

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA – SÃO PAULO, SP.

Processo nº 1016196-35.2017.8.26.0001

**RONALD REBELO REIS**, brasileiro, divorciado, empresário, portador do RG nº 12.726.160-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 006.492.538-25, domiciliado na Rua Pedro Belegarde, 350 – Tatuapé – São Paulo-SP, CEP: 03317-080, na qualidade de *Exequente*, por sua advogada subscritora, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Exa., dar início a fase de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em face da *Executada* **VALÉRIA SOARES RAMOS**, brasileira, divorciada, portadora do RG nº 19.865.845-X SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 135.101.218-56, residente e domiciliada na Rua Sousa Lopes, 65 – apto. 174 – Bairro Lauzane Paulista – São Paulo-SP, CEP 02436-000, nos termos do artigo 523 do Código de Processo Civil, pelos motivos de fato e de direito a seguir apresentados:

## **I – DA SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO**

Depreende-se da sentença transitada em julgado, proveniente dos autos da AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO em epígrafe, que foi julgado procedente os pedidos de extinção do condomínio

existente sobre os bens descritos na inicial, além do deferimento do reembolso das despesas arcadas pelo Exequente, nos seguintes termos:

III.- Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos formulados na presente **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO** ajuizada por RONALD REBELO REIS em face de VALÉRIA SOARES RAMOS, a fim de:

a) **determinar** a extinção do condomínio existente sobre os bens discriminados na inicial, **ordenando** sua alienação judicial, que deverá ser promovida na forma indicada nos artigos 1.114 a 1.118 do Código de Processo Civil, **dividindo-se o produto da alienação à razão de 50% (cinquenta por cento) para cada uma das partes, após a dedução das despesas (art. 1.116, CPC).**

b) **condenar** a ré a pagar ao autor metade

Este documento foi liberado nos autos em 27/01/2021 às 14:28, a cópia do original assin

fls. 5



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
8ª VARA CÍVEL  
Avenida Engenheiro Carlos Assens, 594, 2º andar, sala 242  
Casa Verde - CEP 02546-000, São Paulo-SP  
Fone: (11) 3951-2523 - E-mail: [saravista@tjsp.jus.br](mailto:saravista@tjsp.jus.br) 0005856-88.2011.8.26.0001

**do valor de um aluguel mensal, a ser definitivamente fixado em execução por arbitramento, desde a citação até a desocupação do imóvel, período em que competir exclusivamente a ela, também, o pagamento das despesas de manutenção, tarifas de energia elétrica, despesas condominiais e tributos inerentes ao imóvel, devendo os valores não pagos serem deduzidos da parte que lhe tocar no produto da alienação.**

BOUZA

## II - DO ACÓRDÃO PROLATADO COM REDUÇÃO DA VERBA DE SUCUMBENCIA

Inconformada com a sentença, a Executada ingressou com recurso de apelação, tendo sido *provido* o recurso, exclusivamente, no tocante ao percentual de honorários sucumbências, tendo sido reduzidos de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa para R\$ 5.000,00, nos seguintes termos:

“Pelo meu voto, dou provimento ao recurso, para reduzir os honorários para R\$ 5.000,00, por ser moderado e condizente com o trabalho realizado pelo patrono do apelado, com a ressalva de que a execução da sucumbência fica condicionada à prova da alteração da situação de pobreza da apelante.”

Desta feita, os honorários de sucumbência restaram minorados para a quantia fixa de R\$ 5.000,00, com a ressalva de que o

pagamento ficaria condicionado à prova de alteração da situação de pobreza da executada.

### III -DA APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

No tocante ao valor do imóvel, apurou-se em sede de Liquidação por Arbitramento, o preço de **840.000,00**, **em março de 2020**. Considerando a atualização do preço para **março de 2021**, conforme especificidade extraída do laudo judicial, resulta o valor de R\$ **892.216,96**, sendo assim partilhado entre as partes:

50% RONALD                      R\$ 446.108,48

50% VALÉRIA                      R\$ 446.108,48

### IV- DAS DESPESAS A SEREM COMPENSADAS PELA EXECUTADA QUANDO DO RECEBIMENTO DO PRODUTO DA ALIENAÇÃO JUDICIAL

#### A) Das Custas, Despesas Processuais e Honorários Advocatícios

Depreende-se dos autos, que foram despendidas custas processuais para o ajuizamento da respectiva ação, que atualizadas até **31 de março de 2021**, alcança a soma de R\$ 12.972,77, como demonstra a planilha anexa.

