	372,50	372,50	372,50	372,50
Média - 45%	144,46	132,18	132,18	132,18	132,18
Desvio padrão	169,12	95,26	95,26	95,26	95,26
Elementos	12	8	8	8	8

Tabela 04

# Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL EM APREÇO E ELEMENTOS DA PESQUISA DE TERRENOS																	
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogêneo (R\$/m²)	1			2			3			4					
			Fator de Localização (Transposição) - FI			Coeficiente de Profundidade - Cp			Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia					
#	At	Vu	If	FI	ΔFI	Pe	Cp	ΔCp	Fp	Cf	ΔCf	It	Ft	ΔFt	ΣC	Vua	Vt
Paradigma			107,94			40,00			20,00			1,00					
<b>Avaliando</b>	<b>970,00</b>	<b>240,32</b>	<b>107,94</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>35,00</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>28,00</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>1,00</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>240,32</b>	<b>233.110,40</b>
Pesquisados																	
1	3.000,00	240,32		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0250	0,0250		1,0000	0,0000	<b>0,9756</b>	234,46	703.375,61
2	18.000,00	240,32		0,3646	-0,6354		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	<b>2,7428</b>	659,15	11.864.781,41
3	15.000,00	240,32		1,2614	0,2614		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	<b>0,7928</b>	190,51	2.857.724,07
4	3.000,00	240,32		1,5710	0,5710		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0526	0,0526	<b>0,6159</b>	148,02	444.055,20
5	1.557,00	240,32		2,3609	1,3609		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0526	0,0526	<b>0,4143</b>	99,57	155.033,99
6	9.826,00	240,32		2,3609	1,3609		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	<b>0,4236</b>	101,79	1.000.208,37
7	3.000,00	240,32		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	<b>1,0000</b>	240,32	720.960,00
8	3.200,00	240,32		3,5472	2,5472		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		0,9524	-0,0476	<b>0,2858</b>	68,67	219.750,13
9	1.100,00	240,32		5,0676	4,0676		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		0,9524	-0,0476	<b>0,1992</b>	47,87	52.659,90
10	1.800,00	240,32		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	<b>1,0000</b>	240,32	432.576,00
11	1.716,00	240,32		1,5710	0,5710		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		0,9524	-0,0476	<b>0,6565</b>	157,76	270.715,32
12	6.000,00	240,32		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	<b>1,0000</b>	240,32	1.441.920,00

Tabela 05

Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão

CAU – A65210-5

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogêizado (R\$/m²)	1												2			3			4			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
			Fator Transposição - FI		Fator de Profundidade - Cp		Fator de Testada - Cf		Fator de Topografia		Fator de Profundidade - Cp		Fator de Testada - Cf		Fator de Topografia		Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)							
			Índice Fiscal	Fator Localização	Prof. Equivalente	Coeficiente de Profund.	Frene Projetada	Coeficiente de Frente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Cp	Cf	It	Ft	Cf	Ft										
																				If	Fl	Pe	Cp			
#	At	Vu	Vu	If	Fl	Pe	Cp	Fp	Cp	Cf	It	Ft	Cf	Ft	ΣC	Vua	Vt									
Paradigma	970,00	240,32	240,32	107,94	Fl	Pe	Cp	Fp	Cp	Cf	It	Ft	Cf	Ft												
Pesquisados																										
1	3.000,00	240,32	240,32	107,94	1,0000	50,00	1,0000	60,00	1,0000	1,0250	1,00	1,0000	1,0250	1,0000	0,9756	234,46	703.375,61									
2	18.000,00	240,32	240,32	296,06	0,3646	300,00	1,0000	60,00	1,0000	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	1,0000	2,7428	659,15	11.864.781,41									
3	15.000,00	240,32	240,32	85,57	1,2614	230,77	1,0000	65,00	1,0000	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	1,0000	0,7928	190,51	2.857.724,07									
4	3.000,00	240,32	240,32	68,71	1,5710	120,00	1,0000	25,00	1,0000	1,0000	0,95	1,0526	1,0000	1,0526	0,6159	148,02	444.055,20									
5	1.557,00	240,32	240,32	45,72	2,3609	77,85	1,0000	20,00	1,0000	1,0000	0,95	1,0526	1,0000	1,0526	0,4143	99,57	155.033,99									
6	9.826,00	240,32	240,32	45,72	2,3609	163,77	1,0000	60,00	1,0000	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	1,0000	0,4236	101,79	1.000.208,37									
7	3.000,00	240,32	240,32	107,94	1,0000	75,00	1,0000	40,00	1,0000	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	240,32	720.960,00									
8	3.200,00	240,32	240,32	30,43	3,5472	48,48	1,0000	66,00	1,0000	1,0000	1,05	0,9524	1,0000	0,9524	0,2858	68,67	219.750,13									
9	1.100,00	240,32	240,32	21,30	5,0676	55,00	1,0000	20,00	1,0000	1,0000	1,05	0,9524	1,0000	0,9524	0,1992	47,87	52.659,90									
10	1.800,00	240,32	240,32	107,94	1,0000	90,00	1,0000	20,00	1,0000	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	240,32	432.576,00									
11	1.716,00	240,32	240,32	68,71	1,5710	95,33	1,0000	18,00	1,0000	1,0000	1,05	0,9524	1,0000	0,9524	0,6565	157,76	270.715,32									
12	6.000,00	240,32	240,32	107,94	1,0000	600,00	1,0000	10,00	1,0000	1,0000	1,00	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	240,32	1.441.920,00									

Tabela 06

VALORES DAS CONSTRUÇÕES - PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO FAM														
Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²) Junho 2022	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	1.771,05													
1	1.771,05													
2	1.771,05													
3	1.771,05													
4	1.771,05													
5	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	160,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	c	5,00%	0,523	0,6188	192.875,30
6	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	296,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	c	10,00%	0,624	0,6996	403.422,35
7	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	250,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	c	5,00%	0,659	0,7273	354.246,14
8	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	400,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	e	28,00%	0,397	0,5174	403.180,62
9	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	320,00	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	c	5,00%	0,659	0,7273	453.435,06
10	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	296,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	c	28,00%	0,397	0,5174	298.353,66
11	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,100	210,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	e	28,00%	0,397	0,5174	211.669,82
12	1.771,05	1.2.5 - Casa padrão médio	1,200	340,00	70,00	20%	20,00	28,6%	0,816	c	5,00%	0,776	0,8204	592.817,42

Tabela 07

**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**  
CAU – A65210-5

<b>CÁLCULO DO FATOR DE AJUSTE DE MERCADO</b>						
Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Tereno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	Vo	Ff	Vv	Vt	Vb	Fam
1	2.400.000,00	0,90	2.160.000,00	703.375,61	0,00	3,0709
2	6.400.000,00	0,90	5.760.000,00	11.864.781,41	0,00	0,4855
3	1.215.000,00	0,90	1.093.500,00	2.857.724,07	0,00	0,3826
4	499.000,00	0,90	449.100,00	444.055,20	0,00	1,0114
5	960.000,00	0,90	864.000,00	155.033,99	192.875,30	2,4834
6	1.199.000,00	0,90	1.079.100,00	1.000.208,37	403.422,35	0,7688
7	1.200.000,00	0,90	1.080.000,00	720.960,00	354.246,14	1,0045
8	960.000,00	0,90	864.000,00	219.750,13	403.180,62	1,3870
9	676.000,00	0,90	608.400,00	52.659,90	453.435,06	1,2021
10	1.100.000,00	0,90	990.000,00	432.576,00	298.353,66	1,3544
11	800.000,00	0,90	720.000,00	270.715,32	211.669,82	1,4926
12	1.600.000,00	0,90	1.440.000,00	1.441.920,00	592.817,42	0,7077
					<b>MÉDIA:</b>	<b>1,2792</b>

Tabela 08

<b>VALOR DO IMÓVEL</b>	
Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	233.110,40
Valor da Benfeitoria - Vb	-
Fam	1,2792
Valor do Imóvel - Vi	298.204,71
Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	240,32
DP da Amostra	95,26
Elementos Usados	8,00
Graus de liberdade	7,00
Amplitude Total	95,31
Amplitude (%)	39,66%
<b>Grau de Precisão</b>	<b>I</b>

Tabela 09

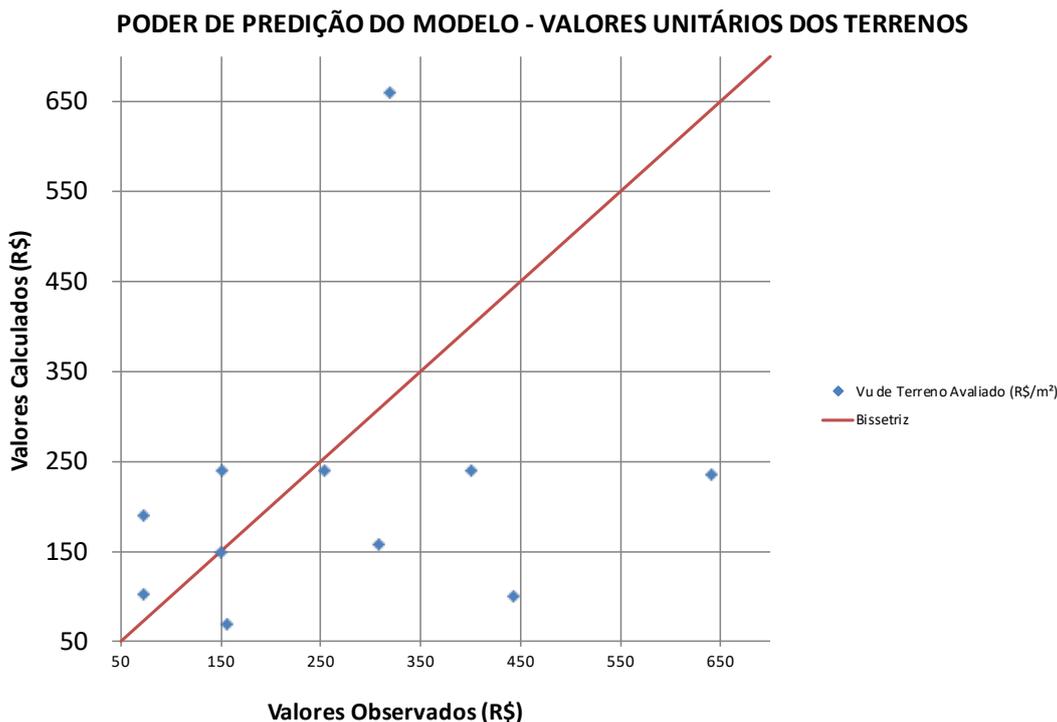


Gráfico 01

**FUNDAMENTOS ASSUMIDOS:**

1. Foram coletados 12 elementos de pesquisa situados no mesmo setor fiscal do imóvel avaliando ou em setores adjacentes ao mesmo, na mesma região geoeconômica e contemporâneos à data da presente avaliação.
2. Os elementos foram homogeneizados em conformidade com as normas do IBAPE/SP, válidas a partir de novembro de 2011.
3. As benfeitorias existentes nos elementos pesquisados foram todas consideradas sem valor comercial.
4. Preço de oferta (Po): é o valor que o imóvel está sendo ofertado no mercado.

5. Fator oferta (Ff): dedução de 10% no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).

Venda = 1,00 e oferta = 0,90

6. Valor unitário da amostra (Va): é o valor efetivamente utilizado para o cálculo, que se obtém através da seguinte fórmula:

$$\mathbf{Va = ( Po \times Ff ) / Au}$$

Onde:

Va = Valor unitário da amostra

Po = Preço de oferta

Ff = Fator oferta

Au = Área útil

7. Fator Padrão Construtivo (Pc): relação entre os coeficientes do Estudo de Venda de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP. O Fator se dá pela relação entre o Padrão Construtivo do avaliando e o padrão do elemento amostral.

8. Fator de Obsolescência e Conservação (Foc): Leva em consideração a idade e estado de conservação indicados com base no critério de Ross / Heideck. O grau de obsolescência ou decrepitude da amostra se dá pela relação entre a idade estimada da edificação e o estado de conservação do imóvel, levando-se em consideração o estado de conservação da estrutura, fechamentos, sistemas prediais e demais componentes e se estes foram bem mantidos ou substituídos se obsoletos. O Fator se dá pela expressão:

$$\text{Foc} = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual da vida referencial desse tipo de edificação (0,20)

K = coeficiente de Ross / Heideck

9. Fator Localização: leva em conta possíveis valorizações ou desvalorizações em relação a diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação. Ele é expresso com base na relação entre os Índices Fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores do Município. Fatores superiores a 2,00 e inferiores a 0,50 serão considerados até esses dois limites informados (fator máximo).

10. Fator Coeficiente de Profundidade: trata-se de função exponencial da proporção entre a Profundidade Equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para este tipo de terreno, segundo a Tabela 2 da Norma IBAPE/SP.

11. Fator Coeficiente de Testada (Frente): é a função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr).

12. Fator topografia: atribui-se valorização ou depreciação do elemento amostral, de acordo com a formação topográfica do terreno em relação ao elemento paradigma.

13. Fator Frentes Múltiplas: Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela constante na Norma IBAPE/SP. Para o caso em lide, temos que não há alteração.

14. Fator de Arbítrio: de forma a trazer para a realidade de mercado o valor de determinado imóvel, aplica-se, a critério deste perito, um fator de homogeneização adicional, de forma a apreciar ou depreciar determinada

amostra, caso seja necessário. Tal fator pode ser aplicado quando o imóvel apresenta característica específica, como uma benfeitoria voluptuária que possa apresentar real valor de apreciação ou depreciação, amostras que apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico, que não estejam acuradamente precificadas no valor do imóvel e outros que se mostrarem pertinentes, de forma que não estejam devidamente precificados no valor de oferta do imóvel e não tenha sido corretamente saneado com os outros fatores aplicados. Esse fator será aplicado em conjunto com os outros fatores, conforme demonstrado no item abaixo. Na eventualidade de tal fator ser aplicado em determinada amostra, uma breve explicação será dada ao final deste Anexo, bem como a metodologia de cálculo utilizada.

15. Fator de Homogeneização Resultante ( $F_{RES}$ ): este número demonstra o fator de homogeneização final aplicado na amostra e é calculado pela seguinte fórmula:

$$F_{RES} = 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots (F_4 - 1)]$$

Segundo a norma IBAPE/2011, o intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores é:

Grau de fundamentação I = 0,40 a 2,50

Grau de fundamentação II = 0,50 a 2,00

Grau de fundamentação III = 0,80 a 1,25

GRAU OBTIDO NESTE ÍTEM: I

16. Grau de Fundamentação com utilização de fatores, segundo a Tabela 3 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Item 1, Caracterização do imóvel avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados – GRAU III

Item 2, Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados: Entre 11 e 5 amostras – GRAU II

Item 3, Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados – GRAU I

Item 4, Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores (das amostras efetivamente utilizadas) – GRAU I

#### **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO: I**

17. Grau de Fundamentação com utilização do Método Evolutivo, segundo a Tabela 7 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Item 1, Estimativa do valor do terreno: – GRAU II

Item 2, Estimativa dos custos de reedição: – GRAU II

Item 3, Fator de comercialização: inferido em mercado semelhante – GRAU III

#### **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO PRESENTE ESTUDO: I**

18. Grau de precisão da homogeneização das amostras através do tratamento por fatores, segundo a Tabela 11 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central:

Menor ou igual a 30% - GRAU III

Menor ou igual a 40% - GRAU II

Menor ou igual a 50% - GRAU I

### **GRAU DE PRECISÃO DO PRESENTE ESTUDO: I**

19. Saneamento das amostras: das amostras homogeneizadas tira-se a média aritmética. Aquelas que se encontram acima ou abaixo de 30% do valor da média são descartadas para elaboração do valor do terreno, conforme podemos observar nas tabelas. Com as amostras fora da margem eliminadas, realizou-se nova contagem e com a sua média aritmética feita, realizou-se nova verificação se os valores selecionados ficaram dentro da margem que por fim resulta o valor médio e saneado de:

### **VALOR MÉDIO TERRENO (V<sub>t</sub>)**

**240,32 R\$/m<sup>2</sup>**

**Base julho de 2022**

20. O Fator de Ajuste de Mercado (FAM) é a capacidade de o mercado absorver determinado imóvel, quando negociado, em determinado momento. Esse fator pode apreciar ou depreciar o bem, de acordo a relação entre oferta e demanda praticada naquele mercado. Uma pesquisa de mercado foi elaborada e o valor de FAM calculado na Tabela 5, resultando em:

**FATOR DE AJUSTE DE MERCADO (FAM)**  
**1,2792**  
**Base julho de 2022**

21. Descrição dos Fatores de Arbítrio aplicados por amostra:

1. Foi aplicado Fatos de Ajuste de Mercado de 15% em virtude da oferta aceitar contrapostas;
2. Não foi aplicado;
3. Não foi aplicado;
4. Não foi aplicado;
5. Não foi aplicado;
6. Não foi aplicado;
7. Não foi aplicado;
8. Não foi aplicado;
9. Não foi aplicado;
10. Não foi aplicado;
11. Não foi aplicado;
12. Não foi aplicado.

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

**Processo nº 002002-31.2018.8.26.0564**

**Nº de ordem 1455/2021**

**Fase de cumprimento de sentença**

**EDUARDO C. T. FERRÃO**, Perito Judicial, registrado no CAU-SP sob o nº A65210-5, devidamente habilitado neste ofício conforme o provimento CSM 2306/2015, nomeado nos autos supracitado, em que são partes:

**MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES E OUTROS**

Exequente

**DOROTI FINCO E OUTROS**

Executado

vem, mui respeitosamente, requerer:

1. O **levantamento dos honorários provisórios** depositados, informando, para tanto, os meus dados a seguir: RG 19.491.777-0 SSP/SP e CPF nº

**Perito Judicial Eduardo C. T. Ferrão**  
CAU – A65210-5

330.077.748-88, conforme consta no **Formulário MLE** (Mandado de Levantamento Eletrônico) constante no ANEXO I.

2. Requer, ainda, a **fixação dos honorários definitivos** conforme já arbitrado inicialmente.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 6 de agosto de 2022.



EDUARDO C. T. FERRÃO

ANEXO I:

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO**

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

**Número do processo** (padrão CNJ): **002002-31.2022.8.26.0564**

**Nome do beneficiário do levantamento: Eduardo Cunha de Toledo Ferrão (PERITO)**

**Advogado: n/a**

**OAB: n/a**

**Nº da página do processo onde consta procuração: n/a**

**Tipo de levantamento:** ( ) Parcial  
( X ) Total

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

**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 20.250,00**

**CPF ou CNPJ:330.077.748-88**

**Tipo de levantamento:** ( ) I - Comparecer ao banco;  
( ) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;  
( X ) III – Crédito em conta para outros bancos;  
( ) IV – Recolher GRU;  
( ) V – Novo Depósito Judicial

**Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:**

**BANCO BRADESCO / Ag. 0495-2 / Cc. 0137593-8**

**Observações:**

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0749/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 09/08/2022. Considera-se a data de publicação em 10/08/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)  
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)  
Rosângela Regina Alves (OAB 360457/SP)  
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 81/82: Diante da manifestação do perito (fls. 84), aguarde-se por mais dez dias a conclusão do laudo. Int. Dilig."

São Bernardo do Campo, 8 de agosto de 2022.



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone: 2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
 Executado: **Doroti Finco e outros**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

"Manifestem-se as partes, no prazo de quinze dias, sobre o laudo de avaliação de fls. 88/331."

Nada Mais. São Bernardo do Campo, 09 de agosto de 2022. Eu, \_\_\_\_\_, Marilda Aparecida Silva de Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0754/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E

Teor do ato: ""Manifestem-se as partes, no prazo de quinze dias, sobre o laudo de avaliação de fls. 88/331.""

São Bernardo do Campo, 9 de agosto de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0754/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 10/08/2022. Considera-se a data de publicação em 11/08/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)  
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)  
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)  
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)

Teor do ato: ""Manifestem-se as partes, no prazo de quinze dias, sobre o laudo de avaliação de fls. 88/331.""

São Bernardo do Campo, 9 de agosto de 2022.

Em função da pandemia COVID19, o BB orienta que os resgates sejam  
 feita em poupança.

Olá Sra. MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA - massouza , última visita em 09/08/2022, 11:57hs

DEPÓSITO JUDICIAL

CUSTAS

USUÁRIO

0

PRINCIPAL > Depósito Judicial > Conta Judicial > Acompanhamento de MLE > Mandado

Operação realizada com sucesso.

### Mandado Gravado - 20220810155150008068

#### Processo

<b>Número do Processo:</b>	0002002-31.2022.8.26.0564
<b>Comarca:</b>	São Bernardo do Campo
<b>Foro:</b>	Foro De São Bernardo Do Campo
<b>Ofício/Cartório:</b>	Cartório Da 2ª. Vara Cível
<b>Vara:</b>	2ª Vara Cível

	Tipo	Nome	CPF/CNPJ
<b>Partes:</b>	Autor	Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros.	094.105.268-09
	Adv. Autor	Ana Paula Cantão	280.298.658-99
	Réu	Doroti Finco e outros.	584.850.668-04
	Adv. Réu	Rosangela Regina Alves	254.873.658-06

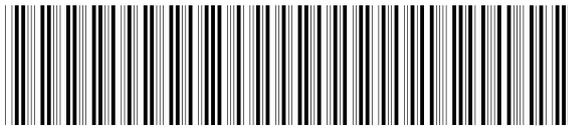
#### Adicionar Solicitações Judiciais

(Selecione uma conta)

Contas Judiciais do Processo*	Número da Conta Judicial	Valor Depositado
+	1900114714427	R\$ 20.250,00
<b>Saldo de Capital Disponível</b>	0,00	

Número da Solicitação	Número da Conta	Parcela	Beneficiário	Valor Solicitação R\$	Situação	Ações
1	1900114714427	1	EDUARDO CUNHA DE TOLEDO FERRAO	20.765,18	Enviado ao BB	
	1900114714427	2				
	1900114714427	3				
	1900114714427	4				

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIRETO DA 02ª VARA CÍVEL  
DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP



\*00020023120228260564\*

**DOROTI FINCO** e **OUTROS**, todos já devidamente qualificados nos autos da Ação de Extinção de Condomínio c/c Alienação Judicial em epígrafe, que lhes promovem **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES** e **OUTRAS**, vêm, por seus advogados ao final assinados, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao Ato Ordinatório de fls. 336, para informar que **concordam** com os Laudos de avaliação imobiliária realizados às fls. 88/331.

Termos em que,  
Pede e Espera Deferimento.

São Bernardo do Campo, 22 de agosto de 2022.

**Rosangela Regina Alves**  
OAB/SP nº 360.457

**Danilo Ferreira Chaves**  
OAB/SP nº 375.611



## CANTÃO E ASSUMÇÃO ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP

**MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI e CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO**, nos autos da demanda de **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ALIENAÇÃO JUDICIAL** em face de **DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI, e LEANDRO BATTISTINI**, cujo feito tramita perante este Nobre Juízo e Ofício respectivo, por seus advogados abaixo indicados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar **IMPUGNAÇÃO PARCIAL AO LAUDO DE AVALIAÇÃO** pelos motivos de fato e de direito seguir alinhados.

1. Em que pese o brilhante trabalho apresentado pelo Perito Judicial, o certo é que em relação ao imóvel situado à Rua Luiza Viezzer Finco, nº133, Bairro dos Finco, São Bernardo do Campo, São Paulo (fls. 129/196), o laudo pericial deixou de analisar questões relevantes.



## CANTÃO E ASSUMPTÃO ADVOGADOS

2. Com efeito. O imóvel em questão encontra-se em terreno irregular, com declive em direção a represa, com vegetação fechada e nativa da mata atlântica, de sorte que qualquer retirada de árvores ou "desmatamento" para edificação estará sujeito a compensação ambiental e pagamentos de taxas elevadas, implicando em desvalorização do imóvel, o que não foi considerado no laudo pericial.

3. Segundo se infere da matrícula n. 42.753, do 2º Registro de Imóveis local, o imóvel possui área total de 5.192,35m<sup>2</sup>, sendo certo que deste total **4878,60 m<sup>2</sup> apresenta cobertura vegetal** conforme comprova foto satélite de fls. 136 e cadastro da Municipalidade local, *in verbis*:



FOLHA DE INFORMAÇÃO

PROCESSO / EXPEDIENTE			Rubrica
Número	Exercício	Folha	
SB - 50936	2020		

**IFISI - CADASTRO PARTE FISICA IMOVEL**

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

[INQ] ADD-CHG-INQ-DEL Fase E \*IMOB\*

Versao: PMSBC-SF.2 CAD.IMOBILIARIO - ATUALIZACAO DA PARTE FISICA Data 16072020

Ultima Vistoria no Imovel

Inscr.Imob: [620][102][111][000] preencha [mes/ano/motivo] [09][2006][3]

**Terreno: 5.192,35 m<sup>2</sup>** Superfic. Proc.Is.Ix.Limp.Publ. [0][0][0]

Proporc. [0,00] m<sup>2</sup> 0 - [NAO] Nivel [0,00] Fatusolo [0,00]

Complem. [0,00] m<sup>2</sup> Corrego [0,00] Zoneamento [ZUR]

**Cob.Veg. 4.878,60 m<sup>2</sup>** Excesso: [0,00] m<sup>2</sup> Fat.Local. [0,00]

Local: Rua/Trecho [00000][00][000][000][0] N. [00133] Compl. [ ]

00000 000 Bloco [ ] Ap/S1/Cj/Bx [ ]

QID.	Rua-Trecho	Metragem	Fr.Projet.	Curva-Ch	Ar.Ideal	LPI	VD	CD	PP
FR. 1	[0601E][01][620][102][1]	[20,90]	[20,90]	[0,00]	[0,00]				[0]
[1] 2	[00000][00][000][000][0]	[0,00]	[0,00]	[0,00]	[0,00]				[0]

RUA LUIZA VIEZZER FINCO

09931 405 Numero [133]  
00000 000 Numero [ ]

-- CONSTRUCAO -- [Areas em M2] -- Processo/Ano/Local [000299 / 1991 -RG]

Area Total [28,39] Pavimento [00] de [01] Categoria de Uso [00][00][00]

Util./Metr./Tipo 1. [28,39] [1] 2. [0,00] [0] 3. [0,00] [0]

Qtde Classif. [02] C1- [68,39] [04] 1987 \* C2- [20,00] [13] 1991

Metr./Tipo/Exerc. C3- [0,00] [00] 0000 \* C4- [0,00] [00] 0000



## CANTÃO E ASSUMPTÃO ADVOGADOS

4. Como se vê, a área é predominantemente de cobertura vegetal, com restrições da Lei Estadual n. 13.579/2009, sendo certo ainda que em razão da limitação de uso da área o artigo 27 da Lei Municipal n. 6.594/2017 concede a isenção parcial de IPTU, segundo declaração administrativa a seguir reproduzida:



Município de São Bernardo do Campo  
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E PROTEÇÃO ANIMAL  
DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO E AVALIAÇÃO AMBIENTAL

### LAUDO DE AVALIAÇÃO DA COBERTURA VEGETAL

1. Proprietário	JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO - ESPOLO																										
2. Localização do Imóvel	Rua Luiza Viezzer Finco, nº 133																										
3. Inscrição Imobiliária	620 102 111 000																										
4. Classificação ambiental da área	<input type="checkbox"/> Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais – APRM <input type="checkbox"/> Área Urbana <input type="checkbox"/> Parque Estadual da Serra do Mar <input checked="" type="checkbox"/> Área de Preservação Permanente <input type="checkbox"/> Outros																										
5. Identificação da vegetação local	<input type="checkbox"/> Vegetação Primária <input checked="" type="checkbox"/> Vegetação Exótica <input checked="" type="checkbox"/> Vegetação nativa da Mata Atlântica secundária em regeneração <input type="checkbox"/> Gramíneas <input type="checkbox"/> Outros																										
6. Infra-estrutura existente no imóvel	<input checked="" type="checkbox"/> Moradia <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Edícula <input type="checkbox"/> Quiosque <input type="checkbox"/> Quadra <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Canil <input checked="" type="checkbox"/> Outros:																										
7. Metragens significativas do imóvel, conforme IFISI.	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Área Total</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">5.192,35</td> <td style="width: 10%;">m<sup>2</sup></td> <td style="width: 25%;">Vegetação de Porte Arbóreo</td> <td style="width: 15%; text-align: right;">4.878,60</td> <td style="width: 10%;">m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Edificações</td> <td style="text-align: right;">88,39</td> <td>m<sup>2</sup></td> <td>Gramíneas (20%#)</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Viário</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td>m<sup>2</sup></td> <td>Hortifrutigranjeira</td> <td style="text-align: center;">-----</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Outros</td> <td style="text-align: right;">225,36</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> </table>			Área Total	5.192,35	m <sup>2</sup>	Vegetação de Porte Arbóreo	4.878,60	m <sup>2</sup>	Edificações	88,39	m <sup>2</sup>	Gramíneas (20%#)	-----	m <sup>2</sup>	Viário	-----	m <sup>2</sup>	Hortifrutigranjeira	-----	m <sup>2</sup>				Outros	225,36	m <sup>2</sup>
Área Total	5.192,35	m <sup>2</sup>	Vegetação de Porte Arbóreo	4.878,60	m <sup>2</sup>																						
Edificações	88,39	m <sup>2</sup>	Gramíneas (20%#)	-----	m <sup>2</sup>																						
Viário	-----	m <sup>2</sup>	Hortifrutigranjeira	-----	m <sup>2</sup>																						
			Outros	225,36	m <sup>2</sup>																						
8. Cobertura vegetal do imóvel	<b>4.878,60 m<sup>2</sup></b>																										
9. Esse laudo é válido até:	12/2023																										
10. Comentários	Com base nas fotos aéreas vistoria e relatório fotográfico atual, informamos que o imóvel <b>SE ENQUADRA NO ARTIGO 27 DA LEI MUNICIPAL Nº 6594/2017, de 27 de setembro de 2017.</b>																										

SMA-202, em 15 de julho de 2020.

Técnico Responsável

NATACIA RABELLO GOMES  
Estagiária Bióloga - Matrícula nº 80.126-3



## CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS

5. Em que pesem os esclarecimentos prestados pelo Sr. Perito a respeito das oscilações de valores dos imóveis utilizados como parâmetros para atribuição do valor da avaliação em evidência, ***não se verificou a aplicação o fator de redução em razão da predominante restrição da área vegetal acima aventada.***

6. Outrossim, ***não há menção clara de que os imóveis utilizados ao método comparativo apresentam as restrições em discussão***, bem como ***não há menção do fator de redução em razão da necessidade de reformas/reparos da edificação***, de sorte que o valor encontrado apresenta-se, *data máxima vênia*, excessivo em prejuízo a alienação judicial.

7. De mais a mais, é certo ainda que o coeficiente de aproveitamento do imóvel, nos termos da lei estadual, é de 0,5, ou seja, somente 50% do terreno pode ser utilizado para eventual ocupação, vinculando-se ainda os demais índices, como, por exemplo, a permeabilidade de 40% da área, cujas questões não foram consideradas como fator de redução do valor.

8. Desta forma, de rigor a intimação do Sr. Perito Judicial para os devidos esclarecimentos segundo questões de fato e de direito alhures aventadas, em especial as informações apresentadas pela Municipalidade e fatores de redução, atribuindo ao imóvel valor correspondente para viabilizar sua alienação, eis que aparentemente excessivo.

9. ***Em relação aos demais imóveis, as autoras concordam com as avaliações, de modo que sendo incontroversos em razão da concordância dos réus (fls. 341), não há qualquer óbice para imediata alienação judicial, o que ora pleiteiam em cumprimento ao título executivo judicial.***



## **CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS**

***Ita Speratur Justiça!!!***

Termos em que  
Pede Deferimento  
SBCampo, 23 de agosto de 2022.

**CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMPÇÃO**  
OAB/SP 310.124



Município de São Bernardo do Campo  
**SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E PROTEÇÃO ANIMAL**  
**DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO E AVALIAÇÃO AMBIENTAL**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DA COBERTURA VEGETAL**

<b>1. Proprietário</b> JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO - ESPOLIO																						
<b>2. Localização do Imóvel</b> Rua Luiza Viezzer Finco, nº. 133																						
<b>3. Inscrição Imobiliária</b> 620.102.111.000																						
<b>4. Classificação ambiental da área</b> <input checked="" type="checkbox"/> Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais – APRM <input type="checkbox"/> Área Urbana <input type="checkbox"/> Parque Estadual da Serra do Mar <input checked="" type="checkbox"/> Área de Preservação Permanente <input type="checkbox"/> Outros																						
<b>5. Identificação da vegetação local</b> <input type="checkbox"/> Vegetação Primária <input checked="" type="checkbox"/> Vegetação Exótica <input checked="" type="checkbox"/> Vegetação nativa da Mata Atlântica secundária em regeneração <input type="checkbox"/> Gramíneas <input type="checkbox"/> Outros																						
<b>6. Infra-estrutura existente no imóvel</b> <input checked="" type="checkbox"/> Moradia <input type="checkbox"/> Galpão <input type="checkbox"/> Edícula <input type="checkbox"/> Quiosque <input type="checkbox"/> Quadra <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Canil <input checked="" type="checkbox"/> Outros:																						
<b>7. Metragens significativas do imóvel, conforme IFISI.</b>																						
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Área Total</td> <td style="text-align: right;"><b>5.192,35</b></td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Edificações</td> <td style="text-align: right;"><b>88,39</b></td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Viário</td> <td style="text-align: right;">-----</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Área Total	<b>5.192,35</b>	m <sup>2</sup>	Edificações	<b>88,39</b>	m <sup>2</sup>	Viário	-----	m <sup>2</sup>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Vegetação de Porte Arbóreo</td> <td style="text-align: right;"><b>4.878,60</b></td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Gramíneas (20%=)</td> <td style="text-align: right;">-----</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Hortifrutigranjeira</td> <td style="text-align: right;">-----</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Outros</td> <td style="text-align: right;"><b>225,36</b></td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Vegetação de Porte Arbóreo	<b>4.878,60</b>	m <sup>2</sup>	Gramíneas (20%=)	-----	m <sup>2</sup>	Hortifrutigranjeira	-----	m <sup>2</sup>	Outros	<b>225,36</b>	m <sup>2</sup>
Área Total	<b>5.192,35</b>	m <sup>2</sup>																				
Edificações	<b>88,39</b>	m <sup>2</sup>																				
Viário	-----	m <sup>2</sup>																				
Vegetação de Porte Arbóreo	<b>4.878,60</b>	m <sup>2</sup>																				
Gramíneas (20%=)	-----	m <sup>2</sup>																				
Hortifrutigranjeira	-----	m <sup>2</sup>																				
Outros	<b>225,36</b>	m <sup>2</sup>																				
<b>8. Cobertura vegetal do imóvel</b> <span style="float: right;"><b>4.878,60 m<sup>2</sup></b></span>																						
<b>9. Esse laudo é válido até: 12/2023</b>																						
<b>10. Comentários</b> Com base nas fotos aéreas vistoria e relatório fotográfico atual, informamos que o imóvel <b>SE ENQUADRA NO ARTIGO 27 DA LEI MUNICIPAL Nº 6594/2017, de 27 de setembro de 2017.</b>																						

SMA-202, em 15 de julho de 2020.

Técnico Responsável

NATACIA RABELLO GOMES  
 Estagiária Bióloga - Matrícula nº 80.126-3



FOLHA DE INFORMAÇÃO

PROCESSO / EXPEDIENTE			Rubrica
Número	Exercício	Folha	
SB - 50936	2020		

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

IFISI - CADASTRO PARTE FISICA IMOVEL

INQ ADD-CHG-INQ-DEL

Fase E \*IMOB\*

Versao

PMSBC-SF.2

CAD.IMOBILIARIO - ATUALIZACAO DA PARTE FISICA

Data 16072020

Ultima Vistoria no Imovel

Inscr.Imob: 620 102 111 000 preencha [mes/ano/motivo] 09 2006 3

Terreno: 5.192,35 m2 Superfic. Proc.Is.Ix.Limp.Publ. 0 0

Proporc. 0,00 m2 0 - NAO Nivel 0,00 Fatuculo 0,00

Complem. 0,00 m2 Corrego 0,00 Zoneamento ZUR

Cob.Veg. 4.878,60 m2 Excesso: 0,00 m2 Fat.Local. 0,00

Local: Rua/Trecho 00000 00 000 000 0 N. 00133 Compl. 00000 000 Bloco Ap/S1/Cj/Bx

QTD.	Rua-Trecho	Metragem	Fr.Projet.	Curva-Ch	Ar.Ideal	LPI	VD	CD	PP
FR. 1	06018 01 620 102 1	20,90	20,90	0,00	0,00				0
1 2	00000 00 000 000 0	0,00	0,00	0,00	0,00				0
RUA LUIZA VIEZZER FINCO				09831 405	Numero	133			
				00000 000	Numero				
-- CONSTRUCAO -- [Areas em M2] --				Processo/Anc/Local		000299 / 1991	-RG		
Area Total		88,39	Pavimento 00 de 01		Categoria de Uso		00	00	00
Util./Metr./Tipo 1.		88,39	1 2.	0,00	0 3.	0,00	0		
Qtde Classif. 02 C1-		68,39	04	1987 * C2-	20,00	13	1991		
Metr./Tipo/Exerc. C3-		0,00	00	0000 * C4-	0,00	00	0000		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMPÇÃO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/08/2022 às 08:44, sob o número WSBO22702922066. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código DD63E3B.



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

COMARCA de São Bernardo do Campo  
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP  
- CEP 09606-000

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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
Executado: **Doroti Finco e outros**

**CONCLUSÃO**

Em 24 de agosto de 2022, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito, Dr. MAURÍCIO TINI GARCIA. Eu, escrevente. subscv.

Vistos.

Fls. 342/346: Retornem os autos ao perito para os esclarecimentos solicitados.  
Int. Dilig.

São Bernardo do Campo, 24 de agosto de 2022.

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

**PROCESSO DIGITAL 0002002-31.2022.8.26.0564**

MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA SANTOS &lt;massouza@tjsp.jus.br&gt;

Qui, 25/08/2022 15:38

Para: Perito Judicial &lt;pericias.judiciais1@gmail.com&gt;

Boa tarde,

Intimo V.Senhoria do teor da r.decisão de fls. 349 dos autos.

**"Vistos.****Fls. 342/346: Retornem os autos ao perito para os esclarecimentos solicitados.****Int. Dilig."**

Atenciosamente,

**MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

2º Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo

Rua Vinte e Três de Maio, 107, 2º andar - Anchieta - São Bernardo do Campo/SP - CEP: 09606-000

Tel: (11) 4330-1011 - Ramal 302 / Tel (11) 4330-1011 - Ramal 202

E-mail: [massouza@tjsp.jus.br](mailto:massouza@tjsp.jus.br)

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0820/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 342/346: Retornem os autos ao perito para os esclarecimentos solicitados. Int. Dilig."

São Bernardo do Campo, 26 de agosto de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0820/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 29/08/2022. Considera-se a data de publicação em 30/08/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)

Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)

Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)

Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 342/346: Retornem os autos ao perito para os esclarecimentos solicitados. Int. Dilig."

São Bernardo do Campo, 29 de agosto de 2022.

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

**Processo nº 002002-31.2018.8.26.0564**

**Nº de ordem 1455/2021**

**Fase de cumprimento de sentença**

**EDUARDO C. T. FERRÃO**, Perito Judicial, registrado no CAU-SP sob o nº A65210-5, devidamente habilitado neste ofício conforme o provimento CSM 2306/2015, nomeado nos autos supracitado, em que são partes:

**MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES E OUTROS**

Exequente

**DOROTI FINCO E OUTROS**

Executado

vem, mui respeitosamente, apresentar resposta à contestação de fls. 342/346, conforme r. decisão de fls.349.

Ambas as partes aceitaram os valores encontrados para o Apartamento situado em Praia grande, bem como o restaurante e o terreno anexo.

O requerente apresentou contestação parcial referente ao valor apresentado para a chácara, considerando que o valor encontrado está muito alto. A seguir oferecemos os esclarecimentos necessários.

*“O imóvel em questão encontra-se em terreno irregular, com declive em direção a represa, com vegetação fechada e nativa da mata atlântica, de sorte que qualquer retirada de árvores ou "desmatamento" para edificação estará sujeito a compensação ambiental e pagamentos de taxas elevadas, implicando em desvalorização do imóvel, o que não foi considerado no laudo pericial.”*

Cabe esclarecer que a grande maioria das amostras encontradas para elaboração do Método Comparativo possuem as mesmas características de topografia, vegetação nativa, proximidade com a represa, que demanda recuo mínimo de 50m a partir da Cota Nível, de forma que tais atributos já se encontram precificados na avaliação. Quase que a totalidade dos terrenos na região possuem relevo acidentado, toda a região do Riacho Grade está em área de proteção permanente dos mananciais. A restrição de recuo mínimo de 50m da Cota Nível da Represa inviabiliza qualquer construção na parte anterior do terreno. Entretanto, o lote possui uma área desmatada em sua parte frontal, com topografia pouco acidentada, que permite a ampliação das construções sem grandes custos com movimentação de terra, o que é fator valorizante.

*“Segundo se infere da matrícula n. 42.753, do 2º Registro de Imóveis local, o*

*imóvel possui área total de 5.192,35m2, sendo certo que deste total 4878,60 m2 apresenta cobertura vegetal conforme comprova foto satélite de fls. 136 e cadastro da Municipalidade local, in verbis:”*

Fazendo uma conta de subtração da área total do lote menos a área composta de vegetação nativa não disponível para construção, chegamos a uma área de 313,75m2. Conforme podemos constatar nas fotos apresentadas no laudo, existe uma área bem maior do que esta disponível para construção, sem a derrubada de nenhuma árvore. Mas mesmo pegando esses 313m2 informados, já é suficiente para se construir um imóvel de boas proporções, visto que a legislação local permite uma construção com gabarito de até 12m.

*“Em que pesem os esclarecimentos prestados pelo Sr. Perito a respeito das oscilações de valores dos imóveis utilizados como parâmetros para atribuição do valor da avaliação em evidência, não se verificou a aplicação o fator de redução em razão da predominante restrição da área vegetal acima aventada.”*

Conforme dito acima, não se verificou a necessidade da aplicação de Fator de Redução adicional posto que as amostras observadas possuíam características similares e, portanto, já precificadas.

*“Outros sim, não há menção clara de que os imóveis utilizados ao método comparativo*

*apresentam as restrições em discussão, bem como não há menção do fator de redução em razão da necessidade de reformas/reparos da edificação, de sorte que o valor encontrado apresenta-se, data máxima vênua, excessivo em prejuízo a alienação judicial.”*

A despeito de não ter sido expressamente mencionada as restrições ambientais e edilícias das amostras, estas foram devidamente consideradas na elaboração do Laudo. Em relação a valoração da edificação existente no lote, conforme pode ser observada na Tabela 06 na página 58 do Laudo, a construção foi devidamente depreciada pela idade, padrão e estado de conservação, possuindo o valor de R\$140.334,28.

*“De mais a mais, é certo ainda que o coeficiente de aproveitamento do imóvel, nos termos da lei estadual, é de 0,5, ou seja, somente 50% do terreno pode ser utilizado para eventual ocupação, vinculando-se ainda os demais índices, como, por exemplo, a permeabilidade de 40% da área, cujas questões não foram consideradas como fator de redução do valor.”*

Todas as questões de restrições urbanísticas e ambientais foram consideradas para o caso em tela. Conforme consta no laudo, a Nota Importante na folha 36 avalia a dificuldade dos vendedores em precificar os imóveis naquela região da cidade. A Região do Riacho Grande possui uma lógica mercadológica bastante heterodoxa, muitas vezes não seguindo diretrizes palpáveis, de forma que propriedades fisicamente comparáveis, muito próximas entre si, possuam valores completamente discrepantes.

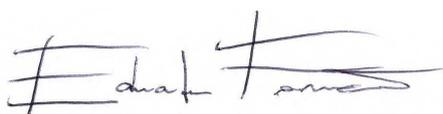
Tendo feito as considerações acima, o que podemos concluir é que o valor encontrado está devidamente homogeneizado e calibrado em consonância com as amostras observadas naquele local, bem

como o que preconizam as normas técnicas vigentes. Existe certa fragilidade na percepção do valor encontrado, seja ele qual for, pelas considerações já feitas. O imóvel em tela possui potencial para ampliação/melhorias por eventual arrematante, sua localização é boa, possui fundo para a represa, fator de desejo para muitas pessoas. Desta forma, reiteramos o valor apresentado.

Sem mais para o momento e a disposição para esclarecimentos adicionais.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 29 de agosto de 2022.



EDUARDO C. T. FERRÃO



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:

2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min**

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
 Executado: **Doroti Finco e outros**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

"Fls. 353/357: Manifestem-se as partes sobre os esclarecimentos do perito, no prazo de dez dias."

Nada Mais. São Bernardo do Campo, 29 de agosto de 2022. Eu, \_\_\_\_\_, Marilda Aparecida Silva de Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0831/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E

Teor do ato: ""Fls. 353/357: Manifestem-se as partes sobre os esclarecimentos do perito, no prazo de dez dias.""

São Bernardo do Campo, 30 de agosto de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

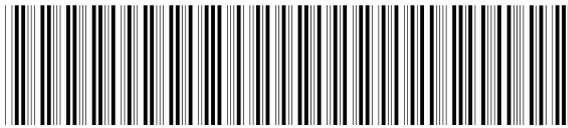
Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0831/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 31/08/2022. Considera-se a data de publicação em 01/09/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)  
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)  
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)  
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)

Teor do ato: ""Fls. 353/357: Manifestem-se as partes sobre os esclarecimentos do perito, no prazo de dez dias.""

São Bernardo do Campo, 30 de agosto de 2022.

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIRETO DA 02ª VARA CÍVEL  
DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP



\*00020023120228260564\*

**DOROTI FINCO** e **OUTROS**, todos já devidamente qualificados nos autos da Ação de Extinção de Condomínio c/c Alienação Judicial em epígrafe, que lhes promovem **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES** e **OUTRAS**, vêm, por seus advogados ao final assinados, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao Ato Ordinatório de fls. 358, para informar que **concordam** com os esclarecimentos prestados pelo Sr. Perito às 353/357.

Termos em que,  
Pede e Espera Deferimento.

São Bernardo do Campo, 16 de setembro de 2022.

**Rosangela Regina Alves**  
OAB/SP nº 360.457

**Danilo Ferreira Chaves**  
OAB/SP nº 375.611

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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:

2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
 Executado: **Doroti Finco e outros**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que não houve manifestação por parte dos autores. Nada Mais. São Bernardo do Campo, 20 de setembro de 2022. Eu, \_\_\_\_, Marilda Aparecida Silva de Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

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


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

COMARCA de São Bernardo do Campo  
 FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
 2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP  
 - CEP 09606-000

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

<b>DESPACHO</b>
-----------------

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
 Executado: **Doroti Finco e outros**

Juiz de Direito: **Dr. Mauricio Tini Garcia**

Vistos.

1. Fls. 353/357 e fls. 361: Nos termos dos Artigos 250 e seguintes das Normas da Corregedoria Geral da Justiça que disciplinam o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo Código de Processo Civil, determino a realização de leilão eletrônico do imóvel, ficando homologada a avaliação efetivada pelo perito a fls. 88/128 e fls. 353/357.

2. Fica desde já consignado que, se for o caso, no 2º pregão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação.

3. O Leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal <http://www.lancejudicial.com.Br>, **em data a ser estabelecida pelo leiloeiro que deverá apresentar a minuta do edital respectivo.**

4. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

5. Pela imprensa, ficam as partes intimadas das datas, locais e forma de realização do leilão do seguinte bem: Cópia Fiel do Auto de Arrecadação/Penhora.

6. Tratando-se de processo executório, competirá ao leiloeiro providenciar a publicação dos editais legais observando o prazo mínimo legal entre a realização da 1ª e 2ª hasta.

7. Fica decidido que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

8. **Valendo este despacho como ofício**, autorizo os funcionários da **LANCE JUDICIAL** – Gestor Judicial, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas,

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

COMARCA de São Bernardo do Campo  
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP  
- CEP 09606-000

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

além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias do bem.

9. Autorizo os funcionários da **LANCE JUDICIAL** – Gestor Judicial, devidamente identificados, obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor <http://www.lancejudicial.com.br>, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

10. Int.

São Bernardo do Campo, 30 de setembro de 2022.

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

**NOMEAÇÃO PROCESSO DIGITAL 0002002-31.2022.8.26.0564**

MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA SANTOS &lt;massouza@tjsp.jus.br&gt;

Sex, 30/09/2022 16:07

Para: contato@lancejudicial.com.br &lt;contato@lancejudicial.com.br&gt;

 1 anexos (147 KB)

DECISÃO PROCESSO JUDICIAL 0002002-31.2022.8.26.0564.pdf;

Boa tarde,

Informo que V.Senhoria foi nomeado no processo em referência, conforme cópia da r.decisão em anexo.

Atenciosamente,

**MARILDA APARECIDA SILVA DE SOUZA**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

2º Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo

Rua Vinte e Três de Maio, 107, 2º andar - Anchieta - São Bernardo do Campo/SP - CEP: 09606-000

Tel: (11) 4330-1011 - Ramal 302 / Tel (11) 4330-1011 - Ramal 202

E-mail: [massouza@tjsp.jus.br](mailto:massouza@tjsp.jus.br)

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0959/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1.Fls. 353/357 e fls. 361: Nos termos dos Artigos 250 e seguintes das Normas da Corregedoria Geral da Justiça que disciplinam o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo Código de Processo Civil, determino a realização de leilão eletrônico do imóvel, ficando homologada a avaliação efetivada pelo perito a fls. 88/128 e fls. 353/357. 2.Fica desde já consignado que, se for o caso, no 2º pregão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação. 3.O Leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal <http://www.lancejudicial.com.br>, em data a ser estabelecida pelo leiloeiro que deverá apresentar a minuta do edital respectivo. 4.Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. 5. Pela imprensa, ficam as partes intimadas das datas, locais e forma de realização do leilão do seguinte bem: Cópia Fiel do Auto de Arrecadação/Penhora. 6. Tratando-se de processo executório, competirá ao leiloeiro providenciar a publicação dos editais legais observando o prazo mínimo legal entre a realização da 1ª e 2ª hasta. 7.Fica decidido que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor. 8. Valendo este despacho como ofício, autorizo os funcionários da LANCE JUDICIAL Gestor Judicial, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias do bem. 9.Autorizo os funcionários da LANCE JUDICIAL Gestor Judicial, devidamente identificados, obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor <http://www.lancejudicial.com.br>, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. 10. Int."

São Bernardo do Campo, 3 de outubro de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0959/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 04/10/2022. Considera-se a data de publicação em 05/10/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)  
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)  
Rosângela Regina Alves (OAB 360457/SP)  
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1.Fls. 353/357 e fls. 361: Nos termos dos Artigos 250 e seguintes das Normas da Corregedoria Geral da Justiça que disciplinam o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo Código de Processo Civil, determino a realização de leilão eletrônico do imóvel, ficando homologada a avaliação efetivada pelo perito a fls. 88/128 e fls. 353/357. 2.Fica desde já consignado que, se for o caso, no 2º pregão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação. 3.O Leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal <http://www.lancejudicial.com.br>, em data a ser estabelecida pelo leiloeiro que deverá apresentar a minuta do edital respectivo. 4.Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. 5. Pela imprensa, ficam as partes intimadas das datas, locais e forma de realização do leilão do seguinte bem: Cópia Fiel do Auto de Arrecadação/Penhora. 6. Tratando-se de processo executório, competirá ao leiloeiro providenciar a publicação dos editais legais observando o prazo mínimo legal entre a realização da 1ª e 2ª hasta. 7.Fica decidido que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor. 8. Valendo este despacho como ofício, autorizo os funcionários da LANCE JUDICIAL Gestor Judicial, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias do bem. 9.Autorizo os funcionários da LANCE JUDICIAL Gestor Judicial, devidamente identificados, obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor <http://www.lancejudicial.com.br>, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. 10. Int."

São Bernardo do Campo, 3 de outubro de 2022.