Custas Iniciais		
28/02/2013	R\$ 3.364,76 : 50,226642 x 77,826226	R\$ 5.213,70
Taxa Oficial de Justiça		
23/02/2013	R\$ 16,95 : 50,226642 x 77,826226	R\$ 26,26
Custas Complementares		
08/04/2013	R\$ 226,43 : 50,790746 x 77,826226	R\$ 346,96
Preparo Recurso Especial		
20/10/2015	R\$ 148,12 : 60,407775 x 77,826226	R\$ 190,63
Taxa de Porte e Remessa		
20/10/2015	R\$ 87,00 : 60,407775 x 77,826226	R\$ 112,09
Taxa de Mandato		
13/12/2013	R\$ 12,44 : 52,161669 x 77,826226	R\$ 18,56
Perícia - fls. 181/182		
22/03/2019	R\$ 6.400,00 : 70,507049 x 77,826226	R\$ 7.064,37

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	12.972,77	0,00	12.972,77
<b>TOTAL</b>	<b>12.972,77</b>	<b>0,00</b>	<b>12.972,77</b>

Destarte, requer seja o Exequente reembolsado das despesas, atualizadas até março de 2021, no valor de **R\$ 12.972,77 (doze mil novecentos e setenta e dois reais e setenta e sete centavos)**, conforme demonstrativo de débito em anexo.

**B) Da Verba Indenizatória Proveniente dos Alugueres Devidos pela Ocupação Exclusiva do Imóvel pela Executada**

Depreende-se da sentença que houve a condenação da Executada ao pagamento, em prol do Exequente dos alugueres, nos seguintes termos:

*"b) condenar a ré a pagar ao autor metade do valor de aluguel mensal, a ser definitivamente fixado na presente fase processual por arbitramento, **desde a citação (19/09/2013) até a desocupação do imóvel, bem como no PAGAMENTO EXCLUSIVO de despesas condominiais e tributos inerentes ao imóvel,***

devendo os valores não pagos serem deduzidos da parte que lhe tocar no produto da alienação.”

Em sede de Liquidação de Sentença por Arbitramento, foi homologado pelo r. juízo o valor locativo apontado pelo expert, o valor de locação, no montante de R\$ 2.635,00 para setembro de 2013.

Considerando que o valor dos aluguéis de 2013 a 2020 foram reajustados, anualmente, pelo índice do IGP-M, e os valores inadimplidos foram atualizados mês a mês, com juros e correção monetária até março de 2021, pelo índice TJSP, é certo que a somatória de 90 meses de locação impagos, perfaz o débito da Executada em R\$ 252.706,79 a título de locação.

<b>Valor do Imóvel em março de 2020</b>	<b>Valor do Aluguel em setembro de 2013</b>	<b>50% do valor do aluguel</b>
R\$ 840.000,00	R\$ 2.635,00	R\$ 1.317,50
<b>Valor do Imóvel em março de 2021 - Índice TJSP</b>	<b>Valor do Aluguel em março de 2021 - IGP-M</b>	
R\$ 892.216,96	R\$ 4.208,55	R\$ 2.104,27

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	176.022,88	0,00	176.022,88
Juros Moratórios	76.356,01	0,00	76.356,01
<b>TOTAL</b>	<b>252.378,89</b>	<b>0,00</b>	<b>252.378,89</b>

**C) Da Taxa Condominial Paga Exclusivamente Pelo Exequente - Condenação ao Reembolso Integral de Setembro 2013 à Setembro de 2016.**

Conforme determinado em sentença judicial, a Executada deve efetuar o *PAGAMENTO EXCLUSIVO* das despesas de manutenção, tarifas de energia elétrica, despesas condominiais e tributos inerentes

ao imóvel, devendo os valores não pagos serem deduzidos da parte que lhe tocar no produto da alienação a desde a citação (19/09/2013) até a desocupação do imóvel.

Considerando que para evitar que o nome do Exequente fosse negativado efetuou o ex-cônjuge e titular da meação do imóvel, de forma unilateral, o pagamento da taxa condominial do período de setembro/2013 a setembro/2016 no valor de R\$ 31.897,35 (atualizado até 05/2017). Para efeito de reembolso desse valor, foi apurado o *montante* de **R\$ 54.181,08, atualizado até março de 2021.**

Pelo exposto, deverá ser retido para o Exequente o valor de **R\$ 54.181,08 (cinquenta e quatro mil, cento e oitenta e um reais e oito centavos) atualizado até 31 de março de 2021.**

**D) Do IPTU Quitado Exclusivamente pelo Exequente (Apartamento e Vagas Garagem). Condenação de Reembolso Integral**

Conforme revelado alhures, a Executada ocupa o imóvel bem como as três garagens, com exclusividade, **devendo restituir ao Exequente o referido imposto, pago por ele, relativo aos exercícios de 2013 a 2017.**

No site da Prefeitura de São Paulo revela a inexistência de débito, sendo que o valor do IPTU relativo ao exercício de 2017 totaliza o valor de **R\$ 3.204,10, à vista.**

Para fins de reembolso, o Exequente apurou as despesas **suportadas com exclusividade** a esse título, quais sejam:

- APARTAMENTO IPTU

EXERCÍCIO	VALOR
2017	R\$ 3.204,10
2016	R\$ 3.204,10
2015	R\$ 3.204,10
2014	R\$ 3.204,10
2013	R\$ 3.204,10

<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 16.020,50</b>
<b>Atualizado até março de 2021</b>	<b>R\$ 38.679,52</b>

Nome	Valor Total	Porcentagem Devida	Valor Devido
Valéria Soares Ramos	R\$ 38.679,52	<b>100% Exclusiva</b>	<b>R\$ 38.679,52</b>

Nesse passo, temos que o valor que deverá ser reembolsado ao Exequente, a título de IPTU totaliza **R\$ 38.679,52 (trinta e oito mil, seiscentos e setenta e nove reais e cinquenta e dois centavos)**.

- VAGA DE GARAGEM IPTU

EXERCÍCIO	VALOR
2017	R\$ 170,96
2016	R\$ 170,96
2015	R\$ 170,96
2014	R\$ 170,96
2013	R\$ 170,96
	<b>TOTAL DE DESPESAS COM IPTU COM CADA VAGA DE GARAGEM: R\$ 854,80 em 05/2017</b>
	<b>Atualizado em 03/2021 R\$ 2.063,81</b>
<b>Nº de vagas (03)</b>	<b>TOTAL: R\$ 2.564,40 em 05/2017</b>
	<b>TOTAL: R\$ 6.191,43 em 03/2021</b>

Nome	Valor Total	Porcentagem Devida	Valor Devido
Valéria Soares Ramos	R\$ 6.191,43	<b>100%</b>	<b>R\$ 6.191,43</b>

Nesses moldes, temos que o valor devido pela Executada, a título de IPTU das três Vagas de Garagem totaliza R\$ 6.191,43 (seis mil, cento e noventa e um reais e quarenta e três centavos).

Conclui-se assim que, é devido pela Executada (IPTU + DESPESAS TAXA DE GARAGEM), o valor de **R\$ 44.870,95 (quarenta e quatro mil, oitocentos e setenta reais e noventa e cinco centavos)**.

## V – DOS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA

Os honorários sucumbenciais, no valor de R\$ 5.000,00, atualizados desde agosto de 2015, data de prolação do v. acórdão, até março de 2021, perfazem o montante de **R\$ 10.774,69 (dez mil, setecentos e setenta e quatro reais e sessenta e nove centavos)**, conforme planilha de cálculo anexo, em que fora adotado como parâmetro de apuração do débito a Planilha de Cálculos do TJ-SP e juros de mora de 1% ao mês.

Honorarios de Sucumbencia Ronald x Valeria			
Correção Monetária			
Valores atualizados até 01/03/2021			
Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais			
Honorários de Sucumbência			
18/08/2015	R\$ 5.000,00 : 59,951381 x 77,826226		R\$ 6.490,78
	Juros moratórios [ de 18/08/2015 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 66,00000%		R\$ 4.283,91
	Subtotal		R\$ 10.774,69
Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	6.490,78	0,00	6.490,78
Juros Moratórios	4.283,91	0,00	4.283,91
<b>TOTAL</b>	<b>10.774,69</b>	<b>0,00</b>	<b>10.774,69</b>

## VI – RESUMO DOS VALORES A SER SUPORTADO PELA EXECUTADA

Por todo o exposto, conclui-se, mediante apresentação dos respectivos cálculos, que a Executada é devedora no valor de **R\$ 375.506,28 (trezentos e setenta e cinco mil, quinhentos e seis reais e vinte e oito centavos)**, senão vejamos:

Custas Processuais	R\$ 12.972,77
--------------------	---------------



Honorários Advocáticos	R\$ 10.774,69
Aluguel	R\$ 252.706,79
Condomínio	R\$ 54.181,08
IPTU - Apartamento	R\$ 38.679,52
IPTU - 03 Vagas de Garagem	R\$ 6.191,43
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 375.506,28</b>

Considerando que a cota parte da Executada no imóvel é de R\$ 446.108,48, o Exequente desde já requer a compensação do valor do débito do montante apurado, quando da alienação judicial do imóvel.

## VII - DOS PEDIDOS

Diante do exposto, serve a presente para requerer:

- a) Seja recebida a presente petição de cumprimento de sentença, determinando-se o respectivo processamento, a fim de que seja promovido a alienação judicial do bem imóvel descrito na petição inicial, nos termos do artigo **730 do Código de Processo Civil**.
  
- b) Seja, a parte Executada intimada, pelo Diário da Justiça, na pessoa de seu advogado constituído nos autos, conforme o artigo 513, § 2º, inciso I, do CPC, para que a Executada tome ciência dos valores apurados na presente

fase processual, bem como da fase de alienação judicial do imóvel;

- c) Seja deferido a compensação do valor do débito da Exequente quando da alienação judicial do imóvel.
- d) Ante a faculdade prevista no inciso VII do artigo 319 do CPC, o autor opta por NÃO realizar audiência prévia de conciliação ou mediação.