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone: 2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
 Executado: **Doroti Finco e outros**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

"Vistos. 1. Fls. 353/357 e fls. 361: Nos termos dos Artigos 250 e seguintes das Normas da Corregedoria Geral da Justiça que disciplinam o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo Código de Processo Civil, determino a realização de leilão eletrônico do imóvel, ficando homologada a avaliação efetivada pelo perito a fls. 88/128 e fls. 353/357. 2. Fica desde já consignado que, se for o caso, no 2º pregão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação. 3. O Leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal <http://www.lancejudicial.com.Br>, em data a ser estabelecida pelo leiloeiro que deverá apresentar a minuta do edital respectivo. 4. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. 5. Pela imprensa, ficam as partes intimadas das datas, locais e forma de realização do leilão do seguinte bem: Cópia Fiel do Auto de Arrecadação/Penhora. 6. Tratando-se de processo executório, competirá ao leiloeiro providenciar a publicação dos editais legais observando o prazo mínimo legal entre a realização da 1ª e 2ª hasta. 7. Fica decidido que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor. 8. Valendo este despacho como ofício, autorizo os funcionários da LANCE JUDICIAL Gestor Judicial, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias do bem. 9. Autorizo os funcionários da LANCE JUDICIAL Gestor Judicial, devidamente identificados, obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:

2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min**

<http://www.lancejudicial.com.br>, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. 10. Int." (REPUBLICADO)

Nada Mais. São Bernardo do Campo, 04 de outubro de 2022.

Eu, \_\_\_\_, Marilda Aparecida Silva de Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0966/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosângela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)	D.J.E

Teor do ato: ""Vistos. 1. Fls. 353/357 e fls. 361: Nos termos dos Artigos 250 e seguintes das Normas da Corregedoria Geral da Justiça que disciplinam o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo Código de Processo Civil, determino a realização de leilão eletrônico do imóvel, ficando homologada a avaliação efetivada pelo perito a fls. 88/128 e fls. 353/357. 2. Fica desde já consignado que, se for o caso, no 2º pregão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação. 3. O Leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal <http://www.lancejudicial.com.br>, em data a ser estabelecida pelo leiloeiro que deverá apresentar a minuta do edital respectivo. 4. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. 5. Pela imprensa, ficam as partes intimadas das datas, locais e forma de realização do leilão do seguinte bem: Cópia Fiel do Auto de Arrecadação/Penhora. 6. Tratando-se de processo executório, competirá ao leiloeiro providenciar a publicação dos editais legais observando o prazo mínimo legal entre a realização da 1ª e 2ª hasta. 7. Fica decidido que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor. 8. Valendo este despacho como ofício, autorizo os funcionários da LANCE JUDICIAL Gestor Judicial, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias do bem. 9. Autorizo os funcionários da LANCE JUDICIAL Gestor Judicial, devidamente identificados, obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor <http://www.lancejudicial.com.br>, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. 10. Int." (REPUBLICADO)"

São Bernardo do Campo, 4 de outubro de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0966/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 05/10/2022. Considera-se a data de publicação em 06/10/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)  
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)  
Rosângela Regina Alves (OAB 360457/SP)  
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)  
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: ""Vistos. 1. Fls. 353/357 e fls. 361: Nos termos dos Artigos 250 e seguintes das Normas da Corregedoria Geral da Justiça que disciplinam o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo Código de Processo Civil, determino a realização de leilão eletrônico do imóvel, ficando homologada a avaliação efetivada pelo perito a fls. 88/128 e fls. 353/357. 2. Fica desde já consignado que, se for o caso, no 2º pregão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação. 3. O Leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal <http://www.lancejudicial.com.br>, em data a ser estabelecida pelo leiloeiro que deverá apresentar a minuta do edital respectivo. 4. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. 5. Pela imprensa, ficam as partes intimadas das datas, locais e forma de realização do leilão do seguinte bem: Cópia Fiel do Auto de Arrecadação/Penhora. 6. Tratando-se de processo executório, competirá ao leiloeiro providenciar a publicação dos editais legais observando o prazo mínimo legal entre a realização da 1ª e 2ª hasta. 7. Fica decidido que o arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor. 8. Valendo este despacho como ofício, autorizo os funcionários da LANCE JUDICIAL Gestor Judicial, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas, além de providenciar a extração de cópia dos autos e de fotografias do bem. 9. Autorizo os funcionários da LANCE JUDICIAL Gestor Judicial, devidamente identificados, obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor <http://www.lancejudicial.com.br>, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. 10. Int." (REPUBLICADO)"

São Bernardo do Campo, 4 de outubro de 2022.



## EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO

Processo nº: 0002002-31.2022.8.26.0564

**GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **LANCE JUDICIAL (GRUPO LANCE)** - devidamente habilitado pelo TJ/SP no link [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra assinado, **DR. ADRIANO PIOVEZAN FONTE, OAB SP 306.683**, nos autos em epigrafe, vem, permissa máxima venia, a presença de Vossa Excelência, por meio desta petição apresentar as datas para realização de leilão no processo, como segue:

1. Datas do primeiro leilão:



Início do 1º Leilão: 20/01/2023 às 00:00  
**Encerramento do 1º Leilão: 25/01/2023 às 15:43**

2. Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á sem interrupção ao segundo leilão, que se estenderá em aberto e se encerrará na data e horário marcado (todo, em horário de Brasília).



Início do 2º Leilão: 25/01/2023 às 15:43  
**Encerramento do 2º Leilão: 14/02/2023 às 15:43**

3. Dessa forma, requer a aprovação das datas, para posterior juntada da minuta do edital de leilão.
4. Possuindo as partes, advogado constituído nos autos, com base no art. 889 do CPC, pede este Leiloeiro Oficial / LANCE JUDICIAL, respeitosamente, que esta D. Vara realize a intimação(ões) eletrônica(s) dos advogados, via DJE.
5. De outra parte, informa que procederá a cientificação, caso existam, do(s) terceiro(s) envolvido(s) nestes autos, bem como do(s) credor(es) com ônus real e do executado caso o

Página 1 de 3





mesmo não tenha advogado constituído nos autos, através de carta com A.R ou por petição para cientificação aos autos que foram expedidas as garantias sobre o(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s), sendo estas posteriormente comprovadas.

6. No mais, informa que diante da redação do caput e parágrafos **§ 1º e 2º do art. 887 do CPC**, já em vigor, informa esta Gestora procederá a publicação do edital legal com antecedência mínima de 5 dias antes do início do pregão, dentro do seu sítio eletrônico, qual seja, [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), dispensando-se, portanto, as demais publicações legais, e, para fins de controle de prazo, a publicação será datada no dia que for anexado a minuta aos autos.
7. Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo sejam também publicadas no nome do advogado **ADRIANO PIOVEZAN FONTE (OAB/SP 306.683)**, para que possamos acompanhar o andamento do presente feito e atender a este r. MM. Juízo com maior celeridade.

Renovamos ao este. M.M. Juízo, nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.

**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**  
**306.683 OAB/SP**





## PROCURAÇÃO AD JUDICIA ET EXTRA

OUTORGANTE: **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO**, de nacionalidade brasileira, titular do RG nº 4660325 SSP/SP, inscrito sob o CPF 205.573.028-20; com escritório a

OUTORGADO: **ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 32.152.427-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº. 373.755.258-46, residente a Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, 790, apto 81, CEP 11410-221, Guarujá-SP.

PODERES: Pelo presente instrumento o outorgante confere ao outorgado amplos poderes para o foro em geral, com cláusula "Ad Judicia" em qualquer juízo, Instancia ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito, as ações competentes e defende-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda, desistir, transigir, substituir leiloeiros e firmar compromissos ou acordo, receber e dar quitação, podendo agir em Juízo ou fora dele, assim como substabelecer está a outrem, com reservas de iguais poderes, para agir em conjunto ou separadamente com o substabelecido.

São Paulo, quinta, 06 de outubro de 2022.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Amaral", written over a light blue horizontal line.

**GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO**  
**JUCESCP Nº 550**




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

COMARCA de São Bernardo do Campo  
 FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
 2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP  
 - CEP 09606-000

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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
 Executado: **Doroti Finco e outros**

Juiz de Direito: **Dra. Marta Oliveira de Sá**

Vistos.

1. Fls. 372/374: Aprovo as datas designadas para realização de leilão, as quais ficam assim definidas: **1º Leilão** terá início no **dia 20/01/2023 às 00:00h e se encerrará dia 25/01/2023 às 15:43h**, em que somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção.
2. Já o **2º Leilão**, terá início no **dia 25/01/2023 às 15:43h e se encerrará no dia 14/02/2023 às 15:43h**, em que serão aceitos lances com no mínimo 60% do valor da avaliação.
3. Ressalto que permanecem as demais determinações de fls. 363/364.
4. Ficam intimadas as partes, mediante regular publicação deste despacho.
5. Int.

São Bernardo do Campo, 18 de outubro de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1015/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Juiz de Direito: Dra. Marta Oliveira de Sá Vistos. Fls. 372/374: Aprovo as datas designadas para realização de leilão, as quais ficam assim definidas: 1º Leilão terá início no dia 20/01/2023 às 00:00h e se encerrará dia 25/01/2023 às 15:43h, em que somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção. Já o 2º Leilão, terá início no dia 25/01/2023 às 15:43h e se encerrará no dia 14/02/2023 às 15:43h, em que serão aceitos lances com no mínimo 60% do valor da avaliação. Ressalto que permanecem as demais determinações de fls. 363/364. Ficam intimadas as partes, mediante regular publicação deste despacho. Int."

São Bernardo do Campo, 19 de outubro de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 1015/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 20/10/2022. Considera-se a data de publicação em 21/10/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)  
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)  
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)  
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)  
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: "Juiz de Direito: Dra. Marta Oliveira de Sá Vistos. Fls. 372/374: Aprovo as datas designadas para realização de leilão, as quais ficam assim definidas: 1º Leilão terá início no dia 20/01/2023 às 00:00h e se encerrará dia 25/01/2023 às 15:43h, em que somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção. Já o 2º Leilão, terá início no dia 25/01/2023 às 15:43h e se encerrará no dia 14/02/2023 às 15:43h, em que serão aceitos lances com no mínimo 60% do valor da avaliação. Ressalto que permanecem as demais determinações de fls. 363/364. Ficam intimadas as partes, mediante regular publicação deste despacho. Int."

São Bernardo do Campo, 19 de outubro de 2022.



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP**

**Processo nº 0002002-31.2022.8.26.0564**

**GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema LANCE JUDICIAL - devidamente habilitado pelo TJ/SP, honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra assinado, Dr. Adriano Piovezan Fonte, OAB SP 306.683, nos autos da Ação de Alienação Judicial de Bens ora em fase de Cumprimento de Sentença em que **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI e CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO** move em face de **DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI e LEANDRO BATTISTINI**, vem, permissa máxima vênia, a presença de Vossa Excelência, informar e requerer o que segue:

1. Requer a juntada da minuta do edital de publicação de 1º e 2º Leilão, com datas **1º Leilão** terá início no dia **20/01/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 25/01/2023 às 15h e 43min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **14/02/2023 às 15h e 43min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação**.





2. Informa que as condições de venda e pagamento do bem apreçado estarão disponíveis no portal desta Gestora de Leilões ([www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br)).

3. Requer a juntada das matrículas atualizadas dos bens imóveis apreçados a estes autos, obtidas nesta data junto ao 1º CRI de Praia Grande/SP e ao 2º CRI de São Bernardo do Campo.

4. De outra parte, informa que deixa de proceder com o cálculo de atualização monetária do bem, visto que no mercado imobiliário desde a data da avaliação do imóvel até os dias atuais, somente houve baixa nos preços.

5. Sugerimos que após a aprovação do edital seja publicado despacho de intimação das partes com advogado constituído nos autos.

6. Para regular o praxeamento do imóvel, sugerimos também a cientificação dos interessados, sobre a forma e datas da realização das praças em até 10 dias antes do início das mesmas, a fim de que sejam evitadas futuras nulidades processuais.

7. De outra parte, caso não seja realizado o sugerido no item acima e com o escopo concretizar a atuação da Gestora LANCE JUDICIAL neste M.M. Juízo, nos termos do inciso I do art. 889 do CPC, procederá a cientificação do(s) terceiro(s) envolvido(s) nestes autos, bem como do(s) credor(es) com ônus real e do executado caso o mesmo não tenha advogado constituído nos autos, através de carta com A.R ou por petição para cientificação aos autos que foram expedidas as garantias sobre o(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s), sendo estas posteriormente comprovadas aos autos.

8. Abaixo o rol de cientificações **procedidas** por esta GESTORA:

**CÔNJUGES E/OU COPROPRIETÁRIOS:**

**CAMILA BERNARDINELLI LEONEL**

Rua Vitoria Zaia Vicentino, nº 273, Bairro dos Fincos, São Bernardo do Campo.  
CEP: 09831-640.

**JOSÉ CARLOR SICART DE SOUZA**

Rua Omar Daibert, nº 1, casa F-356, Bairro Parque Terra Nova II, São Bernardo





do Campo. CEP: 09820-680.

**LUIZ CARLOS FERNANDES STOCO**

Rua Tiradentes, nº 1.837, bloco 12, apto 106, Bairro Santa Terezinha, São Bernardo do Campo. CEP: 09780-900.

**MARCELLO CICCARELLI**

Rua Newton Braga, Nº 4, Centro, São Bernardo do Campo. CEP: 09715-170.

9. Diante da nova redação do caput e parágrafos **§ 1º e 2º do art. 887 do CPC**, já em vigor, informa esta Gestora procederá a publicação do edital legal com antecedência mínima de 5 dias antes do início do pregão, dentro do seu sítio eletrônico, qual seja, [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), dispensando-se, portanto, as demais publicações legais.

10. Disponibilizamos ainda, ao final uma via (cópia) do edital a ser afixada no átrio fórum, no local de costume logo que aprovado por este MM. Juízo.

11. Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo sejam também publicadas no nome do advogado **Adriano Piovezan Fonte (OAB/SP 306.683)**, para que possamos acompanhar o andamento do presente feito e atender a este r. MM. Juízo com maior celeridade.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.

São Bernardo do Campo, 7 de novembro de 2022

**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**  
306.683 OAB/SP





## 02ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI e LEANDRO BATTISTINI**, bem como dos cônjuges, coproprietários e interessados **CAMILA BERNARDINELLI LEONEL, JOSÉ CARLOS SICART DE SOUZA, LUIZ CARLOS FERNANDES STOCO e MARCELLO CICCARELLI**. O Dr. **Mauricio Tini Garcia**, MM. Juíz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Alienação Judicial de Bens ora em fase de Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0002002-31.2022.8.26.0564** - em que **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI e CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO** movem em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **20/01/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 25/01/2023 às 15h e 43min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **14/02/2023 às 15h e 43min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema LANCE JUDICIAL - [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

### **DO LOCAL DO BEM:**

**LOTE 1:** Estrada Rio Acima 2.654, Finco, São Bernardo do Campo/SP;

**LOTE 2:** Estrada Rio Acima esquina com Rua Luiza Viezzer Finco, Bairro dos Finco, São Bernardo do Campo/SP;

**LOTE 3:** Rua Luiza Viezzer Finco, nº 133, Bairro dos Finco, São Bernardo do Campo/SP;

**LOTE 4:** Avenida Presidente Costa e Silva, 256/282, Apto 09, Boqueirão, Praia Grande/SP.

**DÉBITOS:** O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a LANCE JUDICIAL, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue:





[contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br): I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Lance Judicial, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º





deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

### RELAÇÃO DO BEM:

**LOTE 1: O TERRENO COM A ÁREA DE 2.338,50M<sup>2</sup>**, designado como sendo parte do lote colonial nº 18, da linha Rio Grande, Ex-núcleo Colonial de São Bernardo, em Riacho Grande, medindo: -39,70m. de frente para a Estrada do Rio Acima, antiga Estrada da Pedra Branca; de um lado mede 72,70ms. e cofronta com José Luiz Alvarez; de outro lado mede 87,20ms. e confronta com Artidoro Finco a/mr. e outros; e nos fundos mede 32,40ms, e confronta com Artidoro Finco e s/mr. **CONSTA NA AVERBAÇÃO 5:** foi construído o prédio comercial, sob nº 2.654, da Estrada Rio Acima, com 466,87 metros quadrados de área construída. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O imóvel avaliando ocupa um terreno com topografia irregular, medindo aproximadamente 40 metros de frente e 87 metros de profundidade, totalizando 2.338,50m<sup>2</sup>, segundo a matrícula. Possui aproximadamente 557,00m<sup>2</sup> de área construída implantada na parte central do terreno. A construção está dividida em dois espaços separados e de usos distintos. Apesar de estar afastada da frente e dos fundos do lote, possui pouco recuo nas laterais. O primeiro espaço se caracteriza como um amplo salão com pé direito alto, com as áreas de apoio, como banheiros e cozinha, posicionados no perímetro do espaço principal. À direita, olhando desde a porta de entrada, o mezanino se eleva cerca 1,5m em relação ao piso do restante do andar térreo. O segundo pavimento, abaixo do mezanino e posicionado na lateral direita do prédio, comporta uma residência completa com: uma suíte, sala, cozinha, copa, área de serviço com banheiro e uma grande varanda coberta que se estende ao longo de todos os ambientes citados, fechada com portões de madeira nas duas extremidades. (conf.fls. 197-278). **Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob nº 620.102056.000 (conf.AV.9). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 1.415.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel Comercial, a.t. 2.338,50m<sup>2</sup>, a.c. 557,00m<sup>2</sup>, Riacho Grande, São Bernardo do Campo/SP.

**ÔNUS:** AV.13 INCOMUNICABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INALIENABILIDADE do bem.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.526.000,00 (um milhão e quinhentos e vinte e seis mil reais) para jul/2022.**

**LOTE 2: O TERRENO DESIGNADO COMO SENDO NÚCLEO COLONIAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**, na linha Rio Grande, em Riacho Grande, medindo: -45,00 metros mais ou menos de frente para o atual traçado da Estrada do Rio Acima, entre os pontos F e H; 60,00 metros mais ou menos, em curva, entre os pontos F, F1 e H, acompanhado o antigo leito da Estrada e dividindo com quem de direito, encerrando a área de 478,50 metros quadrados. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O imóvel encontra-se localizado na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, Estrada Rio Acima esquina com Rua Luiza Viezzer Finco, Bairro dos Finco. Trata-se de um terreno de esquina totalmente murado com formato e topografia irregulares. Não possui vegetação além de grama aparada e não apresenta nenhum entulho despejado. Suas dimensões aproximadas são de: 28 metros de frente para Estrada do Rio Acima, 18 metros sobre a Rua Luiza Viezzer Finco e 24 metros em curva no encontro das duas vias. Seu relevo acompanha o perfil da Estrada do Rio Acima, sendo a divisa sobre a Rua Luiza Viezzer Finco o ponto mais alto. O terreno apresenta diferença significativa a respeito de sua área quando comparadas a Matrícula e a Planta Cadastral do Município de São Bernardo do Campo. Enquanto o registro oficial do imóvel menciona 478,50m<sup>2</sup>, a Planta do Município gira em torno de 970,00m<sup>2</sup>. A diferença





pode ser explicada devido a alguma alteração no traçado da Estrada que foi retificada ao longo dos anos, alterando o desenho do lote. Durante a diligência, as medidas foram levantadas para confirmação e coincidem com o que é apresentado na Planta Cadastral. Portanto para efeito de cálculo desse trabalho será considerado a área de 970,00m<sup>2</sup>. **Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob nº 620.102.077.000 (conf.AV.6). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 26.183.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Terreno, a.t. 970,00m<sup>2</sup>, Riacho Grande, São Bernardo do Campo/SP.

**ÔNUS:** AV.15 INCOMUNICABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INALIENABILIDADE do bem.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 343.000,00 (trezentos e quarenta e três mil reais) para Jul/2022.**

**LOTE 3: O TERRENO DESIGNADO COMO SENDO A ÁREA 5**, Parte da Gleba "M", Parte do Lote nº 19, no Nucleo Colonial de São Bernardo, na Linha do Rio Grande, atual "Bairro dos Fincos", localizado à Rua Luiza Viezer Finco, em Riacho Grande, que assim se descreve, caracteriza e confronta:- Inicia-se no ponto "I", situado na interseção da linha de divisa entre esta propriedade e a propriedade da Gleba "O" de Artidoro Finco, cravado sobre o alinhamento da Rua Luizqa Viezer Finco, deste ponto "I", segue pelo alinhamento da Rua Luiza Viezer Finco, em linha reta na distância de 20,90 metros, até encontrar o ponto "J", deste ponto "J", deflete à esquerda por uma linha reta na distância de 224,80metros, confrontando com a propriedade da Gleba K, de Anselmo Mario Finco, até encontrar o ponto "K", cravado junto a cota 747 da Represa Billings, deste ponto "K", deflete à esquerda e segue em linha sinuosa acompanhando a curva de nível da cora 747 da Represa Billings, até encontrar o ponto "L", com a largura de 19,50 metros, deflete a esquerda e segue em linha reta na distância de 264,75 metros confrontando com a propriedade da Gleba de Artidoro Finco, até encontrar o ponto "I", onde iniciou-se a presente descrição, encerrando a área de 5.192,35 metros quadrados. CONSTA NA AVERBAÇÃO 3: No terreno foi construído o prédio nº 133 da Rua Luiza Viezer Finco, com 88,39 metros quadrados de área construída. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel avaliando ocupa um terreno acidentado, medindo 20 metros de frente por aproximadamente 260 metros de profundidade, totalizando 5.192,35m<sup>2</sup>, segundo a matrícula, e aproximadamente 111,96m<sup>2</sup> de área construída. O terreno se estende desde a Rua Luiza Viezer Finco até a Represa Billings. Apresenta construção apenas na parte frontal, preservando o estado natural do solo por quase toda a extensão do lote, que depois de uma primeira porção mais plana desce em direção a Represa. Conta com uma casa simples com sala, cozinha, banheiro social e dois dormitórios. Aos fundos com saída pela cozinha, uma varanda coberta funciona como área de serviço. A garagem, também coberta, fica na lateral esquerda e encostada na divisa. Ainda conta com um pequeno cômodo abaixo da casa e com acesso apenas externo. Porém, o ambiente é muito prejudicado devido ao pé direito de menos de 1,80 metros, limitando muito o uso do espaço (conf.fl.s.129-196). **Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob nº 620.102.111.000 (conf.AV.2). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 42.753.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel Residencial, a.t. 5.192,35m<sup>2</sup>, a.c 111,96m<sup>2</sup>, Riacho Grande, São Bernardo do Campo/SP.

**ÔNUS:** AV.7 INCOMUNICABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INALIENABILIDADE do bem.





**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.199.000,00 (um milhão e cento e noventa e nove mil reais) para Jul/2022.**

**LOTE 4: APARTAMENTO Nº 9**, localizado no andar térreo do EDIFÍCIO SINATO, situado na Avenida Presidente Costa e Silva, no perímetro urbano desta comarca. UM APARTAMENTO, com a área comum de 4,5721 m2, área útil de 28,4630 m2, área total de 33,0351m2, a que corresponde 12,44 m2 de área ideal do terreno, equivalente a 0,72% do todo. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: A unidade avalianda se caracteriza como uma quitinete e conta com: cozinha, banheiro e um cômodo que serve de sala e dormitório (conf.fl.s.99). **Inscrito na Prefeitura Municipal de Praia Grande sob nº 2.01.04.001.013.0009-8. Matriculado no CRI de Praia Grande sob o nº 34.031.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Apto., a.t. 33,0351m<sup>2</sup>, a.ú 28,4630, Ed. Sinato, Praia Grande-SP.

**ÔNUS:** AV.06 INCOMUNICABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INALIENABILIDADE do bem.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 102.000,00 (cento e dois mil reais) para jul/2022.**

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. São Bernardo do Campo, 7 de novembro de 2022.

**Dr. Mauricio Tini Garcia**

MM. Juíz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo.



LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula

folha

-1.415-

-1-

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Bernardo do Campo

S. B. C. 27 de maio de 1976.

**IMÓVEL** :- O terreno com a área de 2.338,50m<sup>2</sup>, designado como sendo parte do lote colonial nº18, da Linha Rio Grande, Ex-Núcleo Colonial de São Bernardo, em Riacho Grande, medindo:-39,70m. de frente para a Estrada do Rio Acima, antiga Estrada da Pedra Branca; de um lado mede 72,70ms. e confronta com José Luiz Alvarez; de outro lado mede 87,20ms. e confronta com Artidoro Finco s/mr. e outros; e nos fundos mede 32,40ms, e confronta com Artidoro Finco s/mr.

**PROPRIETÁRIOS** :- ARTIDORO FINCO, RGNº 274.598, CICº 096.206.-138, e s/mr. JOSEFA SPESSOTTO FINCO; FREDERICO FINCO e s/mr. JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO, RGNºs. 854.643 e 5.487.507, ambos com CICº nº 046.678.168; e ANSELMO MARIO FINCO e s/mr. ANNA MARGARIDA ANGELI FINCO, ele com RGNº 899.014, CICº 093.286.028, todos brasileiros, proprietários, domiciliados nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR** :- Transcrição nº 17.169 da 14ª Circ. Imobiliária da Capital.

:- *Veracolin Medici*  
(Vera L. Escolin Medici-Escr. Autª)

R.1/1.415 :- Em 27 de maio de 1.976.

**TÍTULO** :- Venda e compra.

**TRANSMITENTES** :- ARTIDORO FINCO, s/mr. JOSEFA SPESSOTTO FINCO-FREDERICO FINCO, s/mr. JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO; e ANSELMO MARIO FINCO e s/mr. ANNA MARGARIDA ANGELI FINCO, acima qualificados.

**ADQUIRENTE** :- LUIZ CUZZIOL, brasileiro, industrial, RGNº-2.932.786, CICº 016.688.038, casado com ANGELINA GIANOTTO CUZZIOL domiciliados nesta cidade.-

**FORMA DO TÍTULO** :- Escritura de 11 de setembro de 1.975, do Tabelionato por Lei do Distrito de Riacho Grande desta cidade, L0100 Fls.85/86vs.-

**VALOR** :- Cr\$1.500,00  
Cr\$68.424,00 (V.Venal).

**CONDIÇÕES** :- Não constam.

**REGISTRADO POR** :- *Veracolin Medici*  
(Vera L. Escolin Medici-Escr. Autª).

matrícula  
-1.415-folha  
-1-

verso

R.2/1.415 :- Em 14 de março de 1.977.

TÍTULO :- Venda e Compra.

TRANSMITENTES :- LUIZ CUZZIOL, proprietário, retro qualifica - do, e s/mr. ANGELINA GIANOTTO CUZZIOL; RG. 11.165.286, brasileira, proprietária, CIC. comum 016.688.038, domiciliada nesta cidade.

ADQUIRENTE :- VALFRIDO CEZAR, RG. 1.143.216, desenhista, bra - sileiro, c/c. ODILIA PEREIRA CESAR, RG. 10.782.529, CIC.comum nº - 070.031.298, domiciliados nesta cidade.

FORMA DO TÍTULO :- Escritura de 17 de dezembro de 1.976, do Tabo - lionato por Lei do Distrito de Riacho Grande, desta cidade; Lª 111 Fls. 69/70 vs.

VALOR :- R\$400.000,00.

CONDIÇÕES :- Não constam.

REGISTRADO POR :- *Horacina Medici*  
(Vera L.E. Medici-Escr. Autª)

.....

R.3/1.415 :- Em 12 de abril de 1.982.-

:- Por escritura de 12 de março de 1.982, - lavrada no 2º Cartório de Notas desta - cidade, Lª 347, Pág. 086, os proprietários, VALFRIDO CESAR que também assina VALFRIDO CEZAR, aposentado, RG. número - 1.143.216, e s/mr. ODILIA PEREIRA CESAR, do lar, RG. nº -- 10.782.529, brasileiros, casados pelo regime de comunhão - de bens, antes da Lei 6.515/77, CIC. comum 070.031.298/68, residentes e domiciliados à Avenida Ivaí, nº 121, em Ria - cho Grande, nesta cidade, "VENDERAM" o imóvel à FREDERICO - FINCO, aposentado, RG. 854.643, e s/mr. JOSEFINA LUIZA AN - GELI FINCO, do lar, RG. 5.487.507, brasileiros, casados pe - lo regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CIC. comum nº 046.678.168/72, residentes e domiciliados à Aveni - da Coração Eucarístico de Jesus, nº 77, fds., Bairro dos -- Fincos, nesta cidade, pelo preço ajustado de R\$3.500.000,00, e com as condições constantes do título.-

REGISTRADO POR :- *Bel. Ary José de Lima*  
Bel. Ary José de Lima-Escr. Autª.-

.....

Av.4/1.415 :- Em 28 de fevereiro de 1.983.-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Bernardo do Campo

matrícula  
-1.415-

ficha  
-2-

S. B. do Campo, 27 de maio de 19 76

:- Por requerimento passado em São Bernardo do Campo, datado de 23 de fevereiro de 1.983, e Declaração nº 020/83, Processo -- SNM nº 351/83, da Secretaria dos Negócios Metropolitanos, - cumprindo o disposto nos Artigos 52 e 53, do Decreto Estadual nº 9.714, de 19 de abril de 1.977, e Provimento nº 06 de 23 de setembro de 1.977, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado, "VINCULA-SE" a área de propriedade de FREDERICO FINCO, casado, qualificado na ficha nº 01, com - - 2.338,50 metros quadrados, ao empreendimento designado pelo projeto de construção de restaurante, com a área de - - 466,87 metros quadrados, localizado em Riacho Grande, Parte do Lote Colonial nº 18, da Linha Rio Grande, Ex-Núcleo Colonial de São Bernardo, Região Metropolitana da Grande São Paulo.-

REGISTRADO POR

Bel. Ary José de Lima-Escr. Autº.

Av. 5/1.415

:- Em 11 de novembro de 1.992.-

:- Por requerimento passado em São Bernardo do Campo, datado de 14 de outubro de 1.992, e HABITE-SE nº 51.172, expedido pela Prefeitura Municipal, em 28 de abril de 1.989, no terreno desta matrícula, foi construído o prédio comercial, sob nº 2.654, da Estrada Rio Acima, com 466,87 metros quadrados de área construída, tendo sido apresentada a Certidão Negativa de Débitos do IAPAS.-

AVERBADO POR

Sergio Ercolin-Oficial Maior.

R.6/1.415

:- Em 28 de outubro de 2.003.-

:- Por Carta de Formal de Partilha, expedida em 28 de julho de 2.000, pelo Juízo de Direito da 4ª. Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, extraída dos Autos de Inventário, dos bens deixados pelo **ESPÓLIO de FREDERICO FINCO**, falecido em 07 de junho de 1.996, Ref. Proc. nº 1359/96, assinada pela Exma. Sra. Dra. MARIA DE FÁTIMA DOS SANTOS GOMES, MMa. Juíza de Direito Titular da referida Vara, o imóvel no valor de R\$215.071,28, "FOI PARTILHADO" à viúva:- **JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO**, brasileira, do lar, RG. 5.487.507-SSP-SP., CPF. 161.689.018-50, residente e domiciliada à Rua Rio Acima, nº. 2654, em São Bernardo do Campo - SP, uma

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/11/2022 às 15:39, sob o número WSB022703894430. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código E610AA7.

matrícula

**- 1.415 -**

ficha

**-2-**

verso

parte ideal correspondente à 6/8 do imóvel, em pagamento de sua meação; e as herdeiras filhas:- **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**, brasileira, viúva, do lar, RG. 8.174.835-SP, CPF. 094.105.268-09, residente e domiciliada à Rua Airton Gomes Miranda, 327, Nova Petrópolis, em São Bernardo do Campo - SP; e **DOROTI FINCO BATTISTINI**, professora, RG. 4.416.968-SSP-SP, CPF. 584.850.668-04, casada sob o regime da comunhão de bens, em data de 12 de julho de 1973, com **VALTER ROBERTO BATTISTINI**, comerciante, RG. 4.241.071, CPF. 513.009.268-04, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Luiza Viezzer Finco, 130, Riacho Grande, em São Bernardo do Campo - SP, uma parte ideal correspondente à 1/8 do imóvel, à cada uma, em pagamento de suas legítimas paterna.-

**REGISTRADO POR**

Laerte de Carvalho Escrevente Autorizado.-

Av.7/1.415

:- Em 26 de julho de 2010.-

:- Procede-se a presente averbação nos termos do artigo 213 da Lei 6.015/73, para ficar constando que no R.6 desta matrícula, a herdeira **DOROTI FINCO BATTISTINI**, tem como estado civil de **separada consensualmente**, e que voltou a usar o seu nome de solteira ou seja, **DOROTI FINCO**, e não como constou, continuando os demais termos em pleno vigor.-

**AVERBADO POR**

Bel. Carlos Alberto Gaia - Oficial Substituto.-

Av.8/1.415

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

**RETIFICAÇÃO**

:- Procede-se a presente averbação à vista da reapresentação do Formal de Partilha expedido em 28 de julho de 2000, pelo Juízo de Direito da 4ª. Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo - SP, extraído dos autos de inventário; Ref. Proc. 1359/96, e Certidão de Casamento Matrícula nº. 111419.01.55.1973.2.00089.236.0021891.18, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca, para constar que quando do falecimento **FREDERICO FINCO**, ocorrido em 07 de junho de 1996, a herdeira **DOROTI FINCO**, era casada sob o regime da comunhão universal de bens com **VALTER ROBERTO BATTISTINI**, os quais **separaram-se consensualmente** por sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 5ª. Vara Cível desta Comarca, aos 16/02/1998, nos autos do Processo nº. 272/98, sendo que o cônjuge Valter Roberto Battistini renunciou a qualquer direito sobre o quinhão hereditário da mulher, renúncia essa devidamente homologada por sentença, e confirmada nos autos de inventário (Proc. 1359/96)

**Livro nº 2 - Registro Geral**

Matrícula  
**- 1.415 -**

Ficha  
**-3-**

**2º** Oficial de Registro de Imóveis  
São Bernardo do Campo - S.P.  
CNS Nº 11.252-4  
S. B. do Campo, 18 de fevereiro de 2021.-

pelos Agravos de Instrumento nº. 90.678-4/1 constante das Fs. 159/161 do Formal de Partilha acima citado.-

**AVERBADO POR**

*Carlos Eduardo Rocelli*  
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

Av.9/1.415

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

**INSCRIÇÃO MUNICIPAL**

:- Por escritura de 29 de outubro de 2020, lavrada no 4º.

Tabelionato de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Livro 1122, Folhas 239/257, aditada por outra das mesmas notas supra, em data de 29 de outubro de 2020, Lº. 1122, Fls. 286/287, e ainda por outra das mesmas notas supra, em data de 10 de fevereiro de 2021, Lº. 1142, Fls. 046, o imóvel desta matrícula acha-se inscrito atualmente no Cadastro Imobiliário Municipal sob n.º 620.102056.000.-

(Prenotação n.º 279148 de 19/01/2021)

**AVERBADO POR**

*Carlos Eduardo Rocelli*  
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

Av.10/1.415

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

**VIÚVEZ**

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.9 desta matrícula, e Certidão de Óbito Matrícula nº 116467.01.55.2006.4.00135.071.0082230-53, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º. Subdistrito da Sede da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, à vista do falecimento de **VALTER ROBERTO BATTISTINI**, ocorrido em 20/04/2006, o estado civil de **DOROTI FINCO BATTISTINI**, passou a ser de **VIÚVA**.-

**AVERBADO POR**

*Carlos Eduardo Rocelli*  
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

Av.11/1.415

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

**ÓBITO**

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.9 desta matrícula, e Certidão de Óbito Matrícula nº 116467.01.55.2019.4.00232.002.0140098-50, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º. Subdistrito da Sede da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, em data de 22/06/2019, ocorreu o falecimento de **JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO**.-

**AVERBADO POR**

*Carlos Eduardo Rocelli*  
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

R.12/1.415

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

**PARTILHA DE BENS**

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.9 desta matrícula, a parte ideal de 6/8 do imóvel no valor de R\$161.303,46, "**FOI PARTILHADA**" as herdeiras legítimas:- **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**, brasileira, viúva, do lar, RG. 8.174.835-8-SSP-SP., CPF. 094.105.268-09, residente e domiciliada na Rua Tiradentes,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/11/2022 às 15:39, sob o número WBSO22703894430. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código E610AA7.

Matrícula  
- 1.415 -

Ficha  
- 3 -  
verso

nº 1837, Bloco 12, apartamento 106, Bairro Santa Terezinha, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 3/16, e DOROTI FINCO, brasileira, viúva, aposentada, RG. 4.416.968-1-SSP-SP., CPF. 584.850.668-04, residente e domiciliada na Rua Braga, nº 202, apartamento 72, torre 2, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 3/16, e aos herdeiros legatários:- **ALMIR BATTISTINI**, brasileiro, empresário, RG. 26.689.071-4-SSP-SP., CPF. 285.756.728-60, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **CAMILA BERNARDINELLI LEONEL**, brasileira, professora, RG. 28.845.292-6-SSP-SP., CPF. 268.952.468-60, residentes e domiciliados na Rua Vitória Zaia Vicentino, nº 273, Bairro dos Fincos, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 3/32; **LEANDRO BATTISTINI**, brasileiro, divorciado, empresário, RG. 33.755.692-1-SSP-SP., CPF. 299.283.728-88, residente e domiciliado na Rua Braga, nº 202, apartamento 72, Torre 2, Bairro Vila Lusitânia, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 3/32; **CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA**, brasileira, professora, RG. 19.359.145-5-SSP-SP., CPF. 113.954.848-48, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **JOSÉ CARLOS SICART DE SOUZA**, brasileiro, engenheiro, RG. 9.709.216-SSP-SP., CPF. 049.472.198-74, residentes e domiciliados na Rua Omar Daibert, nº 1, casa F-356, Bairro Parque Terra Nova II, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 2/32; **CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO**, brasileira, funcionária pública municipal, RG. 20.192.275-7-SSP-SP., CPF. 161.510.488-73, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **LUIZ CARLOS FERNANDES STOCO**, brasileiro, autônomo, RG. 22.444.453-0-SSP-SP., CPF. 142.240.888-43, residentes e domiciliados na Rua Tiradentes, nº 1837, Bloco 12, apartamento 106, Bairro Santa Terezinha, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 2/32; e **CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI**, brasileira, funcionária pública, RG. 20.192.274-5-SSP-SP., CPF. 155.387.428-57, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **MARCELLO CICCARELLI**, brasileiro, engenheiro, RG. 14.824.071-SSP-SP., CPF. 124.496.418-23, residentes e domiciliados na Rua Newton Braga, nº 4, centro, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 2/32; em pagamento de suas legítimas.-

**REGISTRADO POR**

*Bel. Carlos Eduardo Rocelli*  
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

Av.13/1.415

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

**CLÁUSULAS**

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.9 desta matrícula, procede-se a presente averbação para ficar constando que a presente transmissão "**FICA GRAVADA**" com as **CLÁUSULAS DE "INCOMUNICABILIDADE"** e "**IMPENHORABILIDADE**", justificadas na preservação do patrimônio familiar. Fica gravada ainda, a presente transmissão pela **CLÁUSULA DE "INALIENABILIDADE TEMPORÁRIA"**, com relação aos bens imóveis, enquanto as herdeiras DOROTI FINCO e MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES forem vivas, conforme disposição testamentária.-

**AVERBADO POR**

*Bel. Carlos Eduardo Rocelli*  
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/11/2022 às 15:39, sob o número WSBO22703894430. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código E610AA7.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula

-26.183-

ficha

-1-

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

S. B. do Campo, 04 de abril de 1984

IMÓVEL

:- O terreno designado como sendo -  
 ÁREA "D", Parte do Lote nº 18, -  
 do Núcleo Colonial de São Bernardo do Campo, na Linha Rio -  
 Grande, em Riacho Grande, medindo:- 45,00 metros mais ou --  
 menos de frente para o atual traçado da Estrada do Rio Aci -  
 ma, entre os pontos F e H; 60,00 metros mais ou menos, em -  
 curva, entre os pontos F, Fl, e H, acompanhando o antigo --  
 leito da Estrada e dividindo com quem de direito, encerran-  
do a área de 478,50 metros quadrados.- Inscr. Munic. nºs. -  
620.118.004.000 a 620.118.007.000.-

PROPRIETÁRIA

:- SERRARIA E FÁBRICA DE MÓVEIS - -  
 BISOGNINI LTDA., com sede em Ria  
 cho Grande, nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIOR

:- Matrícula nº 26.181, deste Regis  
 tro Imobiliário.-

:-

= O OFICIAL MAIOR =

R.1/26.183

:- Em 04 de abril de 1.984.-

:- Por escritura de 27 de abril de -  
 1.973, lavrada no Tabelionato --  
 por Lei do Distrito de Riacho Grande, nesta cidade, Lº 77, -  
 Fls. 43vs à 45, a proprietária, "TRANSMITIU" o imóvel por -  
 Permuta à ARTIDORO FINCO, RG. 274.598, e s/mr. JOSEFA - - -  
 SPESSOTO FINCO, CIC. comum 096.206.138, residentes e domici  
 liados à Avenida Paulo Afonso, nº 268, nesta cidade; FREDE  
 RICO FINCO, RG. 854.643, e s/mr. JOSEFINA LUIZA ANGELI FIN  
 CO, CIC. comum 046.678.168, residentes e domiciliados à Rua  
 do Cruzeiro, nº 142, nesta cidade; e, ANSELMO MÁRIO FINCO, -  
 RG. 899.014, e s/mr. ANNA MARGARIDA ANGELI FINCO, CIC. comum -  
 093.286.028, residentes e domiciliados à Rua Angelo Duzzi, -  
 nº 180, nesta cidade; todos brasileiros, proprietários, pe  
 lo valor de @555,00, com as condições constantes do título  
 V.Venal = @2.650.027,56,-

REGISTRADO POR

Bel. Ary José de Lima-Escr. Autº.-

Av.2/26.183

:- Em 07 de maio de 1.985.-

:- Por Carta de Formal de Partilha -  
 expedida em 07 de novembro de --

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/11/2022 às 15:39, sob o número WBSO22703894430. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código E610AAA.

matrícula  
-26.183-

folha  
-1-  
verso

1.984, pelo Juízo de Direito e Cartório da 1ª Vara Cível - desta Comarca, extraída dos Autos de Sobrepartilha, dos - - bens deixados por ARTIDORO FINCO, falecido em 13 de janeiro de 1.983, Ref. Proc. nº 2.091/84, assinada pelo Exmo. Sr. - Dr. ANTONIO CELSO AGUILAR CORTEZ, MM. Juiz de Direito da re- ferida Vara; e aditada em 10 de abril de 1.985, assinada pe- lo referido Magistrado, o imóvel onde dividia com quem de- direito, passou a confrontar com o antigo leito da mesma Es- trada do Rio Acima.-

REGISTRADO POR

*Ana Maria Bonini Voidella*

Ana Maria Bonini Voidella-Escr.Auta.-

R.3/26.183

Em 07 de maio de 1.985.-

: - Por Carta de Formal de Partilha, expedida em 07 de novembro de - -

1.984, pelo Juízo de Direito e Cartório da 1ª Vara Cível - desta Comarca, extraída dos Autos de Sobrepartilha, dos - - bens deixados por ARTIDORO FINCO, falecido em 13 de janeiro de 1.983, Ref. Proc. nº 2.091/84, assinada pelo Exmo. Sr. - Dr. ANTONIO CELSO AGUILAR CORTEZ, MM. Juiz de Direito da re- ferida Vara; e aditada em 10 de abril de 1.985, assinada pe- lo referido Magistrado, uma parte ideal correspondente à - - 1/3 do imóvel, no valor de R\$883.342, "FOI PARTILHADA" na - seguinte proporção:- à viúva JOSEFA SPESSOTTO FINCO, brasi- leira, do lar, RG. 797.354, CIC. 061.090.958/42, residente - à Avenida Paulo Afonso, nº 268, nesta cidade, uma parte - - ideal correspondente à 1/6 do imóvel, no valor de R\$441.671 em pagamento de sua meação; e aos herdeiros filhos:- MARIA- LUIZA FINCO DE LIMA, brasileira, viúva, do lar, RG. número- 8.175.330, CIC. 061.090.928/27, residente à Avenida Paulo - Afonso, nº 268, nesta cidade; IVONE GERTRUDES FINCO COELHO, do lar, RG. 7.428.166, casada no regime da comunhão univer- sal de bens, em 29 de dezembro de 1.962, com PEDRO TADEU - - COELHO, industrial, RG. 2.439.479, brasileiros, CIC. comum- 103.361.768/72, residentes à Rua Gonçalves Dias, nº 66, nes- ta cidade; e JOSÉ MARIO FINCO, ferramenteiro, RG. 4.306.212 casado no regime da comunhão universal de bens, em 14 de - - agosto de 1.965, com ELIZABETH DA SILVA FINCO, do lar, RG. - 14.316.869, brasileiros, CIC. comum 322.560.438/00, residen- tes à Rua Cunha Moreira, nº 188, aptº 21, em Santos, Estado de São Paulo, uma parte ideal correspondente à 1/18 do imó- vel no valor de R\$147.223 à cada um, em pagamento de suas - legítimas paterna. Ficando os mesmos em regime de condomí- - nio no imóvel com FREDERICO FINCO e s/mr. JOSEFINA LUIZA AN- GELI FINCO; e ANSELMO MARIO FINCO e s/mr. ANNA MARGARIDA AN-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

GERAL

de São Bernardo do Campo

matrícula

ficha

-26.183-

-2-

S. B. do Campo, 04 de abril de 1984

GELI FINCO, detentores dos restantes 2/3 do imóvel. Valor Venal = R\$1.686.189.-

REGISTRADO POR

:- Ana Maria Bonini Voidella

Ana Maria Bonini Voidella - Escr. Auta. -

R.4/26.183

:- Em 11 de setembro de 1.985.-

:- Por Carta de Formal de Partilha, expedida em 10 de junho de 1.981 pelo Juízo de Direito e Cartório da 1ª Vara Cível desta Comarca, extraída dos Autos de Desquite por mútuo consentimento, Ref. Proc. nº 89/75, assinada pelo Exmo. Sr. Dr. CYRO RICARDO SALTINI BONILHA, MM. Juiz de Direito da referida Vara, e aditada em 03 de julho de 1.985, assinada pelo Exmo. Sr. Dr. WAGNER CORRÊA, MM. Juiz de Direito da citada Vara, ANSELMO MÁRIO FINCO, RG. 899.014, CIC. 093.286.028/15, brasileiro, industriário, desquitado, residente e domiciliado à Rua Angelo Duzzi, nº 180, Vila Duzzi, nesta cidade, "ADQUIRIU" a Título de Partilha, uma parte ideal correspondente à 1/3 do imóvel de ANA MARGARIDA ANGELI, RG. 12.907.951, CIC. 058.690.848/06, brasileira, do lar, desquitada, residente e domiciliada à Rua Angelo Duzzi, nº 180, Vila Duzzi, nesta cidade, pelo valor de R\$639.385- (inclusive o valor do imóvel objeto da matrícula nº 29.145), em pagamento de sua meação, ficando o mesmo em regime de condomínio no imóvel com JOSEFA SPESSOTTO FINCO, viúva; MARIA LUIZA FINCO DE LIMA, viúva; IVONE GERTRUDES FINCO COELHO casada com PEDRO TA DEU COELHO; JOSÉ MÁRIO FINCO casado com ELIZABETH DA SILVA FINCO; e, FREDERICO FINCO e s/mr. JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO, detentores dos restantes 2/3 do imóvel.- Valor Venal -- R\$1.686.184.-

REGISTRADO POR

:- Ana Maria Bonini Voidella

Ana Maria Bonini Voidella - Escr. Auta. -

R.5/26.183

:- Em 06 de janeiro de 1.986.-

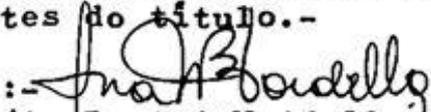
:- Por escritura de 06 de novembro de 1.985, lavrada no 2º Cartório de Notas desta cidade, Lº 497, Pág. 109, os proprietários:- ANSELMO MÁRIO FINCO, RG. 899.014, CIC. 093.286.028/15, brasileiro, desquitado, industriário, residente e domiciliado à Rua Angelo Duzzi, nº 180, Vila Duzzi, nesta cidade; JOSEFA SPESSOTTO FINCO, RG. 797.354, CIC. 061.090.958/42, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada à Avenida Paulo Afonso, nº 268, nesta cidade; MARIA LUIZA FINCO DE LIMA,

matrícula  
-26.183-

ficha  
-2-  
verso

RG. 8.175.330, CIC. 061.090.928/27, brasileira, viúva, do -  
lar, residente e domiciliada à Avenida Paulo Afonso, nº 315  
nesta cidade; IVONE GERTRUDES FINCO COELHO, RG. 7.428.166, -  
do lar, e seu marido PEDRO TADEU COELHO, RG. 2.439.479, bra-  
sileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da  
Lei 6.515/77, ele industrial, CIC. comum 103.361.768/72, re-  
sidentes e domiciliados à Rua Gonçalves Dias, nº 66; nesta-  
cidade; e, JOSÉ MÁRIO FINCO, RG. 4.306.212, ferramenteiro, -  
e s/mr. ELIZABETH DA SILVA FINCO, RG. 14.316.869, do lar, -  
brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes  
da Lei 6.515/77, CIC. comum 322.560.438/00, residentes e do-  
miciliados à Rua Cunha Moreira, nº 188, aptº. 21, em Santos  
Estado de São Paulo, "VENDERAM" 2/3 do imóvel à FREDERICO -  
FINCO, RG. 854.643, CIC. 466.781.680/72, brasileiro, indus-  
trial, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei  
6.515/77, com JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO, RG. 5.487.507, -  
brasileira, do lar, residente e domiciliado à Rua Luiza - -  
Viezer Finco, nº 130, Riacho Grande, nesta cidade, pelo pre-  
ço ajustado de R\$3.400.000, o qual por força do R.1, e por-  
este R.5, tornou-se proprietário de todo o imóvel, com as -  
demais condições constantes do título.-

REGISTRADO POR

:-   
Ana Maria Bonini Voidella - Escr. Auta. - -

Av.6/26.183

:- Em 06 de outubro de 2.006.-

:- Por Formal de Partilha expedido em 28 de  
julho de 2.000, pelo Juízo de Direito da 4ª. Vara Cível da Comarca de São Bernardo  
do Campo, Estado de São Paulo, extraído dos Autos de Inventário, Ref. Proc. nº  
1359/96, assinado pela Exma. Sra. Dra. MARIA DE FÁTIMA DOS SANTOS  
GOMES, MMa. Juíza de Direito Titular da referida Vara, e aditado em 11 de agosto  
de 2.005, o imóvel desta matrícula acha-se inscrito atualmente no **Cadastro**  
**Imobiliário Municipal sob nº. 620.102.077.000.-**

AVERBADO POR

:-   
Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

Av.7/26.183

:- Em 06 de outubro de 2006.-

:- Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado  
na Av.6 desta matrícula, e Certidão de Óbito nº. 2443, feita às Fls. 179V, do Lº. C-  
006, no Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de Riacho Grande, Comarca  
de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, em data de 07/06/1996, ocorreu

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 07/11/2022 às 15:39, sob o número WBSO22703894430. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código E610AAA.

## Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula

**-26.183-**

Ficha

**-3-****20** Oficial de Registro de Imóveis  
São Bernardo do Campo - S.P

S. B. do Campo, 06 de outubro de 2.006.-

o falecimento de **FREDERICO FINCO**.-**AVERBADO POR**:-   
Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

R.8/26.183

:- Em 06 de outubro de 2006.-

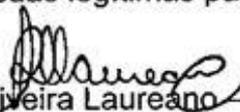
:- Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av.6 desta matrícula, a **parte ideal correspondente à 1/3 do imóvel** no valor de R\$2.344,16, "**FOI PARTILHADO**" à viúva:- **JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO**, brasileira, do lar, RG. 5.487.507-SSP-SP., CPF. 161.689.018-50, residente e domiciliada à Rua Rio Acima, nº. 2654, em São Bernardo do Campo – SP, uma parte ideal correspondente à 3/4 na terça parte ideal, o equivalente a 6/24 do imóvel, em pagamento de sua meação; e às herdeiras filhas:- **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**, brasileira, **viúva**, do lar, RG. 8.174.835-SP, CPF. 094.105.268-09, residente e domiciliada à Rua Airton Gomes Miranda, 327, Nova Petrópolis, em São Bernardo do Campo – SP; e **DOROTI FINCO**, brasileira, **separada consensualmente**, professora, RG. 4.416.968-SSP-SP, CPF. 584.850.668-04, residente e domiciliada na Rua Luiza Viezzer Finco, 130, Riacho Grande, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 1/8 na terça parte ideal, o equivalente à 1/24 do imóvel, à cada uma, em pagamento de suas legítimas paterna.-

**REGISTRADO POR**:-   
Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

R.9/26.183

:- Em 06 de outubro de 2006.-

:- Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av.6 desta matrícula, a **parte ideal correspondente à 2/3 do imóvel** no valor de R\$4.688,32, "**FOI PARTILHADO**" à viúva:- **JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO**, já qualificada, uma parte ideal correspondente à 3/4 na terça parte ideal, o equivalente a 6/12 do imóvel, em pagamento de sua meação; e às herdeiras filhas:- **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**, **viúva**; e **DOROTI FINCO**, **separada consensualmente**, já qualificadas, uma parte ideal correspondente à 1/4 na terça parte ideal, o equivalente à 2/12 do imóvel, à cada uma, em pagamento de suas legítimas paterna.-

**REGISTRADO POR**:-   
Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

Av.10/26.183

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

:- Procede-se a presente averbação nos termos do artigo 213 da Lei 6.015/73, para ficar constando que no R.9 desta matrícula, as herdeiras filhas Maria Luiza Finco Azevedo Marques e Doroti Finco, adquiriram a parte ideal correspondente à 1/4 na terça parte ideal em conjunto, o que equivale a 1/12 do imóvel

Matrícula

**-26.183-**

Ficha

**-3-**

Verso

para cada uma, e não como constou, continuando os demais termos em pleno vigor.-

**AVERBADO POR**

:- Bel. Carlos Alberto Gaia - Oficial Substituto

Av.11/26.183

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

**RETIFICAÇÃO**

:- Procede-se a presente averbação à vista da reapresentação do Formal de Partilha expedido em 28 de julho de 2000, pelo Juízo de Direito da 4ª. Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo - SP, extraído dos autos de inventário, Ref. Proc. 1359/96, e Certidão de Casamento Matrícula nº. 111419.01.55.1973.2.00089.236.0021891.18, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca., para constar que quando do falecimento FREDERICO FINCO, ocorrido em 07 de junho de 1996, a herdeira **DOROTI FINCO**, era casada sob o regime da comunhão universal de bens com **VALTER ROBERTO BATTISTINI**, os quais separaram-se consensualmente por sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 5ª. Vara Cível desta Comarca, aos 16/02/1998, nos autos do Processo nº. 272/98, sendo que o cônjuge Valter Roberto Battistini renunciou a qualquer direito sobre o quinhão hereditário da mulher, renúncia essa devidamente homologada por sentença, e confirmada nos autos de inventário (Proc. 1359/96) pelo Agravo de Instrumento nº. 90.678-4/1 constante das Fls. 159/161 do Formal de Partilha acima citado.-

**AVERBADO POR**

:- Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

Av.12/26.183

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

**VIÚVEZ**

:- Por escritura de 29 de outubro de 2020, lavrada no 4º. Tabelionato de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Livro 1122, Folhas 239/257, aditada por outra das mesmas notas supra, em data de 29 de outubro de 2020, Lº. 1122, Fls. 286/287, e ainda por outra das mesmas notas supra, em data de 10 de fevereiro de 2021, Lº. 1142, Fls. 046, e Certidão de Óbito Matrícula nº 116467.01.55.2006.4.00135.071.0082230-53, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º. Subdistrito da Sede da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, à vista do falecimento de **VALTER ROBERTO BATTISTINI**, ocorrido em 20/04/2006, o estado civil de **DOROTI FINCO BATTISTINI**, passou a ser de **VIÚVA**.- (Prenotação n.º 279148 de 19/01/2021)

**AVERBADO POR**

:- Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

Av.13/26.183

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

**ÓBITO**

## Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula

**-26.183-**

Ficha

**-4-****20** Oficial de Registro de ImóveisSão Bernardo do Campo - S.P.  
CNS Nº 11.252-4

S. B. do Campo, 18 de fevereiro de 2021.-

**ÓBITO**

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.12 desta matrícula, e Certidão de Óbito Matrícula nº 116467.01.55.2019.4.00232.002.0140098-50, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º. Subdistrito da Sede da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, em data de 22/06/2019, ocorreu o falecimento de **JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO.-**

**AVERBADO POR**

:-   
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

R.14/26.183

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

**PARTILHA DE BENS**

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.12 desta matrícula, a parte ideal de 3/4 do imóvel no valor de R\$5.274,36, "**FOI PARTILHADA**" as herdeiras legítimas:- **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**, brasileira, viúva, do lar, RG. 8.174.835-8-SSP-SP., CPF. 094.105.268-09, residente e domiciliada na Rua Tiradentes, nº 1837, Bloco 12, apartamento 106, Bairro Santa Terezinha, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 3/16, e **DOROTI FINCO**, brasileira, viúva, aposentada, RG. 4.416.968-1-SSP-SP., CPF. 584.850.668-04, residente e domiciliada na Rua Braga, nº 202, apartamento 72, torre 2, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 3/16, e aos herdeiros legatários:- **ALMIR BATTISTINI**, brasileiro, empresário, RG. 26.689.071-4-SSP-SP., CPF. 285.756.728-60, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **CAMILA BERNARDINELLI LEONEL**, brasileira, professora, RG. 28.845.292-6-SSP-SP., CPF. 268.952.468-60, residentes e domiciliados na Rua Vitória Zaia Vicentino, nº 273, Bairro dos Fincos, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 3/32; **LEANDRO BATTISTINI**, brasileiro, divorciado, empresário, RG. 33.755.692-1-SSP-SP., CPF. 299.283.728-88, residente e domiciliado na Rua Braga, nº 202, apartamento 72, Torre 2, Bairro Vila Lusitânia, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 3/32; **CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA**, brasileira, professora, RG. 19.359.145-5-SSP-SP., CPF. 113.954.848-48, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **JOSÉ CARLOS SICART DE SOUZA**, brasileiro, engenheiro, RG. 9.709.216-SSP-SP., CPF. 049.472.198-74, residentes e domiciliados na Rua Omar Daibert, nº 1, casa F-356, Bairro Parque Terra Nova II, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 2/32; **CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO**, brasileira, funcionária pública municipal, RG. 20.192.275-7-SSP-SP., CPF. 161.510.488-73, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **LUIZ CARLOS FERNANDES STOCO**, brasileiro, autônomo, RG. 22.444.453-0-SSP-SP., CPF. 142.240.888-43, residentes e domiciliados na Rua Tiradentes, nº 1837, Bloco 12, apartamento 106, Bairro Santa Terezinha, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 2/32; e **CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI**, brasileira, funcionária pública, RG. 20.192.274-5-SSP-SP., CPF. 155.387.428-57, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **MARCELLO CICCARELLI**, brasileiro, engenheiro, RG. 14.824.071-SSP-

Matrícula  
**-26.183-**

Ficha  
**-4-**  
verso

SP., CPF. 124.496.418-23, residentes e domiciliados na Rua Newton Braga, nº 4, centro, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 2/32; em pagamento de suas legítimas.-

**REGISTRADO POR**

:-   
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

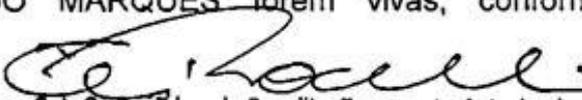
Av.15/26.183

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

**CLÁUSULAS**

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.12 desta matrícula, procede-se a presente averbação para ficar constando que a presente transmissão "**FICA GRAVADA**" com as **CLÁUSULAS DE "INCOMUNICABILIDADE"** e "**IMPENHORABILIDADE**", justificadas na preservação do patrimônio familiar. Fica gravada ainda, a presente transmissão pela **CLÁUSULA DE "INALIENABILIDADE TEMPORÁRIA"**, com relação aos bens imóveis, enquanto as herdeiras DOROTI FINCO e MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES forem vivas, conforme disposição testamentária.-

**AVERBADO POR**

:-   
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula  
**-42.753-**

ficha  
**-1-**

- São Bernardo do Campo - SP.

S. B. do Campo, 24 de fevereiro de 1.999.-

**IMÓVEL** :- O terreno designado como sendo a Área 5, Parte da Gleba "M", Parte do Lote nº. 19, no Núcleo Colonial de São Bernardo, na Linha do Rio Grande, atual "Bairro dos Fincos", localizado à Rua Luiza Viezer Finco, em Riacho Grande, que assim se descreve, caracteriza e confronta:- Inicia-se no ponto "I", situado na interseção da linha de divisa entre esta propriedade e a propriedade da Gleba "O" de Artidoro Finco, cravado sobre o alinhamento da Rua Luiza Viezer Finco, deste ponto "I", segue pelo alinhamento da Rua Luiza Viezer Finco, em linha reta na distância de 20,90 metros, até encontrar o ponto "J", deste ponto "J", deflete à esquerda por uma linha reta na distância de 224,80 metros, confrontando com a propriedade da Gleba K, de Anselmo Mario Finco, até encontrar o ponto "K", cravado junto a cota 747 da Represa Billings, deste ponto "K", deflete à esquerda e segue em linha sinuosa acompanhando a curva de nível da cota 747 da Represa Billings, até encontrar o ponto "L", com a largura de 19,50 metros, deflete a esquerda e segue em linha reta na distância de 264,75 metros, confrontando com a propriedade da Gleba O de Artidoro Finco, até encontrar o ponto "I", onde iniciou-se a presente descrição, encerrando a área de 5.192,35 metros quadrados. Inscr. Munic. nº. 620.102.087.000.-

**PROPRIETÁRIO** :- ESPÓLIO de FREDERICO FINCO.-

**REGISTRO ANTERIOR** :- Matrícula nº. 42.750, feita em data de 24 de fevereiro de 1.999, neste Registro Imobiliário.-

:-  
- Bel. Roberto Costa de Menezes -  
- Oficial Delegado -

Av.1/42.753 :- Em 24 de fevereiro de 1.999.-

:- O imóvel desta matrícula, "**FOI DESTACADO**" do imóvel objeto da Matrícula nº. 42.750, feita em data de 24 de fevereiro de 1.999 neste Registro Imobiliário, nos termos do requerimento passado em São Bernardo do Campo, datado de 10 de janeiro de 1.999, e Certidão nº. 305/98, Processo nº. 14.898/98, expedida em 24 de setembro de 1.998, devidamente instruída de planta aprovada pela Prefeitura Municipal.-

**AVERBADO POR** :-  
Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

Av.2/42.753 :- Em 17 de agosto de 2.001.-

:- Por requerimento passado em São Bernardo do Campo, datado de 08 de agosto de 2.001, o imóvel desta matrícula acha-se inscrito

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 07/11/2022 às 15:39, sob o número WSB022703894430. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código E610AAD.

matrícula  
**-42.753-**

ficha  
**-1-**  
verso

atualmente no **Cadastro Imobiliário Municipal** sob nº. **620.102.111.000.-**

**AVERBADO POR**

:-  
Silvana da Luz Trigo, - Escrevente Autorizada.-

Av.3/42.753

:- Em 17 de agosto de 2.001.-

:- Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.2 desta matrícula, e Certidão nº. 357/2001, Processo RG-299/1991, expedida em 08 de março de 2.001, pela Prefeitura Municipal, **no terreno foi construído o prédio nº. 133 da Rua Luiza Viezzer Finco**, com 88,39 metros quadrados de área construída, tendo sido apresentada a Certidão Negativa de Débito nº. 063112001-21034020, CEI. 43.730.00415/68, expedida em 23 de julho de 2.001, pelo Instituto Nacional do Seguro Social – INSS.-

**AVERBADO POR**

:-  
Silvana da Luz Trigo - Escrevente Autorizada.-

R.4/42.753

:- Em 28 de outubro de 2.003.-

:- Por Carta de Formal de Partilha, expedida em 28 de julho de 2.000, pelo Juízo de Direito da 4ª. Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, extraída dos Autos, de Inventário, dos bens deixados pelo **ESPÓLIO de FREDERICO FINCO**, falecido em 07 de junho de 1.996, Ref. Proc. nº 1359/96, assinada pela Exma. Sra. Dra. **MARÍA DE FÁTIMA DOS SANTOS GOMES**, MMa. Juíza de Direito Titular da referida Vara, o imóvel no valor de R\$68.144,80, **"FOI PARTILHADO"** à viúva:- **JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO**, brasileira, do lar, RG. 5.487.507-SSP-SP., CPF. 161.689.018-50, residente e domiciliada à Rua Rio Acima, nº. 2654, em São Bernardo do Campo – SP, uma parte ideal correspondente à 3/4 do imóvel, em pagamento de sua meação; e à herdeira filha:- **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**, brasileira, viúva, do lar, RG. 8.174.835-SP, CPF. 094.105.268-09, residente e domiciliada à Rua Airton Gomes Miranda, 327, Nova Petrópolis, em São Bernardo do Campo – SP; uma parte ideal correspondente à 1/4 do imóvel, em pagamento de suas legítimas paterna.-

**REGISTRADO POR**

:-  
Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

Av.5/42.753

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

**ÓBITO**

:- Por escritura de 29 de outubro de 2020, lavrada no 4º Tabelionato de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São

## Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula

**-42.753-**

Ficha

**-2-****2º** Oficial de Registro de ImóveisSão Bernardo do Campo - S.P.  
CNS Nº 11.252-4

S. B. do Campo, 18 de fevereiro de 2021.-

Paulo, Livro 1122, Folhas 239/257, aditada por outra das mesmas notas supra, em data de 29 de outubro de 2020, Lº. 1122, Fls. 286/287, e ainda por outra das mesmas notas supra, em data de 10 de fevereiro de 2021, Lº. 1142, Fls. 046, e Certidão de Óbito Matrícula nº 116467.01.55.2019.4.00232.002.0140098-50, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º. Subdistrito da Sede da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, em data de 22/06/2019, ocorreu o falecimento de **JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO.-** (Prenotação n.º 279148 de 19/01/2021)

**AVERSADO POR**

  
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

R.6/42.753

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

**PARTILHA DE BENS**

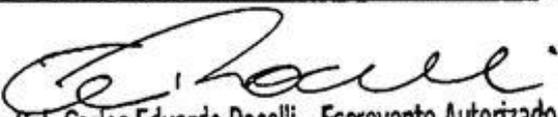
:- Pela mesma escritura mencionada na Av.5 desta matrícula, a parte ideal de ¾ do imóvel no valor de R\$51.108,35, "FOI PARTILHADA" as herdeiras legítimas:- **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**, brasileira, viúva, do lar, RG. 8.174.835-8-SSP-SP., CPF. 094.105.268-09, residente e domiciliada na Rua Tiradentes, nº 1837, Bloco 12, apartamento 106, Bairro Santa Terezinha, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 3/16, e **DOROTI FINCO**, brasileira, viúva, aposentada, RG. 4.416.968-1-SSP-SP., CPF. 584.850.668-04, residente e domiciliada na Rua Braga, nº 202, apartamento 72, torre 2, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 3/16, e aos herdeiros legatários:- **ALMIR BATTISTINI**, brasileiro, empresário, RG. 26.689.071-4-SSP-SP., CPF. 285.756.728-60, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **CAMILA BERNARDINELLI LEONEL**, brasileira, professora, RG. 28.845.292-6-SSP-SP., CPF. 268.952.468-60, residentes e domiciliados na Rua Vitória Zaia Vicentino, nº 273, Bairro dos Fincos, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 3/32; **LEANDRO BATTISTINI**, brasileiro, divorciado, empresário, RG. 33.755.692-1-SSP-SP., CPF. 299.283.728-88, residente e domiciliado na Rua Braga, nº 202, apartamento 72, Torre 2, Bairro Vila Lusitânia, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 3/32; **CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA**, brasileira, professora, RG. 19.359.145-5-SSP-SP., CPF. 113.954.848-48, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **JOSÉ CARLOS SICART DE SOUZA**, brasileiro, engenheiro, RG. 9.709.216-SSP-SP., CPF. 049.472.198-74, residentes e domiciliados na Rua Omar Daibert, nº 1, casa F-356, Bairro Parque Terra Nova II, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 2/32; **CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO**, brasileira, funcionária pública municipal, RG. 20.192.275-7-SSP-SP., CPF. 161.510.488-73, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **LUIZ CARLOS FERNANDES STOCO**, brasileiro, autônomo, RG. 22.444.453-0-SSP-SP., CPF. 142.240.888-43, residentes e domiciliados na Rua Tiradentes, nº 1837, Bloco 12, apartamento 106, Bairro Santa Terezinha, em São Bernardo do Campo - SP., uma parte ideal correspondente à 2/32; e **CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI**, brasileira, funcionária pública, RG. 20.192.274-5-SSP-SP., CPF. 155.387.428-57, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei

Matrícula  
**-42.753-**

Ficha  
**-2-**  
verso

6.515/77, com **MARCELLO CICCARELLI**, brasileiro, engenheiro, RG. 14.824.071-SSP-SP., CPF. 124.496.418-23, residentes e domiciliados na Rua Newton Braga, nº 4, centro, em São Bernardo do Campo – SP., uma parte ideal correspondente à 2/32; em pagamento de suas legítimas.-

**REGISTRADO POR**

:-   
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

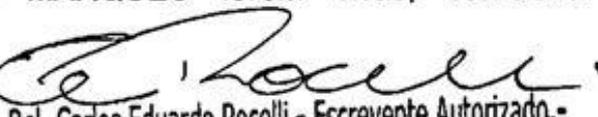
Av.7/42.753

:- Em 18 de fevereiro de 2021.-

**CLÁUSULAS**

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.5 desta matrícula, procede-se a presente averbação para ficar constando que a presente transmissão "**FICA GRAVADA**" com as **CLÁUSULAS DE "INCOMUNICABILIDADE"** e "**IMPENHORABILIDADE**", justificadas na preservação do patrimônio familiar. Fica gravada ainda, a presente transmissão pela **CLÁUSULA DE "INALIENABILIDADE TEMPORÁRIA"**, com relação aos bens imóveis, enquanto as herdeiras **DROTI FINCO** e **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES** forem vivas, conforme disposição testamentária.-

**AVERBADO POR**

:-   
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de P. Grande - SP.

matricula

34.031

ficha

01

Em 06 de outubro de 1988.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 9, localizado no andar térreo do EDIFÍCIO SINATO, situado na Avenida Presidente Costa e Silva, no perímetro urbano desta comarca.

UM APARTAMENTO, com a área comum de 4,5721 m<sup>2</sup>, área útil de 28,4630 m<sup>2</sup>, área total de 33,0351 m<sup>2</sup>, a que corresponde 12,44 m<sup>2</sup> de área ideal do terreno, equivalente a 0,72% do todo.

CONTRIBUINTE: 2 01 04 001 013 0009-8 Exercício de 1988.

PROPRIETÁRIOS: NELSON DA COSTA MAND, aposentado, RG. número.. 1.085.527-SP, CPF/MF nº 066.961.128-04, e sua mulher ROSALDI-NA JERONYMO DA COSTA MAND, do lar, RG nº 2.742.396-SP, CPF/MF nº 061.069.828-13, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, à Rua Domingos de Moraes, nº 348, aptº 91, Vila Mariana.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 5.193, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente-SP.

O Esc. Autorizado:

(Sandro Edmundo Toti)

Av.01/34.031

Em 06 de outubro de 1.988.

Por requerimento firmado nesta cidade, aos 24 de agosto de 1988, foi autorizada a presente averbação, para ficar constando que o Edifício Sinato recebeu o nº 256, antigo 282, da Avenida Presidente Costa e Silva, conforme certidão nº 1.992/88, expedida e aditada em 09 de setembro de 1988, pela Prefeitura local.

O Esc. Autorizado:

(Sandro Edmundo Toti)

" Continua no verso "

matrícula

34.031

ficha

01

verso

R.02/34.031

Em 06 de outubro de 1.988

TÍTULO: PARTILHA.-

Do formal de partilha expedido aos 21 de abril de 1988, pelo Cartório do 5º Ofício do Juízo de Direito da 5ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca de São Paulo-SP, extraído dos autos de Arrolamento nº 1.802/87, dos bens deixados por falecimento de NELSON DA COSTA MAND, ocorrido aos 05 de outubro de 1987, homologado por sentença de 24 de março de 1988, que transitou em julgado, proferida pelo MM. Juiz de Direito da referida Vara, Exmo. Sr. Dr. Antonio Washington D'Elboux Moreira, verifica-se que o imóvel desta matrícula foi partilhado, cabendo à viúva-meeira, ROSALDINA JERONYMO DA COSTA MAND, já qualificada, 50% do imóvel e a cada um dos herdeiros filhos

1º) ROBERTO ANTONIO DA COSTA MAND, engenheiro, RG. número. -- 5.786.486, CPF/MF nº 011.291.298-29, casado sob o regime da separação total de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 2.769, no 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo-SP, com SARITA HELENA SCHWARTZMANN, vendedora, RG nº 4.428.758, CPF/MF. número. - - 014.710.398-38, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Alameda dos Arapanes, nº 515, aptº 22, Moema, e 2º) RUBENS ANTONIO DA COSTA MAND, engenheiro agrônomo, RG nº 8.660.445, -- CPF/MF nº 025.061.378-66, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com - - CLEIDE APARECIDA CANDIDO, agente administrativa, RG. número. - 7.213.141, CPF/MF nº 767.544.218-00, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, à Rua Domingos de Moraes, nº 1.372, aptº 1002, Vila Mariana, todos brasileiros, 25% do imóvel.

VALOR: Cz\$ 50.575,94

" continua na ficha 02 "

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Ofício de Reg. de Imóveis de P. Grande - SP.

matricula 34.031	ficha 02	Em 06 de outubro	de 19 88.
---------------------	-------------	------------------	-----------

O Esc. Autorizado:  
(Sandro Edmundo Toti)



R.03/34.031

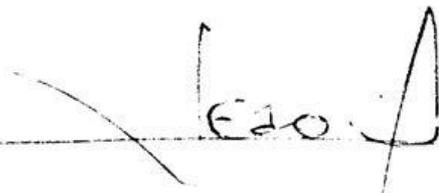
Em 13 de abril de 1989.-

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

Por escritura pública de venda e compra, de 31 de março de --  
1.989, do Cartório do Registro Civil e Tabelionato da Sede --  
desta Comarca, livro nº 423, fls. 429, os proprietários, RO--  
SALDINA JERONYMO DA COSTA MAND, ROBERTO ANTONIO DA COSTA MAND  
assistido por sua mulher SARITA HELENA SCHWARTZMANN, RUBENS -  
ANTONIO DA COSTA MAND, e sua mulher CLEIDE APARECIDA CANDIDO,  
já qualificados, venderam o imóvel a ANTONIO RIBEIRO, aposen--  
tado, RG nº 2.455.298-SSP/SP, CIC nº 415.765.358-00, casado -  
sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente à -  
Lei Federal nº 6.515/77, com ADELATDE CAPONE RIBEIRO, comer--  
ciante, RG nº 5.246.749-SSP/SP, CIC nº 662.398.938-20, resi--  
dentes e domiciliados em São Paulo-SP, à Rua dos Jacarandás -  
Mimosos, nº 84, Vila Mazzei.

VALOR: NCZ\$ 1.500,00.

O Esc. Autorizado:  
(Sandro Edmundo Toti)


R.04/34.031 - Praia Grande, 03 de abril de 2.000.

Por escritura pública lavrada aos 23 de março de 2.000, no Registro Civil das  
Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Riacho Grande, Município e  
Comarca de São Bernardo do Campo-SP, livro 339, fls.101/104, ANTONIO  
RIBEIRO, e sua mulher, ADELAIDE CAPONE RIBEIRO, já qualificados,  
transmitiram, por venda, o imóvel objeto da presente matrícula à JOSEFINA  
LUIZA ANGELI FINCO, brasileira, viúva, aposentada, RG 5.487.507-SSP/SP,  
"continua no verso"

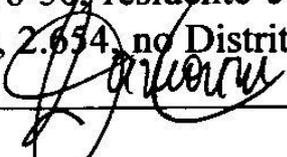
matrícula

34.031

ficha

02

verso

CIC 161.689.018-50, residente e domiciliada em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Rio Acima, 2.654, no Distrito de Riacho Grande, pelo valor de R\$ 15.000,00. O Escrevente:  (Gracino Fernandes de Amorim).

A Esc. Autorizada:

(Ivânia Munhoz Martines Amorim)



**R.05/34.031 - Praia Grande, 11 de maio de 2.021.**

Nos termos da escritura pública de inventário e partilha lavrada aos 29 de outubro de 2020, pelo 4º Tabelião de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo-SP, livro 1.122, folhas 239/257, da escritura de aditamento retificativo lavrada aos 29 de outubro de 2020, pelo mesmo tabelião, livro 1.122, folha 286, e da escritura de aditamento retificativo lavrada aos 10 de fevereiro de 2021, pelo mesmo tabelião, livro 1.142, folha 046, é feito o presente registro para consignar que em virtude do falecimento de **JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO**, ocorrido aos 22 de junho de 2019, o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de R\$ 15.000,00, foi partilhado, cabendo a cada uma das herdeiras filhas **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**, brasileira, viúva, do lar, RG 8.174.835-8-SSP/SP, CPF/MF 094.105.268-09, residente e domiciliada em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Tiradentes, nº 1.837, Bloco 12, aptº 106, Bairro Santa Terezinha, e **DOROTI FINCO**, brasileira, divorciada, aposentada, RG 4.416.968-1-SSP/SP, CPF/MF 584.850.668-04, residente e domiciliada em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Braga, nº 202, aptº 72, torre 2, uma parte ideal correspondente a 1/4, a cada um dos herdeiros legatários **ALMIR BATTISTINI**, brasileiro, empresário, RG 26.689.071-4-SSP/SP, CPF/MF 285.756.728-60, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **CAMILA BERNARDINELLI LEONEL**, brasileira, professora, RG 28.845.292-6-SSP/SP, CPF/MF 268.952.468-60, residentes e domiciliados em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Vitória Zaia Vicentino, nº 273, Bairro dos Fincos, e **LEANDRO BATTISTINI**, brasileiro, divorciado, empresário, RG 33.755.692-1-SSP/SP, CPF/MF 299.283.728-88, residente e domiciliado em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Braga, nº 202, aptº 72, Torre 2, Bairro Vila Lusitânia, uma parte ideal correspondente a 1/8, e a cada um dos herdeiros legatários **CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA**, brasileira, professora,

“continua na ficha 03”

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL****Registro de Imóveis de Praia Grande - SP**  
**Conselho Nacional de Serventia nº 11.976-8**

MATRÍCULA

**34.031**

FICHA

**03****Em 11 de maio de 2.021.**

RG 19.359.145-5-SSP/SP, CPF/MF 113.954.848-48, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **JOSÉ CARLOS SICART DE SOUZA**, brasileiro, engenheiro, RG 9.709.216-SSP/SP, CPF/MF 049.472.198-74, residentes e domiciliados em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Omar Daibert, nº 1, casa F-356, Bairro Parque Terra Nova II, **CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO**, brasileira, funcionária pública municipal, RG 20.192.275-7-SSP/SP, CPF/MF 161.510.488-73, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **LUIZ CARLOS FERNANDES STOCO**, brasileiro, autônomo, RG 22.444.453-0-SSP/SP, CPF/MF 142.240.888-43, residentes e domiciliados em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Tiradentes, nº 1.837, Bloco 12, aptº 106, Bairro Santa Terezinha, e **CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI**, brasileira, funcionária pública, RG 20.192.274-SSP/SP, CPF/MF 155.387.428-57, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **MARCELLO CICCARELLI**, brasileiro, engenheiro, RG 14.824.071-SSP/SP, CPF/MF 124.496.418-23, residentes e domiciliados em São Bernardo do Campo-SP, na Rua Newton Braga, nº 4, Centro, uma parte ideal correspondente a 1/12.

A Oficial Substituta:

(Alda Gonçalves Franco)

Protocolo nº 566035 de 28/04/2021

Selo digital nº 1197683210000000566067215

**AV.06/34.031 - Praia Grande, 01 de junho de 2.021.**

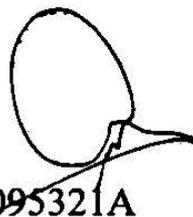
Procedo a presente averbação "ex officio", nos termos do disposto no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/73, para consignar que a transmissão registrada sob nº 05, nesta matrícula, ficou gravada com as cláusulas de INCOMUNICABILIDADE e IMPENHORABILIDADE, justificadas na preservação do patrimônio familiar e, ainda, com a cláusula de INALIENABILIDADE TEMPORÁRIA, enquanto as herdeiras Doroti Finco e Maria Luiza Finco Azevedo Marques forem vivas.

O Oficial Substituto:

(Célio Tomaz de Jesus)

Protocolo nº 569183 de 01/06/2021

Selo digital nº 1197683E1000000058095321A





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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:

2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

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

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
 Executado: **Doroti Finco e outros**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI** e **LEANDRO BATTISTINI**, bem como dos cônjuges, coproprietários e interessados **CAMILA BERNARDINELLI LEONEL, JOSÉ CARLOS SICART DE SOUZA, LUIZ CARLOS FERNANDES STOCO** e **MARCELLO CICCARELLI**. O Dr. **Mauricio Tini Garcia**, MM. Juíz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Alienação Judicial de Bens ora em fase de Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0002002-31.2022.8.26.0564** - em que **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI** e **CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO** movem em face dos referidos executados e que foi designada a venda dos bens descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **20/01/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 25/01/2023 às 15h e 43min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **14/02/2023 às 15h e 43min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema LANCE JUDICIAL - [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:**

**LOTE 1:** Estrada Rio Acima 2.654, Finco, São Bernardo do Campo/SP;

**LOTE 2:** Estrada Rio Acima esquina com Rua Luiza Viezzer Finco, Bairro dos Finco, São Bernardo do Campo/SP;

**LOTE 3:** Rua Luiza Viezzer Finco, nº133, Bairro dos Finco, São Bernardo do Campo/SP;



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:

2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

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

**LOTE 4:** Avenida Presidente Costa e Silva, 256/282, Apto 09, Boqueirão, Praia Grande/SP.

**DÉBITOS:** O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a LANCE JUDICIAL, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br): I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Lance Judicial, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:

2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

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

mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATACÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

**RELAÇÃO DO BEM:**

**LOTE 1: O TERRENO COM A ÁREA DE 2.338,50M2**, designado como sendo parte do lote colonial nº 18, da linha Rio Grande, Ex-núcleo Colonial de São Bernardo, em Riacho Grande, medindo: -39,70m. de frente para a Estrada do Rio Acima, antiga Estrada da Pedra Branca; de um lado mede 72,70ms. e cofronta com José Luiz Alvarez; de outro lado mede 87,20ms. e confronta com Artidoro Finco a/mr. e outros; e nos fundos mede 32,40ms, e confronta com Artidoro Finco e s/mr. **CONSTA NA AVERBAÇÃO 5:** foi construído o prédio comercial, sob nº 2.654, da Estrada Rio Acima, com 466,87 metros quadrados de área construída. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O imóvel avaliando ocupa um terreno com topografia irregular, medindo aproximadamente 40 metros de frente e 87 metros de profundidade, totalizando 2.338,50m², segundo a matrícula. Possui aproximadamente 557,00m² de área construída implantada na parte central do terreno. A construção está dividida em dois espaços separados e de usos distintos. Apesar de estar afastada da frente e dos fundos do lote, possui pouco recuo nas laterais. O primeiro espaço se caracteriza como um amplo salão com pé direito alto, com as áreas de apoio, como banheiros e cozinha, posicionados no perímetro do espaço principal. À direita, olhando desde a porta de entrada, o mezanino se eleva cerca 1,5m em relação ao piso do restante do andar térreo. O segundo pavimento, abaixo do mezanino e posicionado na lateral direita do prédio, comporta uma residência completa com: uma suíte, sala, cozinha, copa, área de serviço com banheiro e uma grande varanda coberta que se estende ao longo de todos os ambientes citados, fechada com portões de madeira nas duas extremidades. (conf.fls. 197-278). **Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob nº 620.102056.000 (conf.AV.9). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 1.415.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel Comercial, a.t. 2.338,50m², a.c. 557,00m², Riacho Grande, São Bernardo do Campo/SP.

**ÔNUS:** AV.13 INCOMUNICABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INALIENABILIDADE



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:

2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

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

do Bem.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.526.000,00 (um milhão e quinhentos e vinte e seis mil reais) para jul/2022.**

**LOTE 2: O TERRENO DESIGNADO COMO SENDO NUCLEO COLONIAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**, na linha Rio Grande, em Riacho Grande, medindo: -45,00 metros mais ou menos de frente para o atual traçado da Estrada do Rio Acima, entre os pontos F e H; 60,00 metros mais ou menos, em curva, entre os pontos F, F1 e H, acompanhado o antigo leito da Estrada e dividindo com quem de direito, encerrando a área de 478,50 metros quadrados. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel encontra-se localizado na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, Estrada Rio Acima esquina com Rua Luiza Viezzer Finco, Bairro dos Finco. Trata-se de um terreno de esquina totalmente murado com formato e topografia irregulares. Não possui vegetação além de grama aparada e não apresenta nenhum entulho despejado. Suas dimensões aproximadas são de: 28 metros de frente para Estrada do Rio Acima, 18 metros sobre a Rua Luiza Viezzer Finco e 24 metros em curva no encontro das duas vias. Seu relevo acompanha o perfil da Estrada do Rio Acima, sendo a divisa sobre a Rua Luiza Viezzer Finco o ponto mais alto. O terreno apresenta diferença significativa a respeito de sua área quando comparadas a Matrícula e a Planta Cadastral do Município de São Bernardo do Campo. Enquanto o registro oficial do imóvel menciona 478,50m<sup>2</sup>, a Planta do Município gira em torno de 970,00m<sup>2</sup>. A diferença pode ser explicada devido a alguma alteração no traçado da Estrada que foi retificada ao longo dos anos, alterando o desenho do lote. Durante a diligência, as medidas foram levantadas para confirmação e coincidem com o que é apresentado na Planta Cadastral. Portanto para efeito de cálculo desse trabalho será considerado a área de 970,00m<sup>2</sup>. **Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob nº 620.102.077.000 (conf.AV.6). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 26.183.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Terreno, a.t. 970,00m<sup>2</sup>, Riacho Grande, São Bernardo do Campo/SP.

**ÔNUS:** AV.15 INCOMUNICABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INALIENABILIDADE do bem.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 343.000,00 (trezentos e quarenta e três mil reais) para Jul/2022.**

**LOTE 3: O TERRENO DESIGNADO COMO SENDO A ÁREA 5**, Parte da Gleba "M", Parte do Lote nº 19, no Nucleo Colonial de São Bernardo, na Linha do Rio Grande, atual "Bairro dos Fincos", localizado à Rua Luiza Viezer Finco, em Riacho Grande, que assim se descreve, caracteriza e confronta:- Inicia-se no ponto "I", situado na interseção da linha de divisa entre esta propriedade e a propriedade da Gleba "O" de Artidoro Finco, cravado sobre o alinhamento da Rua Luizqa Viezer Finco, deste ponto "I", segue pelo alinhamento da Rua Luiza Viezer Finco, em linha reta na distância de 20,90 metros, até encontrar o ponto "J", deste ponto "J", deflete à esquerda por uma linha reta na distância de 224,80metros, confrontando com a propriedade da Gleba K, de Anselmo Mario Finco, até encontrar o ponto "K", cravado junto a cota 747 da Represa Billings, deste ponto "K", deflete à esquerda e segue em linha sinuosa acompanhando a curva de nível da cora 747 da Represa Billings, até encontrar o ponto "L", com a largura de 19,50



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:

2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

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

metros, deflete a esquerda e segue em linha reta na distância de 264,75 metros confrontando com a propriedade da Gleba de Artidoro Finco, até encontrar o ponto "I", onde iniciou-se a presente descrição, encerrando a área de 5.192,35 metros quadrados. CONSTA NA AVERBAÇÃO 3: No terreno foi construído o prédio nº 133 da Rua Luiza Viezzer Finco, com 88,39 metros quadrados de área construída. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel avaliando ocupa um terreno acidentado, medindo 20 metros de frente por aproximadamente 260 metros de profundidade, totalizando 5.192,35m<sup>2</sup>, segundo a matrícula, e aproximadamente 111,96m<sup>2</sup> de área construída. O terreno se estende desde a Rua Luiza Viezzer Finco até a Represa Billings. Apresenta construção apenas na parte frontal, preservando o estado natural do solo por quase toda a extensão do lote, que depois de uma primeira porção mais plana desce em direção a Represa. Conta com uma casa simples com sala, cozinha, banheiro social e dois dormitórios. Aos fundos com saída pela cozinha, uma varanda coberta funciona como área de serviço. A garagem, também coberta, fica na lateral esquerda e encostada na divisa. Ainda conta com um pequeno cômodo abaixo da casa e com acesso apenas externo. Porém, o ambiente é muito prejudicado devido ao pé direito de menos de 1,80 metros, limitando muito o uso do espaço (conf.fls.129-196). **Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob nº 620.102.111.000 (conf.AV.2). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 42.753.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel Residencial, a.t. 5.192,35m<sup>2</sup>, a.c 111,96m<sup>2</sup>, Riacho Grande, São Bernardo do Campo/SP.

**ÔNUS:** AV.7 INCOMUNICABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INALIENABILIDADE do Bem.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.199.000,00 (um milhão e cento e noventa e nove mil reais) para Jul/2022.**

**LOTE 4: APARTAMENTO Nº 9**, localizado no andar térreo do EDIFÍCIO SINATO, situado na Avenida Presidente Costa e Silva, no perímetro urbano desta comarca. UM APARTAMENTO, com a área comum de 4,5721 m<sup>2</sup>, área útil de 28,4630 m<sup>2</sup>, área total de 33,0351m<sup>2</sup>, a que corresponde 12,44 m<sup>2</sup> de área ideal do terreno, equivalente a 0,72% do todo. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: A unidade avalianda se caracteriza como uma quitinete e conta com: cozinha, banheiro e um cômodo que serve de sala e dormitório (conf.fls.99). **Inscrito na Prefeitura Municipal de Praia Grande sob nº 2.01.04.001.013.0009-8. Matriculado no CRI de Praia Grande sob o nº 34.031.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Apto., a.t. 33,0351m<sup>2</sup>, a.ú 28,4630, Ed. Sinato, Praia GrandeSP.

**ÔNUS:** AV.06 INCOMUNICABILIDADE, IMPENHORABILIDADE E INALIENABILIDADE do bem.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 102.000,00 (cento e dois mil reais) para jul/2022.**

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**2ª VARA CÍVEL**

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:  
2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:  
saobernardo2cv@tjsp.jus.br

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

correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. São Bernardo do Campo, 8 de novembro de 2022.

Dr. Mauricio Tini Garcia

MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo.

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



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:

2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min**

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
 Executado: **Doroti Finco e outros**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

"Fls. 409/414: À gestora – Edital disponível para publicação."

Nada Mais. São Bernardo do Campo, 10 de novembro de 2022.

Eu, \_\_\_\_, Marilda Aparecida Silva de Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1075/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)	D.J.E

Teor do ato: ""Fls. 409/414: À gestora Edital disponível para publicação.""

São Bernardo do Campo, 10 de novembro de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 1075/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 16/11/2022. Considera-se a data de publicação em 17/11/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)  
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)  
Rosângela Regina Alves (OAB 360457/SP)  
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)  
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: ""Fls. 409/414: À gestora Edital disponível para publicação.""

São Bernardo do Campo, 11 de novembro de 2022.



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA(O) 02ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**

Processo Nº **0002002-31.2022.8.26.0564**

Lote Nº **20218**

**GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **LANCE JUDICIAL (GRUPO LANCE)** - devidamente habilitado pelo TJ/SP no link [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), por intermédio de seu advogado infra-assinado, Dr. Adriano Piovezan Fonte, OAB SP 306.683, honrado com a sua nomeação nos autos em que MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES move em face de DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI vem, permissa máxima venia, a presença de Vossa Excelência, requerer:

1. Requer informar que nos exatos termos dos artigos 886 inciso IV, 887 e seus parágrafos e artigo 889 inciso I e parágrafo único, todos do novo Código de Processo Civil, foi procedida a devida publicação do edital de hastas e intimações das partes dentro do prazo legal através da rede mundial de computadores, o edital ficará disponível na internet e poderá ser consultado através do link:

[https://cdn.grupolance.com.br/batches/61/20218/Grupo\\_Lance\\_edital\\_20218.pdf](https://cdn.grupolance.com.br/batches/61/20218/Grupo_Lance_edital_20218.pdf)

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento a juntada.

**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**

**306.683 OAB/SP**





**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA(O) 02ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP**

Processo Nº **0002002-31.2022.8.26.0564**

Lote Nº **20221**

**GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **LANCE JUDICIAL (GRUPO LANCE)** - devidamente habilitado pelo TJ/SP no link [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra assinado, **DR. ADRIANO PIOVEZAN FONTE, OAB SP 306.683**, nos autos em epigrafe, vem, permissa máxima vênha, a presença de Vossa Excelência, por meio desta petição expor e requerer o que segue:

1. Requer a juntada da súmula de leilão positivo, dos comprovantes de pagamento (depósito judicial e comissão do leiloeiro) e do auto de arrematação a ser assinado por Vossa Excelência.
2. **Informa que o pagamento do preço da arrematação foi feito de forma á vista, nos termos do edital de leilão.**
3. Requer a juntada dos documentos do(s) arrematante(s).
4. Informa que o lance ofertado esta condicionado aos seguintes requisitos elencados abaixo, conforme proposta em anexo apresentada pelo arrematante:

*- Por se tratar de alienação judicial, vale-se a PROPONENTE do art. 130 do CTN e 908 do CPC, sendo sub-rogado no preço os débitos de natureza tributária (IPTU), requerendo assim a intimação da*

Página 1 de 2





*prefeitura, quanto a presente proposta para levantamento de todos os débitos atrelados ao imóvel, sendo este arrematante isento das responsabilidades do anterior proprietário.*

5. Informa ainda, **que o leilão se procedeu com base e regras dos arts 130, parágrafo único do CTN e 908 do CPC.**
6. Requer a juntada da página eletrônica onde realizaram as praças, contendo fotos, valores, número de visitas, a descrição detalhada do lote, capa dos autos, laudo de avaliação, matrícula imobiliária atualizada, análise processual, check list e análise de mercado mapa de localização e a classificação de lances (apelido/cidade que foi inserido o lance).
7. **O leilão foi realizado com excelente performance**, com um total de 1737 visitas no portal, 13 habilitados, tendo a venda **atingindo o percentual de 101,96% do preço de avaliação.**
8. Requer a juntada de todos os documentos que utilizados para legalidade, publicidade e performance no leilão.
9. No mais, esta Gestora de Leilões - **LANCE JUDICIAL (GRUPO LANCE)** e seus Leiloeiros solicitam agendamento de reunião via vídeo conferência afim de demonstrar todo o serviço realizado e esclarecer eventuais dúvidas, o agendamento poderá ser feito via e-mail atendendo à disponibilidade deste M.M.(a) Juiz(a).

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento, quarta, 25 de janeiro de 2023.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Amaraal", written over a light blue circular stamp.

**GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO**  
**LEILOEIRO OFICIAL**  
**JUCESP Nº 550**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Adriano Piovezan", written over a light blue circular stamp.

**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**  
**306.683 OAB/SP**





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**JUIZO DA 02ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FORO DE SÃO BERNARDO DO**  
**CAMPO-SP**

## AUTO DE ARREMATÇÃO

Em quarta, 25 de janeiro de 2023 fo(ram) levado(s), à pregão eletrônico, o(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, por ordem do(a) MM(a). Juiz(a) de Direito, que acompanhou em tempo real, pela internet, através do Leiloeiro Oficial GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO (Jucesp nº 550) pelo Sistema **LANCE JUDICIAL (GRUPO LANCE)** - devidamente habilitado pelo TJ/SP no link [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), onde ocorreu o pregão público virtual, nos autos do(s) processo(s) abaixo relacionado(s), contra o(s) Executado(s) a seguir:

<b>Processo</b>	0002002-31.2022.8.26.0564
<b>Executado</b>	DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI
<b>Lote Nº</b>	20221
<b>Descrição do bem</b>	APARTAMENTO Nº 9, localizado no andar térreo do EDIFÍCIO SINATO, situado na Avenida Presidente Costa e Silva, no perímetro urbano desta comarca. UM APARTAMENTO, com a área comum de 4,5721 m2, área útil de 28,4630 m2, área total de 33,0351m2, a que corresponde 12,44 m2 de área ideal do terreno, equivalente a 0,72% do todo. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: A unidade avalianda se caracteriza como uma quitinete e conta com: cozinha, banheiro e um cômodo que serve de sala e dormitório (conf.fl.99). Inscrito na Prefeitura Municipal de Praia Grande sob nº 2.01.04.001.013.0009-8. Matriculado no CRI de Praia Grande sob o nº 34.031.
<b>Avaliação do bem</b>	R\$ 102.000,00
<b>Encerramento</b>	25/01/2023
<b>Valor do lance</b>	R\$ 104.000,00

- Cumprindo determinação do(a) MM(a). Juiz(a), foi(ram) apregoado(s) o(s) bem(ns), por razoável espaço de tempo, online, sendo comunicado ao final que foi ofertado lance no valor de R\$ 104.000,00 por: Almir Battistini, portador(a) da cédula de identidade RG nº. 266890714 e inscrito(a) no CPF sob o nº. 285.756.728-60, residente e domiciliado(a) em Rua Vitória Zaia

Vicentin, número: 273, bairro: Dos Finco, CEP: 09831-640, São Bernardo do Campo - SP, casado(a) sob o regime de Comunhão parcial de bens com Camila Bernardinelli Leonel, portador(a) da cédula de identidade RG nº. 28845292-6 e inscrito(a) no CPF sob o nº. 268.952.468/60 .

2. Informa que o pagamento do preço da arrematação foi feito de forma á vista, nos termos do edital de leilão.
3. Informa que o lance ofertado esta condicionado aos seguintes requisitos elencados abaixo, conforme proposta em anexo apresentada pelo arrematante:

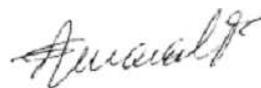
*- Por se tratar de alienação judicial, vale-se a PROPONENTE do art. 130 do CTN e 908 do CPC, sendo **sub-rogado no preço os débitos de natureza tributária (IPTU)**, requerendo assim a intimação da prefeitura, quanto a presente proposta para levantamento de todos os débitos atrelados ao imóvel, sendo este arrematante isento das responsabilidades do anterior proprietário.*

4. O leilão se procedeu com base e regras dos arts 130, parágrafo único do CTN e 908 do CPC.
5. Face a comprovação do depósito do lance e da comissão devida, passado o prazo de embargos, expeça-se a carta de arrematação, mandado de entrega dos bens ou competente ofício. Para constar, lavrei o presente que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado:

**Assinado Digitalmente**

**Almir Battistini**  
**285.756.728-60**  
**Arrematante**

Aceite nos termos do edital na habilitação ao Leilão.



**GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO**  
**LEILOEIRO OFICIAL**  
**JUCESP Nº 550**



**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**  
**306.683 OAB/SP**

---

**MM(a). Juiz(a) de Direito**

Data da assinatura: \_\_\_\_\_

\* Art. 20 do Provimento 1625/2009 TJ/SP

\* Art. 20. O auto de arrematação será assinado pelo juiz após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 694 do Código de Processo Civil. (atual art. 903)



## AUTO DE LEILÃO

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA(O) 02ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**

Processo Nº **0002002-31.2022.8.26.0564**

Lote Nº **20221**

Partes envolvidas:

**MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**

**DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI**

Em 25 de janeiro de 2023 fo(ram) levado(s) à leilão através do Sistema LANCE JUDICIAL (GRUPO LANCE) - devidamente habilitado pelo TJ/SP, o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), ao seu final, restando COM LANCES, sendo o maior lance ofertado por: Almir Battistini, portador(a) da cédula de identidade RG nº. 266890714 e inscrito(a) no CPF sob o nº. 285.756.728-60, residente e domiciliado(a) em Rua Vitória Zaia Vicentin, número: 273, bairro: Dos Finco, CEP: 09831-640, São Bernardo do Campo - SP, casado(a) sob o regime de Comunhão parcial de bens com Camila Bernardinelli Leonel, portador(a) da cédula de identidade RG nº. 28845292-6 e inscrito(a) no CPF sob o nº. 268.952.468/60, no importe de R\$ 104.000,00 (cento e quatro mil reais), sendo o pagamento da seguinte forma: 100% do lance no prazo de 24 horas, através de depósito judicial nos autos.

Informa que o lance ofertado esta condicionado aos seguintes requisitos elencados abaixo, conforme proposta em anexo apresentada pelo arrematante:

- *Por se tratar de alienação judicial, vale-se a PROPONENTE do art. 130 do CTN e 908 do CPC, sendo **sub-rogado no preço os débitos de natureza tributária (IPTU)**, requerendo assim a intimação da prefeitura, quanto a presente proposta para levantamento de todos os débitos atrelados ao imóvel, sendo este arrematante isento das responsabilidades do anterior proprietário.*

Página 1 de 2





<b>Lote Nº</b>	20221
<b>Descrição do bem</b>	APARTAMENTO Nº 9, localizado no andar térreo do EDIFÍCIO SINATO, situado na Avenida Presidente Costa e Silva, no perímetro urbano desta comarca. UM APARTAMENTO, com a área comum de 4,5721 m2, área útil de 28,4630 m2, área total de 33,0351m2, a que corresponde 12,44 m2 de área ideal do terreno, equivalente a 0,72% do todo. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: A unidade avalianda se caracteriza como uma quitinete e conta com: cozinha, banheiro e um cômodo que serve de sala e dormitório (conf.fls.99). Inscrito na Prefeitura Municipal de Praia Grande sob nº 2.01.04.001.013.0009-8. Matriculado no CRI de Praia Grande sob o nº 34.031.
<b>Valor do lance</b>	R\$ 104.000,00

Total de Lances	Valor do maior lance	Valor de avaliação	Encerramento
2	R\$ 104.000,00	R\$ 102.000,00	25/01/2023

É o que cumpria informar,

**GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO**  
LEILOEIRO OFICIAL - JUCESP Nº 550

**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**  
306.683 OAB/SP





Ministério da Fazenda  
Secretaria da Receita Federal do Brasil

Comprovante de Situação Cadastral no CPF

Nº do CPF: **285.756.728-60**

Nome: **ALMIR BATTISTINI**

Data de Nascimento: **17/02/1976**

Situação Cadastral: **REGULAR**

Data da Inscrição: **08/01/1998**

Digito Verificador: **00**

Comprovante emitido às: **17:12:31** do dia **04/01/2023** (hora e data de Brasília).  
Código de controle do comprovante: **D16A.DEFA.A6F7.292E**



Este documento não substitui o ["Comprovante de Inscrição no CPF"](#).

(Modelo aprovado pela IN/RFB nº 1.548, de 13/02/2015.)

**Telefônica Brasil S/A**  
 Av. Engenheiro Lutz Carlos Berrini, 1376, Ed. Eco Berrini  
 Cidade Monções  
 CEP: 04571-936 - São Paulo 111- SP  
 CNPJ: 02.558.157/0001-62 Insc. Est: 108383949112  
 http://www.vivo.com.br

Código do cliente 8999 7802 2652 DV:6  
 N° do telefone 1141017107  
**Data de vencimento 15/01/2023**  
**Valor a pagar 97,98**  
 Data de emissão 01/01/2023  
 Estado de instalação São Paulo  
 Tipo de cliente Residencial  
 Número da fatura 1616158846-0  
 Mês de referência Janeiro/2023



AD: 00000000  
 Postagem: 05/01/2023  
 Vencimento: 15/01/2023



CTC MOOCA SPM PL6  
**ALMIR BATTISTINI**  
 R VITORIA ZAIA VINCENTIM 273  
 JD ICARAI  
 09831-640 SAO BERNARDO DO CAMPO - SP



0000000000 00000 00009422062 1 0 050123

### Seu Demonstrativo de Despesas

Página 1 de 2

RESUMO	VALOR (R\$)
<b>Plano Contratado / Serviços Mensais</b>	
<b>Internet + Serviços Digitais e Técnicos</b>	
Vivo Internet 2 Mbps - Isento de ICMS (093)	49,90
<b>Telefone + Serviços Digitais e Técnicos</b>	
Vivo Fixo Ilimitado Brasil (229)	20,00
Vivo Assistência Casa	-
<b>Total</b>	<b>69,90</b>
<b>Serviços Eventuais</b>	
Encargos (Juros/Multa)	2,08
<b>Total</b>	<b>2,08</b>
<b>OUTRAS PRESTADORAS</b>	<b>VALOR (R\$)</b>
<b>Serviços Prestados/Terceiros</b>	
Outros serviços de terceiros	26,00
<b>TOTAL GERAL A PAGAR</b>	<b>97,98</b>

### Histórico de consumo

Total utilizado em min:seg das faturas com vencimento em:

Tipo de ligação	Novembro	Dezembro	Janeiro
Minutos Locais Utilizados	57:30	0	0
Lig Locais Celular (VC1)	3:24	0	0

**Vivo Valoriza**  
 Aproveite os benefícios do Vivo Valoriza no App Meu Vivo.

Para informações detalhadas da sua conta acesse o aplicativo **Meu Vivo**. O detalhamento também está disponível em [www.vivo.com.br/meuvivo](http://www.vivo.com.br/meuvivo) e pode ser solicitado impresso, de forma permanente ou não. Caso ainda tenha dúvidas, ligue para nossa Central de Relacionamento no 103 15 ou acesse [www.vivo.com.br/faleconosco](http://www.vivo.com.br/faleconosco). Pessoas com necessidades especiais de fala e audição: 142.