Dá-se à causa o valor de **R\$ 375.506,28 (trezentos e setenta e cinco mil, quinhentos e seis reais e vinte e oito centavos)**

Nestes termos,  
Pede deferimento.

São Paulo, 06 de abril de 2021.

**MÔNICA ROSSI SAVASTANO**

**OAB/SP 81.767**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL I - SANTANA**  
**8ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 242, Casa Verde - CEP 02546-000,  
 Fone: (11) 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana8cv@tjsp.jus.br  
 1016196-35.2017.8.26.0001

**DECISÃO INTERLOCUTÓRIA**

Processo nº: **1016196-35.2017.8.26.0001 - Liquidação por Arbitramento**  
 Requerente: **Ronald Rebelo Reis**  
 Requerido: **Valeria Soares Ramos**  
 Data da conclusão: 31/07/2020  
 Conclusão ao Exmo. Sr. Dr. Juiz Ademir Modesto de Souza.

Vistos.

1.- Concordantes as partes, **homologo** o valor locativo apontado pelo experto, arbitrando-o, portanto, em **R\$ 2.635,00** para setembro de 2013.

2.- **Rejeito** a impugnação apresentada pela requerida ao laudo pericial no que toca ao valor estimado para venda do imóvel, tendo em vista a não indicação de quaisquer circunstâncias objetivas bastantes a invalidá-lo.

O laudo pericial restou elaborado mediante vistoria direta do perito no imóvel avaliando, a partir do que valeu-se de critérios técnicos e bem delimitados por estudiosos da área, conforme se observa da descrição detalhada no laudo contida a respeito da operação realizada, as quais, juntamente com a pesquisa de mercado levada a efeito, lhe permitiu a conclusão de que a média dos valores de venda de imóveis semelhantes, frise-se, semelhantes, se apresentava consentânea para a estimação mais precisa o possível para a valoração do bem.

Nada há nos autos a indicar a localização dos imóveis paradigmas relativamente aos andares do edifício respectivo, bem como de que tal característica, por si só, assume papel determinante na apuração do valor do bem, não parecendo passar, portanto, de senso comum, isto é, conclusão não metódica e cientificamente aferível, submetida às subjetividades e perspectivas individuais.

De qualquer forma, não se pode perder de vista que por mais técnica que o seja, a avaliação pericial se trata também de mera estimativa, embora, justamente em virtude de toda a técnica empregada, represente aquela que servirá de melhor parâmetro para a determinação do efetivo valor de mercado do bem, o qual somente se conhecerá com certeza, como evidente, a partir da prova de mercado.

Em outras palavras, o imóvel vale não o que por ele se pede, mas o que por ele se paga efetivamente em condições minimamente leais de mercado, do que de forma alguma possa se acusar afastar a valor indicado pelo perito avaliador, diante de todo o exposto.

De mais a mais, importante observarem as partes que as condições mercadológicas envolvidas na venda de bem qualquer variam de forma incontrolável e se submetem mesmo às subjetividades inaferríveis de cada envolvido, de modo que ao vendedor diligente e interessado cumpre afastar ao máximo a instalação de tais circunstâncias não domináveis, tal como se apresenta o desentendimento de proprietários comuns, culminante, então, na alienação judicial do bem, possível mesmo diante da oferta de preço consideravelmente inferior ao que se poderia esperar em condições normais de mercado.

Assim, acolhendo a conclusão pericial, **arbitro** o valor do imóvel avaliando em **R\$ 840.000,00** para março de 2020.

3.- Liquidado o que se havia para liquidar, na esteira do já consignado pelo *decisum* de fls. 303/304, **declaro**, pois, encerrada a liquidação do julgado, remetendo as partes à fase de cumprimento de sentença.

Em caso de processos com tramitação digital, atentem-se os advogados das partes para a advertência de rodapé.

P. R. Int.

São Paulo, 31 de julho de 2020.

**ADEMIR MODESTO DE SOUZA**  
**JUIZ DE DIREITO**  
**(assinatura digital)**

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

8ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 242, Casa Verde

- CEP 02546-000, Fone: (11) 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:

santana8cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1016196-35.2017.8.26.0001**  
 Classe – Assunto: **Liquidação por Arbitramento - Valor da Execução / Cálculo / Atualização**  
 Requerente: **Ronald Rebelo Reis**  
 Requerido: **Valeria Soares Ramos**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que decorreu o prazo para interpor recurso contra a decisão de fls. 339/340 e que não houve notícia de interposição de agravo de instrumento nos autos. Nada Mais. São Paulo, 10 de março de 2021. Eu, \_\_\_\_\_, Leonardo Prado Assumpção Martins Soares, Escrevente Técnico Judiciário.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8<sup>a</sup> VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA-  
COMARCA DE SÃO PAULO

PROCESSO Nº 1016196-35.2017.8.26.0001.