Ao realizar o pagamento, confira se o seu nome, endereço e números de telefone aparecem no boleto. Você também pode acessar sua fatura no App da Vivo. Informação é sua maior defesa, por isso, lembramos que a 1ª via da sua conta de Serviços Vivo da Sua Casa sempre será enviada pelo endereço [contadigital@vivo.com.br](mailto:contadigital@vivo.com.br). Ao realizar o pagamento, sempre confira se o seu nome, endereço e números de telefone aparecem no boleto. A falta de pagamento desta fatura implicará no cancelamento do serviço. O valor dos serviços Vivo para sua casa será alterado a partir da sua próxima fatura. Fique atento que enviaremos e-mail com mais detalhes ou acesse o site para saber mais <http://vivo.tl/nccjaneiro>

Importante: mantenha o pagamento em dia e evite a suspensão parcial/total dos serviços e a inclusão nos órgãos de proteção do crédito. Para pagamentos após o vencimento serão cobrados encargos de 2% e juros de 1% ao mês em conta futura. O ressarcimento por inoperância é realizado em conformidade com as Resoluções: Para STFC artigo 32ª da Resolução Anatel nº 426/2005; para SCM artigo 46º da Resolução Anatel nº 614/2013 e para TV artigo 6º da Resolução 488/2007. Central de Atendimento Anatel: 1331 (Geral), 1332 (Deficientes Auditivos) e [www.anatel.gov.br](http://www.anatel.gov.br). Recurso do atendimento Vivo, ligue com o protocolo em mãos para 10315 e 142 para pessoas com necessidades especiais de fala/audição.

(093) PSABL/038/POS/SCM (229) PA283 - Plano Ilimitado Local/284 - Longa Distância Brasil Tudo

Destaque Aqui

Autenticação Mecânica



Nome do Cliente		Data de Vencimento	Valor a Pagar (R\$)
<b>ALMIR BATTISTINI</b>		<b>15/01/2023</b>	<b>97,98</b>
Código do Cliente	Código para Cadastramento de Débito Automático	Número da Fatura	
<b>8999 7802 2652</b>	<b>899978022652-6</b>	<b>1616158846-0</b>	
84670000000 9 97980082089 1 99780226521 2 61615884699 1			
Pagar via Pix			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/01/2023 às 14:35, sob o número WBSO23700264518. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código EE0667.



# Nota Fiscal Fatura de Serviço de Telecomunicações - Mod 22

Telefônica Brasil S/A  
Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1376, Ed. Eco Berrini, 428  
Cidade Monções  
CEP: 04571-936 - São Paulo 111- SP  
CNPJ: 02.558.157/0001-62 Insc. Est: 108383949112  
http://www.vivo.com.br

Código do cliente 8999 7802 2652 DV: 6  
Mês de referência Janeiro/2023  
Data de emissão 01/01/2023  
Tipo de cliente Residencial  
CNPJ / CPF 28575672860  
Estado de instalação São Paulo

ALMIR BATTISTINI  
R VITORIA ZAIA VINCENTIM 273  
JD ICARAI  
09831-640 SAO BERNARDO DO CAMPO - SP

Página 2 de 2

## DETALHAMENTO DOS SERVIÇOS POR NÚMERO TELEFÔNICO

NFFST 295808900-SP  
série: UK subsérie:

### Prestadora Telefonica

Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1376, Sede Eco Berrini - Cidade Monções - 04571-936 - São Paulo - SP  
CNPJ: 02.558.157/0001-62 - Insc. Est.: 108383949112 | Prestação de serviço de comunicação - CFOP 5300

INTERNET	Plano Contratado / Serviços Mensais / Descontos	Data / Período	Alíquota	PIS / COFINS	Valor (R\$)
1 RIGN-001758460142-013	BL POPULAR IST ICMS GT12 UFSP	27/11/2022 a 26/12/2022		3,65%	49,90
<b>SUBTOTAL</b>					<b>49,90</b>
SERVIÇOS	Plano Contratado / Serviços Mensais / Descontos	Data / Período	Alíquota	PIS / COFINS	Valor (R\$)
2 1141017107	Vivo Fixo Ilimitado Brasil GT12 UFSP	27/11/2022 a 26/12/2022	18%	3,65%	54,99
3	Desconto promo. assinatura R\$ 39,99	27/11/2022 a 26/12/2022			-39,99
<b>SUBTOTAL</b>					<b>15,00</b>
<b>TOTAL</b>					<b>64,90</b>
Encargos	Descrição	Data / Período			Valor (R\$)
4	Multa ref. ao mês NOV/2022	26/12/2022			1,16
5	Multa ref. ao mês NOV/2022	26/12/2022			0,52
6	Juros ref. ao mês NOV/2022	26/12/2022			0,23
7	Juros ref. ao mês NOV/2022	26/12/2022			0,10
<b>TOTAL</b>					<b>2,01</b>
<b>TOTAL DA NOTA FISCAL DA TELEFONICA</b>					<b>66,91</b>

Reservado ao Fisco b6b2.3d33.43f4.aeba.9a8d.0426.d80f.b872

ICMS Base de cálculo: 15,00 Alíquota: 18% Valor do ICMS: 2,70  
PIS / COFINS Base de cálculo: 62,20 Alíquota: 3,65% Valor do PIS / COFINS: 2,26

A TELEFONICA contribui c/ 1% do valor de serviços de Telecom ao FUST e 0,5% ao FUNTEL sem repasse ao consumidor. Redução de Base de Cálculo conforme as disposições do RICMS-SP/2000 - Anexo II, art. 18, IV

## DETALHAMENTO DOS SERVIÇOS

### Prestadora Telefonica

Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1376, Sede Eco Berrini - Cidade Monções - 04571-936 - São Paulo - SP  
CNPJ: 02.558.157/0001-62 - Insc. Est.: 108383949112 | Prestação de serviço de comunicação - CFOP 5300

Serviços Técnicos	Data / Período	Alíquota	PIS / COFINS	Valor (R\$)
8 Vivo Assistência Casa	27/11/2022 a 26/12/2022	2%	9,25%	17,00
9 Desconto Promocional Vivo Assistência Casa R\$ 12,00	27/11/2022 a 26/12/2022			-12,00
<b>Serviços Técnicos</b>				<b>5,00</b>
<b>TOTAL</b>				<b>5,00</b>
Encargos	Descrição	Data / Período		Valor (R\$)
10	Multa Serviços Digitais TBRA ref. ao mês NOV/2022	26/12/2022		0,06
11	Juros Serviços Digitais TBRA ref. ao mês NOV/2022	26/12/2022		0,01
<b>TOTAL</b>				<b>0,07</b>
<b>TOTAL DA NOTA FISCAL DA TELEFONICA</b>				<b>5,07</b>

ICMS Base de cálculo: 0,00 Alíquota: 0% Valor do ICMS: 0,00  
ISS Base de cálculo: 5,00 Alíquota: 2% Valor do ISS: 0,10  
PIS / COFINS Base de cálculo: 5,00 Alíquota: 9,25% Valor do PIS / COFINS: 0,46

## Outros Serviços de Terceiros

Provedor Descrição Valor (R\$)  
12 LAR DE MARIA DOACOES 0800 190 488 13/12 0045959666 26,00

## TOTAL SERVIÇOS DE TERCEIROS

## TOTAL GERAL A PAGAR

26,00  
97,98

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/01/2023 às 14:35, sob o número WSBO23700264518. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0664 e código EE066F2

Selo Digital n°: 1181662CE00000601488123L



Para conferir a procedência deste documento acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

# CERTIDÃO DE CASAMENTO

NOMES

ALMIR BATTISTINI	CPF 285.756.728-60
CAMILA BERNARDINELLI LEONEL	CPF 268.952.468-60

## MATRÍCULA

118166 01 55 2004 2 00015 118 0003947-81

NOMES COMPLETOS DE SOLTEIRO, DATAS DE NASCIMENTO, NATURALIDADE, NACIONALIDADE E FILIAÇÕES DOS CÔNJUGES

ALMIR BATTISTINI, nascido no dia dezessete de fevereiro de mil novecentos e setenta e seis (17/02/1976), natural de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, de nacionalidade brasileiro, filho de VALTER ROBERTO BATTISTINI e de DOROTI FINCO BATTISTINI.

CAMILA BERNARDINELLI LEONEL, nascida no dia deztoito de outubro de mil novecentos e setenta e sete (18/10/1977), natural de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, de nacionalidade brasileira, filha de JOÃO RIBEIRO LEONEL e de DEOLINDA BERNARDINELLI LEONEL.

DATA DE REGISTRO DO CASAMENTO POR EXTENSO

dezesses de outubro de dois mil e quatro

16 DIA 10 MÊS 2004 ANO

REGIME DE BENS DO CASAMENTO

Comunhão Parcial de Bens

NOME QUE CADA UM DOS CÔNJUGES PASSOU A UTILIZAR (QUANDO HOVER ALTERAÇÃO)

Sem informações

AVERBAÇÕES/ANOTAÇÕES À ACRESCER

Ato registrado no livro B-0015, folhas 118, nº 000003947. Na margem do assento consta averbações/anotações reproduzidas no verso desta certidão.

ANOTAÇÕES DE CADASTRO

Sem informação

Oficial de RCPN e Tabelaio de Notas do Distrito do Riacho Grande

CNS 118166

João Antônio Botelho de Andrade  
Oficial e Tabelião

Município e Comarca de São Bernardo do Campo - Estado de São Paulo

Av. Araguaia, nº 190, Riacho Grande

e-mail: [firmas@cartoriofichogrande.com.br](mailto:firmas@cartoriofichogrande.com.br) | Fone: (11) 4354-0136 | (11) 4354-0440 | (11) 4354-9527

Bel. João A. Botelho de Andrade  
Oficial / Tabelião

Bel. Ana Maria Bonini Vidella  
Substitua Designada

O conteúdo da certidão é verdadeiro. Dou fé.

São Bernardo do Campo, 20 de janeiro de 2023.

Cristiane Rodrigues De Carvalho

Escritor Autorizada

Emolumentos:

Oficial: R\$ 51,24 | ISS: R\$ 1,03 | Sec. da Fazenda: R\$ 10,25 | Total: R\$ 62,52

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS



118166 - AA000021760 06/22

118166 - AA000021760

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA  
 DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO  
 CARTEIRA NACIONAL DE HABILITACAO

CAMILA BERNARDINELLI LEONEL  
 NOME  
 DOC. IDENTIDADE / Org. EMISSOR / UF  
 28845292 SSP/SP

CPF  
 268.952.468-60

FILIAÇÃO  
 JOAO RIBEIRO LEONEL  
 DEOLINDA BERNARDINELLI LEONEL

PERMISSÃO  
 ACC. CDT. HAB. B

Nº REGISTRO  
 01114052053

VÁLIDEZ  
 24/09/2024

1ª HABILITACAO  
 08/02/2000

OBSERVAÇÕES

ASSINATURA DO TITULAR  
*Camila B. Leonel*

ASSINATURA DO PORTADOR  
 DATA EMISSAO  
 24/09/2019

LOCAL  
 SAO BERNARDO DO CAMPO, SP

02669015218  
 SP991999568

SÃO PAULO

PROIBIDO PLASTIFICAR  
 0882995061

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DE SÃO PAULO  
 SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA  
 INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO RICARDO GUMBLETON DAUNT

8500-1

73533047

POLEGAR DIREITO

ASSINATURA DO TITULAR  
*Camila B. Leonel*

CARTEIRA DE IDENTIDADE

NÃO PLASTIFICAR

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL  
 28.845.292-6 2 via DATA DE EXPEDIÇÃO  
 11/10/2014

NOME  
 CAMILA BERNARDINELLI LEONEL

FILIAÇÃO  
 JOÃO RIBEIRO LEONEL  
 DEOLINDA BERNARDINELLI LEONEL

NATURALIDADE  
 S. BERNARDO DO CAMPO - SP

DATA DE NASCIMENTO  
 18/10/1977

DOC. ORIGEM  
 SAO BERNARDO DO CAMPO-SP RIACHO GRANDE CC:LV.B015/FLSº118/  
 Nº03947

CPF  
 268952468/60

ASSINATURA DO DIRETOR  
 Roberto Avino  
 Delegado de Polícia Departamento Integr. SSP/SP

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

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

Autor: Maria Luiza Finco Azevedo Marq

Réu: Doroti Finco e outros.

São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Processo: 00020023120228260564 - ID 081020000134462404

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

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

Texto de Responsabilidade do Depositante: DDD 11 - PROC 0002

333-21.2020.8.26.0099 - ID 20217 - LJ-F-LCBJ - OFICIO

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 02836.585014 08418.034172 1 92560010400000

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço ALMIR BATTISTINI CPF: 285.756.728-60
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00020023120228260564 - 51174001000193, São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Beneficiário Final TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Nosso-Número 28365850108418034 Nr. Documento 81020000134462404 Data de Vencimento 09/02/2023 Valor do Documento 104.000,00 (=) Valor Pago 104.000,00

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ

Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X Autenticação Mecânica

BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 02836.585014 08418.034172 1 92560010400000

Local de Pagamento PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL Data de Vencimento 09/02/2023

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X

Data do Documento 25/01/2023 Nr. Documento 81020000134462404 Espécie DOC ND Aceite N Data do Processamento 25/01/2023 Nosso-Número 28365850108418034

Uso do Banco 81020000134462404 Carteira 17 Espécie R\$ Quantidade xValor (-) Valor do Documento 104.000,00

Informações de Responsabilidade do Beneficiário GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000134462404 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep (-) Desconto/Abatimento (+) Juros/Multa (-) Valor Cobrado 104.000,00

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço ALMIR BATTISTINI CPF: 285.756.728-60
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00020023120228260564 - 51174001000193, São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Beneficiário Final TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193 Código de Baixa Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/01/2023 às 14:35, sob o número WSBO23700264518 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código EE0670A

**Banco Itaú - Comprovante de Pagamento  
Títulos Outros Bancos**Identificação no extrato: **PAG. TIT. BANCO 001****Dados da conta debitada:**Nome: **ALMIR BATTISTINI**Agência: **6255** Conta: **11267-1****Dados do pagamento:**Código de barras: **00190.00009 02836.585014 08418.034172 1 92560010400000**Instituição Emissora: **001 - BCO DO BRASIL S.A.****Dados do Beneficiário**Nome: **SISTEMA DJO . DEPOSITO JUDICIAL**Razão Social: **BANCO DO BRASIL S.A. . SETOR PUBLICO RJ**CPF/CNPJ: **00.000.000/4906-95****Dados do Beneficiário Final**Nome: **TRIBUNAL DE JUSTICA. SP**CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93****Dados do Pagador**Nome: **ALMIR BATTISTINI**CPF/CNPJ: **285.756.728-60****Dados do Pagador efetivo**Nome: **ALMIR BATTISTINI**CPF/CNPJ: **285.756.728-60**Data de vencimento: **09/02/2023**Data do pagamento: **25/01/2023**Valor do documento: **R\$ 104.000,00**Desconto: **R\$ 0,00**Juros/Mora: **R\$ 0,00**Multa: **R\$ 0,00**Total de encargos: **R\$ 0,00**Valor a pagar: **R\$ 104.000,00**Identificação no comprovante: **boleto/títulos**Pagamento feito em espécie: **Não**

---

Pagamento efetuado em 25/01/2023 às 19:08:23h via **CELULAR / MOBILE, CTRL 73358.**

---

**Autenticação:**

2A73DA1022AEDE4E757FB89CF7B408AC18AC7050

---

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

## Comprovante de transferência Pix por dados da conta

### Dados da transferência

Nome: **ALMIR BATTISTINI**  
CPF: **\*\*\*.756.728-\*\***  
instituição: **Itaú Unibanco**  
tipo de conta: **conta corrente**  
agência: **6255**  
conta: **11267-1**  
valor: **1.950,00**

Nome Favorecido: **LCB**  
Documento Favorecido: **04.813.839/0001-08**  
Instituição Favorecido: **Itaú Unibanco S.a.**  
Agência Favorecido: **7056**  
Conta Favorecido: **0010243-2**  
Tipo conta Favorecido: **conta corrente**  
Descrição: **20221Lote 4**

**Pix realizado em 26/01/2023 08:27:11 via Celular**

ID da transação: **E6070119020230126112769063080933**  
Autenticação digital Itaú: **7EA38D84D9E96378729CFD41651F80EC152CF684**

### Informações importantes

Em caso de dúvidas, de posse do comprovante, contate seu gerente ou a Central no 4004 4828 (capitais e regiões metropolitanas) ou 0800 970 428 (demais localidades). Reclamações, informações e cancelamentos: SAC 0800 728 0728, 24 horas por dia, ou Fale conosco: [www.itaú.com.br](http://www.itaú.com.br). Se não ficar satisfeito com a solução, contate a Ouvidoria: 0800 570 0011, em dias úteis, das 9h às 18h. Deficiente auditivo/ fala: 0800 722 1722

## Comprovante de transferência Pix por chave

### Dados da transferência

Nome: **ALMIR BATTISTINI**

CPF: **\*\*\*.756.728-\*\***

instituição: **Itaú Unibanco**

tipo de conta: **conta corrente**

agência: **6255**

conta: **11267-1**

valor: **3.250,00**

Nome Favorecido: **LANCE ALIENACOES V LTDA EPP**

Instituição Favorecido: **Itaú Unibanco S.a**

Tipo conta Favorecido: **conta corrente**

Chave: **23341409000177**

Descrição: **20221Lote 4**

**Pix realizado em 26/01/2023 08:18:22 via Celular**

ID da transação: **E60701190202301261115DY5W5P44H4G**

Autenticação digital Itaú: **0C7D87A347D9CEA920AC55DAC4381C43A3340C4C**

### Informações importantes

Em caso de dúvidas, de posse do comprovante, contate seu gerente ou a Central no 4004 4828 (capitais e regiões metropolitanas) ou 0800 970 428 (demais localidades). Reclamações, informações e cancelamentos: SAC 0800 728 0728, 24 horas por dia, ou Fale conosco: [www.itaú.com.br](http://www.itaú.com.br). Se não ficar satisfeito com a solução, contate a Ouvidoria: 0800 570 0011, em dias úteis, das 9h às 18h. Deficiente auditivo/ fala: 0800 722 1722

Prezado Senhor Leiloeiro, **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO,**

Eu, **ALMIR BATTISTINI**, inscrito no CPF 285.756.728-60, com endereço na Rua Vitoria Zaia Vincentim, 273, JD Icaraí, CEP 09831-640, São Bernardo do Campo-SP, através desta, manifestar meu interesse em arrematar o imóvel abaixo descrito:

### **DESCRIÇÃO DO PROCESSO E DO IMÓVEL**

**Vara:** 2ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo-SP

**Processo:** 0002002-31.2022.8.26.0564

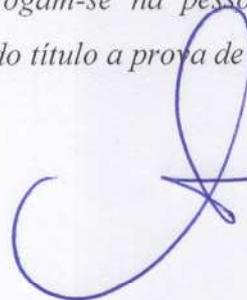
**Imóvel:** APARTAMENTO Nº 9, localizado no andar térreo do EDIFÍCIO SINATO, situado na Avenida Presidente Costa e Silva, no perímetro urbano desta comarca. UM APARTAMENTO, com a área comum de 4,5721 m2, área útil de 28,4630 m2, área total de 33,0351m2, a que corresponde 12,44 m2 de área ideal do terreno, equivalente a 0,72% do todo. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: A unidade avalianda se caracteriza como uma quitinete e conta com: cozinha, banheiro e um cômodo que serve de sala e dormitório (conf.fl.99). Inscrito na Prefeitura Municipal de Praia Grande sob nº 2.01.04.001.013.0009-8. Matriculado no CRI de Praia Grande sob o nº 34.031.

### **DAS CONDIÇÕES E FUNDAMENTO DA PROPOSTA**

- Por se tratar de alienação judicial, vale-se a PROPONENTE do art. 130 do CTN e 908 do CPC, sendo **sub-rogado no preço os débitos de natureza tributária (IPTU)**, , requerendo assim a intimação da prefeitura, quanto a presente proposta para levantamento de todos os débitos atrelados ao imóvel, sendo este arrematante isento das responsabilidades do anterior proprietário.

#### **Art. 130**

*Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.*



**Parágrafo único - No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.**

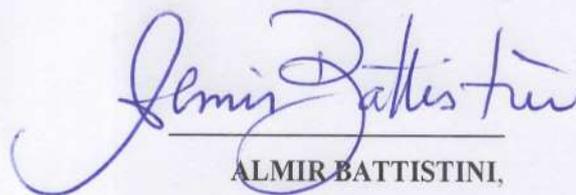
**Art. 908.** Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências.

§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

Tendo em vista tratar-se de um imóvel condominial e que já sofreu constrições jurídicas, o PROPONENTE vincula a sua proposta à superação de todas as seguintes “Condições Precedentes”:

- (i) Intimação de todos credores e promitentes compradores da presente proposta e que o condomínio aceite por escrito que não cobrará parcelas condominiais anteriores a posse do arrematante, não impedindo que prossiga a execução contra o atual executado;
- (ii) Que a prefeitura também seja intimada para que forneça em favor do arrematante, certidão de quitação dos débitos.

São Bernardo do Campo, 19 de  
janeiro de 2023.



ALMIR BATTISTINI,

CPF 285.756.728-60



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone: 2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
 Executado: **Doroti Finco e outros**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s): Fls. 419/437: Manifestem-se as partes sobre a alienação do imóvel, nos termos da r. Sentença proferida nos autos principais, de acordo com o quinhão de cada parte, no prazo de 10 (dez) dias.

Nada Mais. São Bernardo do Campo, 31 de janeiro de 2023. Eu, \_\_\_\_, Ricardo Borin, Chefe de Seção Judiciário.

**CERTIDÃO - Remessa ao DJE**

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

Eu, \_\_\_\_, Ricardo Borin, Chefe de Seção Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0082/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Fls. 419/437: Manifestem-se as partes sobre a alienação do imóvel, nos termos da r. Sentença proferida nos autos principais, de acordo com o quinhão de cada parte, no prazo de 10 (dez) dias."

São Bernardo do Campo, 1 de fevereiro de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0082/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 02/02/2023. Considera-se a data de publicação em 03/02/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)  
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)  
Rosângela Regina Alves (OAB 360457/SP)  
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)  
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: "Fls. 419/437: Manifestem-se as partes sobre a alienação do imóvel, nos termos da r. Sentença proferida nos autos principais, de acordo com o quinhão de cada parte, no prazo de 10 (dez) dias."

São Bernardo do Campo, 1 de fevereiro de 2023.



**CANTÃO E ASSUMPÇÃO  
ADVOGADOS**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP**

**MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI e CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO**, nos autos da demanda de **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ALIENAÇÃO JUDICIAL** em face de **DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI, e LEANDRO BATTISTINI**, cujo feito tramita perante este Nobre Juízo e Ofício respectivo, por seus advogados abaixo indicados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, verificado pelo juízo a regularidade formal e material da alienação judicial, especialmente o pagamento do preço, deverá ser validado o lanço, aguardando ainda pronunciamento dos demandados e a observância do contido no título executivo judicial.

***Ita Speratur Justiça!!!***

Termos em que  
Pede Deferimento  
SBCampo, 07 de fevereiro de 2023.

**CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMPÇÃO**  
OAB/SP 310.124



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP.**

**Processo nº 0002002-31.2022.8.26.0564**

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema LANCE JUDICIAL - devidamente habilitado pelo TJ/SP, honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra assinado, Dr. Adriano Piovezan Fonte, OAB SP 306.683, nos autos em epígrafe, vem, permissa máxima vênia, a presença de Vossa Excelência, requerer a juntada do quanto segue:

1. Retorno das intimações, enviadas aos executados e demais interessados, intimando das datas do leilão, **nos termos dos art. 889 do CPC combinado com o art. 1499 do CC**

*Por fim, cumpre esclarecer que o Artigo nº 889, Parágrafo Único, do Código de Processo Civil, deixa claro que:*

*"Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão".*

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.  
São Bernardo do Campo, 15 de dezembro de 2022

  
**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**  
306.683 OAB/SP





286737



OBJETO NÃO POSTÁVEL. NÃO

DESTINATÁRIO



CAMILA BERNARDINELLI LEONEL  
VITÓRIA ZAIA VICENTIN, 273,  
DOS FINCO  
SÃO BERNARDO DO CAMPO / SP  
CEP: 09.831-640

MI009039304BR



CAPTAÇÃO: 04/01/2023 PRODUÇÃO: 09/01/2023 DISTRITO POSTAL: 612

<p>UNIDADE DE ENTREGA CARIMBO</p>		<p>DESTINATÁRIO CAMILA BERNARDINELLI LEONEL Vitória Zaia Vicentin, 273, Dos Finco São Bernardo do Campo / SP CEP: 09.831-640</p>	
<p>AVISO DE RECEBIMENTO</p>		<p>ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR LANÇE ALIENAÇÕES VIRTUAIS EPP Rua Marcos Aparecido Marinho de Almeida, 327, Apartamento 5 Vila Nova Itu / SP CEP: 13.309-038</p>	
<p>POSTAGEM: 04/01/2023</p>		<p>TENTATIVAS DE ENTREGA</p> <p>1ª : / / h</p> <p>2ª : / / h</p> <p>3ª : / / h</p>	
<p>MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO</p> <p>1 Indu-se</p> <p>2 Endereço insuficiente</p> <p>3 Não existe o número</p> <p>4 Desconhecido</p> <p>5 Recusado</p> <p>6 Não procurado</p> <p>7 Ausente</p> <p>8 Falecido</p>		<p>ASSINATURA DO RECEBEDOR</p> <p>_____/_____/_____</p> <p>_____/_____/_____</p> <p>_____/_____/_____</p>	
<p>RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO</p>		<p>DECLARAÇÃO DE CONTEÚDO OU INFORMAÇÕES DE INTERESSE EXCLUSIVO DO CLIENTE (OPCIONAL).</p>	
<p>DATA ENTREGA</p>		<p>ASSINATURA DO RECEBEDOR</p>	
<p>Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE</p>		<p>NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR</p>	
<p>Reintegrado ao Serviço Postal em <input type="checkbox"/></p> <p>Informação prestada pelo porteiro ou síndico <input type="checkbox"/></p>		<p> <p>1 Indu-se</p> <p>2 Endereço insuficiente</p> <p>3 Não existe o número</p> <p>4 Desconhecido</p> <p>5 Recusado</p> <p>6 Não procurado</p> <p>7 Ausente</p> <p>8 Falecido</p> </p>	

A(O) ILMO(A) SR(A):

**CAMILA BERNARDINELLI LEONEL**, COM ENDEREÇO À Rua Vitoria Zaia Vicentino, nº 273, Bairro dos Fincos, São Bernardo do Campo. CEP: 09831-640.

**A QUEM POSSA INTERESSAR O PRESENTE EDITAL DE CIENTIFICAÇÃO**

**02ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI e LEANDRO BATTISTINI**, bem como dos cônjuges, coproprietários e interessados **CAMILA BERNARDINELLI LEONEL, JOSÉ CARLOS SICART DE SOUZA, LUIZ CARLOS FERNANDES STOCO e MARCELLO CICCARELLI**. O Dr. **Mauricio Tini Garcia**, MM. Juíz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Alienação Judicial de Bens ora em fase de Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0002002-31.2022.8.26.0564**



M1009039304BR

- em que **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI e CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO** movem em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **20/01/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 25/01/2023 às 15h e 43min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **14/02/2023 às 15h e 43min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema LANCE JUDICIAL - [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:**

**LOTE 1:** Estrada Rio Acima 2.654, Finco, São Bernardo do Campo/SP;

**LOTE 2:** Estrada Rio Acima esquina com Rua Luiza Viezzer Finco, Bairro dos Finco, São Bernardo do Campo/SP;

**LOTE 3:** Rua Luiza Viezzer Finco, nº133, Bairro dos Finco, São Bernardo do Campo/SP;

RESPONSÁVEL	_____ / ____ / ____
REINTEGRADO AO SERVIÇO POSTAL EM	_____ / ____ / ____
<input type="checkbox"/> REINTEGRAÇÃO AO SERVIÇO POSTAL EM	
<input type="checkbox"/> CARTEIRO OU SINDICO	
<input type="checkbox"/> INFORMAÇÃO ESCRITA PELO	
<input type="checkbox"/> NÃO EXISTE Nº INDICADO	
<input type="checkbox"/> CEP	
<input type="checkbox"/> END.INSUFICIENTE	
<input type="checkbox"/> NÃO PROCURADO	
<input type="checkbox"/> AUSENTE	
<input type="checkbox"/> FALCIDO	
<input type="checkbox"/> RECUSADO	
<input type="checkbox"/> DESCONHECIDO	
<input type="checkbox"/> MUDOU-SE	
<b>PARA USO DOS CORREIOS</b>	

**REMETENTE**

LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS EPP  
Rua Marcos Aparecido Mariano de Almeida, 327,  
Apartamento 5  
Vila Nova  
Itu / SP  
CEP: 13.309-038

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/02/2023 às 10:59, sob o número WSBO23700521294. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código F00848F.

**LOTE 4:** Avenida Presidente Costa e Silva, 256/282, Apto 09, Boqueirão, Praia Grande/SP.

**DÉBITOS:** O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a LANCE JUDICIAL, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br): I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Lance Judicial, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/ Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

#### RELAÇÃO DO BEM:

**LOTE 1: O TERRENO COM A ÁREA DE 2.338,50M2**, designado como sendo parte do lote colonial nº 18, da linha Rio Grande, Ex-nucleo Colonial de São Bernardo, em Riacho Grande, medindo: -39,70m. de frente para a Estrada do Rio Acima, antiga Estrada da Pedra Branca; de um lado mede 72,70ms. e cofronta cosm José Luiz Alvarez; de outro lado mede 87,20ms. e confronta com Artidoro Finco a/mr. e outros; e nos fundos mede 32,40ms, e confronta com Artidoro Finco e s/mr. CONSTA NA AVERBAÇÃO 5: foi construído o prédio comercial, sob nº 2.654, da Estrada Rio Acima, com 466,87 metros quadrados de área construída. **Cadastrado na Prefeitura Municipal der São Bernardo do Campo sob. nº 620.102056.000 (conf.AV.9). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 1.415.**

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.526.000,00 (um milhão e quinhentos e vinte e seis mil reais) para jul/2022.**

**LOTE 2: O TERRENO DESIGNADO COMO SENDO NUCLEO COLONIAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**, na linha Rio Grande, em Riacho Grande, medindo: -45,00 metros mais ou menos de frente para o atual traçado da Estrada do Rio Acima, entre os pontos F e H; 60,00 metros mais ou menos, em curva, entre os pontos F, F1 e H, acompanhado o antigo leito da Estrada e dividindo com quem de direito, encerrando a área de 478,50 metros quadrados. **Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob nº 620.102.077.000 (conf.AV.6). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 26.183.**

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 343.000,00 (trezentos e quarenta e três mil reais) para Jul/2022.**

**LOTE 3: O TERRENO DESIGNADO COMO SENDO A ÁREA 5**, Parte da Gleba "M", Parte do Lote nº 19, no Nucleo Colonial de São Bernardo, na Linha do Rio Grande, atual "Bairro dos Fincos", localizado à Rua Luiza Vizeer Finco, em Riacho Grande, que assim se descreve, caracteriza e confronta:- Inicia-se no ponto "I", situado na interseção da linha de divisa entre esta propriedade e a propriedade da Gleba "O" de Artidoro Finco,

cravado sobre o alinhamento da Rua Luizça Viezer Finco, deste ponto "I", segue pelo alinhamento da Rua Luiza Viezer Finco, em linha reta na distância de 20,90 metros, até encontrar o ponto "J", deste ponto "J", deflete à esquerda por uma linha reta na distância de 224,80 metros, confrontando com a propriedade da Gleba K, de Anselmo Mario Finco, até encontrar o ponto "K", cravado junto a cota 747 da Represa Billings, deste ponto "K", deflete à esquerda e segue em linha sinuosa acompanhando a curva de nível da cora 747 da Represa Billings, até encontrar o ponto "L", com a largura de 19,50 metros, deflete a esquerda e segue em linha reta na distância de 264,75 metros confrontando com a propriedade da Gleba de Artidoro Finco, até encontrar o ponto "I", onde iniciou-se a presente descrição, encerrando a área de 5.192,35 metros quadrados. CONSTA NA AVERBAÇÃO 3: No terreno foi construído o prédio nº 133 da Rua Luiza Viezer Finco, com 88,39 metros quadrados de área construída. **Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob nº 620.102.111.000 (conf.AV.2). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 42.753.**

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.199.000,00 (um milhão e cento e noventa e nove mil reais) para Jul/2022.**

**LOTE 4: APARTAMENTO Nº 9**, localizado no andar térreo do EDIFÍCIO SINATO, situado na Avenida Presidente Costa e Silva, no perímetro urbano desta comarca. UM APARTAMENTO, com a área comum de 4,5721 m<sup>2</sup>, área útil de 28,4630 m<sup>2</sup>, área total de 33,0351 m<sup>2</sup>, a que corresponde 12,44 m<sup>2</sup> de área ideal do terreno, equivalente a 0,72% do todo. **Inscrito na Prefeitura Municipal de Praia Grande sob nº 2.01.04.001.013.0009-8. Matriculado no CRI de Praia Grande sob o nº 34.031.**

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 102.000,00 (cento e dois mil reais) para jul/2022.**

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins feitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. São Bernardo do Campo, 4 de janeiro de 2023.

**Dr. Mauricio Tini Garcia**

MM. Juíz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo.





286740



OBJETO NÃO POSTÁVEL. NÃO

DESTINATÁRIO



JOSÉ CARLOR SICART DE SOUZA  
OMAR DAIBERT, 1, CASA F-356  
PARQUE TERRA NOVA II  
SÃO BERNARDO DO CAMPO / SP  
CEP: 09.820-680

MI009039335BR



CAPTAÇÃO: 04/01/2023 PRODUÇÃO: 09/01/2023 DISTRITO POSTAL: 624

<p>UNIDADE DE ENTREGA CARMBO</p>		<p>DESTINATÁRIO          JOSÉ CARLOR SICART DE SOUZA          Omar Daibert, 1, casa F-356          Parque Terra Nova II          São Bernardo do Campo / SP          CEP: 09.820-680</p>	
<p>AVISO DE RECEBIMENTO</p>		<p>ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR          LANCE ALIENações VIRTUAIS EPP          Rua Marcos Aparecido Maritano de Almeida, 327, Apartamento 5          Vila Nova          Itu / SP          CEP: 13.309-038</p>	
<p>DECLARAÇÃO DE CONTEÚDO OU INFORMAÇÕES DE INTERESSE EXCLUSIVO DO CLIENTE (OPCIONAL).</p>		<p>TENTATIVAS DE ENTREGA</p> <p>1ª : / / h</p> <p>2ª : / / h</p> <p>3ª : / / h</p>	
<p>MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO</p> <p>1 Indu-se</p> <p>2 Endereço insuficiente</p> <p>3 Não existe o número</p> <p>4 Desconhecido</p> <p>5 Recusado</p> <p>6 Não procurado</p> <p>7 Ausente</p> <p>8 Falecido</p>		<p>ASSINATURA DO RECEBEDOR</p> <p>_____/_____/_____</p> <p>_____/_____/_____</p> <p>_____/_____/_____</p>	
<p>RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO</p>		<p> <input type="checkbox"/> Informação prestada pelo portero ou síndico  <input type="checkbox"/> Reintegrado ao Serviço Postal em         </p>	
<p>DATA ENTREGA</p>		<p>NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR</p>	
<p>Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE</p>		<p>AR RECEBIMENTO</p>	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/02/2023 às 10:59, sob o número WSBO23700521294. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código F008496.

A(O) ILMO(A) SR(A):

**JOSÉ CARLOR SICART DE SOUZA**, COM ENDEREÇO À Rua Omar Daibert, nº 1, casa F-356, Bairro Parque Terra Nova II, São Bernardo do Campo. CEP: 09820-680.

**A QUEM POSSA INTERESSAR O PRESENTE EDITAL DE CIENTIFICAÇÃO**

**02ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI e LEANDRO BATTISTINI**, bem como dos cônjuges, coproprietários e interessados **CAMILA BERNARDINELLI LEONEL, JOSÉ CARLOR SICART DE SOUZA, LUIZ CARLOS FERNANDES STOCO e MARCELLO CICCARELLI**. O Dr. **Mauricio Tini Garcia**, MM. Juíz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Alienação Judicial de Bens ora em fase de Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0002002-31.2022.8.26.0564** - em que **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI e CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO** movem em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:



M1009039335BR

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **20/01/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 25/01/2023 às 15h e 43min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **14/02/2023 às 15h e 43min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema LANCE JUDICIAL - [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:**

**LOTE 1:** Estrada Rio Acima 2.654, Finco, São Bernardo do Campo/SP;

**LOTE 2:** Estrada Rio Acima esquina com Rua Luiza Viezzer Finco, Bairro dos Finco, São Bernardo do Campo/SP;

**LOTE 3:** Rua Luiza Viezzer Finco, nº133, Bairro dos Finco, São Bernardo do Campo/SP;

**LOTE 4:** Avenida Presidente Costa e Silva, 256/282, Apto 09, Boqueirão, Praia Grande/SP.

RESPONSÁVEL	_____ / ____ / ____
REINTEGRADO AO SERVIÇO POSTAL EM	_____ / ____ / ____
INFORMAÇÃO ESCRITA PELO CARTEIRO OU SINDICO	<input type="checkbox"/>
NÃO EXISTE Nº INDICADO	<input type="checkbox"/>
CEP	<input type="checkbox"/>
END. INSUFICIENTE	<input type="checkbox"/>
NÃO PROCURADO	<input type="checkbox"/>
AUSENTE	<input type="checkbox"/>
FALECIDO	<input type="checkbox"/>
RECUSADO	<input type="checkbox"/>
DESCONHECIDO	<input type="checkbox"/>
MUDOU-SE	<input type="checkbox"/>
<b>PARA USO DOS CORREIOS</b>	

**REMETENTE**

LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS EPP  
 Rua Marcos Aparecido Mariano de Almeida, 327,  
 Apartamento 5  
 Vila Nova  
 Itu / SP  
 CEP: 13.309-038

**DÉBITOS:** O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a LANCE JUDICIAL, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br): I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Lance Judicial, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital em epígrafe, pagar a dívida ou realizar

acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/ Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitante para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitante.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATACÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

#### RELAÇÃO DO BEM:

**LOTE 1: O TERRENO COM A ÁREA DE 2.338,50M2**, designado como sendo parte do lote colonial nº 18, da linha Rio Grande, Ex-nucleo Colonial de São Bernardo, em Riacho Grande, medindo: -39,70m. de frente para a Estrada do Rio Acima, antiga Estrada da Pedra Branca; de um lado mede 72,70ms. e cofronta cosm José Luiz Alvarez; de outro lado mede 87,20ms. e confronta com Artidoro Finco a/mr. e outros; e nos fundos mede 32,40ms. e confronta com Artidoro Finco e s/mr. CONSTA NA AVERBAÇÃO 5: foi construído o prédio comercial, sob nº 2.654, da Estrada Rio Acima, com 466,87 metros quadrados de área construída. **Cadastrado na Prefeitura Municipal der São Bernardo do Campo sob. nº 620.102056.000 (conf.AV.9). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 1.415.**

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.526.000,00 (um milhão e quinhentos e vinte e seis mil reais) para jul/2022.**

**LOTE 2: O TERRENO DESIGNADO COMO SENDO NUCLEO COLONIAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**, na linha Rio Grande, em Riacho Grande, medindo: -45,00 metros mais ou menos de frente para o atual traçado da Estrada do Rio Acima, entre os pontos F er H; 60,00 metros mais ou menos, em curva, entre os pontos F, F1 e H, acompanhado o antigo leito da Estrada e dividindo com quem de direito, encerrando a área de 478,50 metros quadrados. **Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob nº 620.102.077.000 (conf.AV.6). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 26.183.**

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 343.000,00 (trezentos e quarenta e três mil reais) para Jul/2022.**

**LOTE 3: O TERRENO DESIGNADO COMO SENDO A ÁREA 5**, Parte da Gleba "M", Parte do Lote nº 19, no Nucleo Colonial de São Bernardo, na Linha do Rio Grande, atual "Bairro dos Fincos", localizado à Rua Luiza Viezer Finco, em Riacho Grande, que assim se descreve, caracteriza e confronta:- Inicia-se no ponto "I", situado na interseção da linha de divisa entre esta propriedade e a propriedade da Gleba "O" de Artidoro Finco, cravado sobre o alinhamento da Rua Luizqa Viezer Finco, deste ponto "I", segue pelo alinhamento da Rua Luiza Viezer Finco, em linha reta na distância de 20,90 metros, até encontrar o ponto "J", deste ponto "J", deflete à esquerda por uma linha reta na distância de 224,80metros, confrontando com a propriedade da Gleba K, de Anselmo Mario Finco, até encontrar o ponto "K", cravado junto a cota 747 da Represa Billings, deste

ponto "K", deflete à esquerda e segue em linha sinuosa acompanhando a curva de nível da cora 747 da Represa Billings, até encontrar o ponto "L", com a largura de 19,50 metros, deflete a esquerda e segue em linha reta na distância de 264,75 metros confrontando com a propriedade da Gleba de Artidoro Finco, até encontrar o ponto "I", onde iniciou-se a presente descrição, encerrando a área de 5.192,35 metros quadrados. CONSTA NA AVERBAÇÃO 3: No terreno foi construído o prédio nº 133 da Rua Luiza Viezzer Finco, com 88,39 metros quadrados de área construída. **Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob nº 620.102.111.000 (conf.AV.2). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 42.753.**

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.199.000,00 (um milhão e cento e noventa e nove mil reais) para Jul/2022.**

**LOTE 4: APARTAMENTO Nº 9**, localizado no andar térreo do EDIFÍCIO SINATO, situado na Avenida Presidente Costa e Silva, no perímetro urbano desta comarca. UM APARTAMENTO, com a área comum de 4,5721 m2, área útil de 28,4630 m2, área total de 33,0351m2, a que corresponde 12,44 m2 de área ideal do terreno, equivalente a 0,72% do todo. **Inscrito na Prefeitura Municipal de Praia Grande sob nº 2.01.04.001.013.0009-8. Matriculado no CRI de Praia Grande sob o nº 34.031.**

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 102.000,00 (cento e dois mil reais) para jul/2022.**

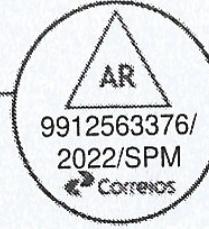
Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. São Bernardo do Campo, 4 de janeiro de 2023.

**Dr. Mauricio Tini Garcia**

MM. Juíz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo.

# Correios AR AVISO DE RECEBIMENTO

POSTAGEM: 04/01/2023

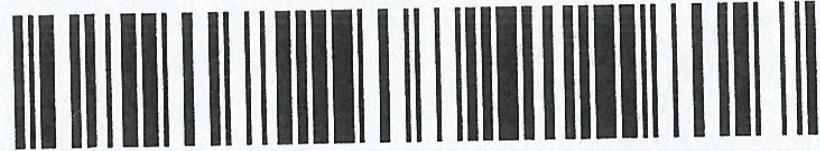


### DESTINATÁRIO

JOSÉ CARLOS SICART DE SOUZA  
Omar Daibert, 1, casa F-356  
Parque Terra Nova II  
São Bernardo do Campo / SP  
CEP: 09.820-680



MI009039335BR



### ENDEREÇO PARA DEVOLUCAO DO AR

LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS EPP  
Rua Marcos Aparecido Mariano de Almeida, 327, Apartamento 5  
Vila Nova  
Itu / SP  
CEP: 13.309-038

### TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª	___/___/___	h
2ª	___/___/___	h
3ª	___/___/___	h

**VALDINET M. L. CRUZ**  
18.089.679-5

### DECLARAÇÃO DE CONTEÚDO OU INFORMAÇÕES DE INTERESSE EXCLUSIVO DO CLIENTE (OPCIONAL).

#### MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

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

### RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

98911233

Informação prestada pelo porteiro ou síndico

Reintegrado ao Serviço Postal em \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

ASSINATURA DO RECEBEDOR

DATA ENTREGA

11, 01, 23

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

OS: 188286 CX: 1 SEQ: 000059

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE em 16/02/2023 às 10:59, sob o número WSB023700521294. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/aoArquivo.do?documento=info> e código F008499.



286743



OBJETO NÃO POSTÁVEL. NÃO

DESTINATÁRIO

|||||

LUIZ CARLOS FERNANDES STOCO  
TIRADENTES, 1837, BLOCO 12, APTO 106  
SANTA TEREZINHA  
SÃO BERNARDO DO CAMPO / SP  
CEP: 09.780-900

MI009039366BR



CAPTAÇÃO: 04/01/2023 PRODUÇÃO: 09/01/2023

<p>UNIDADE DE ENTREGA CARIMBO</p>		<p>DESTINATÁRIO LUIZ CARLOS FERNANDES STOCO Tiradentes, 1837, bloco 12, apto 106 Santa Terezinha São Bernardo do Campo / SP CEP: 09.780-900</p> <p>ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR LANÇE ALIENAÇÕES VIRTUAIS EPP Rua Marcos Aparecido Marinho de Almeida, 327, Apartamento 5 Vila Nova Itu / SP CEP: 13.309-038</p>	
<p>DECLARAÇÃO DE CONTEÚDO OU INFORMAÇÕES DE INTERESSE EXCLUSIVO DO CLIENTE (OPCIONAL).</p>		<p>TENTATIVAS DE ENTREGA</p> <p>1ª / / : : h</p> <p>2ª / / : : h</p> <p>3ª / / : : h</p>	
<p>MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO</p> <p>1 Indu-se 2 Endereço insuficiente 3 Não existe o número 4 Desconhecido 5 Recusado 6 Não procurado 7 Ausente 8 Falecido 9 Outros</p> <p><input type="checkbox"/> Informação prestada pelo portero ou síndico</p>		<p>ASSINATURA DO RECEBEDOR</p>	
<p>RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO</p>		<p>DATA ENTREGA</p>	
<p>Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE</p>		<p>NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR</p>	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/02/2023 às 10:59, sob o número WSBO23700521294. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código F00849F.

A(O) ILMO(A) SR(A):

**LUIZ CARLOS FERNANDES STOCO**, COM ENDEREÇO À Rua Tiradentes, nº 1.837, bloco 12, apto 106, Bairro Santa Terezinha, São Bernardo do Campo. CEP: 09780-900.

**A QUEM POSSA INTERESSAR O PRESENTE EDITAL DE CIENTIFICAÇÃO**

**02ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI e LEANDRO BATTISTINI, bem como dos cônjuges, coproprietários e interessados CAMILA BERNARDINELLI LEONEL, JOSÉ CARLOS SICART DE SOUZA, LUIZ CARLOS FERNANDES STOCO e MARCELLO CICCARELLI.** O Dr. **Mauricio Tini Garcia**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Alienação Judicial de Bens ora em fase de Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0002002-31.2022.8.26.0564** - em que **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI e CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO** movem em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:



M1009039366BR

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **20/01/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 25/01/2023 às 15h e 43min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **14/02/2023 às 15h e 43min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema LANCE JUDICIAL - [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:**

**LOTE 1:** Estrada Rio Acima 2.654, Finco, São Bernardo do Campo/SP;

**LOTE 2:** Estrada Rio Acima esquina com Rua Luiza Viezzer Finco, Bairro dos Finco, São Bernardo do Campo/SP;

**LOTE 3:** Rua Luiza Viezzer Finco, nº133, Bairro dos Finco, São Bernardo do Campo/SP;

**LOTE 4:** Avenida Presidente Costa e Silva, 256/282, Apto 09, Boqueirão, Praia Grande/SP.

RESPONSÁVEL	_____ / ____ / ____
REINTEGRADO AO SERVIÇO POSTAL EM	_____ / ____ / ____
INFORMAÇÃO ESCRITA PELO CARTEIRO OU SINDICO	<input type="checkbox"/>
NÃO EXISTE Nº INDICADO	<input type="checkbox"/>
CEP	<input type="checkbox"/>
END. INSUFICIENTE	<input type="checkbox"/>
NÃO PROCURADO	<input type="checkbox"/>
AUSENTE	<input type="checkbox"/>
FALECIDO	<input type="checkbox"/>
RECUSADO	<input type="checkbox"/>
DESCONHECIDO	<input type="checkbox"/>
MUDOU-SE	<input type="checkbox"/>
<b>PARA USO DOS CORREIOS</b>	

**REMETENTE**

LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS EPP  
 Rua Marcos Aparecido Mariano de Almeida, 327,  
 Apartamento 5  
 Vila Nova  
 Itu / SP  
 CEP: 13.309-038

**DÉBITOS:** O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a LANCE JUDICIAL, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br): I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Lance Judicial, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital em epígrafe, pagar a dívida ou realizar

acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/ Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitante para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitante.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATACÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

#### RELAÇÃO DO BEM:

**LOTE 1: O TERRENO COM A ÁREA DE 2.338,50M2**, designado como sendo parte do lote colonial nº 18, da linha Rio Grande, Ex-nucleo Colonial de São Bernardo, em Riacho Grande, medindo: -39,70m. de frente para a Estrada do Rio Acima, antiga Estrada da Pedra Branca; de um lado mede 72,70ms. e cofronta com José Luiz Alvarez; de outro lado mede 87,20ms. e confronta com Artidoro Finco a/mr. e outros; e nos fundos mede 32,40ms. e confronta com Artidoro Finco e s/mr. CONSTA NA AVERBAÇÃO 5: foi construído o prédio comercial, sob nº 2.654, da Estrada Rio Acima, com 466,87 metros quadrados de área construída. **Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob nº 620.102056.000 (conf.AV.9). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 1.415.**

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.526.000,00 (um milhão e quinhentos e vinte e seis mil reais) para jul/2022.**

**LOTE 2: O TERRENO DESIGNADO COMO SENDO NUCLEO COLONIAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**, na linha Rio Grande, em Riacho Grande, medindo: -45,00 metros mais ou menos de frente para o atual traçado da Estrada do Rio Acima, entre os pontos F e H; 60,00 metros mais ou menos, em curva, entre os pontos F, F1 e H, acompanhado o antigo leito da Estrada e dividindo com quem de direito, encerrando a área de 478,50 metros quadrados. **Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob nº 620.102.077.000 (conf.AV.6). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 26.183.**

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 343.000,00 (trezentos e quarenta e três mil reais) para Jul/2022.**

**LOTE 3: O TERRENO DESIGNADO COMO SENDO A ÁREA 5**, Parte da Gleba "M", Parte do Lote nº 19, no Nucleo Colonial de São Bernardo, na Linha do Rio Grande, atual "Bairro dos Fincos", localizado à Rua Luiza Viezer Finco, em Riacho Grande, que assim se descreve, caracteriza e confronta:- Inicia-se no ponto "I", situado na interseção da linha de divisa entre esta propriedade e a propriedade da Gleba "O" de Artidoro Finco, cravado sobre o alinhamento da Rua Luiza Viezer Finco, deste ponto "I", segue pelo alinhamento da Rua Luiza Viezer Finco, em linha reta na distância de 20,90 metros, até encontrar o ponto "J", deste ponto "J", deflete à esquerda por uma linha reta na distância de 224,80metros, confrontando com a propriedade da Gleba K, de Anselmo Mario Finco, até encontrar o ponto "K", cravado junto a cota 747 da Represa Billings, deste

ponto "K", deflete à esquerda e segue em linha sinuosa acompanhando a curva de nível da cora 747 da Represa Billings, até encontrar o ponto "L", com a largura de 19,50 metros, deflete a esquerda e segue em linha reta na distância de 264,75 metros confrontando com a propriedade da Gleba de Artidoro Finco, até encontrar o ponto "I", onde iniciou-se a presente descrição, encerrando a área de 5.192,35 metros quadrados. CONSTA NA AVERBAÇÃO 3: No terreno foi construído o prédio nº 133 da Rua Luiza Viezzer Finco, com 88,39 metros quadrados de área construída. **Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob nº 620.102.111.000 (conf.AV.2). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 42.753.**

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.199.000,00 (um milhão e cento e noventa e nove mil reais) para Jul/2022.**

**LOTE 4: APARTAMENTO Nº 9**, localizado no andar térreo do EDIFÍCIO SINATO, situado na Avenida Presidente Costa e Silva, no perímetro urbano desta comarca. UM APARTAMENTO, com a área comum de 4,5721 m2, área útil de 28,4630 m2, área total de 33,0351m2, a que corresponde 12,44 m2 de área ideal do terreno, equivalente a 0,72% do todo. **Inscrito na Prefeitura Municipal de Praia Grande sob nº 2.01.04.001.013.0009-8. Matriculado no CRI de Praia Grande sob o nº 34.031.**

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 102.000,00 (cento e dois mil reais) para jul/2022.**

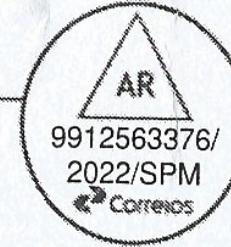
Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. São Bernardo do Campo, 4 de janeiro de 2023.

**Dr. Mauricio Tini Garcia**

MM. Juíz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo.

**Correios AR AVISO DE RECEBIMENTO**

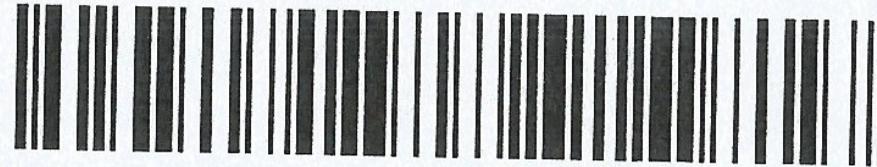
POSTAGEM: 04/01/2023



**DESTINATÁRIO**

LUIZ CARLOS FERNANDES STOCO  
Tiradentes, 1837, bloco 12, apto 106  
Santa Terezinha  
São Bernardo do Campo / SP  
CEP: 09.780-900

MI009039366BR



**ENDEREÇO PARA DEVOLUCAO DO AR**

LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS EPP  
Rua Marcos Aparecido Mariano de Almeida, 327, Apartamento 5  
Vila Nova  
Itu / SP  
CEP: 13.309-038

**TENTATIVAS DE ENTREGA**

1ª	___/___/___	___	h
2ª	___/___/___	___	h
3ª	___/___/___	___	h

**DECLARAÇÃO DE CONTEÚDO OU INFORMAÇÕES DE INTERESSE EXCLUSIVO DO CLIENTE (OPCIONAL).**

**MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO**

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

**RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO**

*[Handwritten signature]*

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

**ASSINATURA DO RECEBEDOR**

**TIAGO H. BATISTA**

**RG: 47.904.111-8**

**NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR**

**DATA ENTREGA**

*[Handwritten date: 11/01/23]*

**Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE**



286747



OBJETO NÃO POSTÁVEL. NÃO

DESTINATÁRIO



MARCELLO CICCARELLI  
NEWTON BRAGA, 4,  
CENTRO  
SÃO BERNARDO DO CAMPO / SP  
CEP: 09.715-170

MI009039406BR



CAPTAÇÃO: 04/01/2023 PRODUÇÃO: 09/01/2023 DISTRITO POSTAL: 602

<p>UNIDADE DE ENTREGA CARMBO</p>		<p>DESTINATÁRIO MARCELLO CICCARELLI Newton Braga, 4, Centro São Bernardo do Campo / SP CEP: 09.715-170</p>	
<p>AVISO DE RECEBIMENTO</p>		<p>ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR LANÇE ALIENAÇÕES VIRTUAIS EPP Rua Marcos Aparecido Marinho de Almeida, 327, Apartamento 5 Vila Nova Itu / SP CEP: 13.309-038</p>	
<p>POSTAGEM: 04/01/2023</p>		<p>TENTATIVAS DE ENTREGA</p> <p>1ª : / / h</p> <p>2ª : / / h</p> <p>3ª : / / h</p>	
<p>MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO</p> <p>1 Indu-se</p> <p>2 Endereço insuficiente</p> <p>3 Não existe o número</p> <p>4 Desconhecido</p> <p>5 Recusado</p> <p>6 Não procurado</p> <p>7 Ausente</p> <p>8 Falecido</p>		<p>ASSINATURA DO RECEBEDOR</p> <p>_____/_____/_____</p> <p>_____/_____/_____</p> <p>_____/_____/_____</p>	
<p>RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO</p>		<p>DECLARAÇÃO DE CONTEÚDO OU INFORMAÇÕES DE INTERESSE EXCLUSIVO DO CLIENTE (OPCIONAL).</p>	
<p>DATA ENTREGA</p>		<p>ASSINATURA DO RECEBEDOR</p>	
<p>Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE</p>		<p>NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR</p>	
<p>Reintegrado ao Serviço Postal em <input type="checkbox"/></p> <p>Informação prestada pelo porteiro ou síndico <input type="checkbox"/></p>		<p> <p>9 Outros</p> <p>8 Falecido</p> <p>7 Ausente</p> <p>6 Não procurado</p> <p>5 Recusado</p> </p>	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/02/2023 às 10:59, sob o número WSBO23700521294. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código F0084AB.

A(O) ILMO(A) SR(A):

MARCELLO CICCARELLI, COM ENDEREÇO À Rua Newton Braga, Nº 4, Centro, São Bernardo do Campo. CEP: 09715-170.

A QUEM POSSA INTERESSAR O PRESENTE EDITAL DE CIENTIFICAÇÃO

02ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI e LEANDRO BATTISTINI, bem como dos cônjuges, coproprietários e interessados CAMILA BERNARDINELLI LEONEL, JOSÉ CARLOS SICART DE SOUZA, LUIZ CARLOS FERNANDES STOCO e MARCELLO CICCARELLI.** O Dr. **Maurício Tini Garcia**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Alienação Judicial de Bens ora em fase de Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0002002-31.2022.8.26.0564** - em que **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI e CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO** movem em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:



M11009039406BR

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), o **1º Leilão** terá início no dia **20/01/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 25/01/2023 às 15h e 43min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **14/02/2023 às 15h e 43min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema LANCE JUDICIAL - [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:**

**LOTE 1:** Estrada Rio Acima 2.654, Finco, São Bernardo do Campo/SP;

**LOTE 2:** Estrada Rio Acima esquina com Rua Luiza Viezzer Finco, Bairro dos Finco, São Bernardo do Campo/SP;

**LOTE 3:** Rua Luiza Viezzer Finco, nº133, Bairro dos Finco, São Bernardo do Campo/SP;

**LOTE 4:** Avenida Presidente Costa e Silva, 256/282, Apto 09, Boqueirão, Praia Grande/SP.

RESPONSÁVEL	
REINTEGRADO AO SERVIÇO POSTAL EM	<input type="checkbox"/>
INFORMAÇÃO ESCRITA PELO CARTEIRO OU SINDICO	<input type="checkbox"/>
NÃO EXISTE Nº INDICADO	<input type="checkbox"/>
CEP	<input type="checkbox"/>
END. INSUFICIENTE	<input type="checkbox"/>
NÃO PROCURADO	<input type="checkbox"/>
AUSENTE	<input type="checkbox"/>
FALECIDO	<input type="checkbox"/>
RECUSADO	<input type="checkbox"/>
DESCONHECIDO	<input type="checkbox"/>
MUDOU-SE	<input type="checkbox"/>
PARA USO DOS CORREIOS	

REMETENTE

LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS EPP  
 Rua Marcos Aparecido Mariano de Almeida, 327,  
 Apartamento 5  
 Vila Nova  
 Itu / SP  
 CEP: 13.309-038

**DÉBITOS:** O arrematante arcará com os eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, parágrafo único do CTN, além da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor do lance vencedor.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a LANCE JUDICIAL, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br): I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430. Quando, executado o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Lance Judicial, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo

trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/ Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATACÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

**RELAÇÃO DO BEM:**

**LOTE 1: O TERRENO COM A ÁREA DE 2.338,50M2**, designado como sendo parte do lote colonial nº 18, da linha Rio Grande, Ex-nucleo Colonial de São Bernardo, em Riacho Grande, medindo: -39,70m. de frente para a Estrada do Rio Acima, antiga Estrada da Pedra Branca; de um lado mede 72,70ms. e cofronta cosm José Luiz Alvarez; de outro lado mede 87,20ms. e confronta com Artidoro Finco a/mr. e outros; e nos fundos mede 32,40ms. e confronta com Artidoro Finco e s/mr. CONSTA NA AVERBAÇÃO 5: foi construído o prédio comercial, sob nº 2.654, da Estrada Rio Acima, com 466,87 metros quadrados de área construída. **Cadastrado na Prefeitura Municipal der São Bernardo do Campo sob. nº 620.102056.000 (conf.AV.9). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 1.415.**

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.526.000,00 (um milhão e quinhentos e vinte e seis mil reais) para jul/2022.**

**LOTE 2: O TERRENO DESIGNADO COMO SENDO NUCLEO COLONIAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**, na linha Rio Grande, em Riacho Grande, medindo: -45,00 metros mais ou menos de frente para o atual traçado da Estrada do Rio Acima, entre os pontos F er H; 60,00 metros mais ou menos, em curva, entre os pontos F, F1 e H, acompanhado o antigo leito da Estrada e dividindo com quem de direito, encerrando a área de 478,50 metros quadrados. **Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob nº 620.102.077.000 (conf.AV.6). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 26.183.**

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 343.000,00 (trezentos e quarenta e três mil reais) para Jul/2022.**

**LOTE 3: O TERRENO DESIGNADO COMO SENDO A ÁREA 5**, Parte da Gleba "M", Parte do Lote nº 19, no Nucleo Colonial de São Bernardo, na Linha do Rio Grande, atual "Bairro dos Fincos", localizado à Rua Luiza Viezer Finco, em Riacho Grande, que assim se descreve, caracteriza e confronta:- Inicia-se no ponto "I", situado na interseção da linha de divisa entre esta propriedade e a propriedade da Gleba "O" de Artidoro Finco, cravado sobre o alinhamento da Rua Luizqa Viezer Finco, deste ponto "I", segue pelo alinhamento da Rua Luiza Viezer Finco, em linha reta na distância de 20,90 metros, até encontrar o ponto "J", deste ponto "J", deflete à esquerda por uma linha reta na distância de 224,80metros, confrontando com a propriedade da Gleba K, de Anselmo Mario Finco, até encontrar o ponto "K", cravado junto a cota 747 da Represa Billings, deste ponto "K", deflete à esquerda e segue em linha sinuosa acompanhando a curva de nível da cora 747 da Represa Billings, até encontrar o ponto "L", com a largura de 19,50 metros, deflete a esquerda e segue em linha reta na distância de 264,75 metros confrontando com a propriedade da Gleba de

Artidoro Finco, até encontrar o ponto "I", onde iniciou-se a presente descrição, encerrando a área de 5.192,35 metros quadrados. CONSTA NA AVERBAÇÃO 3: No terreno foi construído o prédio nº 133 da Rua Luiza Viezzer Finco, com 88,39 metros quadrados de área construída. **Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob nº 620.102.111.000 (conf.AV.2). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 42.753.**

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 1.199.000,00 (um milhão e cento e noventa e nove mil reais) para Jul/2022.**

**LOTE 4: APARTAMENTO Nº 9**, localizado no andar térreo do EDIFÍCIO SINATO, situado na Avenida Presidente Costa e Silva, no perímetro urbano desta comarca. UM APARTAMENTO, com a área comum de 4,5721 m2, área útil de 28,4630 m2, área total de 33,0351m2, a que corresponde 12,44 m2 de área ideal do terreno, equivalente a 0,72% do todo. **Inscrito na Prefeitura Municipal de Praia Grande sob nº 2.01.04.001.013.0009-8. Matriculado no CRI de Praia Grande sob o nº 34.031.**

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 102.000,00 (cento e dois mil reais) para jul/2022.**

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente EDITAL. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. São Bernardo do Campo, 4 de janeiro de 2023.

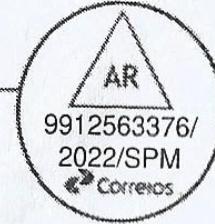
**Dr. Mauricio Tini Garcia**

MM. Juíz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo.

OS: 188286 CX: 1 SEQ: 000061  
carsntarc5\_05012023\_67\_402.zip

**Correios AR AVISO DE RECEBIMENTO**

POSTAGEM: 04/01/2023

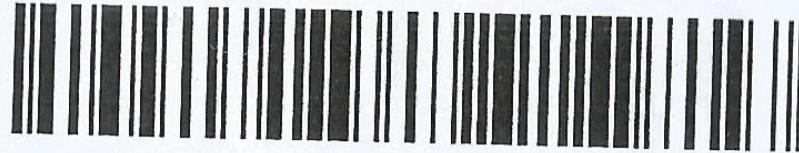


CARIMBO  
UNIDADE DE ENTREGA

**DESTINATÁRIO**

MARCELLO CICCARELLI  
Newton Braga, 4,  
Centro  
São Bernardo do Campo / SP  
CEP: 09.715-170

MI009039406BR



**ENDEREÇO PARA DEVOLUCAO DO AR**

LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS EPP  
Rua Marcos Aparecido Mariano de Almeida, 327, Apartamento 5  
Vila Nova  
Itu / SP  
CEP: 13.309-038

**TENTATIVAS DE ENTREGA**

1ª 10/01/23 14:33 h  
2ª 12/01/23 14:42 h  
3ª 16/01/23 14:27 h

**DECLARAÇÃO DE CONTEÚDO OU INFORMAÇÕES DE INTERESSE EXCLUSIVO DO CLIENTE (OPCIONAL).**

**MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO**

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

RUBRICA E MATRICULA DO CARTEIRO

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

ASSINATURA DO RECEBEDOR

DATA ENTREGA

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PICHETTI FORTIN e Tábata de Justa do Estado de São Paulo, protocolado em 16/02/2023 às 10:59, sob o número WSB023700521294. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/documento/0002002-31.2022.8.26.0564 e código F0084B3.



286748



OBJETO NÃO POSTÁVEL. NÃO

DESTINATÁRIO



SÍNDICO DO CONDOMÍNIO  
PRESIDENTE COSTA E SILVA, 282,  
BOQUEIRÃO  
PRAIA GRANDE / SP  
CEP: 11.700-005

MI009039410BR



CAPTAÇÃO: 04/01/2023 PRODUÇÃO: 09/01/2023 DISTRITO POSTAL: 601

<p>AVISO DE RECEBIMENTO <b>AR</b> <b>CORREIOS</b></p> <p>POSTAGEM: 04/01/2023</p>		<p><b>DESTINATÁRIO</b></p> <p>Síndico do condomínio Presidente Costa e Silva, 282, Boqueirão Praia Grande / SP CEP: 11.700-005</p>	
<p>UNIDADE DE ENTREGA CARMBO</p>		<p><b>ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR</b></p> <p>LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS EPP Rua Marcos Aparecido Marinho de Almeida, 327, Apartamento 5 Vila Nova Itu / SP CEP: 13.309-038</p>	
<p>DECLARAÇÃO DE CONTEÚDO OU INFORMAÇÕES DE INTERESSE EXCLUSIVO DO CLIENTE (OPCIONAL):</p>		<p><b>TENTATIVAS DE ENTREGA</b></p> <p>1ª : / / h</p> <p>2ª : / / h</p> <p>3ª : / / h</p>	
<p><b>MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO</b></p> <p>1 Indu-se 2 Endereço insuficiente 3 Não existe o número 4 Desconhecido 5 Recusado 6 Não procurado 7 Ausente 8 Falecido 9 Outros</p> <p><input type="checkbox"/> Informação prestada pelo portero ou síndico</p>		<p><b>ASSINATURA DO RECEBEDOR</b></p> <p>_____ _____ _____</p>	
<p><b>RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO</b></p>		<p><b>DATA ENTREGA</b></p> <p>____/____/____</p> <p><input type="checkbox"/> Reintegrado ao Serviço Postal em</p>	
<p><b>Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE</b></p> <p>____/____/____</p>		<p><b>NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR</b></p> <p>_____ _____ _____</p>	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/02/2023 às 10:59, sob o número WSBO23700521294. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código F0084B7.

Praia Grande, 4 de janeiro de 2023.

ILMOS. SRS.

EDIFÍCIO SINATO

REF: LEILÃO/PRAÇA DE IMÓVEL

Processo nº 0002002-31.2022.8.26.0564

Comarca - 2ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo

Prezados Condôminos:

Vimos pela presente levar ao conhecimento dos Srs. Condôminos e Moradores, que a partir de **20/01/2023 às 00h** será levado a praxeamento/leilão eletrônico através do portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br): APARTAMENTO, localizado no andar térreo do EDIFÍCIO SINATO, situado na Avenida Presidente Costa e Silva, no perímetro urbano desta comarca. UM APARTAMENTO, com a área comum de 4,5721 m2, área útil de 28,4630 m2, área total de 33,0351m2, a que corresponde 12,44 m2 de área ideal do terreno, equivalente a 0,72% do todo. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** A unidade avalianda se caracteriza como uma quitinete e conta com: cozinha, banheiro e um cômodo que serve de sala e dormitório (conf.fls.99). **Inscrito na Prefeitura Municipal de Praia Grande sob nº 2.01.04.001.013.0009-8. Matriculado no CRI de Praia Grande, sob nº 34.031**, o qual está devidamente relacionado em nosso portal, avaliado em **R\$ 102.000,00 (cento e dois mil reais) para jul/2022.**



M1009039410BR

**LANÇES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 61.200,00**

**Datas:**

**1º Leilão** terá início no dia **20/01/2023 às 00h**, e terá **encerramento no dia 25/01/2023 às 15h e 43min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **14/02/2023 às 15h e 43min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação**, conforme determinação judicial.

Valores, débitos, descrições detalhadas, matrícula atualizada, fotos, avaliações periciais e demais informações processuais se encontram anexadas no referido portal.

Para participar, é necessário realizar o cadastramento em nosso portal, bem como se habilitar no lote que houver interesse.

Para maiores informações ligue: (13) 99665-0972 Dr. Daniel ou pelo nosso e-mail [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br).

RESPONSÁVEL	____/____/____
REINTEGRADO AO SERVIÇO POSTAL EM	____/____/____
INFORMAÇÃO ESCRITA PELO CARTEIRO OU SINDICO	<input type="checkbox"/>
NÃO EXISTE Nº INDICADO	<input type="checkbox"/>
CEP	<input type="checkbox"/>
END. INSUFICIENTE	<input type="checkbox"/>
NÃO PROCURADO	<input type="checkbox"/>
AUSENTE	<input type="checkbox"/>
FALECIDO	<input type="checkbox"/>
RECUSADO	<input type="checkbox"/>
DESCONHECIDO	<input type="checkbox"/>
MUDOU-SE	<input type="checkbox"/>
<b>PARA USO DOS CORREIOS</b>	

LANÇE ALIENAÇÕES VIRTUAIS EPP
Rua Marcos Aparecido Mariano de Almeida, 327,
Apartamento 5
Vila Nova
Itu / SP
CEP: 13.309-038

**REMETENTE**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/02/2023 às 10:59, sob o número WBSO23700521294. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código F0084B7.

Sem outro mais, firmamo-nos,

Atenciosamente

**LANCE JUDICIAL LEILÕES ELETRÔNICOS**

Adriano Piovezan Fonte - Gestor Leiloeiro

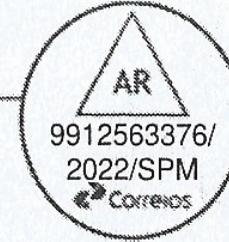
CÓPIA DE CARTA ENVIADA

CÓPIA DE CARTA ENVIADA

CÓPIA DE CARTA ENVIADA

**Correios AR AVISO DE RECEBIMENTO**

POSTAGEM: 04/01/2023



**DESTINATÁRIO**

Síndico do condomínio  
 Presidente Costa e Silva, 282,  
 Boqueirão  
 Praia Grande / SP  
 CEP: 11.700-005

CARIMBO  
 UNIDADE DE ENTREGA



MI009039410BR



**ENDEREÇO PARA DEVOLUCAO DO AR**

LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS EPP  
 Rua Marcos Aparecido Mariano de Almeida, 327, Apartamento 5  
 Vila Nova  
 Itu / SP  
 CEP: 13.309-038

**TENTATIVAS DE ENTREGA**

1ª \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ h

2ª \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ h

3ª \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ h

**DECLARAÇÃO DE CONTEÚDO OU INFORMAÇÕES DE INTERESSE EXCLUSIVO DO CLIENTE (OPCIONAL).**

**MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO**

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

**RUBRICA E MATRICULA DO CARTEIRO**

*Francisco*

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

**ASSINATURA DO RECEBEDOR**

*LENO LEONARDO*

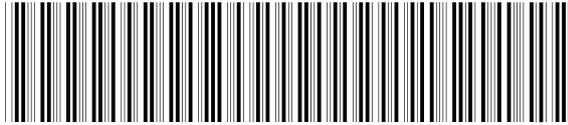
**DATA ENTREGA**

*18, 01, 23.*

**NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR**

**Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE**

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIRETO DA 02ª VARA CÍVEL  
DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP



\*00020023120228260564\*

**DOROTI FINCO** e **OUTROS**, todos já devidamente qualificados nos autos da Ação de Extinção de Condomínio c/c Alienação Judicial em epígrafe, que lhes promovem **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES** e **OUTRAS**, vêm, por seus advogados ao final assinados, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao Ato Ordinatório de fls. 438, para informar que **estão cientes quanto a alienação do imóvel**, bem como, encontrando-se toda a questão dentro da regularidade formal e material da alienação judicial, **que seja validado o lanço**, dando prosseguimento ao feito e demais formalidade para os devidos e ulteriores fins.

Termos em que,  
Pede e Espera Deferimento.

São Bernardo do Campo, 17 de fevereiro de 2023.

**Rosangela Regina Alves**  
OAB/SP nº 360.457

**Danilo Ferreira Chaves**  
OAB/SP nº 375.611



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA(O) 02ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP**

Processo Nº **0002002-31.2022.8.26.0564**

Lote Nº **20219**

**GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550**, leiloeiro pelo Sistema **LANCE JUDICIAL (GRUPO LANCE)** - devidamente habilitado pelo TJ/SP no link [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra assinado, **DR. ADRIANO PIOVEZAN FONTE, OAB SP 306.683**, nos autos em epigrafe, vem, permissa máxima vênua, a presença de Vossa Excelência, por meio desta petição expor e requerer o que segue:

1. Requer a juntada da súmula de leilão positivo, dos comprovantes de pagamento (depósito judicial e comissão do leiloeiro) e do auto de arrematação a ser assinado por Vossa Excelência.
2. **Informa que o pagamento do preço da arrematação foi feito de forma à vista, nos termos do edital de leilão.**
3. Requer a juntada dos documentos do(s) arrematante(s).
4. Informa ainda, **que o leilão se procedeu com base e regras dos arts 130, parágrafo único do CTN e 908 do CPC.**
5. Requer a juntada da página eletrônica onde realizaram as praças, contendo fotos, valores, número de visitas, a descrição detalhada do lote, capa dos autos, laudo de avaliação, matrícula

Página 1 de 2





imobiliária atualizada, análise processual, check list e análise de mercado mapa de localização e a classificação de lances (apelido/cidade que foi inserido o lance).

6. **O leilão foi realizado com excelente performance**, com um total de 1687 visitas no portal, 16 habilitados, tendo a venda **atingindo o percentual de 96,15% do preço de avaliação**.
7. Requer a juntada de todos os documentos que utilizados para legalidade, publicidade e performance no leilão.
8. No mais, esta Gestora de Leilões - **LANCE JUDICIAL (GRUPO LANCE)** e seus Leiloeiros solicitam agendamento de reunião via vídeo conferência afim de demonstrar todo o serviço realizado e esclarecer eventuais dúvidas, o agendamento poderá ser feito via e-mail atendendo à disponibilidade deste M.M.(a) Juiz(a).

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento, terça, 14 de fevereiro de 2023.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Amaraal", written over a light blue circular stamp.

**GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO**  
**LEILOEIRO OFICIAL**  
**JUCESP Nº 550**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Adriano Piovezan", written over a light blue circular stamp.

**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**  
**306.683 OAB/SP**





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**JUIZO DA 02ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP**

**AUTO DE ARREMATÇÃO**

Em terça, 14 de fevereiro de 2023 fo(ram) levado(s), à pregão eletrônico, o(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, por ordem do(a) MM(a). Juiz(a) de Direito, que acompanhou em tempo real, pela internet, através do Leiloeiro Oficial GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO (Jucesp nº 550) pelo Sistema **LANCE JUDICIAL (GRUPO LANCE)** - devidamente habilitado pelo TJ/SP no link [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), onde ocorreu o pregão público virtual, nos autos do(s) processo(s) abaixo relacionado(s), contra o(s) Executado(s) a seguir:

<b>Processo</b>	0002002-31.2022.8.26.0564
<b>Executado</b>	DROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI
<b>Lote Nº</b>	20219
<b>Descrição do bem</b>	O TERRENO DESIGNADO COMO SENDO NUCLEO COLONIAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, na linha Rio Grande, em Riacho Grande, medindo: -45,00 metros mais ou menos de frente para o atual traçado da Estrada do Rio Acima, entre os pontos F e H; 60,00 metros mais ou menos, em curva, entre os pontos F, F1 e H, acompanhado o antigo leito da Estrada e dividindo com quem de direito, encerrando a área de 478,50 metros quadrados. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel encontra-se localizado na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, Estrada Rio Acima esquina com Rua Luiza Viezzer Finco, Bairro dos Finco. Trata-se de um terreno de esquina totalmente murado com formato e topografia irregulares. Não possui vegetação além de grama aparada e não apresenta nenhum entulho despejado. Suas dimensões aproximadas são de: 28 metros de frente para Estrada do Rio Acima, 18 metros sobre a Rua Luiza Viezzer Finco e 24 metros em curva no encontro das duas vias. Seu relevo acompanha o perfil da Estrada do Rio Acima, sendo a divisa sobre a Rua Luiza Viezzer Finco o ponto mais alto. O terreno apresenta diferença significativa a respeito de sua área quando comparadas a Matrícula e a Planta Cadastral do Município de São Bernardo do Campo. Enquanto o registro oficial do imóvel menciona 478,50m <sup>2</sup> , a Planta do Município gira em torno de 970,00m <sup>2</sup> . A diferença pode ser explicada devido a alguma alteração no traçado da Estrada que foi retificada ao longo dos anos, alterando o desenho do lote. Durante a diligência, as medidas foram levantadas para confirmação e coincidem com o que é apresentado na Planta Cadastral. Portanto para efeito de cálculo desse trabalho será considerado a área de 970,00m <sup>2</sup> . Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob nº 620.102.077.000 (conf.AV.6). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 26.183.
<b>Avaliação do bem</b>	R\$ 343.000,00
<b>Encerramento</b>	14/02/2023
<b>Valor do lance</b>	R\$ 329.800,00

1. Cumprindo determinação do(a) MM(a). Juiz(a), foi(ram) apregoado(s) o(s) bem(ns), por razoável espaço de tempo, on line, sendo comunicado ao final que foi ofertado lance no valor de R\$ 329.800,00 por: Acavinato - Administração de Bens Próprios LTDA, registrado no CNPJ sob o nº 59.105.395/0001-30, com sede a Avenida Paulo Afonso, número: 85, bairro: Nova Petrópolis, cidade: São Bernardo do Campo, CEP: 09770-350.
2. Informa que o pagamento do preço da arrematação foi feito de forma á vista, nos termos do edital de leilão.
3. O leilão se procedeu com base e regras dos arts 130, parágrafo único do CTN e 908 do CPC.
4. Face a comprovação do depósito do lanço e da comissão devida, passado o prazo de embargos, expeça-se a carta de arrematação, mandado de entrega dos bens ou competente ofício. Para constar, lavrei o presente que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado:

**Assinado Digitalmente**

**Acavinato - Administração de Bens Próprios LTDA**

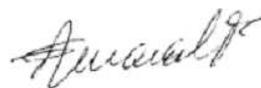
**59.105.395/0001-30**

**Arrematante**

**Representante legal: Armando Cavinato Filho**

**041.965.038-53**

Aceite nos termos do edital na habilitação ao Leilão.



**GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO**

**LEILOEIRO OFICIAL**

**JUCESP Nº 550**



**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**

**306.683 OAB/SP**

---

**MM(a). Juiz(a) de Direito**

Data da assinatura: \_\_\_\_\_

\* Art. 20 do Provimento 1625/2009 TJ/SP

\* Art. 20. O auto de arrematação será assinado pelo juiz após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 694 do Código de Processo Civil. (atual art. 903)



## AUTO DE LEILÃO

### EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA(O) 02ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP

Processo Nº **0002002-31.2022.8.26.0564**

Lote Nº **20219**

Partes envolvidas:

**MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**

**DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI**

Em 14 de fevereiro de 2023 fo(ram) levado(s) à leilão através do Sistema LANCE JUDICIAL (GRUPO LANCE) - devidamente habilitado pelo TJ/SP, o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), ao seu final, restando COM LANCES, sendo o maior lance ofertado por: Acavinato - Administração de Bens Próprios LTDA, registrado no CNPJ sob o nº 59.105.395/0001-30, com sede a Avenida Paulo Afonso, número: 85, bairro: Nova Petrópolis, cidade: São Bernardo do Campo, CEP: 09770-350, no importe de R\$ 329.800,00 (trezentos e vinte e nove mil e oitocentos reais), sendo o pagamento da seguinte forma: 100% do lance no prazo de 24 horas, através de depósito judicial nos autos.

<b>Lote Nº</b>	20219
<b>Descrição do bem</b>	O TERRENO DESIGNADO COMO SENDO NUCLEO COLONIAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, na linha Rio Grande, em Riacho Grande, medindo: -45,00 metros mais ou menos de frente para o atual traçado da Estrada do Rio Acima, entre os pontos F e H; 60,00 metros mais ou menos, em curva, entre os pontos F, F1 e H, acompanhado o antigo leito da Estrada e dividindo com quem de direito, encerrando a área de 478,50 metros quadrados. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel encontra-se localizado na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, Estrada Rio Acima esquina com Rua Luiza Viezzer Finco, Bairro dos Finco. Trata-se de um terreno de esquina totalmente murado com formato e topografia irregulares. Não possui vegetação além de grama aparada e não apresenta nenhum entulho despejado. Suas dimensões aproximadas são de: 28 metros de frente para Estrada do Rio Acima, 18 metros sobre a Rua Luiza Viezzer Finco e 24 metros em curva no encontro das duas vias. Seu relevo acompanha o perfil da Estrada do Rio Acima, sendo a divisa sobre a Rua Luiza Viezzer Finco o

Página 1 de 2

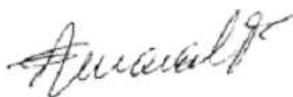




	ponto mais alto. O terreno apresenta diferença significativa a respeito de sua área quando comparadas a Matrícula e a Planta Cadastral do Município de São Bernardo do Campo. Enquanto o registro oficial do imóvel menciona 478,50m <sup>2</sup> , a Planta do Município gira em torno de 970,00m <sup>2</sup> . A diferença pode ser explicada devido a alguma alteração no traçado da Estrada que foi retificada ao longo dos anos, alterando o desenho do lote. Durante a diligência, as medidas foram levantadas para confirmação e coincidem com o que é apresentado na Planta Cadastral. Portanto para efeito de cálculo desse trabalho será considerado a área de 970,00m <sup>2</sup> . Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob nº 620.102.077.000 (conf.AV.6). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 26.183.
<b>Valor do lance</b>	R\$ 329.800,00

Total de Lances	Valor do maior lance	Valor de avaliação	Encerramento
63	R\$ 329.800,00	R\$ 343.000,00	14/02/2023

É o que cumpria informar,



**GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO**  
LEILOEIRO OFICIAL - JUCESP Nº 550



**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**  
306.683 OAB/SP



210897

REGISTRO: \_\_\_\_\_

**INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO CONTRATUAL DE SOCIEDADE  
LIMITADA  
“ACAVINATO – ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA ME”,  
CNPJ. 59.105.395/0001-30**

**ARMANDO CAVINATO FILHO**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens, corretor de imóveis, devidamente registrado no CRECI sob o nº 32.323, portador da Cédula de Identidade RG. 2.670.593 SSP/SP e do C.P.F. nº 041.965.038-53, residente e domiciliado na Rua Clara Bassani nº 51, Centro, São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CEP. 09710-160.

**TAIS TERESA BADDINI CAVINATO**, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 23.286, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº 3.549.146 SSP/SP e do C.P.F. 058.035.948-49, residente e domiciliado a Rua Clara Bassani nº 51, Centro, São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CEP: 09710-160.

**ÚNICOS** sócios componentes da sociedade simples limitada, que gira nesta cidade de **São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo Afonso n.º 160, Bairro Centro**, sob a denominação social **“ACAVINATO – ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA ME”**, com seu contrato social devidamente registrado no Primeiro Oficial de Registro Civil da Pessoa Jurídica de São Bernardo do Campo sob o n.º 752 em sessão de 23 de Janeiro de 1.973 e última alteração contratual consolidada datada de 27 de março de 2015, devidamente averbada no CRECI/SP J78 em 27 de maio de 2015, resolvem de comum acordo e na melhor forma de direito efetuar as seguintes alterações:



210897

REGISTRO: \_\_\_\_\_

## CLAUSULA PRIMEIRA

### DA ALTERAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

O capital social atual da empresa é de R\$ 2.489.522,00 (dois milhões, quatrocentos e oitenta e nove mil, quinhentos e vinte e dois reais) divididos em 2.489.522 (dois milhões, quatrocentos e oitenta e nove mil e quinhentas e vinte e duas) quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritos e integralizados pelos sócios que hoje esta assim distribuído:

SÓCIOS	QUOTAS	VALOR
ARMANDO CAVINATO FILHO	1.244.761	R\$ 1.244.761,00
TAIS TERESA BADDINI CAVINATO	1.244,761	R\$ 1.244.761,00
CAPITAL SOCIAL	2.489.522	R\$ 2.489.522,00

A partir da presente data, os sócios decidem aumentar o capital social para R\$ 3.178.222,00 (três milhões, cento e setenta e oito mil, duzentos e vinte e dois reais), divididos em 3.178.222 (três milhões, cento e setenta e oito mil e duzentos e vinte e duas) quotas no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma, sendo o aumento de R\$ 688.700,00 (seiscentos e oitenta e oito mil e setecentos reais) pela integralização do bens imóveis a seguir descritos:

**A-) 5/6 (cinco sextos) de UMA LOJA localizada no andar térreo ou primeiro pavimento do Edifício Nossa Senhora do Carmo,** situado na AVENIDA CAMINHO DO MAR N°. 3545, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 5.607**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrada na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo - SP,



REGISTRO: \_\_\_\_\_

conforme contribuinte **número 013.063.107.001**. Os sócios atribuem aos 5/6 (cinco sextos) do imóvel para fins de aumento de capital o valor de R\$ 289.000,00.

Valor atribuído pela Prefeitura de São Bernardo do Campo para a totalidade do imóvel: R\$ 1.062.728,28. (5/6 = R\$ 885.606,90)

**B-) 5/6 (cinco sextos) de UM TERRENO,** sem benfeitorias, no Bairro de Rudge Ramos, localizado nos fundos de Edifício Nossa Senhora do Carmo, que tem os n.ºs. 3545 e 3549, da AVENIDA CAMINHO DO MAR, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula n.º 55.026**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrado na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte **número 013.063.108.002**. Os sócios atribuem aos 5/6 (cinco sextos) do imóvel para fins de aumento de capital o valor de R\$ 118.750,00.

Valor atribuído pela Prefeitura de São Bernardo do Campo para a totalidade do imóvel: R\$ 307.708,67. (5/6 = R\$ 256.423,89)

**C-) 5/6 (cinco sextos) de UMA SALA SOB N.º. 01 (UM) do Edifício Nossa Senhora do Carmo,** localizada no primeiro andar ou segundo pavimento, com entrada pelo n.º. 3549 da AVENIDA CAMINHO DO MAR, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula n.º 5.608**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrado na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte **número 013.063.107.002**. Os sócios atribuem aos 5/6 (cinco sextos) do imóvel para fins de aumento de capital o valor de R\$ 16.900,00.

Valor atribuído pela Prefeitura de São Bernardo do Campo para a totalidade do imóvel: R\$ 60.956,72. (5/6 = R\$ 50.797,27).

OFICIAL REG. CIVIL PESSOA JURÍDICA  
SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP

210897

REGISTRO: \_\_\_\_\_

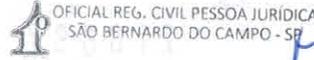
**D) 5/6 (cinco sextos) de UMA SALA SOB N°. 02 (DOIS) localizada no primeiro andar ou segundo pavimento do Edifício Nossa Senhora do Carmo,** situado na AVENIDA CAMINHO DO MAR N°. 3549, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 5.609**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrado na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte **número 013.063.107.003**. Os sócios atribuem aos 5/6 (cinco sextos) do imóvel para fins de aumento de capital o valor de R\$ 28.500,00.

Valor atribuído pela Prefeitura de São Bernardo do Campo para a totalidade do imóvel: R\$ 109.000,06. (5/6 = R\$ 90.833,38).

**E) 5/6 (cinco sextos) de UMA SALA SOB N°. 03 (TRÊS), localizada no primeiro andar ou segundo pavimento do Edifício Nossa Senhora do Carmo,** situado na AVENIDA CAMINHO DO MAR N°. 3549, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 5.610**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrado na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte **número 013.063.107.004**. Os sócios atribuem aos 5/6 (cinco sextos) do imóvel para fins de aumento de capital o valor de R\$ 23.750,00.

Valor atribuído pela Prefeitura de São Bernardo do Campo para a totalidade do imóvel: R\$ 86.097,20. (5/6 = R\$ 71.747,67).

**F) 5/6 (cinco sextos) de UMA SALA SOB N°. 04 (QUATRO) localizada no primeiro andar ou segundo pavimento do Edifício Nossa Senhora do Carmo,** situado na AVENIDA CAMINHO DO MAR n°. 3549, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 5.611**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrada na Prefeitura do Município de São

OFICIAL REG. CIVIL PESSOA JURÍDICA  
SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP

210897

REGISTRO: \_\_\_\_\_

Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte **número 013.063.107.005**. Os sócios atribuem aos 5/6 (cinco sextos) do imóvel para fins de aumento de capital o valor de R\$ 26.500,00.

Valor atribuído pela Prefeitura de São Bernardo do Campo para a totalidade do imóvel: R\$ 95.214,72. (5/6 = R\$ 79.345,60).

**G) 5/6 (cinco sextos) de UMA SALA SOB N°. 05 (CINCO) localizada no segundo andar ou terceiro pavimento do Edifício Nossa Senhora do Carmo,** situado na AVENIDA CAMINHO DO MAR N°. 3549, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 5.612**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrada na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte **número 013.063.107.006**. Os sócios atribuem aos 5/6 (cinco sextos) do imóvel para fins de aumento de capital o valor de R\$ 16.900,00.

Valor atribuído pela Prefeitura de São Bernardo do Campo para a totalidade do imóvel: R\$ 60.956,72. (5/6 = R\$ 50.797,27).

**H) 5/6 (cinco sextos) de UMA SALA SOB N°. 06 (SEIS), localizada no segundo andar ou terceiro pavimento do Edifício Nossa Senhora do Carmo,** situado na AVENIDA CAMINHO DO MAR N°. 3549, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 5.613**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrada na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte **número 013.063.107.007**. Os sócios atribuem aos 5/6 (cinco sextos) do imóvel para fins de aumento de capital o valor de R\$ 23.750,00.

Valor atribuído pela Prefeitura de São Bernardo do Campo para a totalidade do imóvel: R\$ 86.097,20. (5/6 = R\$ 71.747,67).

**I-) 5/6 (cinco sextos) de UMA SALA SOB Nº. 07 (SETE) localizada no segundo andar ou terceiro pavimento do Edifício Nossa Senhora do Carmo,** situado na AVENIDA CAMINHO DO MAR nº. 3549, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 5.614**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrada na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte **número 013.063.107.008**. Os sócios atribuem aos 5/6 (cinco sextos) do imóvel para fins de aumento de capital o valor de R\$ 23.750,00.

Valor atribuído pela Prefeitura de São Bernardo do Campo para a totalidade do imóvel:  
R\$ 86.097,20. (5/6 = R\$ 71.747,67)

**J-) 5/6 (cinco sextos) de UMA SALA SOB Nº. 08 (OITO) localizada no segundo andar ou terceiro pavimento do Edifício Nossa Senhora do Carmo,** situado na AVENIDA CAMINHO DO MAR Nº. 3549, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 5.615**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrada na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte **número 013.063.107.009**. Os sócios atribuem aos 5/6 (cinco sextos) do imóvel para fins de aumento de capital o valor de R\$ 26.500,00.

Valor atribuído pela Prefeitura de São Bernardo do Campo para a totalidade do imóvel:  
R\$ 95.214,72. (5/6 = R\$ 79.345,60).

**K-) 5/6 (cinco sextos) de UMA SALA SOB Nº. 09 (NOVE), localizada no terceiro andar ou quarto pavimento do Edifício Nossa Senhora do Carmo,** situado na AVENIDA CAMINHO DO MAR Nº. 3549, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 5.616**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrada na Prefeitura do Município de São



REGISTRO: \_\_\_\_\_

Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte **número 013.063.107.010**. Os sócios atribuem aos 5/6 (cinco sextos) do imóvel para fins de aumento de capital o valor de R\$ 16.900,00.

Valor atribuído pela Prefeitura de São Bernardo do Campo para a totalidade do imóvel: R\$ 60.956,72. (5/6 = R\$ 50.797,27).

**L-) 5/6 (cinco sextos) de UMA SALA SOB N.º 10 (DEZ) localizada no terceiro andar ou quarto pavimento do Edifício Nossa Senhora do Carmo,** situado na AVENIDA CAMINHO DO MAR n.º 3549, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula n.º 5.617**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrado na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte **número 013.063.107.011**. Os sócios atribuem aos 5/6 (cinco sextos) do imóvel para fins de aumento de capital o valor de R\$ 23.750,00.

Valor atribuído pela Prefeitura de São Bernardo do Campo para a totalidade do imóvel: R\$ 86.097,20. (5/6 = R\$ 71.747,67).

**M-) 5/6 (cinco sextos) de UMA SALA SOB N.º 11 (ONZE) localizada no terceiro andar ou quarto pavimento do Edifício Nossa Senhora do Carmo,** situado na AVENIDA CAMINHO DO MAR N.º 3549, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula n.º 5.618**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrado na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte **número 013.063.107.012**. Os sócios atribuem aos 5/6 (cinco sextos) do imóvel para fins de aumento de capital o valor de R\$ 23.750,00.

Valor atribuído pela Prefeitura de São Bernardo do Campo para a totalidade do imóvel: R\$ 86.097,20. (5/6 = R\$ 71.747,67).

OFICIAL REG. CIVIL PESSOA JURÍDICA  
SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP

210897

REGISTRO: \_\_\_\_\_

**N-) 5/6 (cinco sextos) de UMA SALA SOB N°. 12 (DOZE), localizada no terceiro andar ou quarto pavimento do Edifício Nossa Senhora do Carmo,** situado na AVENIDA CAMINHO DO MAR N°. 3549, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 5.619**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrado na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte **número 013.063.107.013**. Os sócios atribuem aos 5/6 (cinco sextos) do imóvel para fins de aumento de capital o valor de R\$ 30.000,00.

Valor atribuído pela Prefeitura de São Bernardo do Campo para a totalidade do imóvel: R\$ 107.265,63. (5/6 = R\$ 89.388,02).

Com a presente conferencia de bens a título de aumento de capital acima mencionada, o capital social passa a ter o valor de 3.178.222,00 (três milhões, cento e setenta e oito mil, duzentos e vinte e dois reais), sendo distribuído da seguinte forma:

SÓCIOS	QUOTAS	VALOR
ARMANDO CAVINATO FILHO	1.589.111	R\$ 1.589.111,00
TAIS TERESA BADDINI CAVINATO	1.589.111	R\$ 1.589.111,00
CAPITAL SOCIAL	3.178.222	R\$ 3.178.222,00

### PARÁGRAFO PRIMEIRO

A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, porém todos respondem solidariamente pela integralização do Capital Social.

OFICIAL REG. CIVIL PESSOA JURÍDICA  
SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP

210897

REGISTRO: \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento do outro sócio a quem fica assegurado, em igualdade de condições e preço o direito de preferência para sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

**CLAUSULA SEGUNDA**

Em virtude das alterações e reformulando as vontades que emergem do contrato primitivo e posteriores alterações, os sócios resolvem consolidar o contrato social, como segue.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL DA  
SOCIEDADE****“ACAVINATO – ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA ME”,****CNPJ. 59.105.395/0001-30**

**ARMANDO CAVINATO FILHO**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens, corretor de imóveis, devidamente registrado no CRECI sob o nº 32.323, portador da Cédula de Identidade RG. 2.670.593 SSP/SP e do C.P.F. nº 041.965.038-53, residente e domiciliado

OFICIAL REG. CIVIL PESSOA JURÍDICA  
SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP

210897

REGISTRO: \_\_\_\_\_

na Rua Clara Bassani nº 51, Centro, São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CEP. 09710-160.

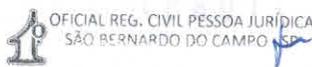
**TAIS TERESA BADDINI CAVINATO**, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 23.286, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº 3.549.146 SSP/SP e do C.P.F. 058.035.948-49, residente e domiciliado a Rua Clara Bassani nº 51, Centro, São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CEP: 09710-160.

**UNICOS** sócios componentes da sociedade simples limitada, que gira nesta cidade de **São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo Afonso nº 160, Bairro Centro**, sob a denominação social "**ACAVINATO – ADMINISTRAÇÃO DE BENS BENS PRÓPRIOS S/S LTDA**", com seu contrato social devidamente registrado no Primeiro Oficial de Registro Civil da Pessoa Jurídica de São Bernardo do Campo sob o nº 752 em sessão de 23 de Janeiro de 1.973 e última alteração contratual consolidada datada de 27 de março de 2015, devidamente averbada no CRECI/SP J78 em 27 de maio de 2015, resolvem de comum acordo e na melhor forma de direito efetuar a seguinte consolidação:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA

#### QUANTO AO NOME EMPRESARIAL E DURAÇÃO

A sociedade gira nesta cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, sob a denominação social de "**ACAVINATO – ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS S/S LTDA ME**".

OFICIAL REG. CIVIL PESSOA JURÍDICA  
SÃO BERNARDO DO CAMPO

210897

REGISTRO: \_\_\_\_\_

## PARÁGRAFO ÚNICO

A sociedade iniciou suas atividades em **23 de Janeiro de 1.973** e seu prazo de duração será por tempo indeterminado.

## CLÁUSULA SEGUNDA

### QUANTO À SEDE

A sociedade tem sua sede **na Avenida Paulo Afonso nº 160, Bairro Centro, São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CEP. 09770-350**, podendo no entanto, sempre que necessário, e desde de que interesse a sociedade, serem abertas filiais, sucursais ou depósitos em qualquer parte do território nacional.

## CLÁUSULA TERCEIRA

### QUANTO AO RAMO

A sociedade tem por objetivo a exploração do ramo de **ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS**, finalidades estas que poderão ser ampliadas, reduzidas ou modificadas, mediante a deliberação dos sócios, entretanto sempre dirigida ao objeto que se propôs.

## CLÁUSULA QUARTA

### QUANTO AO CAPITAL

Handwritten signature and initials in blue ink.

O Capital Social é no valor de R\$ 3.178.222,00 (três milhões, cento e setenta e oito mil, duzentos e vinte e dois reais), dividido em 3.178.222 (três milhões, cento e setenta e oito mil e duzentos e vinte e duas) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, subscritas e integralizadas da seguinte forma:

**A ) a.1) um prédio e seu respectivo terreno com frente para a Avenida Paulo Afonso, onde casa tem o numero 160** e o terreno mede 9,00 metros de frente para a citada Avenida, tendo fundos a largura de 9,35, tendo suas medidas perimetrais e área retificadas passando a ter a seguinte descrição: inicia-se no ponto A, situado no alinhamento predial direito da Avenida Paulo Afonso, distante 140,50 metros do ponto de intersecção formado por este alinhamento predial e o alinhamento predial da Rua Manoel de Nóbrega; deste ponto segue em reta pelo alinhamento predial direito da Avenida Paulo Afonso, com rumo NW47°05'00"SE pela distancia de 8,87 metros, até o ponto B, confrontando, à direita, com a Avenida Paulo Afonso, para qual o imóvel faz frente; deste ponto deflete à esquerda e segue em reta com rumo SW48°54'02"NE, pela distancia de 22,30 metros, até o ponto C, confrontando, a direita, com o prédio nº 152 na Avenida Paulo Afonso e com os prédios nºs 127 e 133 Avenida Francisco Prestes Maia, e seu respectivo terreno, matriculado nesta serventia sob o nº 36.319; deste ponto, deflete a esquerda e segue em reta com rumo SE41°05'58"NW, pela distancia de 23,20 metros, até o ponto A, onde teve inicio esta descrição, confrontando a direita com o prédio nº 159 da Avenida Francisco Prestes Maia e com o prédio nº 162 da Avenida Paulo Afonso e seu respectivo terreno, matriculado sob nº 98.758; imóvel este averbado sob nº04, na matrícula sob nº 46.861 no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, encerrando a área de 203,20m2.

**a.2) UM PRÉDIO SOB Nº 143 da Avenida Francisco Prestes Maia** com a seguinte descrição: inicia-se no ponto E, situado no alinhamento predial esquerdo da Avenida Francisco Prestes Maia e distante 138,70 metros do ponto de intersecção formado pelo alinhamento predial esquerdo da Avenida Francisco Prestes Maia e a Rua Manoel de Nóbrega; deste ponto, segue em reta pelo alinhamento predial esquerdo da Avenida



OFICIAL REG. CIVIL PESSOA JURÍDICA  
SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP

210897

REGISTRO: \_\_\_\_\_

Francisco Prestes Maia, com o rumo NW 41°10'36"SE, pela distância de 9,12 metros, até o ponto F, confrontando a esquerda, com a Avenida Francisco Prestes Maia, para onde o imóvel faz frente; desse ponto, deflete a direita e segue em reta com rumo NE48°54'02"SW, pela distância de 9,40 metros até o ponto C, confrontando a esquerda com o prédio nº 127 e 133 da Avenida Francisco Prestes Maia e seu respectivo terreno, matriculado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, sob nº 36.319, deste ponto deflete à direita e segue em reta com o rumo SE41°05'58"NW, pela distância de 9,03 metros até o ponto D, confrontando a esquerda com o prédio nº 160 da Avenida Paulo Afonso e seu respectivo terreno, matrícula no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo sob nº 46.861; deste deflete a direita e segue em reta com o rumo SW 48°33'20"NE, pela distância de 9,40 metros até o ponto E, onde teve início esta descrição, confrontando à esquerda com o prédio nº 159 da Avenida Francisco Prestes Maia e seu respectivo terreno matriculado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo sob nº 93.758; imóvel este averbado sob nº 07, na matrícula nº 46.847 no Primeiro Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, encerrando a área de 85,42 mts<sup>2</sup>.