**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**,  
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos  
**AÇÃO DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA POR**  
**ARBITRAMENTO**, requerida por **RONALD REBELO REIS**,  
contra **VALÉRIA SOARES RAMOS**, dando por terminado  
seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas  
conclusões, expressas no seguinte:

**LAUDO**

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 30 de setembro de 2019.

**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**  
**CREA 0600590772**













# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Sigla		Descrição	Perimetro	Legislação
ZC	ZONA CENTRALIDADE		0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL		0008	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU		0002	L 16050/2014

Descrição		Valor
ZONA DE USO (a)		ZC
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO		0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO		1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)		2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m <sup>2</sup>		0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m <sup>2</sup>		0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)		48
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)		5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m		NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m		3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m <sup>2</sup> )		NA

Zona	Nota
ZC	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estatual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para [geosampa@prefeitura.sp.gov.br](mailto:geosampa@prefeitura.sp.gov.br).



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

O imóvel avaliando está matriculado sob nº 99.867, no 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

fls. 78

LIVRO N.º 2  
REGISTRO GERAL

matricula  
99.867

ficha  
-01-

TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE SÃO PAULO

São Paulo, 01 de julho de 2.003.-

**IMÓVEL:- O APARTAMENTO SOB Nº 174**, localizado no 17º andar do "EDIFÍCIO BRASÍLIA EVEREST", situado à rua Souza Lopes, nº 65, rua Voluntários da Pátria e Faixa Sanitária, bairro do Mandaqui, no 8º Subdistrito – Santana, contendo a área privativa coberta de 120,180 m2, área comum coberta de 88,236 m2, área total coberta de 208,416 m2, área comum descoberta de 51,416 m2 e área total coberta mais descoberta de 259,832 m2, coeficiente de proporcionalidade de 1,0888% e fração ideal no solo de 1,0888%; cabendo-lhe o direito de estacionar, três veículos do tipo passeio ou utilitário, em três vagas da garagem coletiva do edifício, bem como, o direito de utilizar um depósito, localizados no 1º ou 2º subsolos.-

**DEPENDENCIAS:** Sala de jantar e estar, varanda, lavabo, copa, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de empregada, três dormitórios suítes, sendo uma com closet.

**DETALHES CONSTRUTIVOS:** Piso de tacos de madeira na sala de jantar, estar e corredor, paredes revestidas com massa e pintura látex, varanda com piso cerâmico, fechamento com gradil, lavabo com piso cerâmico, paredes revestidas com textura, dormitórios com piso de tacos de madeira, laminado, paredes revestidas com massa e pintura látex, cozinha, banheiros, área de serviço com piso cerâmico, paredes azulejadas, Os caixilhos são de alumínio, portas de madeira, instalação elétrica e hidráulica completa.

Seguem fotografias do edifício e do apartamento avaliando.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**FOTO 01:** VISTA DA RUA SOUZA LOPES, NO TRECHO EM ESTUDO.



**FOTO 02:** VISTA DA RUA SOUZA LOPES, NO SENTIDO OPOSTO..



**FOTO 03:** VISTA DA DO EDIFÍCIO BRASÍLIA EVEREST.

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. Qualquer uso não autorizado é proibido. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006596-28.2027.8.26.0001 e código 00632875. WSAN19703351557

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**FOTO 04:** VISTA DO ESPELHO D'AGUA JUNTO A PORTARIA CENTRAL .



**FOTO 05:** VISTA DA ENTERADA SOCIAL.



**FOTO 06:** VISTA DOS JARDINS LOCALIZADO NOS FUNDOS.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**FOTO 07:** VISTA DA ÁREA EXTERNA E JARDINS.



**FOTO 08:** VISTA DA ÁREA EXTERNA E JARDINS.



**FOTO 09:** VISTA DO PLAY GROUND.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



FOTO 10: VISTA DA PISCINA.



FOTO 11: VISTA DA QUADRA POLI ESPORTIVA.



FOTO 12: VISTA DA ÁREA EXTERNA E JARDINS.

Este documento contém informações sigilosas e/ou confidenciais. Qualquer divulgação, total ou parcial, sem a devida autorização, é proibida. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008596-28.2027.8.26.0001 e código 4043285.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**FOTO 13:** VISTA DA PISCINA OBSERVANDO AO FUNDO O EDIFÍCIO BRASÍLIA EVEREST.