Ambos os imóveis acima descritos (a.1 e a.2) encontram-se cadastrados na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, sob nº 001.004.059.000 com o valor venal total de R\$ 395.006,23 (trezentos e noventa e cinco mil, seis reais e vinte e seis centavos)

**B ) duas casas e um salão e o respectivo terreno, com frente para a Travessa Monteiro Lobato, onde as casas tem os nºs 14 e 22, e o salão fazendo frente para Rua Marechal Deodoro onde tem o nº 2.393, medindo o terreno 23,93 metros de frente para a mencionada Travessa Monteiro Lobato, medindo em sua lateral que faz frente para a Rua Marechal Deodoro 9,35 metros, com matrícula sob o nº 46.644 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo no valor venal de R\$ 369.312,67 (trezentos e sessenta e nove mil, trezentos e doze reais e sessenta e sete centavos).**

**C ) R\$ 2.0000,00 (dois mil reais) em moeda corrente nacional.**

**D) 60% (sessenta por cento) DE UM TERRENO SEM BENFEITORIAS,** com frente para a Avenida Francisco Prestes Maia, onde mede 21,80 metros; do lado direito de quem da avenida olha para o imóvel mede 49,30 metros, confrontando com a propriedade de Antonio Pedro de Almeida; nos fundos, deflete a esquerda e segue na distância de 6,50 metros, confrontando com propriedade de Luzia Brancalhão Gastaldo; daí deflete a esquerda e segue na distância de 15,50 metros, confrontando com propriedade da Construtora Sammarone; daí deflete a direita e segue na distância de 15,00 metros confrontando também com a propriedade da Construtora Sammarone; daí deflete a esquerda e segue na distância de 12,00 metros, confrontando com propriedade de Pasquale Gastaldo; daí deflete a esquerda e segue na distância de 30,200 metros, confrontando com propriedade de Jorge Luiz Klomfahs, até encontrar o alinhamento da Avenida Francisco Prestes Maia, início da descrição, encerrando uma área total de 1.098,29 metros quadrados;

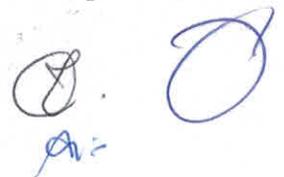
Cadastro Municipal: 003.050.015.000 e 003.050.017.000

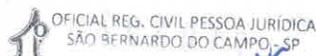
Registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo na matrícula nº 86.651 ficha 1.

No valor de R\$ 1.560.000,00 (um milhão quinhentos e sessenta reais)

**E-) UMA LOJA localizada no andar térreo ou primeiro pavimento do Edifício Nossa Senhora do Carmo,** situado na AVENIDA CAMINHO DO MAR Nº. 3545, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na matrícula nº 5.607, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrada na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte número 013.063.107.001.

**F-) UM TERRENO,** sem benfeitorias, no Bairro de Rudge Ramos, localizado nos fundos de Edifício Nossa Senhora do Carmo, que tem os nºs. 3545 e 3549, da AVENIDA CAMINHO DO MAR, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª



OFICIAL REG. CIVIL PESSOA JURÍDICA  
SÃO BERNARDO DO CAMPO, SP

210897

REGISTRO: \_\_\_\_\_

Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 55.026**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrado na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte **número 013.063.108.002**.

**G-) UMA SALA SOB Nº. 01 (UM) do Edifício Nossa Senhora do Carmo**, localizada no primeiro andar ou segundo pavimento, com entrada pelo nº. 3549 da AVENIDA CAMINHO DO MAR, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 5.608**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrado na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte **número 013.063.107.002**

**H-) UMA SALA SOB Nº. 02 (DOIS) localizada no primeiro andar ou segundo pavimento do Edifício Nossa Senhora do Carmo**, situado na AVENIDA CAMINHO DO MAR Nº. 3549, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 5.609**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrado na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte **número 013.063.107.003**.

**I-) UMA SALA SOB Nº. 03 (TRÊS), localizada no primeiro andar ou segundo pavimento do Edifício Nossa Senhora do Carmo**, situado na AVENIDA CAMINHO DO MAR Nº. 3549, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 5.610**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrado na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte **número 013.063.107.004**.



**J-) UMA SALA SOB N.º 04 (QUATRO) localizada no primeiro andar ou segundo pavimento do Edifício Nossa Senhora do Carmo,** situado na AVENIDA CAMINHO DO MAR n.º. 3549, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula n.º 5.611**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrada na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte **número 013.063.107.005**

**K-) UMA SALA SOB N.º. 05 (CINCO) localizada no segundo andar ou terceiro pavimento do Edifício Nossa Senhora do Carmo,** situado na AVENIDA CAMINHO DO MAR N.º. 3549, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula n.º 5.612**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrada na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte **número 013.063.107.006**.

**L-) UMA SALA SOB N.º. 06 (SEIS), localizada no segundo andar ou terceiro pavimento do Edifício Nossa Senhora do Carmo,** situado na AVENIDA CAMINHO DO MAR N.º. 3549, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula n.º 5.613**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrada na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte **número 013.063.107.007**.

**M-) UMA SALA SOB N.º. 07 (SETE) localizada no segundo andar ou terceiro pavimento do Edifício Nossa Senhora do Carmo,** situado na AVENIDA CAMINHO DO MAR n.º. 3549, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula n.º 5.614**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis

210897

REGISTRO: \_\_\_\_\_

desta Comarca. Cadastrada na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte **número 013.063.107.008.**

**N-) UMA SALA SOB N°. 08 (OITO) localizada no segundo andar ou terceiro pavimento do Edifício Nossa Senhora do Carmo,** situado na AVENIDA CAMINHO DO MAR N°. 3549, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 5.615**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrada na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte **número 013.063.107.009.**

**O-) UMA SALA SOB N°. 09 (NOVE), localizada no terceiro andar ou quarto pavimento do Edifício Nossa Senhora do Carmo,** situado na AVENIDA CAMINHO DO MAR N°. 3549, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 5.616**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrada na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte **número 013.063.107.010.**

**P-) UMA SALA SOB N°. 10 (DEZ) localizada no terceiro andar ou quarto pavimento do Edifício Nossa Senhora do Carmo,** situado na AVENIDA CAMINHO DO MAR n°. 3549, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 5.617**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrado na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte **número 013.063.107.011.**

**Q-) UMA SALA SOB N°. 11 (ONZE) localizada no terceiro andar ou quarto pavimento do Edifício Nossa Senhora do Carmo,** situado na AVENIDA CAMINHO DO MAR N°. 3549, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição

OFICIAL REG. CIVIL PESSOA JURÍDICA  
SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP  
210897  
REGISTRO: \_\_\_\_\_

Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 5.618**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrado na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte **número 013.063.107.012**.

**R-) UMA SALA SOB Nº. 12 (DOZE), localizada no terceiro andar ou quarto pavimento do Edifício Nossa Senhora do Carmo,** situado na AVENIDA CAMINHO

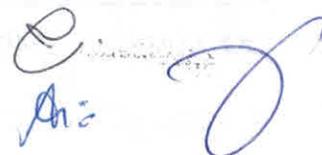
DO MAR Nº. 3549, no perímetro urbano do distrito, município e 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de São Bernardo do Campo, neste Estado, pormenorizadamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 5.619**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca. Cadastrado na Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo - SP, conforme contribuinte **número 013.063.107.013**.

Ficando as quotas distribuídas entre os sócios da seguinte maneira:

SÓCIO	QUOTAS	VALOR	%
ARMANDO CAVINATO FILHO	1.589.111	R\$1.589.111,00	50
TAIS TERESA BADDINI CAVINATO	1.589.111	R\$ 1.589.111,00	50
<b>TOTAL</b>	<b>3.178.222</b>	<b>RS 3.178.222,00</b>	<b>100</b>

### PARÁGRAFO PRIMEIRO

A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, porém todos respondem solidariamente pela integralização do Capital Social.

*Ar:* 

210897

REGISTRO: \_\_\_\_\_

## PARÁGRAFO SEGUNDO

As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento do outro sócio, a quem fica assegurado, em igualdade de condições e preço o direito de preferência para sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

## CLÁUSULA QUINTA

### QUANTO À ADMINISTRAÇÃO

A administração da sociedade **será exercida isoladamente pelo sócio responsável técnico, corretor de imóveis ARMANDO CAVINATO FILHO, CRECI 32.323**, sendo vedado o uso da razão social em assuntos alheios aos interesses da sociedade.

## PARÁGRAFO PRIMEIRO

É proibido o uso da sociedade em cartas de fiança, abonos, endossos de favor, avais e demais documentos que acarretem responsabilidade para a sociedade e/ou que sejam estranhos aos objetivos sociais. O sócio que infringir tal disposição ficará individualmente responsável pelo compromisso assumido.

## PARÁGRAFO SEGUNDO

Fica pactuado que, em caso de alienação (total ou parcial) de imóveis, veículos, direitos, ações, e/ou constituição de gravames, far-se-á necessária a assinatura de todos os sócios.

### PARÁGRAFO TERCEIRO

Eventuais procurações para quaisquer finalidades que sejam exceções feitas aquelas do tipo “ad-judicia”, somente poderão ser outorgadas através de instrumentos públicos com finalidade específica, por prazo determinado, sem direito de substabelecimento e sujeito a prestação de contas, não podendo no entanto, **ser outorgada a terceiros a pratica dos atos reservados ao corretor de imóveis.**

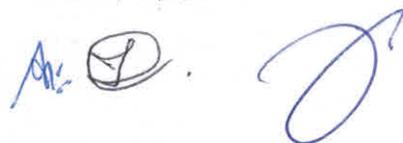
### PARÁGRAFO QUARTO

Poderá a sociedade criar ainda, um conselho de administração, com a nomeação de conselheiros estranhos aos quadros da sociedade e com poder de voto em reuniões em que forem deliberados os assuntos constantes do parágrafo segundo desta clausula.

### CLÁUSULA SEXTA

#### QUANTO A RESPONSABILIDADE SOCIAL

Os administradores não respondem pessoalmente pelas obrigações da sociedade, ficando vedada a penhora sobre os bens particulares dos sócios, inclusive na área trabalhista e tributária na forma das Leis vigentes que disciplina esta matéria, exceto após a desconsideração da pessoa jurídica quando os sócios praticarem atos com excesso de poderes ou infração da Lei ou Contrato Social, pela confusão patrimonial e desvio de finalidade.



OFICIAL REG. CIVIL PESSOA JURÍDICA  
SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP

210897

REGISTRO: \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO ÚNICO**

Os sócios não respondem solidariamente às responsabilidades assumidas pela sociedade.

**CLÁUSULA SÉTIMA****QUANTO A REALIZAÇÃO DO BALANÇO**

Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, o administrador prestará contas justificadas de sua administração, procedendo à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo aos sócios, na proporção de suas quotas, os lucros ou perdas apuradas, contudo a critério dos mesmos e no atendimento dos interesses sociais, a totalidade ou parte dos lucros acumulados poderão ser destinados à formação de reservas de capital social, sendo permitido a distribuição mensal dos lucros se a empresa a suportar, ou então permanecer em lucros acumulados para futura destinação.

**PARÁGRAFO ÚNICO**

Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, os sócios deliberarão sobre as contas da administração, devendo as mesmas estar a disposição dos interessados 30 (trinta) dias antes da instalação e realização da reunião.

A convocação para a reunião poderá ser feita por carta via correio, e-mail ou simples comunicado aos demais sócios.

Os sócios comprometem-se a avisar a sociedade por escrito a mudança de endereço de sua residência ou domicílio, sob pena de serem considerados cientes com referencia as correspondências a eles dirigidas.



OFICIAL REG. CIVIL PESSOA JURÍDICA  
SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP  
210897  
REGISTRO: \_\_\_\_\_

## CLÁUSULA OITAVA

### QUANTO A REMUNERAÇÃO

Os sócios poderão de comum acordo, fixar uma retirada mensal, a título de “pró-labore” observadas as disposições regulamentares pertinentes.

## CLÁUSULA NONA

### QUANTO AO FALECIMENTO

Falecendo ou interditado qualquer sócio, a sociedade continuará suas atividades com os herdeiros ou sucessores, **sendo o sócio responsável técnico, obrigam-se os sócios remanescentes a apresentar junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis 2ª Região, CRECI/SP, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do falecimento ou do desligamento, novo responsável técnico.** Não sendo possível ou inexistindo interesse deste ou do sócio remanescente na continuidade da sociedade com herdeiros ou sucessores, o valor de seus haveres será apurado e liquidado com base na situação patrimonial da sociedade, à data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado, além do aludido levantamento contábil, proceder-se-á avaliação de todo o acervo e potencial sócio-econômico, por perito devidamente credenciado e com notória especialidade para o feito, podendo o mesmo ser acompanhado por um assistente técnico pela parte que por ventura se interessar, e será pago ou suportado de comum acordo entre as partes, não havendo acordo o pagamento será feito em 12 (doze) prestações mensais corrigidas pelo IGPM mensalmente, vencendo-se a primeira em 60 (sessenta) dias após o evento

OFICIAL REG. CIVIL PESSOA JURÍDICA  
SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP

210897

REGISTRO: \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO ÚNICO**

O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade delibere em relação aos seus sócios.

**CLÁUSULA DÉCIMA**

O sócio que manifestar sua vontade de excluir-se da sociedade deverá notificar o outro sua intenção, por escrito, com antecedência de 60 (sessenta) dias, e seus haveres lhe serão reembolsados como estabelecido na Cláusula Nona deste instrumento.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA****QUANTO AO DESIMPEDIMENTO**

O sócio administrador declara, sob as penas da lei, de que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, suspeita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA****QUANTO AS IMPREVISÕES E DO FORO**

OFICIAL REG. CIVIL PESSOA JURÍDICA  
SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP  
210897  
REGISTRO: \_\_\_\_\_

TABLETA DE NOTAS DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
Reconheço por SEMELHANÇA a firma de  
Rosa Perla de Carvalho da Silva  
Rua Rio Branco, 515 (Pça. da Matriz) - Centro - Cep 09710-050  
São Bernardo do Campo - SP - Fone/Fax: (11) 4125-6333  
Identidade: 122564  
Firma: 122564  
Valor Econômico: 1  
C10963AA0632419

As omissões ou dúvidas que possam ser suscitadas sobre o presente contrato serão supridas ou resolvidas com base na Lei 10.406 de 10 de Janeiro de 2.002.

Fica eleito o foro da sede social da sociedade, para dirimir as dúvidas eventualmente surgidas com as normas deste instrumento, excluindo-se qualquer outro, por mais privilegiado que possa vir a ser ou parecer.

E, por estarem em perfeito acordo em tudo quanto neste instrumento particular foi lavrado, obrigam-se a cumpri-lo, assinando-o em suas três vias igual teor e um só efeito, na presença de duas testemunhas que também o subscrevem.

São Bernardo do Campo, 28 de Agosto de 2.019

*Armando Cavinato Filho*  
**ARMANDO CAVINATO FILHO**  
R.G. 2.670.593 SSP/SP

*Tais Teresa Baddini Cavinato*  
**TAIS TERESA BADDINI CAVINATO**  
R.G. 3.549.146 SSP/SP

- Testemunhas -

*Carla Elisabete*  
RG. 18.638.419  
CPF 246.114.648-90  
OAB/SP 310.124

*Armando Cavinato Filho*  
RG. 2.670.593  
CPF 036.287.608-87  
OAB/SP 73.167

REGISTRO  
E D  
André  
Francisco  
S

Colégio Notarial do Brasil  
122564  
FIRMA  
VALOR ECONÔMICO 1  
C10963AA0632419

TABLETA DE NOTAS DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
Reconheço por SEMELHANÇA a firma de  
CARLOS EDUARDO DE VÁZ ASSUNÇÃO  
Rua Rio Branco, 515 (Pça. da Matriz) - Centro - Cep 09710-050  
São Bernardo do Campo - SP - Fone/Fax: (11) 4125-6333  
Identidade: 122564  
Firma: 122564  
Valor Econômico: 11.5600  
No documento com valor econômico dou fe  
Em testemunho verdade SBC 29/08/2019 11.5600  
Por firma R\$ 9,43 Total R\$ 9,43  
0963AA0632415

TABLETA DE NOTAS DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
Reconheço por SEMELHANÇA a firma de  
ROSELENE DE OLIVEIRA COSTA  
Rua Rio Branco, 515 (Pça. da Matriz) - Centro - Cep 09710-050  
São Bernardo do Campo - SP - Fone/Fax: (11) 4125-6333  
Identidade: 122564  
Firma: 122564  
Valor Econômico: 18,98  
No documento com valor econômico dou fe  
Em testemunho verdade SBC 28/08/2019 17.2402  
Por firma R\$ 9,43 Total R\$ 18,98  
0963AA0294926

Colégio Notarial do Brasil  
122564  
FIRMA  
VALOR ECONÔMICO 2  
C20963AA0294926

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARMANDO CAVINATO FILHO e Tais Teresa Baddini Cavinato, e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/08/2019 às 11:15, sob o número WSBO23700579012. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022-8.26.0564 e código F09DC49.



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis  
Estado de São Paulo

CRECI/SP J 000078 averbou o presente  
Instrumento datado de 28/08/2019.  
São Paulo, 10/09/2019.

Mônica D. O. Corrêa  
Departamento de Secretaria  
Pessoa Jurídica  
Chefe de Setor

OFICIAL REG. CIVIL PESSOA JURÍDICA  
SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP  
210897

REGISTRO: \_\_\_\_\_

BRUNO



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA**

NÚMERO DE INSCRIÇÃO <b>59.105.395/0001-30</b> MATRIZ	<b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL</b>	DATA DE ABERTURA <b>29/07/1966</b>
NOME EMPRESARIAL <b>ACAVINATO - ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS LTDA</b>		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****	PORTE <b>ME</b>	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL <b>68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios</b>		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS <b>68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios</b>		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA <b>206-2 - Sociedade Empresária Limitada</b>		
LOGRADOURO <b>AV PAULO AFONSO</b>	NÚMERO <b>85</b>	COMPLEMENTO *****
CEP <b>09.770-350</b>	BAIRRO/DISTRITO <b>NOVA PETROPOLIS</b>	MUNICÍPIO <b>SAO BERNARDO DO CAMPO</b>
UF <b>SP</b>	ENDEREÇO ELETRÔNICO <b>ACAVINATO@AASP.ORG.BR</b>	
TELEFONE <b>(11) 4330-2855</b>		
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL <b>ATIVA</b>	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL <b>03/11/2005</b>	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **16/02/2023** às **15:51:48** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SAO PAULO  
SECRETARIA DA SEGURANCA PUBLICA  
INSTITUTO DE IDENTIFICACAO ANCARDO GUMBERTON DAUT

8500-1

MAIOR DE 65 ANOS

POLEGAR DIREITO

34684A32

Yuis Sto

NAO PLASTIFICAR

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

3.549.146-2 2 via DATA DE EMISSÃO: 06/03/2018

TAÍS TERESA BADDINI CAVINATO

PROVAÇÃO  
FOSCHE BADDINI  
ILDA ZORICLI BADDINI  
MÃO NA OMO  
S. BERNARDO DO CAMPO - SP

DATA DE NASCIMENTO  
10/02/1946

DOB COMANDO  
SAO BERNARDO DO CAMPO - SP SÃO BERNARDO DO CAMPO CC.LV.875 /  
FLS. 237 / Nº 17720

058035948/49

Assinatura  
Luzia Fozz Fdez  
Juiz de Paz Substituto Juiz de Paz

ASSINATURA DO EMITENTE  
LEI Nº 7.116 DE 20/06/03

CARTEIRA DE IDENTIDADE

<b>MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO</b>				Nº DE SEQUÊNCIA <b>033220</b>	
INSCRIÇÃO MOBILIÁRIA <b>210.311-7</b>	NÚMERO DO LANÇAMENTO <b>406.22.0533607</b>	DATA DE EMISSÃO <b>26/01/2022</b>	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA <b>001.004.059.000</b>	<b>NOTIFICAÇÃO DE TRIBUTOS MOBILIÁRIOS 2022</b>	
COD. ATIVIDADE	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	VALOR ANUAL POR UN. TRIBUTADAS R\$	UNIDADES TRIBUTADAS	RUBRICA	VALORES EM REAIS
<b>BASE DE CÁLCULO</b>					
ISS - FIXO					
	ITEM TABELA 2 OU 3	PORTE DO ESTABELECIMENTO	DENOMINAÇÃO DAS TAXAS	RUBRICA	VALORES EM REAIS
	1.1.1	ATE 30,00 M2	TX. FISC. FUNCION.	2601	228,66
TAXAS					
CONTRIBUINTE / LOCAL		IDENTIFICADOR PARA DÉBITO EM CONTA		VALOR TOTAL EM REAIS JAN/2022	228,66
ACAVINATO - ADMINISTR DE BENS PROPRIOS S/S LT-ME AV. PAULO AFONSO 160 SL.1 CENTRO 09770-350 SAO BERNARDO DO CAMPO - SP		QTD. PARCELAS <b>04</b>		VALOR POR PARCELA EM REAIS	57,17
				VENCIMENTO DA 1ª PARCELA	25/03/2022

21.339/06

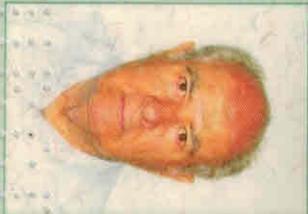
ESTADO DE SÃO PAULO

8500-1

SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA  
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO RICARDO GUMBLETON DAUNT



POLEGAR DIREITO



MAIOR DE 65 ANOS

52376264

ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

NÃO PLASTIFICAR

fls. 511

REGISTRO GERAL 2.670.593-X 2 via DATA DE EXPEDIÇÃO 06/03/2018

NOME **ARMANDO CAVINATO FILHO**

FILIAÇÃO  
ARMANDO CAVINATO  
FLORA SALVADOR CAVINATO

NATURALIDADE  
S. BERNARDO DO CAMPO - SP

DATA DE NASCIMENTO  
**05/01/1942**

DOC ORIGEM  
SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP SÃO BERNARDO DO CAMPO CN:LV.A035/  
FLSº046/Nº05033

CPF  
**041965038/53**

  
Caetano Paulo Filho  
Delegado de Polícia Divisório IIRGD, SSP, SP

ASSINATURA DO DIRETOR  
LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2023 às 11:15, sob o número WSBO23700579012. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código F09DC5A.

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

Autor: Maria Luiza Finco Azevedo Marq

Réu: Doroti Finco e outros.

São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Processo: 00020023120228260564 - ID 081020000135396464

GUIA C/ NÚM. CONTA JUDICIAL DISPONÍVEL NO DIA SEGUINTE AO
PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIARIO>GUIA DEP.JUDICIAL

ATENÇÃO! Observar o prazo definido pelo Juízo competente
para efetivação do depósito.

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 02836.585014 08915.009172 8 92910032980000

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço
ACAVINATO - ADMINISTRACAO DE B CNPJ: 59.105.395/0001-30
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00020023120228260564 - 51174001000193, São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Beneficiário Final
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Nosso-Número 28365850108915009 Nr. Documento 81020000135396464 Data de Vencimento 16/03/2023 Valor do Documento 329.800,00 (=) Valor Pago 329.800,00

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço
BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ

Agência/Código do Beneficiário
2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica

BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 02836.585014 08915.009172 8 92910032980000

Local de Pagamento
PAGAR PREFERENCIALMENTE NOS CANAIS DE AUTOATENDIMENTO DO BANCO DO BRASIL

Data de Vencimento
16/03/2023

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ
BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ

Agência/Código do Beneficiário
2234 / 99747159-X

Data do Documento 14/02/2023 Nr. Documento 81020000135396464 Espécie DOC ND Aceite N Data do Processamento 14/02/2023 Nosso-Número 28365850108915009

Uso do Banco 81020000135396464 Carteira 17 Espécie R\$ Quantidade xValor (-) Valor do Documento 329.800,00

Informações de Responsabilidade do Beneficiário
GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000135396464 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(-) Valor Cobrado

329.800,00

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço
ACAVINATO - ADMINISTRACAO DE B CNPJ: 59.105.395/0001-30
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00020023120228260564 - 51174001000193, São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cíve

Código de Baixa

Beneficiário Final
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2023 às 11:15, sob o número WBSBO23700579012. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código F09DC5B.

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

Autor: Maria Luiza Finco Azevedo Marq

Réu: Doroti Finco e outros.

São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cive

Processo: 00020023120228260564 - ID 081020000135396464

GUIA C/ Núm. CONTA JUDICIAL DISPONIVEL NO DIA SEGUINTE AO

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

ATENÇÃO! Observar o prazo definido pelo Juízo competente  
para efetivação do depósito.

		001-9	00190.00009 02836.585014 08915.009172 8 92910032980000			Recibo do Pagador
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço		ACAVINATO - ADMINISTRACAO DE B		CNPJ: 59.105.395/0001-30		
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço		TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00020023120228260564		- 51174001000193, São Bernardo do Campo Foro De - Cartório Da 2ª. Vara Cive		
Beneficiário Final		TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193				
Nosso-Número	Nr. Documento	Data de Vencimento	Valor do Documento	(-) Valor Pago		
28365850108915009	81020000135396464	16/03/2023	329.800,00	329.800,00		
Agência/Código do Beneficiário		2234 / 99747159-X		Autenticação Mecânica		

REDE DE AGENCIAS SANTANDER  
DEMONSTRATIVO PAGAMENTO - TITULOS OUTRO BANCO

15/02/2023 11:44:29 DATA CONTABIL: 15/02/2023  
LOCAL: 033.1760 - SLSBCAMPO  
TRANSACAO: 0000121 TERMINAL: 0000001

ARMANDO CAVINATO FILHO CARTAO: 8211  
BANCO: 033 AGENCIA: 0060 CONTA: 92-002072-0

LINHA DIGITAVEL :  
001900000\*0283658501\*0891500917\*8929100329800000

BANCO/ISPB : 0001 - BCO DO BRASIL  
VENCIMENTO : 16/03/2023  
VALOR DO DOCUMENTO : 329.800,00  
DESCONTO/ABATIMENTO : 0,00  
MORA/MULTA : 0,00  
VALOR PAGO : 329.800,00

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

DADOS DO BENEFICIARIO FINAL  
CNPJ : 51.174.001/0001-93  
RAZAO SOCIAL:  
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP

DADOS DO PAGADOR ORIGINAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/02/2023 às 11:15 , sob o número WBSO23700579012. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código F09DC5E.

REDE DE AGENCIAS SANTANDER  
DEMONSTRATIVO DE TRANSFERENCIA ELETRONICA - TED

15/02/2023 11:47:08 DATA CONTABIL: 15/02/2023  
LOCAL: 033.1760 - SELECT SAO BERNARDO  
TRANSACAO: 000129 TERMINAL: 000001

BANCO:033 AGENCIA:0060 CONTA:92-002072-0

REMETENTE 1: ARMANDO CAVINATO FILHO  
CPF/CNPJ 1 : 041.965.038-53

MODALIDADE : TED - CIP  
TIPO : TRANSF. ENTRE CONTAS CLIENTE  
FORMA PAGTO. : CARTAO MAGNETICO  
BANCO DESTINO : 341  
AGE. DESTINO : 0052  
CONTA DESTINO : 0000000283181  
FAVORECIDO 1 : LANCE ALIENACOES VIRTUAIS EPP  
CPF/CNPJ 1 : 023.341.409/0001-77  
FINALIDADE : 00010-CREDITO EM CONTA  
IDENT. TRANSF.:

VALOR : 16.490,00  
TARIFA : 0,00  
No. DOCUMENTO : 441171

CONFIRMO OS DADOS ACIMA, EXIMINDO O BANCO DE RESPONSABILIDADE SOBRE DADOS INCORRETOS. ESTA OPERACAO NAO ADMITE CANCELAMENTO OU ESTORNO DEPOIS DE EFETUADA. O BANCO NAO SE RESPONSABILIZA PELA NAO EFETIVACAO DA TRANSFERENCIA QUANDO:

- AS INFORMACOES FOREM INCORRETAS;
- OS RESPECTIVOS SISTEMAS DE TRANSFERENCIA NAO ESTIVEREM DISPONIVEIS, IMPOSSIBILITANDO A TRANSFERENCIA.

Autenticacao: 001 15022023 0026 16.490,00T 2051

[Home](#) / [Imóveis](#) / [Terrenos e Lotes](#) / [São Paulo](#) / [São Bernardo do Campo](#) / [L10969](#)

/ Terreno, a.t. 970,00m², Riacho Grande, São Bernardo do Campo/SP (2...





**JUDICIAL** | 20219 | **FINALIZADO**

👁 1839 📏 69 🏠 16

Terreno, a.t. 970,00m²,  
Riacho Grande, São  
Bernardo do  
Campo/SP

Valor atual  
R\$  
**329.800,00**

Incremento  
R\$ 2.000,00

Valor de avaliação  
R\$ 343.000,00

**FINALIZADO**

### Informações adicionais do lote

O TERRENO DESIGNADO COMO SENDO NUCLEO COLONIAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, na linha Rio Grande, em Riacho Grande, medindo: -45,00 metros mais ou menos de frente para o atual traçado da Estrada do Rio Acima, entre os pontos F e H; 60,00 metros mais ou menos, em curva, entre os pontos F, F1 e H, acompanhado o antigo leito da Estrada e dividindo com quem de direito, encerrando a área de 478,50 metros quadrados. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel encontra-se localizado na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, Estrada Rio Acima esquina com Rua Luiza Viezzer Finco, Bairro dos Finco. Trata-se de um terreno de esquina totalmente murado com formato e topografia irregulares. Não possui vegetação além de grama aparada e não apresenta nenhum entulho despejado. Suas dimensões aproximadas são de: 28 metros de frente para Estrada do Rio Acima, 18 metros sobre a Rua Luiza Viezzer Finco e 24 metros em curva no encontro das duas vias. Seu relevo acompanha o perfil da Estrada do Rio Acima, sendo a divisa sobre a Rua Luiza Viezzer Finco o ponto mais alto. O terreno apresenta diferença significativa a respeito de sua área quando comparadas a Matrícula e a Planta Cadastral do Município de São Bernardo do Campo. Enquanto o registro oficial do imóvel menciona 478,50m², a Planta do Município gira em torno de 970,00m². A diferença pode ser explicada devido a alguma alteração no traçado da Estrada que foi retificada ao longo dos anos, alterando o desenho do lote. Durante a diligência, as medidas foram levantadas para confirmação e coincidem com o que é apresentado na Planta Cadastral. Portanto para efeito de cálculo desse trabalho será considerado a área de 970,00m². Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob nº 620.102.077.000 (conf.AV.6). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 26.183.

### Localização

Estrada Rio Acima , São Bernardo do Campo, SP



### Lances

Exibindo **1-8** de **63** itens. Página **1** de **8**.

Data do lance	Usuário	Tipo	Modalidade	Valor
14/02/2023 às 16:29	parma42	Manual	À vista	R\$ 329.800,00
14/02/2023 às 16:29	pitucho	Manual	À vista	R\$ 327.800,00
14/02/2023 às 16:26	parma42	Manual	À vista	R\$ 325.800,00
14/02/2023 às 16:26	pitucho	Manual	À vista	R\$ 323.800,00
14/02/2023 às 16:23	parma42	Manual	À vista	R\$ 321.800,00
14/02/2023 às 16:23	claudinhoabc	Manual	À vista	R\$ 319.800,00

**Início do leilão / alienação:**  
**20/01/2023 às 00:00**

Encerramento 1ª praça  
**25/01/2023 às 15:43**  
R\$ 343.000,00 (Valor inicial)

40% ABAIXO NA 2ª PRAÇA.

Encerramento 2ª Praça  
**14/02/2023 às 15:43**  
R\$ 205.800,00 (Valor inicial)

Compartilhar

📄 📧 📱 🌐 🔄

### Documentos

[Laudo de avaliação](#)

[Matrícula](#)

[Edital](#)

[Processo](#)

[Análise processual](#)

### Informações Adicionais

Leilão  
L10969

Processo  
[0002002-31.2022.8.26.0564](#)

Autor  
MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES

Réu  
DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI

Vara  
02ª VARA CÍVEL

Comarca  
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

<a href="#">Data do lance</a>	Usuário	<a href="#">Tipo</a>	<a href="#">Modalidade</a>	<a href="#">Valor</a>
14/02/2023 às 16:23	parma42	Manual	À vista	R\$ 317.800,00
14/02/2023 às 16:23	claudinhoabc	Manual	À vista	R\$ 315.800,00

< 1 2 3 4 5 > >>

**Aviso Legal**

Todas as informações neste portal são meramente de caráter informativo não tendo valor judicial salvo os Editais Judiciais publicados juntamente com os lotes. (Quando aplicável)

A descrição do lote é uma cópia fiel das informações fornecidas pelos cartórios, comitente ou outro órgão responsável. Os bens serão vendidos no estado em que se encontram. Reservamo-nos o direito de corrigir possíveis erros de digitação.

Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil - ficará sujeito as penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

📱 **Acesse no celular**



RECEBA AS MELHORES OFERTAS EM SEU E-MAIL.

CLIQUE AQUI E CADASTRE-SE >

Se liga na lance ;)

[!\[\]\(636b0e6f8b5a6aef2768bc7f1e256640\_img.jpg\)](#) [!\[\]\(ba25ba29a2c8d9d25affeacb6fae956e\_img.jpg\)](#) [!\[\]\(5640c1ebc8450528e634bc5b38f27c37\_img.jpg\)](#) [!\[\]\(2c610ddfe26cb61bd6fb1c67264d28ff\_img.jpg\)](#)

Leilões

Judiciais

Extrajudiciais

Institucional

Sobre a empresa

Trabalhe conosco

Atendimento

**3003-0577**


Todos os direitos reservados © Lance Aliações Virtuais EPP 2023 - CNPJ: 23.341.409/0001-77



### IMÓVEIS EM DESTAQUE



20245

#### APARTAMENTO ED. BAIA BLANCA I - GUARUJÁ/SP

Rua Costa Esmeralda, 26, Jardim Astúrias, Guarujá/SP

á.t 555m<sup>2</sup> á.ú 350m<sup>2</sup> 3 vagas

14/02/2023 às 14:43

AVALIAÇÃO R\$ 2.588.000,00

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 1.294.000,00

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 03ª Vara Cível de Guarujá - SP



20210

#### DOMÍNIO ÚTIL DO IMÓVEL COMERCIAL - BATATAIS/SP

Avenida Amador de Barros, 1190, Castelo, Batatais/SP

á.t 3.720m<sup>2</sup> á.c 1.550m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 14:50

AVALIAÇÃO R\$ 3.500.000,00

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 1.750.000,00

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 01ª Vara Cível de Batatais - SP



20208

#### IMÓVEL COMERCIAL - MARÍLIA/SP

Avenida Jôquei Clube, 87, Jôquei Clube, Marília/SP

á.t 9.985m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 18:06

AVALIAÇÃO R\$ 12.384.306,31

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 7.430.583,79

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível de Marília - SP



20041

#### GLEBAS DE TERRAS - PIRACICABA/SP

Rua Prof. Hugo Assmann, Taquaral, Piracicaba/SP

á.t 69.230m<sup>2</sup>

13/03/2023 às 12:00

AVALIAÇÃO R\$ 60.000.000,00

PRAÇA ÚNICA - ENVIE SUA PROPOSTA

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível Foro Central Cível - SP

## LITORAL

Apartamentos.....	04
Casas.....	07
Terrenos.....	08

## ABC E REGIÃO

Apartamentos.....	08
Casas.....	09
Comerciais.....	09
Terrenos.....	09

## GRANDE SÃO PAULO E CAPITAL

Terrenos.....	09
Apartamentos.....	10
Casas.....	11

## CAMPINAS E REGIÃO

Casas.....	11
Comerciais.....	11
Terrenos.....	11

## SOROCABA E REGIÃO

Comerciais.....	11
Casas.....	11

## BAURU E REGIÃO

Casas.....	16
Rurais.....	16
Comerciais.....	17
Terrenos.....	19

## RIBEIRÃO PRETO E REGIÃO

Apartamentos.....	19
Rurais.....	19
Casas.....	20
Comerciais.....	21

Este documento é uma cópia digitalizada do original, assinado digitalmente por ADRIANO FLOREZAN FONTE e publicado no Diário da Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2023 às 11:15, sob o número WBSO23700579012. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código F09DC67.

## SÃO JOSÉ DO RIO PRETO E REGIÃO

Casas ..... 22

## ARAÇATUBA E REGIÃO

Terrenos ..... 22

Casas ..... 22

## VALE DO PARAIBA E REGIÃO

Casas ..... 23

## BAHIA

Terrenos ..... 23

## MATO GROSSO DO SUL

Glebas ..... 23

## RIO DE JANEIRO

Terrenos ..... 24

Apartamentos ..... 24

Casas ..... 24

## LEGENDAS

 Apartamentos

 Casas

 Comerciais

 Terrenos

 Rurais

 Glebas

 Quartos

 Suítes

 Banheiros

 Piscinas

 Churrasqueira

 Vagas de Garagem

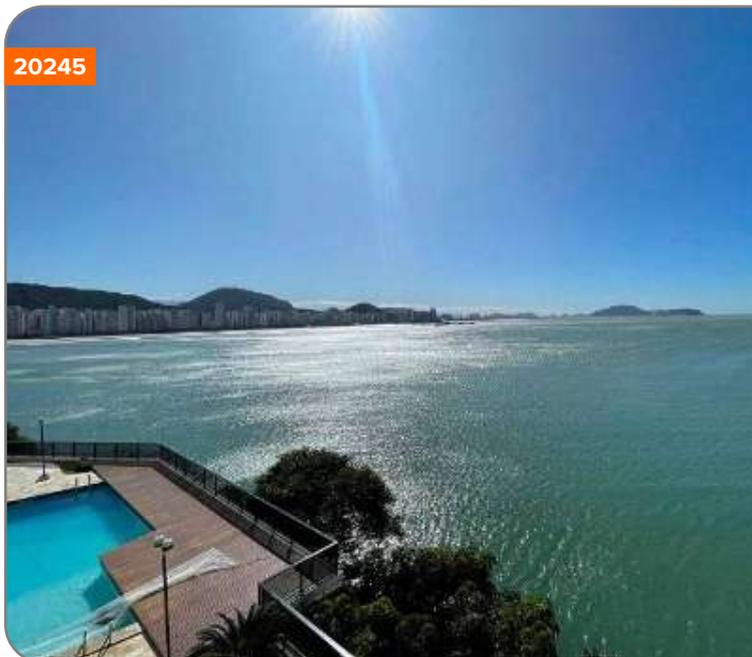
 Área Total

 Área Construída

 Área Útil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2023 às 11:19, sob o número WSBO23700579012. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código F09DC67.

20245



### APARTAMENTO ED. BAIÁ BLANCA I - GUARUJÁ/SP

Rua Costa Esmeralda, 26, Jardim Astúrias, Guarujá/SP

á.t 555m<sup>2</sup>

3 vagas

14/02/2023 às 14:43

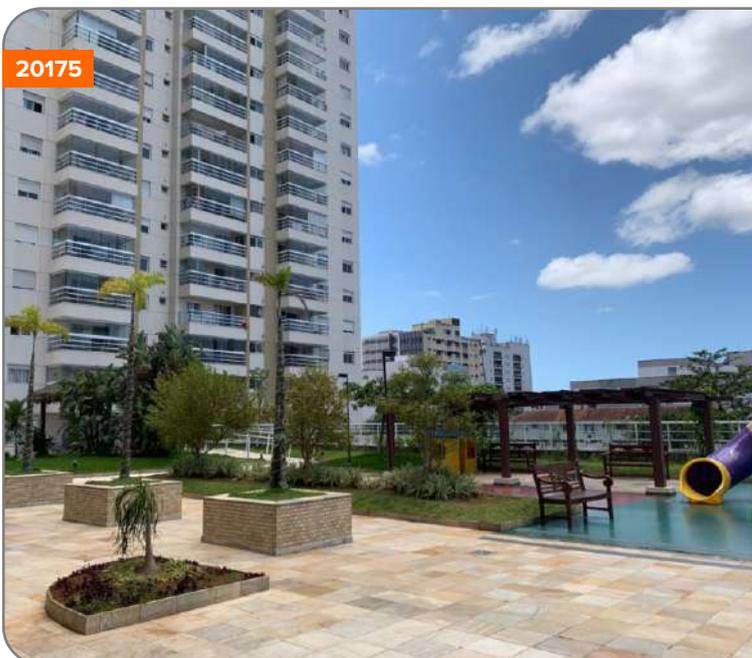
AVALIAÇÃO R\$ 2.588.000,00

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 1.294.000,00

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 03ª Vara Cível de Guarujá - SP

20175



### APARTAMENTO COND. PORTO PANORAMA - SANTOS/SP

Rua Monsenhor Paula Rodrigues, 129, Vila Belmiro, Santos/SP

2 quartos

1 vagas

á.t 127,05m<sup>2</sup>

á.ú 70m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 15:50

AVALIAÇÃO R\$ 536.334,80

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 321.800,88

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 12ª Vara Cível de Santos - SP

20615



### APARTAMENTO ED. BRUNNO - GUARUJÁ/SP

Rua Emílio Portela, 181, Guarujá/SP

2 quartos

1 suítes

2 vagas

á.t 107m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 14:22

AVALIAÇÃO R\$ 378.000,00

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 189.000,00

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 03ª Vara Cível de Guarujá - SP

18761



### DIREITOS SOBRE APARTAMENTO ED. PRAINHA - SÃO VICENTE/SP

Avenida Saturnino de Brito, 24, Parque Prainha, São Vicente/SP

á.ú 30,52m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 14:16

AVALIAÇÃO R\$ 126.941,24

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 76.164,74

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 03ª Vara Cível de São Vicente - SP



20157

### DIREITOS DO APARTAMENTO ED. VERANEIO - SÃO VICENTE/SP

Rua Presidente Franklin Delano Roosevelt, 12, Itararé, São Vicente/SP

1 quartos  $20,50m^2$

14/02/2023 às 14:53

AVALIAÇÃO R\$ 113.333,33

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 68.000,00

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível de São Vicente - SP



20230

### DIREITOS DO APARTAMENTO COND. RESIDENCIAL SÃO VICENTE II - SÃO VICENTE/SP

Rua Antônio Victor Lopes, 573, Vila Matias, São Vicente/SP

2 quartos  $51,58m^2$   $46,35m^2$

14/02/2023 às 16:45

AVALIAÇÃO R\$ 58.638,43

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 35.183,06

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 03ª Vara Cível de São Vicente - SP



20074

### DIREITOS DO APARTAMENTO ED. TURMALINA - PRAIA GRANDE/SP

Rua Kikusaburo Tanaka, 336, Cidade Ocian, Praia Grande/SP

1 quartos  $22m^2$   $18m^2$

14/02/2023 às 13:23

AVALIAÇÃO R\$ 81.170,87

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 48.702,52

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível de Praia Grande - SP



20617

### APARTAMENTO ED. RESIDENCIAL REBECA - PRAIA GRANDE/SP

Rua Michel Alca, 364, Ocian, Praia Grande/SP

1 quartos  $77m^2$   $51m^2$

14/02/2023 às 13:50

AVALIAÇÃO R\$ 174.415,94

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 104.649,56

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível de Praia Grande - SP



20182

### APARTAMENTO ED. BOURGET - PRAIA GRANDE/SP

Rua Amazonas, 777, Boqueirão, Praia Grande/SP

2 quartos  $74m^2$

14/02/2023 às 15:05

AVALIAÇÃO R\$ 221.025,18

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 110.512,59

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 03ª Vara Cível de Guarujá - SP



20221

### APARTAMENTO ED. SINATO - PRAIA GRANDE/SP

Avenida Presidente Costa e Silva, 256/282, Boqueirão, Praia Grande/SP

$33,03m^2$   $28,46m^2$

14/02/2023 às 15:43

AVALIAÇÃO R\$ 102.000,00

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 61.200,00

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível de São Bernardo do Campo - SP

20229



### DIREITOS DO APARTAMENTO COND. ED. III BANDEIRANTE - PRAIA GRANDE/SP

Rua Panamá, 22, Samambaia, Praia Grande/SP

á.t 25,08m<sup>2</sup> á.ú 21,50m<sup>2</sup>

25/04/2023 às 13:45

AVALIAÇÃO R\$ 92.913,36

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 55.748,02

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível de Praia Grande - SP

20649



### APARTAMENTO VISTA MAR COND. ED. IPÊ - PRAIA GRANDE/SP

Rua Haiti, 19, Guilhermina, Praia Grande/SP

á.t 37m<sup>2</sup> á.ú 28m<sup>2</sup>

25/04/2023 às 14:03

AVALIAÇÃO R\$ 137.612,17

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 82.567,30

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível de Praia Grande - SP

20227



### DIREITOS DO APARTAMENTO ED. OEIRAS - PRAIA GRANDE/SP

Rua Doutor Napoleão Laureano, 368, Tupi, Praia Grande/SP

1 vagas á.t 138,32m<sup>2</sup> á.ú 102,84m<sup>2</sup>

25/04/2023 às 14:05

AVALIAÇÃO R\$ 205.048,27

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 123.028,96

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível de Praia Grande - SP

17704



### APARTAMENTO ED. ÁGUA MARINHA RESIDENCIAL PRAIA GRANDE/SP

Rua Jaú, 427, Vila Itaipu, Praia Grande/SP

1 vagas á.t 107m<sup>2</sup> á.ú 64m<sup>2</sup>

25/04/2023 às 15:10

AVALIAÇÃO R\$ 364.253,11

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 218.551,87

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível de Praia Grande - SP

20209



### DIREITOS DO APARTAMENTO ED. ARGENTINA - SÃO VICENTE/SP

Avenida Presidente Wilson, 1293, Itararé, São Vicente/SP

1 quartos á.t 38m<sup>2</sup> á.ú 35m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 13:06

AVALIAÇÃO R\$ 241.215,61

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 144.729,37

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível de São Vicente - SP

19822



### PRÉDIO RESIDENCIAL - SANTOS/SP

Avenida Conselheiro Nébias, 364, Vila Matias, Santos/SP

164m<sup>2</sup>

25/04/2023 às 14:35

AVALIAÇÃO R\$ 650.000,00

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 325.000,00

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 03ª Vara da Fazenda Pública de Santos - SP

20162



### SOBRADO PRÓXIMO A PRAIA - PERUIBE/SP

Rua Antônio Siqueira, 147, Jardim Beira-Mar, Peruíbe/SP

360m<sup>2</sup>

piscina

churrasqueira

14/02/2023 às 13:44

AVALIAÇÃO R\$ 450.000,00

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 270.000,00

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 01ª Vara Cível de Peruíbe - SP

20613



### DIREITOS DE SOBRADO RESIDENCIAL - SÃO VICENTE/SP

Rua General Vicente de Paulo Dale Coutinho, 546, Cidade Náutica, São Vicente/SP

3 quartos

125m<sup>2</sup>

130m<sup>2</sup>

2 banheiros

14/02/2023 às 13:46

AVALIAÇÃO R\$ 180.000,00

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 180.000,00

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 01ª Vara da Família e Sucessões de São Vicente - SP

20623



### CASA RESIDENCIAL - SÃO VICENTE/SP

Rua Marechal Mascarenhas de Moraes, 54, São Vicente/SP

175m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 14:26

AVALIAÇÃO R\$ 344.711,13

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 206.826,68

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 03ª Vara Cível de Santos - SP



20185

## ▲ LOTE DE TERRENO - PERUÍBE/SP

📍 Peruíbe/SP

🏠 960m<sup>2</sup>

📅 14/02/2023 às 14:03

💰 AVALIAÇÃO R\$ 39.631,75

👉 LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 19.815,88

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: SAF de Peruíbe - SP



20516

## ▲ LOTE DE TERRENO - BERTIOGA/SP

📍 Bertioga/SP

🏠 312m<sup>2</sup>

📅 25/04/2023 às 13:20

💰 AVALIAÇÃO R\$ 100.120,18

👉 LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 50.060,09

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 03ª Vara da Fazenda Pública de Santos - SP

## ABC E REGIÃO | Apartamentos



20156

## 🏠 APARTAMENTO ED. PORTAL DO PEDROSO - MAUÁ/SP

📍 Rua Diadema, 305, Jardim Pedroso, Mauá/SP

🛏 3 quartos 🚗 2 vagas 🛏 1 suíte 🏠 140m<sup>2</sup>

🏠 82m<sup>2</sup>

📅 14/02/2023 às 13:26

💰 AVALIAÇÃO R\$ 421.836,15

👉 LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 253.101,69

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 01ª Vara Cível de Bragança Paulista - SP

## ABC E REGIÃO | Casas



20220

## 🏠 IMÓVEL RESIDENCIAL - SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

📍 Rua Luiza Viezzer Finco, 133, São Bernardo do Campo/SP

🏠 5.192m<sup>2</sup>

🏠 111m<sup>2</sup>

📅 14/02/2023 às 15:43

💰 AVALIAÇÃO R\$ 1.199.000,00

👉 LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 719.400,00

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível de São Bernardo do Campo - SP

20218



**IMÓVEL COMERCIAL - SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP**

Estrada Rio Acima , 2.654, São Bernardo do Campo/SP

á.t 2.338m<sup>2</sup>

á.c 557m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 15:43

**AVALIAÇÃO R\$ 1.526.000,00**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 915.600,00**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível de São Bernardo do Campo - SP

ABC E REGIÃO | Terrenos

20219



**TERRENO - SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP**

Estrada Rio Acima , São Bernardo do Campo/SP

á.t 970m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 15:43

**AVALIAÇÃO R\$ 343.000,00**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 205.800,00**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível de São Bernardo do Campo - SP

GRANDE SÃO PAULO E CAPITAL | Terrenos

20226



**DIREITOS DE LOTE DE TERRENO - BRAGANÇA PAULISTA/SP**

Avenida das Laranjeiras, Bragança Paulista/SP

á.t 154,72m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 17:40

**AVALIAÇÃO R\$ 85.000,00**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 42.500,00**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 01ª Vara Cível de Bragança Paulista - SP

20194



**APARTAMENTO ED. CANÁRIO - SÃO PAULO/SP**

Rua Dr. Ubaldo Franco Caiube, 370, São Paulo/SP

3 quartos **a.t** 120m<sup>2</sup> **a.ú** 63m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 13:50

**AVALIAÇÃO R\$ 355.846,92**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 213.508,15**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 05ª Vara Cível Foro Regional II – Santo Amaro - SP

20216



**APARTAMENTO ED. ROUGEMONT - SÃO PAULO/SP**

Rua Xiró, 168, Jardim das Laranjeiras, São Paulo/SP

1 vagas **a.t** 133m<sup>2</sup> **a.ú** 69m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 14:36

**AVALIAÇÃO R\$ 459.000,00**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 275.400,00**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 03ª Vara Cível de Diadema - SP

19363



**NUA PROPRIEDADE DE UM APARTAMENTO ED. RES. SAN FRANCISCO - SÃO PAULO/SP**

Avenida Itaboraí, 161, Bosque da Saúde, São Paulo/SP

1 vagas **a.t** 85m<sup>2</sup> **a.ú** 57m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 15:13

**AVALIAÇÃO R\$ 430.141,29**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 215.070,65**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 08ª Vara Cível de Santos - SP

20232



**DIREITOS DO APARTAMENTO ED. PLAZA MORUMBI - SÃO PAULO/SP**

Avenida Giovanni Gronchi, 4297, Vila Andrade, São Paulo/SP

1 vagas **a.t** 129m<sup>2</sup> **a.ú** 85m<sup>2</sup>

25/04/2023 às 13:50

**AVALIAÇÃO R\$ 413.672,00**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 248.203,20**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 10ª Vara Cível de Santo Amaro - SP

20180



**DIREITOS DO APARTAMENTO COND. RES. GREEN LAND - COTIA/SP**

Estrada Manoel Lages do Chao, 750, Jardim Caiapia, Cotia/SP

2 quartos **a.t** 119m<sup>2</sup> **a.ú** 52m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 14:32

**AVALIAÇÃO R\$ 175.793,58**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 105.476,15**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível de Cotia - SP

20228



**DIREITOS DO APARTAMENTO COND. RES. GREEN LAND - COTIA/SP**

Estrada Manoel Lages do Chão, 750, Cotia/SP

2 quartos **a.t** 119m<sup>2</sup> **a.ú** 52m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 15:40

**AVALIAÇÃO R\$ 160.000,00**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 96.000,00**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 01ª Vara Cível de Cotia - SP

20225



🏠 SOBRADO PADRÃO MÉDIO - OSASCO/SP

📍 Rua São Maurício, 125, Osasco/SP

🏠 139,92m<sup>2</sup>

📅 14/02/2023 às 13:40

💰 AVALIAÇÃO R\$ 536.010,09

👉 LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 321.606,05

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível Foro Central Cível - SP

20645



🏠 IMÓVEL RESIDENCIAL - SÃO PAULO/SP

📍 Praça São Constâncio, 23, Vila Mafra, São Paulo/SP

🏠 176m<sup>2</sup>

📅 25/04/2023 às 14:53

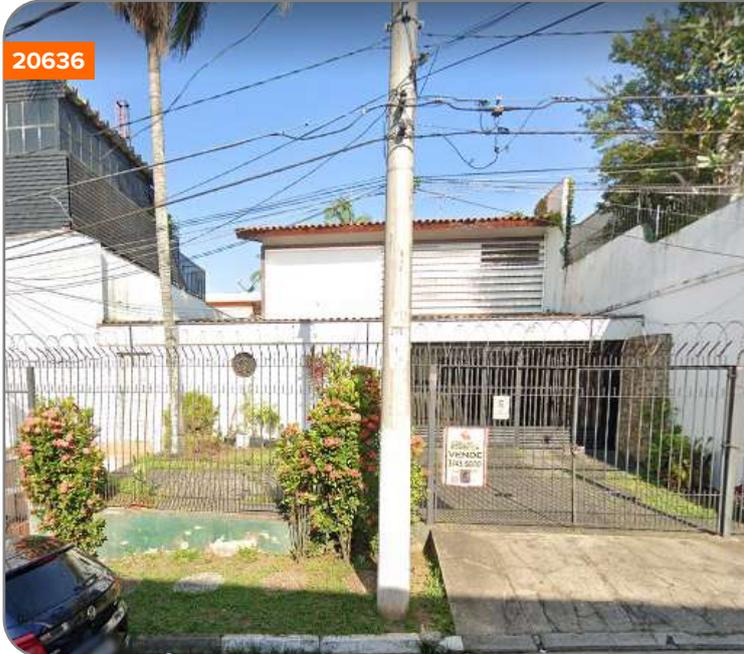
💰 AVALIAÇÃO R\$ 353.731,00

👉 PRAÇA ÚNICA R\$ 353.731,00

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 01ª Vara Cível do Foro Regional VIII de Tatuapé - SP

20636



🏠 IMÓVEL RESIDENCIAL - SÃO PAULO/SP

📍 Rua Ivan Fleuri Meireles, 45, Morumbi, São Paulo/SP

🛏 4 quartos

🏠 360m<sup>2</sup>

🏊 piscina

🏠 240m<sup>2</sup>

📅 14/02/2023 às 14:14

💰 AVALIAÇÃO R\$ 1.472.457,30

👉 LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 883.474,38

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 14ª Vara Cível Foro Regional II da Comarca de Santo Amaro - SP

17103



🏠 IMÓVEL RESIDENCIAL - SÃO PAULO/SP

📍 Rua do Areal, 159/161, Bom Retiro, São Paulo/SP

🏠 207m<sup>2</sup>

🏠 535m<sup>2</sup>

📅 14/02/2023 às 16:25

💰 AVALIAÇÃO R\$ 1.703.433,15

👉 LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 851.716,58

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 39ª Vara Cível de São Paulo - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2023 às 11:15, sob o número WSO23700579012. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código F09DC67.