**FOTO 14:** VISTA DO GAZEBO.



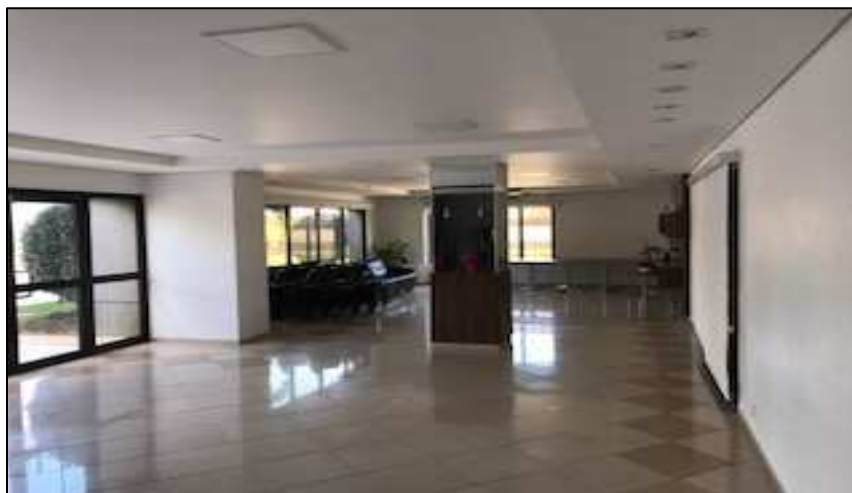
**FOTO 15:** VISTA DA ÁREA DE LAZER DO CONDOMÍNIO.

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. É proibido a divulgação, reprodução, distribuição, empréstimo, transferência, cópia, impressão ou qualquer outro uso não autorizado. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008596-28.2027.8.26.0001 e código 00032875.

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. É proibido divulgar, publicar ou fazer cópia sem autorização. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008596-28.2027.8.26.0001 e código 20082825.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**FOTO 16:** VISTA DO SALÃO DE FESTAS.



**FOTO 17:** VISTA DO BAR DO SALÃO DE FESTAS.



**FOTO 18:** VISTA DO SALÃO DE FESTAS.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**FOTO 19:** VISTA DO BAR DO SALÃO DE FESTAS.



**FOTO 20:** VISTA DA COP



**FOTO 21:** VISTA DA SALA ( APARTAMENTO 174).

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. Qualquer divulgação, mesmo que involuntária, é proibida e sujeita a sanções legais. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008596-28.2027.8.26.0001 e código 200825.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**FOTO 22:** VISTA PANORAMICA DA REGIÃO, TOMADA DA VARANDA.



**FOTO 23:** VISTA DA VARANDA..



**FOTO 24:** VISTA DA SALA .

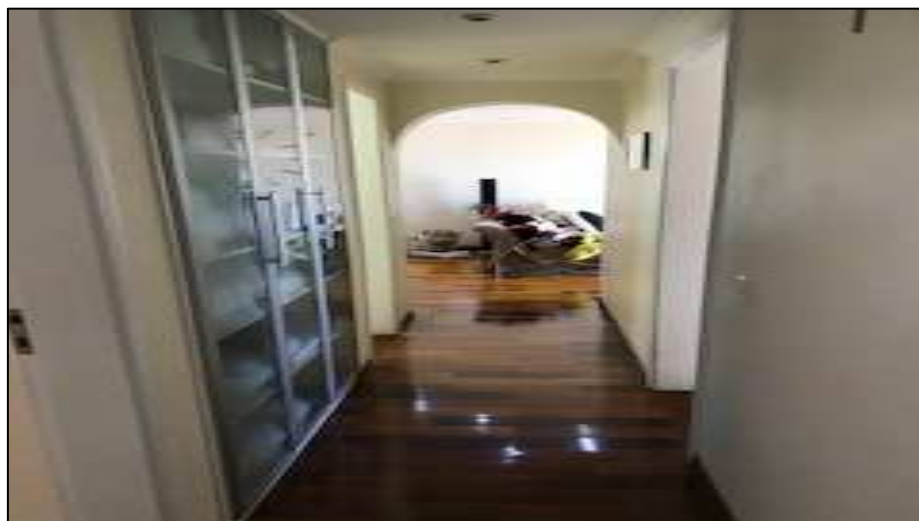
Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. Qualquer uso não autorizado é proibido e passível de sanção. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008596-28.2027.8.26.0001 e código 20032875.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**FOTO 25:** VISTA DO LAVABO.



**FOTO 26:** VISTA DO CORREDOR..



**FOTO 27:** VISTA DA SUÍTE PRINCIPAL...

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**FOTO 28:** VISTA DO BANHEIRO..



**FOTO 29:** VISTA DA OUTRA SUÍTE.



**FOTO 30:** VISTA DA BANHEIRO DA SUÍTE.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**FOTO 31:** VISTA DA OUTRA SUÍTE.



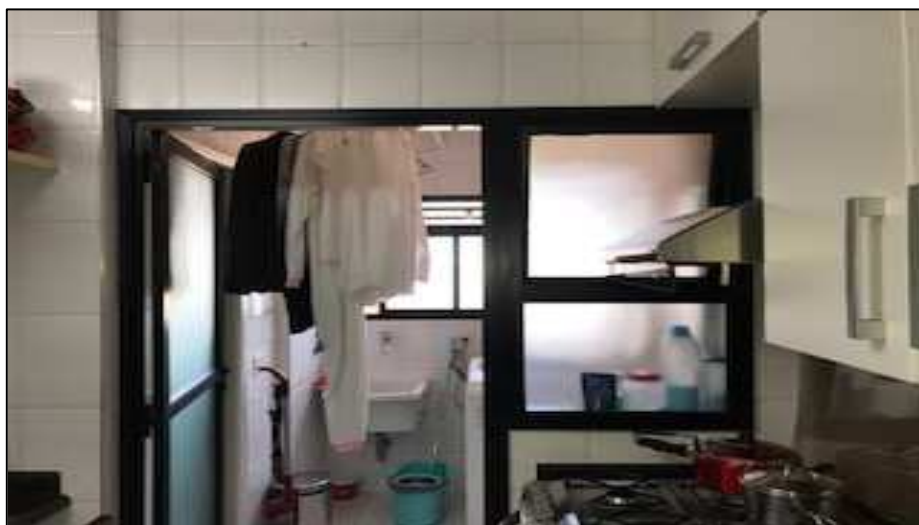
**FOTO 32:** VISTA DA COZINHA.



**FOTO 33:** VISTA DA COZINHA

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772



**FOTO 34:** VISTA DA COZINHA



**FOTO 35:** VISTA DA GARAGEM



**FOTO 36:** VISTA DA GARAGEM

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

O critério empregado para determinação do valor de locação está em consonância com a **NORMA BRASILEIRA NBR-14.653-2 - "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS"** que visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "**NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO IBAPE/SP**", E "**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP - versão 2002**".

### MÉTODO POR COMPARAÇÃO DIRETA:

Trata-se de procedimento preferencial que exige conhecimento de dados de mercado referentes a locações de imóveis semelhantes quanto à contemporaneidade dos dados obtidos, às condições de reajuste ou estágios de contrato, à característica física destacando-se a localização, número de pavimentos, capacidade de renda gerada por cada piso, dimensões, cobrança de luvas dentre outros componentes.

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. Qualquer uso não autorizado é proibido e pode acarretar sanções legais. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008596-28.2027.8.26.0001 e código 20032825.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## 3.1 - MÉTODO COMPARATIVO:

O Método Comparativo consiste essencialmente na comparação de imóveis que possuam características comparáveis do imóvel avaliado, a fim de que não se produzam resultados distorcidos da realidade.

Para perfeita aplicação e adequação deste método, devem ser atendidos requisitos básicos relacionados ao imóvel avaliado e as amostras comparativas desde que obedecidas as seguintes condições:

- ⇒ - Localização
- ⇒ Tipologia
- ⇒ - destinação de uso
- ⇒ - Dimensões
- ⇒ - Detalhes construtivos
- ⇒ - Idade
- ⇒ - Contemporaneidade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, inscrita no Estado de São Paulo, no número de inscrição nº 0600590772. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008596-28.2027.8.26.0001 e código E0E3285.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

No desenvolvimento do método comparativo foi realizado um estudo mercadológico na região em que se insere o imóvel avaliado e na adequação do processo de homogeneização da pesquisa serão adotados os seguintes parâmetros:

**A) FATOR OFERTA:-** Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

**B) FATOR ATUALIZAÇÃO:** A atualização dos elementos comparativos será feita através da variação dos índices IGP-M / FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas).

**C) FATOR LOCALIZAÇÃO:** Na seleção dos elementos comparativos foram utilizadas amostras localizadas no entorno da unidade avaliada, e aplicados os fatores de transposição medidos através dos índices locais da Planta Genérica de Valores (PMSP), aplicando o fator de incidência na fração ideal do terreno igual a 20%.

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. Qualquer divulgação ou uso não autorizado é proibido e pode acarretar sanções legais. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008596-28.2027.8.26.0001 e código E0E32825.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**D) TIPOLOGIA DA CONSTRUÇÃO:** A homogeneização da construção dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliado será feita com base no “ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP” com quadro resumo de tipologia e valores unitários reproduzidos a seguir:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pt			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)	
				Mínimo	Médio	Máximo			
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%	
			1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%	
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%	
			1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%	
			1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%	
			1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%	
			1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%	
			1.2.6- Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%	
			1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,300	60	20%	
			1.2.8- Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%	
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%	
			1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500	60	20%
				Com elevador	1,260	1,470	1,680	60	20%
			1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980	60	20%
				Com elevador	1,692	1,926	2,160	60	20%
			1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460	60	20%
				Com elevador	2,172	2,406	2,640	60	20%
			1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	50	20%	
1.3.6- Padrão Luxo	3,490	-	-	50	20%				
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%	
			2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440	70	20%
				Com elevador	1,200	1,410	1,620	70	20%
			2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860	60	20%
				Com elevador	1,632	1,836	2,040	60	20%
			2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220	60	20%
				Com elevador	2,052	2,286	2,520	60	20%
			2.1.5- Padrão Fino	2,523	3,066	3,600	50	20%	
	2.1.6- Padrão Luxo	3,610	-	-	50	20%			
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%	
			2.2.2- Padrão Simples	0,962	1,125	1,268	60	20%	
			2.2.3- Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%	
			2.2.4- Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%	
			3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20
3.1.2- Padrão Médio					0,229	0,293	0,357	20	10%
3.1.3- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%				