20242



**🏠 DIREITOS DO IMÓVEL RESIDENCIAL - ATIBAIA/SP**

📍 Rua Pica-Pau, 100, Condomínio Flamboyant-B, Atibaia/SP

🛏️ 6 quartos    📐<sup>a.t</sup> 2839m<sup>2</sup>    🏊 piscina    📐<sup>a.c</sup> 331,50m<sup>2</sup>  
🚿 5 banheiros    🚗 5 vagas

📅 14/02/2023 às 15:00

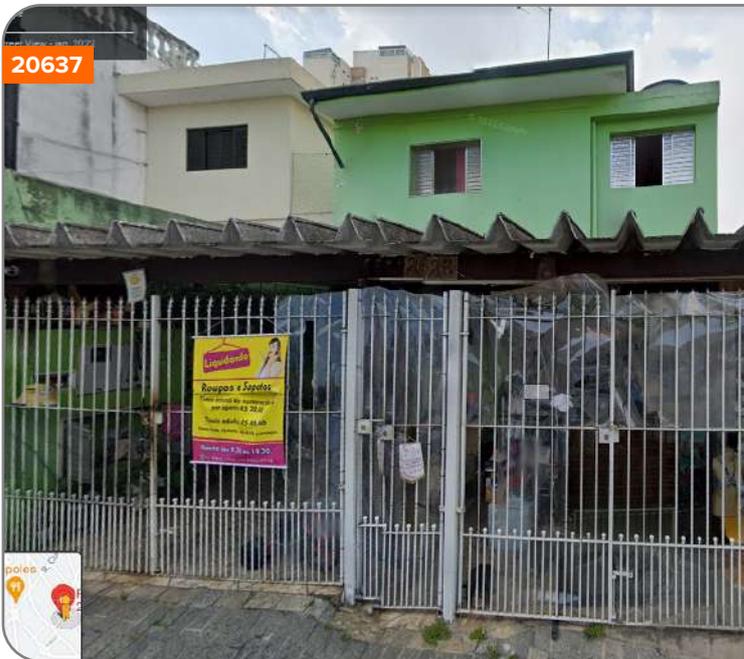
💰 AVALIAÇÃO R\$ 1.168.000,00

👉 LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 700.800,00

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 04ª Vara Cível de Atibaia - SP

20637



**🏠 IMÓVEL RESIDENCIAL - TATUAPÉ/SP**

📍 Rua Tenente Nilton Marcilio, 26, Vila Antonina, São Paulo/SP

🛏️ 4 quartos    📐<sup>a.t</sup> 127m<sup>2</sup>    📐<sup>a.ú</sup> 108m<sup>2</sup>    🚿 2 banheiros  
🚗 2 vagas

📅 30/01/2023 às 13:00

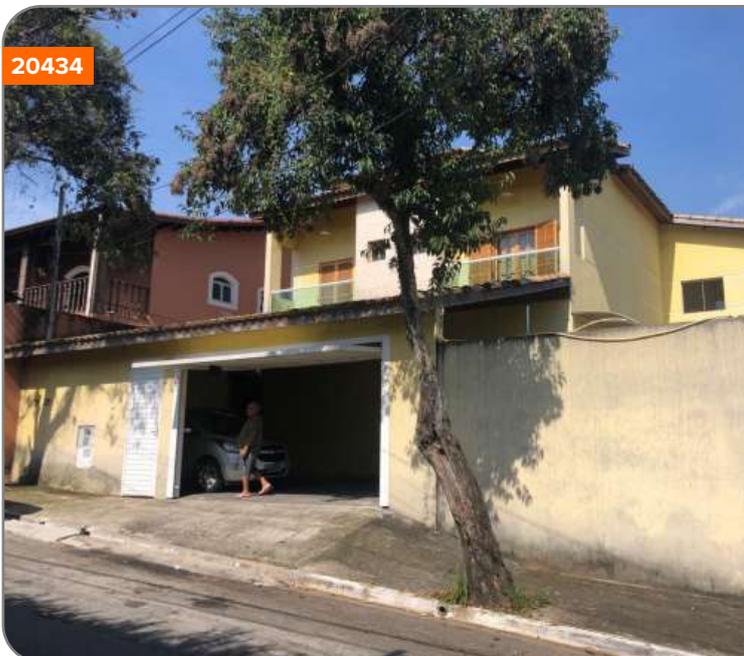
💰 AVALIAÇÃO R\$ 803.276,21

👉 LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 401.638,11

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 04ª Vara Cível Foro de Bragança Paulista - SP

20434



**🏠 IMÓVEL RESIDENCIAL - SÃO PAULO/SP**

📍 Rua Aramis Dalla Torre, 83, Jardim Represa, São Paulo/SP

🛏️ 2 quartos    📐<sup>a.t</sup> 800m<sup>2</sup>    🚿 2 banheiros    🛏️ 2 suítes  
🚗 4 vagas

📅 14/02/2023 às 13:10

💰 AVALIAÇÃO R\$ 2.059.024,88

👉 LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 1.235.414,93

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 5ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro de São Paulo - SP

19690



**CASA - SÃO JOÃO DA BOA VISTA/SP**

Rua Coronel José Procópio, 1615, Santo Antônio, São João da Boa Vista/SP

2 quartos 1 vagas  $115m^2$   $81m^2$

15/02/2023 às 13:55

**AVALIAÇÃO R\$ 95.417,39**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 90.646,52**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 04ª Vara Cível de Campinas - SP

20189



**IMÓVEL RESIDENCIAL - VINHEDO/SP**

Alameda Jaburu, 798, Vista Alegre, Vinhedo/SP

3 quartos 1 vagas 3 banheiros  $1.234m^2$   
 $187m^2$

14/02/2023 às 17:35

**AVALIAÇÃO R\$ 1.147.042,93**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 688.225,76**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível de Vinhedo - SP

20161



**DIREITOS SOBRE SOBRADO RESIDENCIAL - PAULÍNIA/SP**

Rua Izolino Clemente Duarte, 300, Jardim América, Paulínia/SP

4 quartos  $485m^2$   $368m^2$  4 banheiros  
2 vagas

14/02/2023 às 13:44

**AVALIAÇÃO R\$ 1.663.395,54**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 998.037,32**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível de Paulínia - SP

20186



**IMÓVEL RESIDENCIAL - NOVA ODESSA/SP**

Rua Theodomiro Delega, 589, Nova Odessa/SP

4 quartos  $2000m^2$   $490m^2$  5 banheiros  
3 vagas piscina

14/02/2023 às 17:00

**AVALIAÇÃO R\$ 1.726.269,22**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 1.035.761,53**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 04ª Vara Cível de Limeira - SP

18631



IMÓVEL INDUSTRIAL - PAULÍNIA/SP

Rua Bortolo Ferro , 477, Boa Esperança, Paulínia/SP

3.697m<sup>2</sup>

800m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 13:16

AVALIAÇÃO R\$ 3.622.031,44

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 1.811.015,72

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 01ª Vara Cível de Campinas - SP

CAMPINAS E REGIÃO | Terrenos

19949



TERRENO COM CASA DE MORADA - HORTOLÂNDIA/SP

Estrada Rio Acima , São Bernardo do Campo/SP

3 quartos

2086m<sup>2</sup>

230m<sup>2</sup>

3 banheiros

1 vaga

14/02/2023 às 18:20

AVALIAÇÃO R\$ 629.277,00

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 440.493,90

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 01ª Vara Cível de Monte Mor - SP

20616



LOTE DE TERRENO - AMERICANA/SP

Rua Operário Oswaldo dos Santos, 294, Jardim Miriam, Americana/SP

315m<sup>2</sup>

piscina

14/02/2023 às 18:00

AVALIAÇÃO R\$ 320.000,00

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 192.000,00

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível de Americana - SP

20618



LOTE DE TERRENO - AMERICANA/SP

Rua Luiz de Camões, 85, Jardim Miriam, Americana/SP

315m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 18:00

AVALIAÇÃO R\$ 294.500,00

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 176.700,00

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível de Americana - SP

20163



**🏠 GALPÃO COMERCIAL - TATUÍ/SP**

📍 Rua Farmacêutico Francisco Miranda Nogueira, Jardim Wanderley, Tatuí/SP

🏠 412m<sup>2</sup>

📅 14/02/2023 às 13:58

💰 AVALIAÇÃO R\$ 350.000,00

👉 LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 175.000,00

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 03ª Vara Cível de Tatuí - SP

20243



**🏠 CASA - TATUÍ/SP**

📍 Rua Duque de Caxias, 121, Centro, Tatuí/SP

🏠 173m<sup>2</sup>

📅 15/02/2023 às 15:43

💰 AVALIAÇÃO R\$ 262.142,90

👉 LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 222.821,47

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 03ª Vara Cível de Tatuí - SP

20184



**🏠 IMÓVEL RESIDENCIAL - TIETÊ/SP**

📍 Sítio São Judas Tadeu, Tietê/SP

🏠 3 quartos 🏠 3.080m<sup>2</sup>

📅 14/02/2023 às 14:10

💰 AVALIAÇÃO R\$ 150.232,36

👉 LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 140.842,84

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível de Tietê - SP

20253



**🏠 IMÓVEL RESIDENCIAL - TIETÊ/SP**

📍 Rua do Comércio, 881, Tietê/SP

🏠 2 quartos 🏠 187m<sup>2</sup>

📅 14/02/2023 às 14:12

💰 AVALIAÇÃO R\$ 213.684,71

👉 LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 128.210,83

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível de Tietê - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO RJOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2023 às 11:15, sob o número WSB023700579012. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código F09DC67.



19879

**50% DE UMA CASA - PROMISSÃO/SP**

Avenida Capitão Américo Maciel de Castro, 820, Jardim Nosso Teto, Promissão/SP

3 quartos 1 vaga 2 banheiros e.a.t 259m<sup>2</sup> e.a.c 50m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 13:08

AVALIAÇÃO R\$ 103.000,00

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 61.800,00

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 01ª Vara Cível de Promissão - SP



20526

**IMÓVEL RESIDENCIAL - MARÍLIA/SP**

Rua Monsenhor Victor Ribeiro Mazzei, 105, Jardim Aeroporto, Marília/SP

e.a.t 213m<sup>2</sup> e.a.c 96m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 15:55

AVALIAÇÃO R\$ 419.239,93

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 251.543,96

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 01ª Vara Cível de Marília - SP



20191

**IMÓVEL RESIDENCIAL - BARRA BONITA/SP**

Rua João Felipini, 213, Igarapu do Tietê/SP

e.a.t 200m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 16:55

AVALIAÇÃO R\$ 218.002,09

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 152.601,46

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível de Barra Bonita - SP



20153

**IMÓVEL RESIDENCIAL - IACANGA/SP**

Rua Albino Monari, 110, Jardim Boa Vista, Iacangaa/SP

e.a.t 250m<sup>2</sup> e.a.c 45m<sup>2</sup>

25/04/2023 às 13:15

AVALIAÇÃO R\$ 70.000,00

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 35.000,00

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: Vara Única de Iacanga - SP

BAURU E REGIÃO | Rurais



20206

**ÁREA DE TERRAS - MARÍLIA/SP**

Avenida Jóquei Clube, 87, Jóquei Clube, Marília/SP

e.a.t 6.462m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 18:06

AVALIAÇÃO R\$ 3.061.813,43

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 1.837.088,06

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível de Marília - SP

20211



**IMÓVEL INDUSTRIAL - BARRA BONITA/SP**

Avenida Industrial Dr. José Erineu Ortigosa, 688, Barra Bonita/SP

a.t 3.500m<sup>2</sup> a.c 1.240m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 14:45

**AVALIAÇÃO R\$ 2.981.129,75**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 2.086.790,83**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 01ª Vara Cível de Barra Bonita - SP

20190



**IMÓVEL RESIDENCIAL - IGUAUAÇO DO TIETE/SP**

Rua João Medeiros, 189, Igarauçu do Tietê/SP

a.t 522m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 16:55

**AVALIAÇÃO R\$ 1.486.377,90**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 1.040.464,53**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível de Barra Bonita - SP

20513



**GALPÃO INDUSTRIAL - MARÍLIA/SP**

Avenida Eugênio Coneglian, 1996, Distrito Industrial, Marília/SP

a.t 15.150m<sup>2</sup> a.c 8.067m<sup>2</sup>

16/08/2023 às 14:00

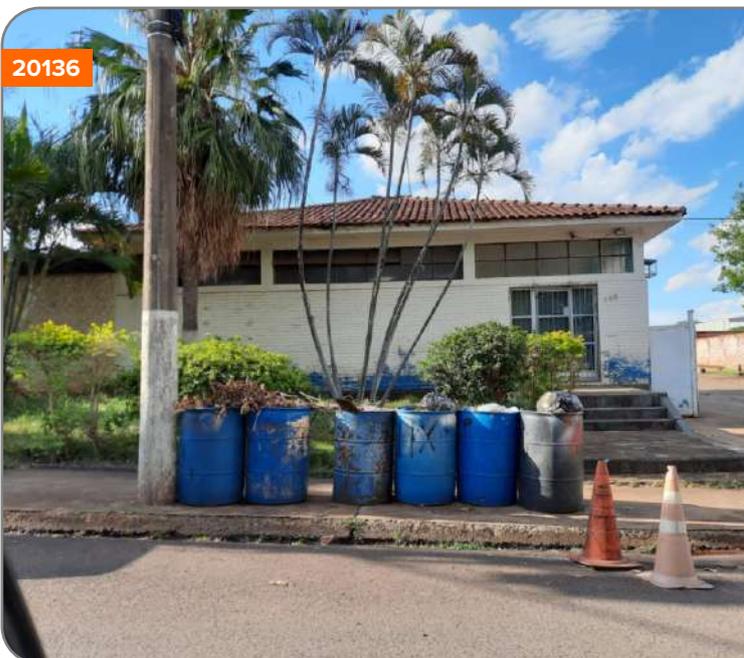
**AVALIAÇÃO R\$ 11.650.000,00**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 5.825.000,00**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 03ª Vara Federal de Marília - SP

20136



**IMÓVEL COMERCIAL - BARRA BONITA/SP**

Rua João Piva, 106, Barra Bonita/SP

a.t 3.720m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 13:45

**AVALIAÇÃO R\$ 4.218.936,74**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 2.953.255,72**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 01ª Vara Cível de Barra Bonita - SP

18090



IMÓVEL COMERCIAL - PIRAJU/SP

Rodovia Engenheiro Tomaz Magalhães, 321, Piraju/SP

6.300m<sup>2</sup> 2.833m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 14:05

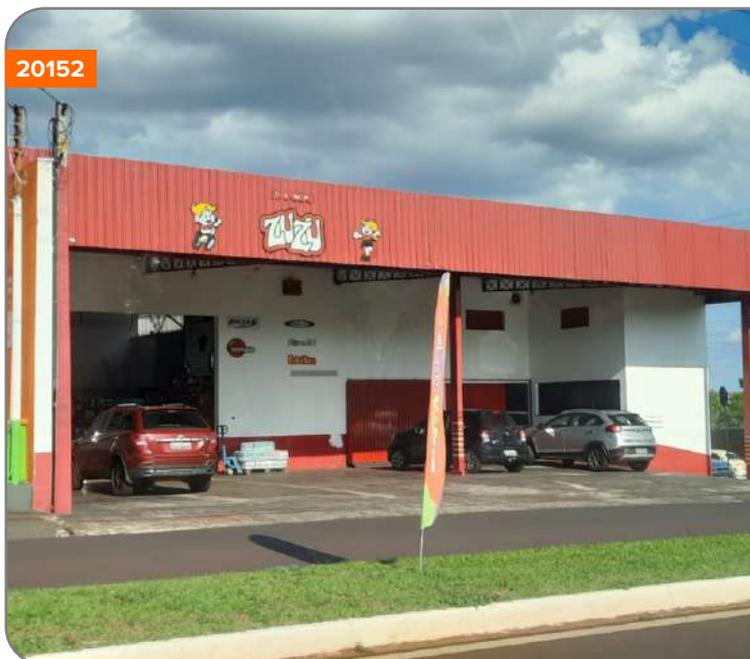
AVALIAÇÃO R\$ 7.062.733,00

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 3.531.366,50

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 27ª Vara Cível Central Cível - SP

20152



GALPÃO - BARRA BONITA/SP

Avenida Industrial, 320, Distrito Industrial, Barra Bonita/SP

1.290m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 14:24

AVALIAÇÃO R\$ 3.477.984,75

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 2.434.589,33

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 01ª Vara Cível de Barra Bonita - SP

20208



IMÓVEL COMERCIAL - MARÍLIA/SP

Avenida Jóquei Clube, 87, Jóquei Clube, Marília/SP

9.985m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 18:06

AVALIAÇÃO R\$ 12.384.306,31

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 7.430.583,79

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível de Marília - SP



20137

**▲ TERRENO - BARRA BONITA/SP**

📍 Rua Prudente de Moraes, 1008, Centro, Barra Bonita/SP

📏 1.125m<sup>2</sup>

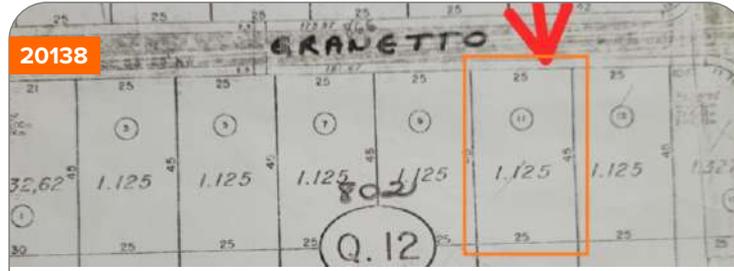
📅 14/02/2023 às 13:45

💰 AVALIAÇÃO R\$ 482.164,20

👉 LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 337.514,94

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 01ª Vara Cível de Barra Bonita - SP



20138

**▲ LOTE DE TERRENO - BARRA BONITA/SP**

📍 Rua Arlindo Decio Graneto, 3388, Barra Bonita/SP

📏 1.125m<sup>2</sup>

📅 14/02/2023 às 13:45

💰 AVALIAÇÃO R\$ 482.164,20

👉 LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 337.514,94

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 01ª Vara Cível de Barra Bonita - SP

RIBEIRÃO PRETO E REGIÃO | Apartamentos



20172

**🏠 DIREITOS SOBRE APARTAMENTO COND. PARQUE ARTHORIA - ARARAQUARA/SP**

📍 Avenida América, 917, Jardim América (Vila Xavier), Araraquara/SP

📏 87m<sup>2</sup>

📅 14/02/2023 às 14:10

💰 AVALIAÇÃO R\$ 140.000,00

👉 LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 84.000,00

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 03ª Vara Cível de Araraquara - SP

RIBEIRÃO PRETO E REGIÃO | Rurais



20325

**🏡 IMÓVEL RURAL - IBITINGA/SP**

📍 Sitio Santo Antonio, Jardim Santo Antônio, Ibitinga/SP

📏 88.555m<sup>2</sup>

📅 14/02/2023 às 18:15

💰 AVALIAÇÃO R\$ 840.000,00

👉 LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 504.000,00

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível de Ibitinga - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2023 às 11:15, sob o número WSBO23700579012. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código F09DC67.



20170

**IMÓVEL RESIDENCIAL COND. RES. GRAN VILLAGE - ARARAQUARA/SP**

Avenida Manoel Rodrigues Jacob, 1451, Araraquara/SP

4 quartos 4 vagas 3 banheiros 300m<sup>2</sup>

15/02/2023 às 13:15

**AVALIAÇÃO R\$ 350.932,29**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 175.466,15**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 06ª Vara Cível de Araraquara - SP



18804

**CASA - GUARÁ/SP**

Avenida Doutor Francisco de Paula Leão, 1000, Guará/SP

3 quartos 525m<sup>2</sup> piscina 2 vagas  
2 suítes churrasqueira

14/02/2023 às 13:22

**AVALIAÇÃO R\$ 765.000,00**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 382.500,00**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 01ª Vara Cível de Guará - SP



20246

**IMÓVEL RESIDENCIAL - BORBOREMA/SP**

Rua Padre José Maria Alves, 295, Jardim Primavera, Borborema/SP

3 quartos 1 vaga 2 banheiros 169m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 13:54

**AVALIAÇÃO R\$ 351.331,46**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 210.798,88**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: Vara Única de Borborema - SP



20193

**IMÓVEL RESIDENCIAL - ARARAQUARA/SP**

Rua Miguel Cortez, Vila Suconasa, Araraquara/SP

3 quartos 300m<sup>2</sup> 1 vaga 2 banheiros

14/02/2023 às 14:00

**AVALIAÇÃO R\$ 303.000,00**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 242.400,00**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 03ª Vara Cível de Araraquara - SP



20201

**IMÓVEL RESIDENCIAL - ARARAQUARA/SP**

Av. Alberto Gomieiro, Araraquara/SP

3 quartos 2 vagas 2 banheiros 306m<sup>2</sup>  
126m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 14:00

**AVALIAÇÃO R\$ 277.924,81**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 166.754,89**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 03ª Vara Cível de Araraquara - SP



20192

**IMÓVEL RESIDENCIAL - IBITINGA/SP**

Rua Francisco Castilho Marquês, 270, Ibitinga/SP

270m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 14:23

**AVALIAÇÃO R\$ 235.000,00**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 141.000,00**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 02ª Vara Cível de Ibitinga - SP

20202



### IMÓVEL RESIDENCIAL - ARARAQUARA/SP

Avenida Bruno Ópice, 323, Araraquara/SP

3 quartos 3 vagas 3 suítes  $623m^2$   
 $263m^2$

14/02/2023 às 14:00

AVALIAÇÃO R\$ 2.568.853,14

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 1.541.311,88

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 03ª Vara Cível de Araraquara - SP

## RIBEIRÃO PRETO E REGIÃO | Comerciais

20210



### DOMÍNIO ÚTIL DO IMÓVEL COMERCIAL - BATATAIS/SP

Avenida Amador de Barros, 1190, Castelo, Batatais/SP

$3.720m^2$   $1.550m^2$

14/02/2023 às 14:50

AVALIAÇÃO R\$ 3.500.000,00

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 1.750.000,00

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 01ª Vara Cível de Batatais - SP

17788



### GALPÃO INDUSTRIAL - ARARAQUARA/SP

Rua Lydia Monteiro da Silva, 1112, Jardim Regina, Araraquara/SP

$2.095m^2$   $944m^2$

14/02/2023 às 14:00

AVALIAÇÃO R\$ 2.679.682,00

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 1.339.841,00

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 03ª Vara Cível de Araraquara - SP

19008



**CASA - MONTE APRAZÍVEL/SP**

Rua Oswaldo Cruz, 1043, Monte Aprazível/SP

4 quartos 2 vagas 440m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 13:05

**AVALIAÇÃO R\$ 193.868,15**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 116.320,89**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 01ª Vara Cível de Monte Aprazível - SP

ARAÇATUBA E REGIÃO | Terrenos

20173



**DIREITOS DO TERRENO - ARAÇATUBA/SP**

Araçatuba/SP

830m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 14:15

**AVALIAÇÃO R\$ 52.966,27**

**PRAÇA ÚNICA R\$ 31.779,76**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 01ª Vara Cível de Araçatuba - SP

ARAÇATUBA E REGIÃO | Casas

17556



**CASA - PENÁPOLIS/SP**

Avenida Lions, 150, Penápolis/SP

3 quartos 192m<sup>2</sup> 2 banheiros 1 vaga  
137m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 14:25

**AVALIAÇÃO R\$ 198.376,75**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 119.026,05**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 04ª Vara Cível de Penápolis - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2023 às 11:15, sob o número WBSBO23700579012. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código F09DC67.

20650



**IMÓVEL RESIDENCIAL - CAÇAPAVA/SP**

Rua Quinze de Novembro, 24, Vila Pantaleão, Caçapava/SP

4 quartos 1 vaga 3 banheiros 255m<sup>2</sup>  
274m<sup>2</sup>

23/04/2023 às 14:10

**AVALIAÇÃO R\$ 381.096,53**

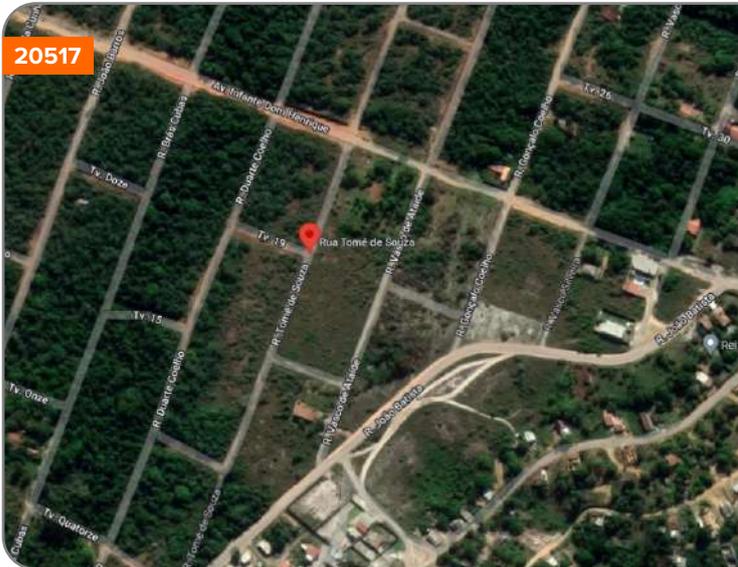
**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 228.657,92**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 01ª Vara Cível de Caçapava - SP

**BAHIA | Terrenos**

20517



**LOTE DE TERRENO - CABRÁLIA/BA**

Santa Cruz Cabrália/BA

600m<sup>2</sup>

14/02/2023 às 13:38

**AVALIAÇÃO R\$ 50.000,00**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 25.000,00**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 01ª Vara do Sistema dos Juizados Especiais de Eunápolis/BA

**MATO GROSSO DO SUL | Glebas**

18726



**CHÁCARA SÃO GREGÓRIO - MIRANDA/MS**

Chácara São Gregório, Bonito/MS

140ha

14/02/2023 às 17:25

**AVALIAÇÃO R\$ 2.539.738,83**

**LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 1.269.869,42**

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 01ª Vara Cível de Penápolis - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2023 às 11:15, sob o número WBSBO23700579012. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código F09DC67.

20612



**DIREITOS SOBRE UM TERRENO - CABO FRIO/RJ**

Rua Dez, 63, Long Beach (Tamoios), Cabo Frio/RJ

á.t 360m<sup>2</sup>

09/02/2023 às 13:00

AVALIAÇÃO R\$ 100.000,00

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 60.000,00

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 06ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu/RJ

20575



**LOTE DE TERRENO - MARICÁ/RJ**

Rua Carlos Alberto Ribeiro Ferreira, Jardim Atlântico Leste (Itaipuaçu), Maricá, RJ

á.t 480m<sup>2</sup>

28/02/2023 às 13:00

AVALIAÇÃO R\$ 120.000,00

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 60.000,00

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 33ª Vara Criminal de Capital - RJ

RIO DE JANEIRO | Apartamentos

20592



**APARTAMENTO - NITERÓI/RJ**

Rua Desembargador Mário Fernandes Pinheiro, 127, Engenhoca, Niterói/RJ

2 quartos á.t 98m<sup>2</sup>

06/02/2023 às 14:10

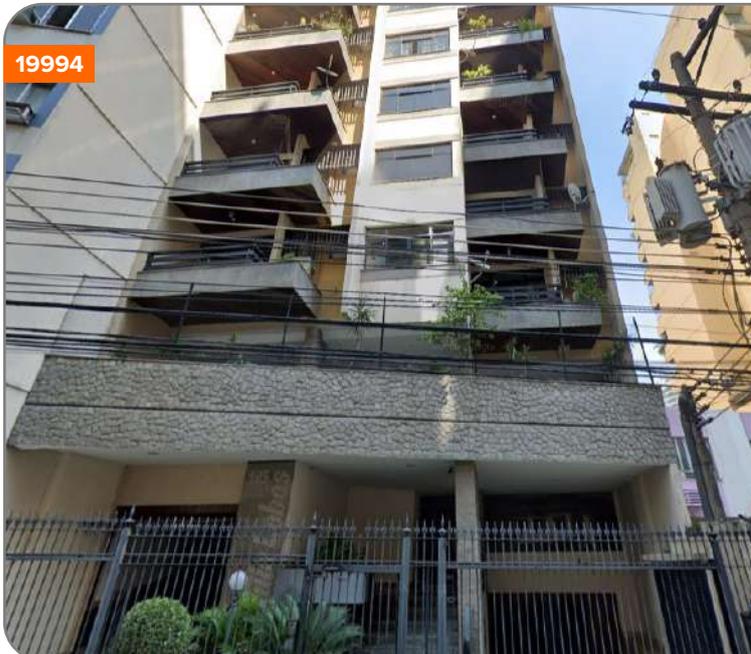
AVALIAÇÃO R\$ 180.000,00

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 90.000,00

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 05ª Vara Cível de Niterói - RJ

19994



**APARTAMENTO ED. VILLA LOBOS - NOVA IGUAÇU/RJ**

Avenida Dr Mário Guimarães, 105, Centro, Nova Iguaçu/RJ

á.t 170m<sup>2</sup> 1 vaga

06/02/2023 às 13:10

AVALIAÇÃO R\$ 550.000,00

LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 330.000,00

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 06ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu - RJ

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/02/2023 às 11:15, sob o número WSB023700579012. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código F09DC67.

20579



🏠 PRÉDIO - NOVA IGUAÇU/RJ

📍 Rua Otávio Teixeira, 548, Cabuçu, Nova Iguaçu/RJ

🛏 2 quartos    📏 a.t 460m<sup>2</sup>

📅 09/02/2023 às 13:40

💰 AVALIAÇÃO R\$ 500.000,00

👤 LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 300.000,00

POSSIBILIDADE DE PARCELAMENTO EM ATÉ 30X, SEM JUROS\*

Juízo: 06ª Vara do Trabalho de Nova Iguaçu - RJ


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

COMARCA de São Bernardo do Campo  
 FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
 2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP  
 - CEP 09606-000

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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
 Executado: **Doroti Finco e outros**

Juiz de Direito: **Dr. Mauricio Tini Garcia**

Vistos.

1. Fls. 419/437, fls. 441, fls. 442/475 e fls. 476: Cadastre-se o arrematante.
2. Certifique-se o decurso do prazo para oposição de embargos à arrematação e, após recolhida a taxa judiciária devida, acrescida de eventual tributo devido, expeça-se carta de arrematação em favor do arrematante;
3. Traga o credor, no prazo de dez dias, o cálculo atualizado de seu crédito, descontando-se o valor efetivo a ser levantado.
4. Anoto que o levantamento de eventuais restrições provenientes de outros Juízos devem ser diligenciado pelo próprio arrematante. Intime-se a empresa-leiloeira.
5. **Confirmando, neste ato, o auto de ARREMATAÇÃO de fls. 421/423, providencie a serventia a impressão para assinatura manual e posterior digitalização do auto expedido a fls. 421/423.**
6. Int. Dilig.

São Bernardo do Campo, 22 de fevereiro de 2023.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0160/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Juiz de Direito: Dr. Mauricio Tini Garcia Vistos. Fls. 419/437, fls. 441, fls. 442/475 e fls. 476: Cadastre-se o arrematante. Certifique-se o decurso do prazo para oposição de embargos à arrematação e, após recolhida a taxa judiciária devida, acrescida de eventual tributo devido, expeça-se carta de arrematação em favor do arrematante; Traga o credor, no prazo de dez dias, o cálculo atualizado de seu crédito, descontando-se o valor efetivo a ser levantado. 4. Anoto que o levantamento de eventuais restrições provenientes de outros Juízos devem ser diligenciado pelo próprio arrematante. Intime-se a empresa-leiloeira. 5. Confirmo, neste ato, o auto de ARREMATAÇÃO de fls. 421/423, providencie a serventia a impressão para assinatura manual e posterior digitalização do auto expedido a fls. 421/423. 6. Int. Dilig."

São Bernardo do Campo, 24 de fevereiro de 2023.



## **CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP**

**MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI e CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO**, nos autos da demanda de **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ALIENAÇÃO JUDICIAL** em face de **DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI**, e **LEANDRO BATTISTINI**, cujo feito tramita perante este Nobre Juízo e Ofício respectivo, por seus advogados abaixo indicados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, a fim de expor e requerer o quanto segue:

**1.** Analisando o feito por ocasião do pronunciamento de fls. 542 constatou-se a vinda para os autos do Auto de Arrematação do bem imóvel objeto da matrícula n. 26.183 do 2º CRI local conforme fls. 479/480.

**2.** Logo, verificado pelo juízo a regularidade formal e material da alienação judicial, especialmente o pagamento do preço comprovado a fls. 512/514, deverá ser validado o lanço seguindo o mesmo procedimento determinado pelo juízo no pronunciamento e fls. 542.



## **CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS**

3. Outrossim, pleiteia-se desde já a liberação dos depósitos de fls. 431/432 e 512/513 diretamente em nome das demandantes, cujos formulários serão apresentados oportunamente, esclarecendo ainda que deverá ser observada a parte ideal de cada parte (proprietário) quanto aos referidos depósitos em razão da natureza da presente demanda.

4. De mais a mais, não há oposição quanto à imissão de posse dos arrematantes em razão da comprovação dos respectivos depósitos.

***Ita Speratur Justiça!!!***

Termos em que  
Pede Deferimento  
SBCampo, 24 de fevereiro de 2023.

**CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMPÇÃO**  
OAB/SP 310.124

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0160/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 27/02/2023. Considera-se a data de publicação em 28/02/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)  
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)  
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)  
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)  
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: "Juiz de Direito: Dr. Mauricio Tini Garcia Vistos. Fls. 419/437, fls. 441, fls. 442/475 e fls. 476: Cadastre-se o arrematante. Certifique-se o decurso do prazo para oposição de embargos à arrematação e, após recolhida a taxa judiciária devida, acrescida de eventual tributo devido, expeça-se carta de arrematação em favor do arrematante; Traga o credor, no prazo de dez dias, o cálculo atualizado de seu crédito, descontando-se o valor efetivo a ser levantado. 4. Anoto que o levantamento de eventuais restrições provenientes de outros Juízos devem ser diligenciado pelo próprio arrematante. Intime-se a empresa-leiloeira. 5. Confirmando, neste ato, o auto de ARREMATAÇÃO de fls. 421/423, providencie a serventia a impressão para assinatura manual e posterior digitalização do auto expedido a fls. 421/423. 6. Int. Dilig."

São Bernardo do Campo, 27 de fevereiro de 2023.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**JUIZO DA 02ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FORO DE SÃO BERNARDO DO**  
**CAMPO-SP**

**AUTO DE ARREMATAÇÃO**

Em quarta, 25 de janeiro de 2023 fo(ram) levado(s), à pregação eletrônico, o(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, por ordem do(a) MM(a). Juiz(a) de Direito, que acompanhou em tempo real, pela internet, através do Leiloeiro Oficial GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO (Jucesp nº 550) pelo Sistema LANCE JUDICIAL (GRUPO LANCE) - devidamente habilitado pelo TJ/SP no link [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), onde ocorreu o pregação público virtual, nos autos do(s) processo(s) abaixo relacionado(s), contra o(s) Executado(s) a seguir:

<b>Processo</b>	0002002-31.2022.8.26.0564
<b>Executado</b>	DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI
<b>Lote Nº</b>	20221
<b>Descrição do bem</b>	APARTAMENTO Nº 9, localizado no andar térreo do EDIFÍCIO SINATO, situado na Avenida Presidente Costa e Silva, no perímetro urbano desta comarca. UM APARTAMENTO, com a área comum de 4,5721 m2, área útil de 28,4630 m2, área total de 33,0351m2, a que corresponde 12,44 m2 de área ideal do terreno, equivalente a 0,72% do todo. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: A unidade avalianda se caracteriza como uma quitinete e conta com: cozinha, banheiro e um cômodo que serve de sala e dormitório (conf.fls.99). Inscrito na Prefeitura Municipal de Praia Grande sob nº 2.01.04.001.013.0009-8. Matriculado no CRI-de Praia Grande sob o nº 34.031.
<b>Avaliação do bem</b>	R\$ 102.000,00
<b>Encerramento</b>	25/01/2023
<b>Valor do lance</b>	R\$ 104.000,00

1. Cumprindo determinação do(a) MM(a). Juiz(a), foi(ram) apregoado(s) o(s) bem(ns), por razoável espaço de tempo, online, sendo comunicado ao final que foi ofertado lance no valor de R\$ 104.000,00 por: Almir Battistini, portador(a) da cédula de identidade RG nº. 266890714 e inscrito(a) no CPF sob o nº. 285.756.728-60, residente e domiciliado(a) em Rua Vitória Zaia

Vicentin, número: 273, bairro: Dos Finco, CEP: 09831-640, São Bernardo do Campo - SP, casado(a) sob o regime de Comunhão parcial de bens com Camila Bernardinelli Leonel, portador(a) da cédula de identidade RG nº. 28845292-6 e inscrito(a) no CPF sob o nº. 268.952.468/60.

2. Informa que o pagamento do preço da arrematação foi feito de forma á vista, nos termos do edital de leilão.
3. Informa que o lance ofertado esta condicionado aos seguintes requisitos elencados abaixo, conforme proposta em anexo apresentada pelo arrematante:

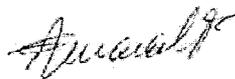
- Por se tratar de alienação judicial, vale-se a PROPONENTE do art. 130 do CTN e 908 do CPC, sendo **sub-rogado no preço os débitos de natureza tributária (IPTU)**, requerendo assim a intimação da prefeitura, quanto a presente proposta para levantamento de todos os débitos atrelados ao imóvel, sendo este arrematante isento das responsabilidades do anterior proprietário.

4. O leilão se procedeu com base e regras dos arts 130, parágrafo único do CTN e 908 do CPC.
5. Face a comprovação do depósito do lance e da comissão devida, passado o prazo de embargos, expeça-se a carta de arrematação, mandado de entrega dos bens ou competente ofício. Para constar, lavrei o presente que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado:

**Assinado Digitalmente**

**Almir Battistini**  
285.756.728-60  
Arrematante

Aceite nos termos do edital na habilitação ao Leilão.



**GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO**  
LEILOEIRO OFICIAL  
JUICESP Nº 550



**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**  
306.683 OAB/SP



**Mauricio Tini Garcia**  
Juiz de Direito

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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:

2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min****CERTIDÃO**

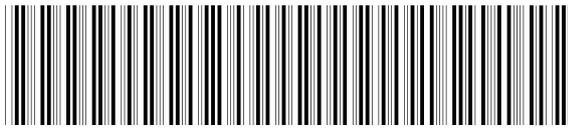
Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
 Executado: **Doroti Finco e outros**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé haver decorrido o prazo legal, sem notícia da oposição de embargos à arrematação. Nada Mais. São Bernardo do Campo, 01 de março de 2023. Eu, \_\_\_\_, Marilda Aparecida Silva de Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

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

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIRETO DA 02ª VARA CÍVEL  
DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP



\*00020023120228260564\*

**ALMIR BATTISTINI**, já devidamente qualificado nos autos da Ação de Extinção de Condomínio c/c Alienação Judicial e respectivo Cumprimento de Sentença em epígrafe, promovida por **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES** e **OUTRAS**, vêm, por seus advogados ao final assinados, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, na condição de arrematante (fls. 419/437), em atenção ao r. Despacho de fls. 542, para requerer a expedição da carta de arrematação, para os devidos e ulteriores fins.

Termos em que,  
Pede e Espera Deferimento.

São Bernardo do Campo, 07 de março de 2023.

**Rosangela Regina Alves**  
OAB/SP nº 360.457

**Danilo Ferreira Chaves**  
OAB/SP nº 375.611



**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2023030711200205**  
**Poder Judiciário – Tribunal de Justiça**  
**Fundo Especial de Despesa - FEDTJ**

Nome	RG	CPF	CNPJ
ALMIR BATTISTINI	26.689.071-4	285.756.728-60	
Nº do processo	Unidade	CEP	
00020023120228260564	02ª Vara Cível - SBC	09831-640	
Endereço	Código		
R. Vitoria Zaia Vicentin, 273, Jardim Icarai, Riacho Grande	130-9		
Histórico	Valor		
Custas: Carta de Arrematação.			65,95
	Total		65,95

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.  
 Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Dez/2021 - SISBB 21340 - cdr

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

868900000007 659551174003 113090002855 756728602059



Corte aqui.



**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2023030711200205**  
**Poder Judiciário – Tribunal de Justiça**  
**Fundo Especial de Despesa - FEDTJ**

Nome	RG	CPF	CNPJ
ALMIR BATTISTINI	26.689.071-4	285.756.728-60	
Nº do processo	Unidade	CEP	
00020023120228260564	02ª Vara Cível - SBC	09831-640	
Endereço	Código		
R. Vitoria Zaia Vicentin, 273, Jardim Icarai, Riacho Grande	130-9		
Histórico	Valor		
Custas: Carta de Arrematação.			65,95
	Total		65,95

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.  
 Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Dez/2021 - SISBB 21340 - cdr

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

868900000007 659551174003 113090002855 756728602059



Corte aqui.



**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2023030711200205**  
**Poder Judiciário – Tribunal de Justiça**  
**Fundo Especial de Despesa - FEDTJ**

Nome	RG	CPF	CNPJ
ALMIR BATTISTINI	26.689.071-4	285.756.728-60	
Nº do processo	Unidade	CEP	
00020023120228260564	02ª Vara Cível - SBC	09831-640	
Endereço	Código		
R. Vitoria Zaia Vicentin, 273, Jardim Icarai, Riacho Grande	130-9		
Histórico	Valor		
Custas: Carta de Arrematação.			65,95
	Total		65,95

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.  
 Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Dez/2021 - SISBB 21340 - cdr

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

868900000007 659551174003 113090002855 756728602059



SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL  
07/03/2023 - AUTO-ATENDIMENTO - 11.47.28  
1561X01561

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: ALMIR BATTISTINI

AGENCIA: 1561-X CONTA: 52.219-8

=====  
Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ

Codigo de Barras 86890000000-7 65955117400-3

11309000285-5 75672860205-9

Data do pagamento 07/03/2023

Valor Total 65,95  
=====

DOCUMENTO: 030701

AUTENTICACAO SISBB:

0.AE2.44C.A0D.4DD.549  
=====

Proteja seu imovel com o BB Seguro Residencial.  
Fique tranquilo e conte c/ diversas assistencias  
Acesse [bb.com.br/seguoresidencial](http://bb.com.br/seguoresidencial)



## AUTO DE LEILÃO NEGATIVO – 1ª E 2ª PRAÇAS

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA(O) 02ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP**

Processo Nº **0002002-31.2022.8.26.0564**

Lote Nº **20218 e 20220**

Partes envolvidas:

**MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**

**DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI**

Em terça, 14 de fevereiro de 2023 foi(ram) levado(s) à leilão/prança através do leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - devidamente habilitado pelo TJ/SP no link [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), o(s) bem(ns) penhorados no processo em epígrafe, ao seu final, restando SEM LANCES.

Com 1015 visitas no portal.

Considerando a possibilidade nova hasta publica, nos termos do art. 891 do CPC, requer nova oportunidade para alienação do bem penhorado e informa que providenciará o necessário para efetividade da hasta.

Diante disso, sugere:

Nova hasta publica por 50% do preço de avaliação, conforme art. 891 do CPC.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento a juntada.

**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**

**306.683 OAB/SP**



**CANTÃO E ASSUMPÇÃO  
ADVOGADOS**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP**

Cumprimento de Sentença n. 0002002-31.2022.8.26.0564 – 2º Ofício Cível

**MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI e CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO**, nos autos da demanda de **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ALIENAÇÃO JUDICIAL** em face de **DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI, e LEANDRO BATTISTINI**, cujo feito tramita perante este Nobre Juízo e Ofício respectivo, por seus advogados abaixo indicados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, a fim de expor e requerer o quanto segue:

1. Ao consultar o feito as demandantes tomaram conhecimento do auto negativo de leilões dos imóveis remanescentes a fls. 553, bem como a sugestão do gestor a respeito da redução do lance em segunda data para 50% (cinquenta por cento) das respectivas avaliações, *in verbis*:



## CANTÃO E ASSUMPTÃO ADVOGADOS

Processo Nº 0002002-31.2022.8.26.0564

Lote Nº 20218 e 20220

Partes envolvidas:

**MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**

**DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI**

Em terça, 14 de fevereiro de 2023 foi(ram) levado(s) à leilão/praça através do leiloeiro pelo Sistema GRUPO LANCE - devidamente habilitado pelo TJ/SP no link [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), o(s) bem(ns) penhorados no processo em epígrafe, ao seu final, restando SEM LANCES.

Com 1015 visitas no portal.

Considerando a possibilidade nova hasta publica, nos termos do art. 891 do CPC, requer nova oportunidade para alienação do bem penhorado e informa que providenciará o necessário para efetividade da hasta.

Diante disso, sugere:

Nova hasta publica por 50% do preço de avaliação, conforme art. 891 do CPC.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento a juntada.

**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**

**306.683 OAB/SP**



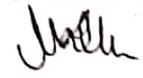
## CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS

2. As demandantes, em consonância com posicionamento predominante da Instância Superior, entendem que tal percentual não caracteriza preço vil a teor do disposto no artigo 891, do Código de Processo Civil<sup>1</sup>, de modo que concordam com a redução em segunda data ao percentual de 50% (cinquenta por cento) das respectivas avaliações, desde que tal entendimento seja ratificado pelos demandados.
3. Outrossim, de rigor seja mantida a gestora nomeada inicialmente em razão a regularidade dos serviços prestados e eficiência.
4. Assim sendo, após oitiva da parte ex adversa, em caso de aceitação pleiteia-se a intimação da gestora para designação de datas para alienação judicial.

---

<sup>1</sup> "Leilão - Execução por quantia certa de título extrajudicial Imóvel Leilões frustrados e requerimento da exequente de estipulação pelo juiz de preço mínimo para os próximos leilões, na tentativa de atrair interessados - Preço mínimo no intuito de atalhar o preço vil Tendência jurisprudencial de considerar vil o preço inferior a 50% da avaliação - Percentual adotado pelo art. 891, parágrafo único, do novo CPC - Estipulação de 70% impugnada pela exequente - Redução admissível, se o imóvel não atraiu licitantes noutros leilões e os executados não se propuseram à remição da execução - Estipulação de preço mínimo de 50% da avaliação atualizada - Recurso provido para esse fim". (AI n. 2068605-37.2018.8.26.0000, 12ª Câm. Direito Privado TJSP, rel. Cerqueira Leite, j. 05.07.2018).

"LOCAÇÃO DE IMÓVEL - EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR SOLVENTE - PENHORA DE 50% DA PARTE IDEAL DE BEM IMÓVEL - HASTA PÚBLICA - PEDIDO PARA REDUÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO NO PATAMAR DE 50% - POSSIBILIDADE - INCIDÊNCIA DO ART. 891, PARÁGRAFO ÚNICO DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL - DECISÃO REFORMADA - RECURSO PROVIDO. Tratando-se de execução oriunda de ação de cobrança de despesas locatícias, na qual já foram realizados dois leilões para a tentativa de alienação do imóvel penhorado nos autos, ambos com resultado negativo, inclusive com lance mínimo de 60% do valor do imóvel fixado para a segunda tentativa, fato que ensejou o pleito do exequente para que haja nova redução do lance mínimo para 50% do valor atualizado do imóvel. vê-se que tal pedido comporta acolhida, visto que está em conformidade com o que preconiza o parágrafo único do art. 891 do CPC e do atual entendimento jurisprudencial desta E. Corte. Recurso provido". (AI 2110803.02.2021.8.26.0000, 21ª Câm. Direito Privado TJSP, rel. Paulo Ayrosa, j. 09.06/2021)



3



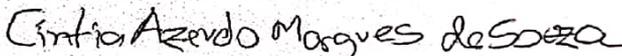
**CANTÃO E ASSUMPÇÃO  
ADVOGADOS**

***Ita Speratur Justicia!!!***

Termos em que  
Pede Deferimento  
SBCampo, 09 de março de 2023.

**CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMPÇÃO**  
OAB/SP 310.124

  
**MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**  
Demandante

  
**CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA**  
Demandante

  
**CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI**  
Demandante

  
**CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO**  
Demandante



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**2ª VARA CÍVEL**

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000,  
 Fone: 2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:  
 saobernardo2cv@tjsp.jus.br

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

**CARTA DE ARREMATAÇÃO**

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564 - 1455/21**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
 Executado: **Doroti Finco e outros**

Aos Excelentíssimos Senhores Doutores Ministros, Desembargadores, Juízes e demais pessoas de Justiça, aos quais o conhecimento desta haja de pertencer.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) **2ª Vara Cível** do Foro **Foro de São Bernardo do Campo**, Dr(a). **MAURICIO TINI GARCIA**, na forma da lei,

**FAZ SABER** que perante este Juízo e respectivo Ofício processaram-se regularmente os termos da ação supra mencionada e é expedida em favor do interessado a presente **CARTA DE ARREMATAÇÃO**, constituída pelas folhas 363/364, 409/414, 421/425, 429, 431, 542, 547/549 e 551/552 do processo digital, disponibilizadas na Internet.

Para visualização, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/cpopg/open.do>, informe o número do processo e a senha: y5ru9p.

**TERMO DE ENCERRAMENTO E CONFERÊNCIA**

Nada mais havendo nos autos acima mencionados para ser transcrito na presente CARTA DE ARREMATAÇÃO, à qual mando que se cumpra e guarde tão inteiramente como dela se contém e declara, rogando às autoridades deste país que lhe dêem inteiro cumprimento e justiça.

São Bernardo do Campo, 09 de março de 2023.  
 Rafael Silva dos Santos, Coordenador, Matrícula 359.398.

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



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

**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**

**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**

**2ª VARA CÍVEL**

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone: 2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min**

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
 Executado: **Doroti Finco e outros**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

"Ao arrematante Almir Battistini: À fls. 558 carta de arrematação disponível para impressão."

Nada Mais. São Bernardo do Campo, 13 de março de 2023. Eu, \_\_\_\_\_, Marilda Aparecida Silva de Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0222/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)	D.J.E

Teor do ato: ""Ao arrematante Almir Battistini: À fls. 558 carta de arrematação disponível para impressão.""

São Bernardo do Campo, 14 de março de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0222/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 15/03/2023. Considera-se a data de publicação em 16/03/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)  
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)  
Rosângela Regina Alves (OAB 360457/SP)  
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)  
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: ""Ao arrematante Almir Battistini: À fls. 558 carta de arrematação disponível para impressão.""

São Bernardo do Campo, 14 de março de 2023.


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

COMARCA de São Bernardo do Campo  
 FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
 2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP  
 - CEP 09606-000

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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
 Executado: **Doroti Finco e outros**

Juiz de Direito: **Dr. Mauricio Tini Garcia**

Vistos.

1. Fls. 544/545: Da mesma forma como decidido a fls. 542, homologo a arrematação, também, do imóvel objeto do auto juntado a fls. 481/482.

2. **Providencie-se** a impressão para assinatura manual e posterior digitalização. Expedindo-se a respectiva carta, oportunamente, observadas as formalidades legais.

3. Prosseguindo, constou expressamente da r.sentença proferida a fls. 510/513 que *"os bens serão vendidos em hasta pública, repartindo-se o saldo do valor apurado, de acordo com o quinhão de cada qual, observando-se que a avaliação (...)"*, **o que deverá ser rigorosamente observado em se tratando de repartição e levantamento de quantias depositadas nos autos.**

4. Fls. 550: Observe-se o documento expedido a fls. 558.

5. Fls. 554/557: Por fim, fica autorizada a continuidade da tentativa de alienação dos outros 2 (dois) lotes remanescentes, observando-se o percentual de 60 % em segunda praça.

6. Intime-se a Prefeitura Municipal, previamente ao levantamento da quantia, para que informe se tem interesse há crédito tributário a ser reservado sobre o produto da arrematação.

7. Int. Dilig.

São Bernardo do Campo, 15 de março de 2023.

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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**2ª VARA CÍVEL**

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:  
 2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:  
 saobernardo2cv@tjsp.jus.br

**CERTIDÃO DE REMESSA PARA O PORTAL ELETRÔNICO**

Processo n°: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
 Executado: **Doroti Finco e outros**

**CERTIFICA-SE** que em 16/03/2023 o ato abaixo foi encaminhado ao **Portal Eletrônico do (a):** PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO.

Teor do ato: Juiz de Direito: Dr. Mauricio Tini Garcia Vistos. Fls. 544/545: Da mesma forma como decidido a fls. 542, homologo a arrematação, também, do imóvel objeto do auto juntado a fls. 481/482. Providencie-se a impressão para assinatura manual e posterior digitalização. Expedindo-se a respectiva carta, oportunamente, observadas as formalidades legais. Prosseguindo, constou expressamente da r.sentença proferida a fls. 510/513 que "os bens serão vendidos em hasta pública, repartindo-se o saldo do valor apurado, de acordo com o quinhão de cada qual, observando-se que a avaliação (...)", o que deverá ser rigorosamente observado em se tratando de repartição e levantamento de quantias depositadas nos autos. Fls. 550: Observe-se o documento expedido a fls. 558. Fls. 554/557: Por fim, fica autorizada a continuidade da tentativa de alienação dos outros 2 (dois) lotes remanescentes, observando-se o percentual de 60 % em segunda praça. Intime-se a Prefeitura Municipal, previamente ao levantamento da quantia, para que informe se tem interesse há crédito tributário a ser reservado sobre o produto da arrematação. Int. Dilig.

São Bernardo do Campo, (SP), 16 de março de 2023

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0233/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Juiz de Direito: Dr. Mauricio Tini Garcia Vistos. Fls. 544/545: Da mesma forma como decidido a fls. 542, homologo a arrematação, também, do imóvel objeto do auto juntado a fls. 481/482. Providencie-se a impressão para assinatura manual e posterior digitalização. Expedindo-se a respectiva carta, oportunamente, observadas as formalidades legais. Prossequindo, constou expressamente da r.sentença proferida a fls. 510/513 que "os bens serão vendidos em hasta pública, repartindo-se o saldo do valor apurado, de acordo com o quinhão de cada qual, observando-se que a avaliação (...)", o que deverá ser rigorosamente observado em se tratando de repartição e levantamento de quantias depositadas nos autos. Fls. 550: Observe-se o documento expedido a fls. 558. Fls. 554/557: Por fim, fica autorizada a continuidade da tentativa de alienação dos outros 2 (dois) lotes remanescentes, observando-se o percentual de 60 % em segunda praça. Intime-se a Prefeitura Municipal, previamente ao levantamento da quantia, para que informe se tem interesse há crédito tributário a ser reservado sobre o produto da arrematação. Int. Dilig."

São Bernardo do Campo, 16 de março de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0233/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 17/03/2023. Considera-se a data de publicação em 20/03/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)  
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)  
Rosângela Regina Alves (OAB 360457/SP)  
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)  
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: "Juiz de Direito: Dr. Mauricio Tini Garcia Vistos. Fls. 544/545: Da mesma forma como decidido a fls. 542, homologo a arrematação, também, do imóvel objeto do auto juntado a fls. 481/482. Providencie-se a impressão para assinatura manual e posterior digitalização. Expedindo-se a respectiva carta, oportunamente, observadas as formalidades legais. Prosseguindo, constou expressamente da r.sentença proferida a fls. 510/513 que "os bens serão vendidos em hasta pública, repartindo-se o saldo do valor apurado, de acordo com o quinhão de cada qual, observando-se que a avaliação (...)", o que deverá ser rigorosamente observado em se tratando de repartição e levantamento de quantias depositadas nos autos. Fls. 550: Observe-se o documento expedido a fls. 558. Fls. 554/557: Por fim, fica autorizada a continuidade da tentativa de alienação dos outros 2 (dois) lotes remanescentes, observando-se o percentual de 60 % em segunda praça. Intime-se a Prefeitura Municipal, previamente ao levantamento da quantia, para que informe se tem interesse há crédito tributário a ser reservado sobre o produto da arrematação. Int. Dilig."

São Bernardo do Campo, 16 de março de 2023.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**  
**JUIZO DA 02ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP**

**AUTO DE ARREMATÇÃO**

Em terça, 14 de fevereiro de 2023 fo(ram) levado(s), à pregão eletrônico, o(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, por ordem do(a) MM(a). Juiz(a) de Direito, que acompanhou em tempo real, pela internet, através do Leiloeiro Oficial GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO (Jucesp nº 550) pelo Sistema LANCE JUDICIAL (GRUPO LANCE) - devidamente habilitado pelo TJ/SP no link [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), onde ocorreu o pregão público virtual, nos autos do(s) processo(s) abaixo relacionado(s), contra o(s) Executado(s) a seguir:

<b>Processo</b>	0002002-31.2022.8.26.0564
<b>Executado</b>	DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI
<b>Lote Nº</b>	20219
<b>Descrição do bem</b>	O TERRENO DESIGNADO COMO SENDO NUCLEO COLONIAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, na linha Rio Grande, em Riacho Grande, medindo: -45,00 metros mais ou menos de frente para o atual traçado da Estrada do Rio Acima, entre os pontos F e H; 60,00 metros mais ou menos, em curva, entre os pontos F, F1 e H, acompanhado o antigo leito da Estrada e dividindo com quem de direito, encerrando a área de 478,50 metros quadrados. CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel encontra-se localizado na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, Estrada Rio Acima esquina com Rua Luiza Viezzer Finco, Bairro dos Finco. Trata-se de um terreno de esquina totalmente murado com formato e topografia irregulares. Não possui vegetação além de grama aparada e não apresenta nenhum entulho despejado. Suas dimensões aproximadas são de: 28 metros de frente para Estrada do Rio Acima, 18 metros sobre a Rua Luiza Viezzer Finco e 24 metros em curva no encontro das duas vias. Seu relevo acompanha o perfil da Estrada do Rio Acima, sendo a divisa sobre a Rua Luiza Viezzer Finco o ponto mais alto. O terreno apresenta diferença significativa a respeito de sua área quando comparadas a Matrícula e a Planta Cadastral do Município de São Bernardo do Campo. Enquanto o registro oficial do imóvel menciona 478,50m <sup>2</sup> , a Planta do Município gira em torno de 970,00m <sup>2</sup> . A diferença pode ser explicada devido a alguma alteração no traçado da Estrada que foi retificada ao longo dos anos, alterando o desenho do lote. Durante a diligência, as medidas foram levantadas para confirmação e coincidem com o que é apresentado na Planta Cadastral. Portanto para efeito de cálculo desse trabalho será considerado a área de 970,00m <sup>2</sup> . Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob nº 620.102.077.000 (conf.AV.6). Matriculado no 2º CRI de São Bernardo do Campo sob o nº 26.183.
<b>Avaliação do bem</b>	R\$ 343.000,00
<b>Encerramento</b>	14/02/2023
<b>Valor do lance</b>	R\$ 329.800,00

1. Cumprindo determinação do(a) MM(a). Juiz(a), foi(ram) apregoado(s) o(s) bem(ns), por razoável espaço de tempo, on line, sendo comunicado ao final que foi ofertado lance no valor de R\$ 329.800,00 por: Acavinato - Administração de Bens Próprios LTDA, registrado no CNPJ sob o nº 59.105.395/0001-30, com sede a Avenida Paulo Afonso, número: 85, bairro: Nova Petrópolis, cidade: São Bernardo do Campo, CEP: 09770-350.
2. Informa que o pagamento do preço da arrematação foi feito de forma á vista, nos termos do edital de leilão.
3. O leilão se procedeu com base e regras dos arts 130, parágrafo único do CTN e 908 do CPC.
4. Face a comprovação do depósito do lanço e da comissão devida, passado o prazo de embargos, expeça-se a carta de arrematação, mandado de entrega dos bens ou competente ofício. Para constar, lavrei o presente que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado:

**Assinado Digitalmente**

**Acavinato - Administração de Bens Próprios LTDA**  
 59.105.395/0001-30  
 Arrematante  
 Representante legal: Armando Cavinato Filho  
 041.965.038-53

**GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO**  
 LEILOEIRO OFICIAL  
 JUCESP Nº 550

Aceite nos termos do edital na habilitação ao Leilão.

  
**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**  
 306.683 OAB/SP

**MM(a). Juiz(a) de Direito**

Data da assinatura: \_\_\_\_\_

\* Art. 20 do Provimento 1625/2009-TJ/SP

\* Art. 20. O auto de arrematação será assinado pelo juiz após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 694 do Código de Processo Civil. (atual art. 903)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE. Protocolado em 23/02/2023 às 11:15:38, sob o número WSBO23700579012. Para acessar os autos em formato de texto clique em <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código F3CF007. Para acessar os autos em formato de texto clique em <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código F3CF007.

ARMANDO CAVINATO FILHO  
ADVOGADO  
**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA  
VARA CÍVEL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**

**ACAVINATO ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS**

**LTDA** por seu sócio e procurador em causa própria nos autos do Cumprimento de Sentença entre **MARIA LUIZA FINCO DE AZEVEDO MARQUES**, cujo feito tramite perante este Nobre Juízo e ofício respectivo, por seu advogado abaixo mencionado, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada do auto de arrematação assinado e comprovante da guia para expedição da carta de arrematação.

Nestes termos,  
Pede Deferimento.  
Ribeirão Pires, 23 de março de 2023.

**ARMANDO CAVINATO FILHO**  
OAB 18.412



1. Cumprindo determinação do(a) MM(a). Juiz(a), foi(ram) apregoado(s) o(s) bem(ns), por razoável espaço de tempo, on line, sendo comunicado ao final que foi ofertado lance no valor de R\$ 329.800,00 por: Acavinato - Administração de Bens Próprios LTDA, registrado no CNPJ sob o nº 59.105.395/0001-30, com sede a Avenida Paulo Afonso, número: 85, bairro: Nova Petrópolis, cidade: São Bernardo do Campo, CEP: 09770-350.
2. Informa que o pagamento do preço da arrematação foi feito de forma á vista, nos termos do edital de leilão.
3. O leilão se procedeu com base e regras dos arts 130, parágrafo único do CTN e 908 do CPC.
4. Face a comprovação do depósito do lance e da comissão devida, passado o prazo de embargos, expeça-se a carta de arrematação, mandado de entrega dos bens ou competente ofício. Para constar, lavrei o presente que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado:

Assinado Digitalmente

Acavinato - Administração de Bens Próprios LTDA  
59.105.395/0001-30

Arrematante

Representante legal: Armando Cavinato Filho  
041.965.038-53

Aceite nos termos do edital na habilitação ao Leilão.

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO  
LEILOEIRO OFICIAL  
JUCESP Nº 550

ADRIANO PIOVEZAN FONTE  
306.683 OAB/SP

MM(a). Juiz(a) de Direito

Data da assinatura: \_\_\_\_\_

\* Art. 20 do Provimento 1625/2009 TJ/SP

\* Art. 20. O auto de arrematação será assinado pelo juiz após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 694 do Código de Processo Civil. (atual art. 903)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ADRIANO PIOVEZAN FONTE. Protocolado em 23/02/2023 às 11:15:38, sob o número WSB023700579012. Para acessar os autos este documento é necessário acessar o sistema de acesso aos autos em 21/03/2023 às 15:09. Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ARMANDO CAVINATO FILHO. Protocolado em 23/02/2023 às 12:38, sob o número WSB023701015481. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código F419FEE.

# Guia de Recolhimento Nº Pedido 2023032380500564

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

23/03/2023 - BANCO DO BRASIL - 10:24:25  
782914248 0011

PROPRIOS LTDA	RG	CPF	CNPJ
Unidade			59.105.395/0001-30
20 OFÍCIO CÍVEL SBCAMPO			CEP
			09770-350
RDO DO CAMPO			Código
			130-9
			Valor
			65,95
			Total
			65,95

Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ  
Codigo de Barras 86880000000-5 65955117400-3  
11309591053-9 95000130564-0  
Data do pagamento 23/03/2023  
Valor Total 65,95

NR. AUTENTICACAO C.92C.929.764.807.BA1

Qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.  
As contas, para não danificar o código de barras.

1ª via - Banco

659551174003 113095910539 950001305640



Corte aqui.



# Guia de Recolhimento Nº Pedido 2023032380500564

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

Nome	RG	CPF	CNPJ
ACAVINATO ADMINISTRAÇÃO DE BENS PROPRIOS LTDA			59.105.395/0001-30
Nº do processo	Unidade		CEP
00020023120228260564	20 OFÍCIO CÍVEL SBCAMPO		09770-350
Endereço			Código
Avenida Paulo Afonso N. 160, SÃO BERNARDO DO CAMPO			130-9
Histórico			Valor
custas carta arrematação			65,95
			Total
			65,95

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.  
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Dez/2021 - SISBB 21340 - cdr

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

868800000005 659551174003 113095910539 950001305640



[https://www45.bb.com.br/fmc/frm/fw0707314\\_2.jsp](https://www45.bb.com.br/fmc/frm/fw0707314_2.jsp)

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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:

2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

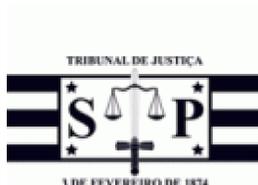
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
Executado: **Doroti Finco e outros**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que haver decorrido o prazo legal, sem notícia da oposição de embargos à arrematação de fls. 566/567. Nada Mais. São Bernardo do Campo, 24 de março de 2023. Eu, \_\_\_\_, Marilda Aparecida Silva de Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**2ª VARA CÍVEL**

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000,  
 Fone: 2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:  
 saobernardo2cv@tjsp.jus.br

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

### CARTA DE ARREMATAÇÃO

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564 - 1455/21**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
 Executado: **Doroti Finco e outros**

Aos Excelentíssimos Senhores Doutores Ministros, Desembargadores, Juízes e demais pessoas de Justiça, aos quais o conhecimento desta haja de pertencer.

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) **2ª Vara Cível** do Foro **Foro de São Bernardo do Campo**, Dr(a). **MAURICIO TINI GARCIA**, na forma da lei,

**FAZ SABER** que perante este Juízo e respectivo Ofício processaram-se regularmente os termos da ação supra mencionada e é expedida em favor do interessado a presente **CARTA DE ARREMATAÇÃO**, constituída pelas folhas 24/31, 363/364, 409/414, 479/509, 511/513, 515/516, 562, 566/567 e 571 do processo digital, disponibilizadas na Internet.

Para visualização, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/cpopg/open.do>, informe o número do processo e a senha: vwuwk7.

### TERMO DE ENCERRAMENTO E CONFERÊNCIA

Nada mais havendo nos autos acima mencionados para ser transcrito na presente CARTA DE ARREMATAÇÃO, à qual mando que se cumpra e guarde tão inteiramente como dela se contém e declara, rogando às autoridades deste país que lhe dêem inteiro cumprimento e justiça.

São Bernardo do Campo, 24 de março de 2023.

Felipe Siqueira Bonachi, Chefe de Seção Judiciário, 367.066.

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



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone: 2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min**

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
 Executado: **Doroti Finco e outros**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

"Ao arrematante Acavinato Adm. Bens Próprios: À fls. 573 carta de arrematação disponível para impressão."

Nada Mais. São Bernardo do Campo, 27 de março de 2023. Eu, \_\_\_\_\_, Marilda Aparecida Silva de Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0272/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)	D.J.E
Armando Cavinato Filho (OAB 18412/SP)	D.J.E

Teor do ato: ""Ao arrematante Acavinato Adm. Bens Próprios: À fls. 573 carta de arrematação disponível para impressão.""

São Bernardo do Campo, 27 de março de 2023.

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIRETO DA 02ª VARA CÍVEL  
DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP



\*00020023120228260564\*

**DOROTI FINCO** e **OUTROS**, todos já devidamente qualificados nos autos da Ação de Extinção de Condomínio c/c Alienação Judicial em epígrafe, que lhes promovem **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES** e **OUTRAS**, vêm, por seus advogados ao final assinados, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. Despacho de fls. 462, para expor e requerer o quanto segue.

Informam os Peticionários que estão cientes quanto a “*continuidade da tentativa de alienação dos outros 2 (dois) remanescentes, observando-se o percentual de 60 % em segunda praça*”, com a qual, **de antemão, declaram sua concordância.**

Em que pese o resultado negativo do leilão anterior, bem como, a sugestão realizada pelo Leiloeiro (fls. 553), encontrando concordes as Demandantes, desde que também concordassem os Demandados, acreditam os Peticionários na real possibilidade de arremate dos imóveis em nova praça.

Contudo, caso novamente não obtenha êxito, não há óbice para uma nova análise quanto a uma possível nova remessa dos imóveis a praça pública com percentual menor.

Alternativa outra, é a possibilidade das partes se auto compuserem, de modo que venham a satisfazer as necessidades de vontades de ambas as partes, de

igual modo pondo fim ao processo, o que fica desde já sugerido e requerido, desde que seja este o entendimento e desejo das Demandantes.

Termos em que, Pede e Espera Deferimento.

São Bernardo do Campo, 27 de março de 2023.

**Rosangela Regina Alves**

**OAB/SP nº 360.457**

**Daniilo Ferreira Chaves**

**OAB/SP nº 375.611**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5.<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Autos n.º 0002002-31.2022.8.26.0564

**O MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**, por sua Procuradora que esta subscreve, nos autos em referência, vem, à presença de Vossa Excelência, informar que sobre o imóvel objeto da arrematação pende os débitos tributários constantes da tela anexa, extraída do Sistema Integrado de Arrecadação Municipal – SIAM.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

São Bernardo do Campo, 22 de março de 2023.

MARCIA APARECIDA SCHUNCK

Procuradora do Município

OAB/SP. N.º 88.216

-----+  
 | MUNICIPIO DE SAO BERNARDO DO CAMPO 27/03/2023 04:56 PAGINA 1 |  
 | Requisitante: RICARDO SAHARA Unidade SJ111A Baixa em 23/03/2023 |  
 | R=RECURSO ADM. J=RECURSO JUDICIAL Y= INTIMACAO |  
 | E=EXECUTADO T=TERMO TC=TERMO CANCELADO D=PENDENCIA \*=Lto c/+1 Exerc.venc. K= PROTESTO |  
 | e=Execução Fiscal em Andamento H=Encargos divida ativa Z= SUSTADO |  
 | Consulta de debitos por ==> Inscricao Imobiliaria 620.102.052.000 |  
 -----+

-----+  
 | IMPRESSAO RESUMIDA DE DEBITOS |  
 -----+

IDENTIFICACAO	COD EX	AVISO/DC	VL.ATUALIZADO <R\$>	VL.C/ENCARGOS D.ATIVA
ORDEM E.F. (PROCESSO)		N.D.A / LIVRO - FOLHA	INCIDENCIA	
	101/23-0254068-2	R\$	1.948,14	1.948,14
			2023	1.948,14

T O T A L SEM HONOR.	AMIGAVEL	JUDICIAL	HONORARIOS	ENCARGOS D.ATIVA
1.948,14	1.948,14	0,00	0,00	0,00

-----+  
 TOTAL C/HONORARIOS/CARTORIO: 1.948,14  
 -----+

Legenda:  
 -----

101-IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0272/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 28/03/2023. Considera-se a data de publicação em 29/03/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)  
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)  
Rosângela Regina Alves (OAB 360457/SP)  
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)  
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)  
Armando Cavinato Filho (OAB 18412/SP)

Teor do ato: ""Ao arrematante Acavinato Adm. Bens Próprios: À fls. 573 carta de arrematação disponível para impressão.""

São Bernardo do Campo, 27 de março de 2023.



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone: 2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
 Executado: **Doroti Finco e outros**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

"Fls. 578/579: Ciência às partes."

Nada Mais. São Bernardo do Campo, 28 de março de 2023. Eu, \_\_\_\_\_, Marilda Aparecida Silva de Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0280/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)	D.J.E
Armando Cavinato Filho (OAB 18412/SP)	D.J.E

Teor do ato: ""Fls. 578/579: Ciência às partes.""

São Bernardo do Campo, 29 de março de 2023.

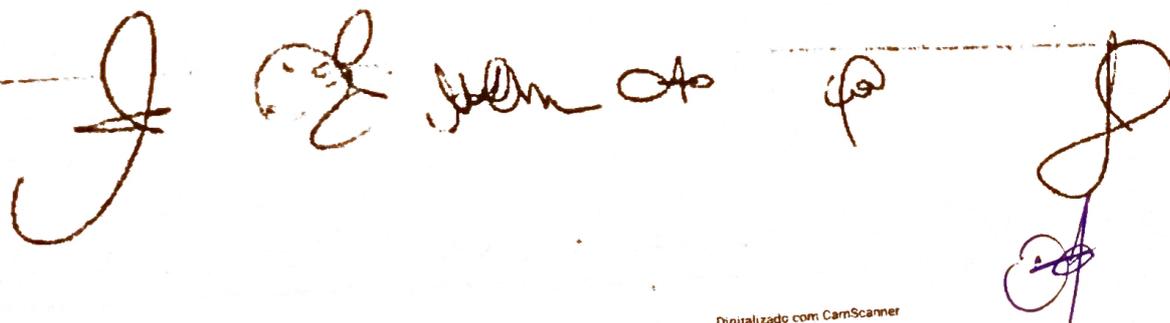
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP

Cumprimento de Sentença n. 0002002-31.2022.8.26.0564 - 2º Ofício Cível

MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI e CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO, DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI, e LEANDRO BATTISTINI, nos autos da demanda de **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ALIENAÇÃO JUDICIAL**, cujo feito tramita perante este Nobre Juízo e Ofício respectivo, por seus advogados abaixo indicadas, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, a fim de expor e requerer o quanto segue:

1. As partes manifestam anuência com as arrematações e depósitos formalizados nestes autos (fls. 421/425, 431/435, 479/482 e 512/541), de sorte que concordam com as expedições das respectivas cartas de sentenças e imissão de posse dos imóveis pelos arrematantes nesta data.

2. Os arrematantes manifestam o caráter irretroatível das respectivas arrematações, assumindo todas as despesas dos imóveis a contar dos autos de fls. 421/422 e 479/482, responsabilizando-se em providenciar o registro das Cartas de Arrematações e transferências da titularidade de todas as contas de consumos, IPTU e condomínio junto à administradora do apartamento.



**Ita Speratur Justicalll**

Termos em que  
Pode Deterimento  
SBCampo, 17 de março de 2023.

**CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMPCÃO**

OAB/SP 310.124

**DANILO FERREIRA CHAVES**

OAB/SP 375.611

**MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES**

Demandante

*Cintia Azevedo Marques de Souza*

**CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA**

Demandante

**CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI**

Demandante

**CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO**

Demandante

**DOROTI FINCO**

Demandada

**ALMIR BATTISTINI**

Demandado

**LEANDRO BATTISTINI**

Demandado

**Arrematantes:**

**ALMIR BATTISTINI**

**ACAVINATO ADMINISTRAÇÃO BENS PRÓPRIOS LTDA**

Sócio Armando Cayinato Filho

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMPCAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/03/2023 às 21:16, sob o número WSBO23701094632. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código F4BA425.



## CANTÃO E ASSUMÇÃO ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP

MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI e CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO, nos autos da demanda de **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ALIENAÇÃO JUDICIAL** em face de **DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI**, e **LEANDRO BATTISTINI**, cujo feito tramita perante este Nobre Juízo e Ofício respectivo, por seus advogados abaixo indicados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em relação a manifestação e documento a fls. 578/579 apresentados pela Municipalidade, expor e requerer o quanto segue:

1. É certo que Municipalidade local foi intimada para apontamento de eventual débito do imóvel arrematado, objeto da Inscrição n. 620.102.077.000 (**doc. incluso**).

2. Ocorre, que o débito apontado a fls. 578/579 se refere a imóvel estranho ao objeto da arrematação, eis que se refere a Inscrição n. 620.102.052.000 (**doc. incluso**).



## CANTÃO E ASSUMPÇÃO ADVOGADOS

3. Aliás, as demandantes aproveitam a oportunidade para apresentar certidões negativas de débitos emitidos pelas Fazendas Municipais dos imóveis arrematados nestes autos (**docs. Inclusos**).

4. Desta forma, inexistindo qualquer pendência tributária, de rigor a liberação dos depósitos efetivados nos autos em favor das partes, conforme frações correspondentes.

***Ita Speratur Justiça!!!***

Termos em que  
Pede Deferimento  
SBCampo, 28 de março de 2023.

**CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMPÇÃO**  
OAB/SP 310.124

[pdf](#)

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

Data: 27/03/2023

Hora: 10:35:21

Inscr. Imobiliária: 620-102-077-0

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

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

**ORIGEM DO IMÓVEL**

Loteamento  Área Não Pertencente A Parcelamento  Desmembramento

**EMPREENDIMENTO - 1**

Lote: P/18-COL.

Quadra:

Situação  Regular  Irregular  Clandestino  Não Executado

**Complemento:****PLANO DIRETOR LM 6184/11**

Macrozoneamento: MPRM  
 Zoneamento: ZMS  
 Zonas Especiais  
 Centralidade

**PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12**

OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial Construtivo Adicional:

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M. 6403/15**

Setor:

**BILLINGS - LE 13579/09**

Compartimento: Corpo Central II  
 Sub Área: SBD

**HIDROGRAFIA**

Curso d'água  
 Nascente  
 Represa

**INTERFERÊNCIA COM PROJETOS**

Municipal Planta:  
 Estadual Planta:  
 Federal Planta:

**LEGISLAÇÃO GERAL**

LE 12526/07 - Normas contenção de enchentes e captação de águas pluviais  
 Recuar 15m da faixa de domínio das rodovias e ferrovias - Artº 21 da L.M. 6222/12  
 Havendo movimentação de terra, obedecer a L. M. 6398/2015 regulamentada pelo D. M. 19.310/15  
 Recuos em vias sem alinhamento predial definido será objeto de análise especial - Artº 86 da L.M. 6222/12

**RESTRICÇÕES ESPECIAIS**

Bacia de Contribuintes da Baixada Santista (Mananciais Hídricos)  
 Bacia de Contribuintes da Billings (Mananciais Hídricos) L.E. 13.579/09  
 Bacia de Contribuintes do Rio Tamanduateí  
 Parque Estadual da Serra do Mar - Decreto Estadual 10.251/77  
 Área sujeita a inundação: Consultar a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos. SU.5  
 Área passível de contaminação  
 Zona de Proteção de Aeródromo:  
 Área Tombada.

**INTERFERÊNCIA NO LOTE**

**Tipo de Interferência** **Observação**

- Faixa Non Aedificandi
- Instituição de Servidão
- Ocupação Administrativa

**LOGRADOUROS**

RUA LUIZA VIEZZER FINCO  
ESTRADA DO RIO ACIMA

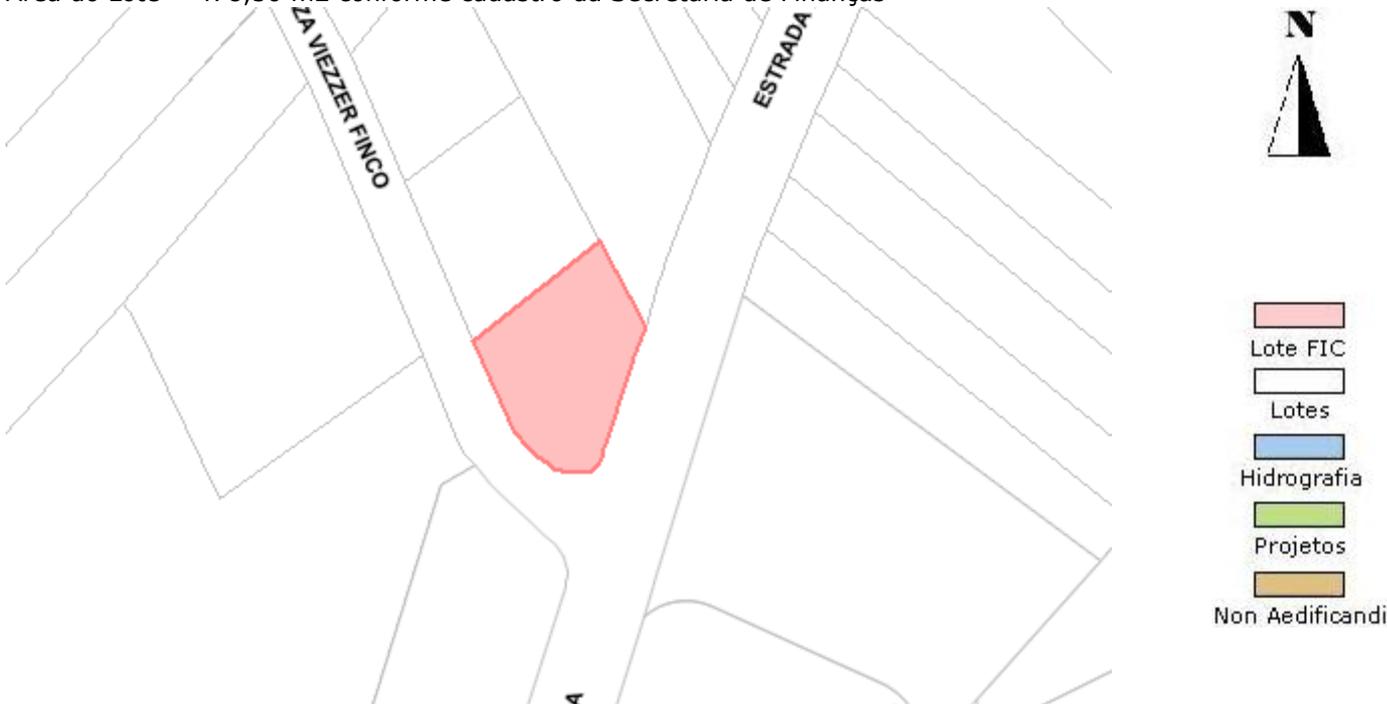
Larg. Ofic	Larg. Real	Recuo	Obs.	Denomin. Oficial	Denomin. Social	Oficial	Hierarquia
8 m		5 m	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	LOCAL
16 m		5 m	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	LOCAL

**Observação:**

- Área Encravada
- Dispensado de Recuo(s) para fins comerciais ou prestação de serviço

**Observação:**

Área do Lote = 478,50 m2 conforme cadastro da Secretaria de Finanças



**CROQUI SEM ESCALA COM FINS ILUSTRATIVOS, NÃO SE REFERE ÀS MEDIDAS REAIS DO TERRENO**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMPCAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/03/2023 às 21:40, sob o número WSBO23701094772. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código F4BA429.

[pdf](#)

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

Data: 27/03/2023

Hora: 10:32:50

Inscr. Imobiliária: 620-102-052-0

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

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

**ORIGEM DO IMÓVEL**

Loteamento  Área Não Pertencente A Parcelamento  Desmembramento

**EMPREENDIMENTO - 1 LUIZA VIESSER FINCO**

Lote: /GLEBA F

Quadra:

Situação  Regular  Irregular  Clandestino  Não Executado

**Complemento:****PLANO DIRETOR LM 6184/11**

Macrozoneamento: MPRM  
 Zoneamento: ZRO/ZMS  
 Zonas Especiais  
 Centralidade

**PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12**

OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial Construtivo Adicional:

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M. 6403/15**

Setor:

**BILLINGS - LE 13579/09**

Compartimento: Corpo Central II  
 Sub Área: SBD,APPB

**HIDROGRAFIA**

Curso d'água  
 Nascente  
 Represa

**INTERFERÊNCIA COM PROJETOS**

Municipal Planta:  
 Estadual Planta:  
 Federal Planta:

**LEGISLAÇÃO GERAL**

LE 12526/07 - Normas contenção de enchentes e captação de águas pluviais  
 Recuar 15m da faixa de domínio das rodovias e ferrovias - Artº 21 da L.M. 6222/12  
 Havendo movimentação de terra, obedecer a L. M. 6398/2015 regulamentada pelo D. M. 19.310/15  
 Recuos em vias sem alinhamento predial definido será objeto de análise especial - Artº 86 da L.M. 6222/12

**RESTRICÇÕES ESPECIAIS**

Bacia de Contribuintes da Baixada Santista (Mananciais Hídricos)  
 Bacia de Contribuintes da Billings (Mananciais Hídricos) L.E. 13.579/09  
 Bacia de Contribuintes do Rio Tamanduateí  
 Parque Estadual da Serra do Mar - Decreto Estadual 10.251/77  
 Área sujeita a inundação: Consultar a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos. SU.5  
 Área passível de contaminação  
 Zona de Proteção de Aeródromo:  
 Área Tombada.

**INTERFERÊNCIA NO LOTE**

**Tipo de Interferência** **Observação**

- Faixa Non Aedificandi
- Instituição de Servidão
- Ocupação Administrativa

**LOGRADOUROS**

AVENIDA CORAÇÃO EUCARÍSTICO DE JESUS  
RUA LUIZA VIEZZER FINCO

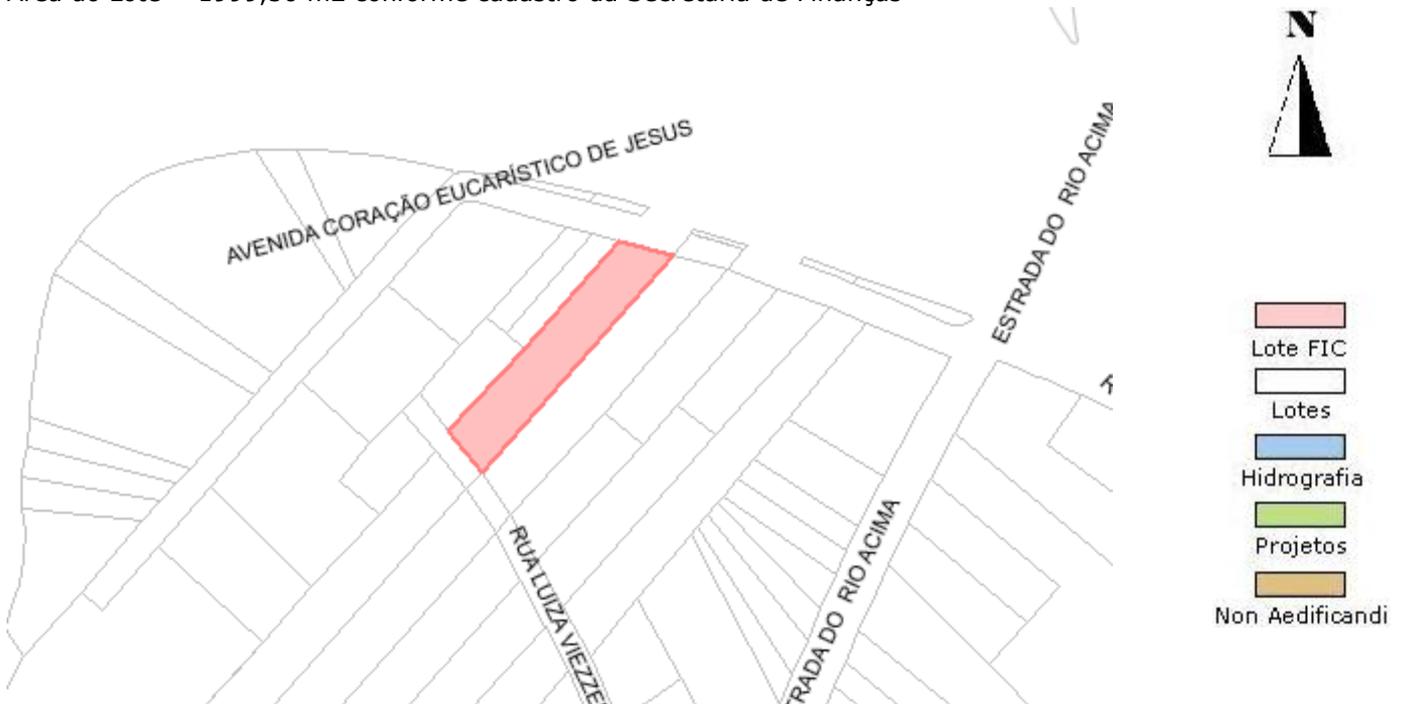
Larg. Ofic	Larg. Real	Recuo	Obs.	Denomin. Oficial	Denomin. Social	Oficial	Hierarquia
8 m		5 m	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	LOCAL
8 m		5 m	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	LOCAL

**Observação:**

- Área Encravada
- Dispensado de Recuo(s) para fins comerciais ou prestação de serviço

**Observação:**

Área do Lote = 1999,50 m2 conforme cadastro da Secretaria de Finanças



**CROQUI SEM ESCALA COM FINS ILUSTRATIVOS, NÃO SE REFERE ÀS MEDIDAS REAIS DO TERRENO**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMPÇÃO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/03/2023 às 21:40, sob o número WSB023701094772. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002002-31.2022.8.26.0564 e código F4BA42A.



**MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**SECRETARIA DE FINANÇAS**  
**DEPARTAMENTO DO TESOURO**

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS**

Inscrição 620.102.077.000  
 Contribuinte: JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO - ESPOLIO  
 CPF: 161.689.018-50  
 Local do Imóvel: ESTR. DO RIO ACIMA Nº: 0  
 LOTE P/18-COL. QUADRA: BLOCO: AP / SL / LJ / CJ:  
 ARRUAMENTO:  
 CEP: 9830-255 COMPLEMENTO:

O Departamento do Tesouro CERTIFICA: que a situação fiscal do imóvel de Inscrição Imobiliária supramencionada, referente à **Tributos e Rendas Municipais, É REGULAR**, até a presente data.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Pública Municipal, cobrar quaisquer dívidas provenientes de Tributos e Rendas Municipais, que venham a ser(em) constatada(s) em verificações futuras.

Certidão expedida na forma do Art. 340, da Lei Municipal Nº 1802, de 26 de dezembro de 1969 e Resolução SF nº 549, de 27 de fevereiro de 2015.

Certidão emitida 22:34:00 26/03/2023 <hora e data de

**Código de Autenticidade da Certidão: BWJA3OQ5G**

**Válida por 180 (cento e oitenta) dias a partir da data da sua emissão.**

A aceitação desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade na internet, na página da Secretaria de Finanças <http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br>

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



# MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE

Estado de São Paulo  
Secretaria de Finanças

## CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS N.º: 13862 / 2023

A Secretaria de Finanças da Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei;

CERTIFICAMOS, NÃO CONSTAR DÉBITOS no Cadastro Imobiliário desta Municipalidade, para o imóvel sob codlan. 201040010130009, lançado em nome de JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO.

A presente certidão é válida por 180 ( Cento e Oitenta ) dias após sua emissão.

*Certificamos, mais, que a Fazenda Municipal ressalva-se o direito de exigir a qualquer tempo e qualquer título, débito que venha a ser apurado, devendo ser apresentados os recibos dos tributos quitados, sempre que solicitados, de acordo com o Código Tributário Municipal - Lei Complementar 574 de 17 de novembro de 2010, artigo 245.*

*A presente certidão não contempla pesquisa de IPTU com vencimento(s) no exercício de 2023, possíveis diferenças de exercícios anteriores e débitos territoriais e emissão extra.*

*Esta certidão não exclui a responsabilidade do proprietário ou possuidor de eventual débito do terreno, anterior à construção.*

Praia Grande 26/03/2023 às 22:29:01

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 4656/2009, em 10/12/2009.

A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.praiagrande.sp.gov.br>.

**Número de controle : 2cf4f8c5fead25d961a58e74c4ec2ec2**

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0280/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 30/03/2023. Considera-se a data de publicação em 31/03/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)  
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)  
Rosângela Regina Alves (OAB 360457/SP)  
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)  
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)  
Armando Cavinato Filho (OAB 18412/SP)

Teor do ato: ""Fls. 578/579: Ciência às partes.""

São Bernardo do Campo, 29 de março de 2023.

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

COMARCA de São Bernardo do Campo  
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP  
- CEP 09606-000

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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
Executado: **Doroti Finco e outros**

Juiz de Direito: **Dr. Mauricio Tini Garcia**

Vistos.

1. Fls. 583/584 e fls. 585/586: Intime-se a Municipalidade para ciência e manifestação, tornando-me os autos *conclusos* oportunamente.
2. Int. Dilig.

São Bernardo do Campo, 25 de abril de 2023.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0368/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)	D.J.E
Armando Cavinato Filho (OAB 18412/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Juiz de Direito: Dr. Mauricio Tini Garcia Vistos. 1.Fls. 583/584 e fls. 585/586: Intime-se a Municipalidade para ciência e manifestação, tornando-me os autos conclusos oportunamente. 2.Int. Dilig."

São Bernardo do Campo, 26 de abril de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0368/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 27/04/2023. Considera-se a data de publicação em 28/04/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.  
01/05/2023 - Dia do Trabalho (Provimento CSM nº 2.678/2022) - Prorrogação

## Advogado

Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)  
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)  
Rosângela Regina Alves (OAB 360457/SP)  
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)  
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)  
Armando Cavinato Filho (OAB 18412/SP)

Teor do ato: "Juiz de Direito: Dr. Mauricio Tini Garcia Vistos. 1.Fls. 583/584 e fls. 585/586: Intime-se a Municipalidade para ciência e manifestação, tornando-me os autos conclusos oportunamente. 2.Int. Dilig."

São Bernardo do Campo, 26 de abril de 2023.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**2ª VARA CÍVEL**

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:  
2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:  
saobernardo2cv@tjsp.jus.br

**CERTIDÃO DE REMESSA PARA O PORTAL ELETRÔNICO**

Processo n°: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
Executado: **Doroti Finco e outros**

**CERTIFICA-SE** que em 27/04/2023 o ato abaixo foi encaminhado ao **Portal Eletrônico do (a):** PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO.

Teor do ato: Juiz de Direito: Dr. Mauricio Tini Garcia Vistos. 1.Fls. 583/584 e fls. 585/586: Intime-se a Municipalidade para ciência e manifestação, tornando-me os autos conclusos oportunamente. 2.Int. Dilig.

São Bernardo do Campo, (SP), 27 de abril de 2023



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

**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**

**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**

**2ª VARA CÍVEL**

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:

2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
 Executado: **Doroti Finco e outros**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que até a presente data não houve manifestação da  
 Municipalidade. Nada Mais. São Bernardo do Campo, 31 de maio de 2023.  
 Eu, \_\_\_\_, Marilda Aparecida Silva de Souza, Escrevente Técnico Judiciário.

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



**CANTÃO E ASSUMPÇÃO  
ADVOGADOS**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP**

Cumprimento de Sentença n. 0002002-31.2022.8.26.0564 – 2º Ofício Cível

**MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES, CINTIA AZEVEDO MARQUES DE SOUZA, CAREN AZEVEDO MARQUES CICCARELLI e CARINA AZEVEDO MARQUES STOCO**, nos autos da demanda de **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C.C. ALIENAÇÃO JUDICIAL** em face de **DOROTI FINCO, ALMIR BATTISTINI**, e **LEANDRO BATTISTINI**, cujo feito tramita perante este Nobre Juízo e Ofício respectivo, por seus advogados abaixo indicados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, a fim seja atendido pela gestora a determinação proferida a fls. 562, item "5", bem como a liberação dos depósitos ante a comprovação de fls. 585/592 e a inércia da Municipalidade (fls. 598).

***Ita Speratur Justiça!!!***

Termos em que  
Pede Deferimento  
SBCampo, 31 de maio de 2023.

**CARLOS EDUARDO PIVA DE ASSUMPÇÃO**  
OAB/SP 310.124

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIRETO DA 02ª VARA CÍVEL  
DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP



\*00020023120228260564\*

**DOROTI FINCO** e **OUTROS**, todos já devidamente qualificados nos autos da Ação de Extinção de Condomínio c/c Alienação Judicial em epígrafe, que lhes promovem **MARIA LUIZA FINCO AZEVEDO MARQUES** e **OUTRAS**, vêm, por seus advogados ao final assinados, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, para expor e requerer o quanto segue.

Considerando que o valor informado pela Municipalidade referente ao imóvel Inscrição Imobiliária: 620.102.052.000, Lançamento: 101/23-0254068-2, no valor de R\$ 1.948,14 (mil, novecentos e quarenta e oito reais e quatorze centavos), localizados via SIAM (fls. 578/579), não tem qualquer correlação com os imóveis objeto da presente ação ou qualquer outro elencado no inventário da saudosa Sra. JOSEFINA LUIZA ANGELI FINCO, quais sejam:

- Matrícula: 71.301 - 1º CRI, Inscrição Imobiliária: 001.002.032.001;
- Matrícula: 71.301 - 1º CRI, Inscrição Imobiliária: 001.002.032.002;
- Matrícula: 71.301 - 1º CRI, Inscrição Imobiliária: 001.002.032.003
- Matrícula: 45.684 - 1º CRI, Inscrição Imobiliária: 001.002.038.001;
- Matrícula: 45.684 - 1º CRI, Inscrição Imobiliária: 001.002.038.002;
- Matrícula: 45.684 - 1º CRI, Inscrição Imobiliária: 001.002.038.003;
- Matrícula: 45.684 - 1º CRI, Inscrição Imobiliária: 001.002.038.004;
- Matrícula: 45.684 - 1º CRI, Inscrição Imobiliária: 001.002.038.005;
- Matrícula: 42.754 - 2º CRI, Inscrição Imobiliária: 620.102.048.000;

- Matrícula: 01.415 - 2º CRI, Inscrição Imobiliária: 620.102.056.000;
- Matrícula: 26.183 - 2º CRI, Inscrição Imobiliária: 620.102.077.000;
- Matrícula: 42.751 - 2º CRI, Inscrição Imobiliária: 620.102.086.000;
- Matrícula: 42.753 - 2º CRI, Inscrição Imobiliária: 620.102.111.000;
- Matrícula: 34.031 - CRI/Praia Grande, Inscrição Imobiliária: 2.01.04.001.013.0009-8.

Considerando que as informações acima, que em destaque constam os imóveis objeto do presente processo, dos quais já foram arrematados os imóveis **Matrícula: 34.031 - CRI/Praia Grande, Inscrição Imobiliária: 2.01.04.001.013.0009-8** (fls. 424/437 e 547/548) e **Matrícula: 26.183 - 2º CRI, Inscrição Imobiliária: 620.102.077.000** (fls. 477/541 e 566/571).

Considerando que já houve manifestação nos autos no mesmo sentido de que o débito apontado pela Municipalidade não detém qualquer correlação com os imóveis objeto da presente ação (fls. 585/586).

Considerando que houve a determinação judicial para que a Municipalidade se manifestasse quanto a explicação referente ao débito apontado por ela, restando *in albis* o prazo de resposta, conforme certidão de fls. 598.

Requer se digne Vossa Excelência em meio as constatações e apontamentos realizados pelas partes do processo, designe nova data para realização de leilão dos demais imóveis, para os devidos fins.

Termos em que, Pede e Espera Deferimento.

São Bernardo do Campo, 02 de junho de 2023.

**Rosangela Regina Alves**  
OAB/SP nº 360.457

**Danilo Ferreira Chaves**  
OAB/SP nº 375.611



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

COMARCA de São Bernardo do Campo  
 FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
 2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP  
 - CEP 09606-000

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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
 Executado: **Doroti Finco e outros**

Juiz de Direito: **Dr. Mauricio Tini Garcia**

Vistos.

1. Diante do interesse conciliatório manifestado a fls. 576/577, concedo oportunidade para que as partes estabeleçam contatos, visando eventual composição amigável a ser homologada pelo juízo.

2. Fls. 578 e Fls. 583/584: Anote-se e observe-se.

3. Fls. 585/586: Esclareça a Municipalidade a divergência entre as informações do débito e o imóvel objeto da ação.

4. Fls. 599 e Fls. 600/601: Cumpra-se intime-se a gestora para cumprimento da determinação proferida a fls. 562, item “5”.

5. Int. Dilig.

São Bernardo do Campo, 04 de junho de 2023.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0506/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)	D.J.E
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124/SP)	D.J.E
Rosangela Regina Alves (OAB 360457/SP)	D.J.E
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)	D.J.E
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)	D.J.E
Armando Cavinato Filho (OAB 18412/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Juiz de Direito: Dr. Mauricio Tini Garcia Vistos. Diante do interesse conciliatório manifestado a fls. 576/577, concedo oportunidade para que as partes estabeleçam contatos, visando eventual composição amigável a ser homologada pelo juízo. Fls. 578 e Fls. 583/584: Anote-se e observe-se. Fls. 585/586: Esclareça a Municipalidade a divergência entre as informações do débito e o imóvel objeto da ação. Fls. 599 e Fls. 600/601: Cumpra-se intime-se a gestora para cumprimento da determinação proferida a fls. 562, item 5. Int. Dilig."

São Bernardo do Campo, 6 de junho de 2023.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**2ª VARA CÍVEL**

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:  
 2845-9544, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:  
 saobernardo2cv@tjsp.jus.br

**CERTIDÃO DE REMESSA PARA O PORTAL ELETRÔNICO**

Processo n°: **0002002-31.2022.8.26.0564**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
 Exequente: **Maria Luiza Finco Azevedo Marques e outros**  
 Executado: **Doroti Finco e outros**

**CERTIFICA-SE** que em 06/06/2023 o ato abaixo foi encaminhado ao **Portal Eletrônico do (a):** PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO.

Teor do ato: Juiz de Direito: Dr. Mauricio Tini Garcia Vistos. Diante do interesse conciliatório manifestado a fls. 576/577, concedo oportunidade para que as partes estabeleçam contatos, visando eventual composição amigável a ser homologada pelo juízo. Fls. 578 e Fls. 583/584: Anote-se e observe-se. Fls. 585/586: Esclareça a Municipalidade a divergência entre as informações do débito e o imóvel objeto da ação. Fls. 599 e Fls. 600/601: Cumpra-se intime-se a gestora para cumprimento da determinação proferida a fls. 562, item 5. Int. Dilig.

São Bernardo do Campo, (SP), 06 de junho de 2023

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0506/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 07/06/2023. Considera-se a data de publicação em 12/06/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Ana Paula Cantão (OAB 253554/SP)  
Carlos Eduardo Piva de Assumpção (OAB 310124S/P)  
Rosângela Regina Alves (OAB 360457/SP)  
Danilo Ferreira Chaves (OAB 375611/SP)  
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683S/P)  
Armando Cavinato Filho (OAB 18412/SP)

Teor do ato: "Juiz de Direito: Dr. Mauricio Tini Garcia Vistos. Diante do interesse conciliatório manifestado a fls. 576/577, concedo oportunidade para que as partes estabeleçam contatos, visando eventual composição amigável a ser homologada pelo juízo. Fls. 578 e Fls. 583/584: Anote-se e observe-se. Fls. 585/586: Esclareça a Municipalidade a divergência entre as informações do débito e o imóvel objeto da ação. Fls. 599 e Fls. 600/601: Cumpra-se intime-se a gestora para cumprimento da determinação proferida a fls. 562, item 5. Int. Dilig."

São Bernardo do Campo, 6 de junho de 2023.