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAO: -

O critério está previsto no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP" e consiste no cálculo da depreciao empregado no Método combinado de "Ross / Heidecke", onde são computados a idade da edificao, estado de conservao, e o fator de adequao ao obsolecismo "Foc",  definido pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R) \quad \text{onde:}$$

R=Coeficiente residual do padrão construtivo (TABELA 1).

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, (TABELA 2).

**OBSERVAO:** No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificao "Ie" e a vida referencial "Ir" .....onde:

$$ROSS: \quad A = \frac{1}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$HEIDECKE = A + (1 - A) \cdot C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificao no momento de avaliao

n = Vida til

C = Coeficiente de depreciao

Este documento  copiado do original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008596-28.2027.8.26.0001 e código 40432875. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008596-28.2027.8.26.0001 e código 40432875. WSAN19703351557

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual R (%)	
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0	
		1.1.2- Padrão Simples	10	0	
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20	
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20	
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20	
		1.2.4- Padrão Simples	70	20	
		1.2.5- Padrão Médio	70	20	
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20	
		1.2.7- Padrão Fino	60	20	
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20	
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20	
		1.3.2- Padrão Simples	60	20	
		1.3.3- Padrão Médio	60	20	
		1.3.4- Padrão Superior	60	20	
		1.3.5- Padrão Fino	50	20	
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20	
	COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
			2.1.2- Padrão Simples	70	20
2.1.3- Padrão Médio			60	20	
2.1.4- Padrão Superior			60	20	
2.1.5- Padrão Fino			50	20	
2.1.6- Padrão Luxo			50	20	
GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	60	20	
		2.2.2- Padrão Simples	60	20	
		2.2.3- Padrão Médio	80	20	
		2.2.4- Padrão Superior	80	20	
ESPECIAL		COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
			3.1.2- Padrão Médio	20	10
	3.1.3- Padrão Superior		30	10	



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2422
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2400
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2377
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2349</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2316
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2283
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2184</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2151
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2118
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2085
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2052
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1999</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1955
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1912
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1869
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1826
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1783</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1697
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1654
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1611
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1555</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1512
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1469
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1426
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1383
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1329</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1286
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1243
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1200
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1157
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1103</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,1060
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,1017
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0974
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0931
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0887</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0844
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0801
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0758
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0715
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0672</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0629
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0586
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0543
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0500
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e enviado ao SCS para a 1ª via em 11/08/2017 às 10:45:20. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00081596-38.2017.8.26.0001 e código 00E312B5.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**E) GARAGEM:** Na homogeneização e avaliação do imóvel o valor unitário dos pisos de garagem serão avaliados ao preço unitário equivalente a 50% do valor unitário fixado para os apartamentos (ITEM III.2.11-RELATÓRIO CAJUFÁ-ESTUDO EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA).

**F) FATOR TIPOLOGIA:** o fator de incidência referente ao padrão construtivo, estado de conservação e idade, será aplicado sobre 80%, na composição do valor unitário.

## F) CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO:

Será avaliado através da expressão:

$$VI[A_{\text{APTO ÚTIL}} + (A_{\text{ÁREA ÚTIL GARAGEM}} \times F_{\text{CORREÇÃO GARAGEM}})] \times Vu..sendo$$

VI = VALOR LOCATIVO MENSAL

$A_{\text{APTO ÚTIL}}$  = ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO

$A_{\text{ÁREA ÚTIL GARAGEM}}$  = ÁREA DA GARAGEM

$F_{\text{CORREÇÃO GARAGEM}}$  = FATOR DE CORREÇÃO PARA GARAGEM

$Vu$  = VALOR UNITÁRIO DE VENDA ÁREA ÚTIL

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## IV - VALOR LOCATIVO MENSAL:

### 4.1-VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Através dos critérios fixados no item III- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO do laudo, temos para o caso em exame:

Assim, da pesquisa efetuada obteve-se 07 (sete) elementos comparativos de ofertas para locação de apartamentos, com características semelhantes no que concerne a localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação.

Os elementos coletados foram inseridos no programa “Geoavaliar” desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, conforme demonstrativo a seguir:

### RELAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DE VENDA DE APARTAMENTO.

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. Qualquer uso não autorizado é proibido e pode acarretar sanções legais. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008596-28.2027.8.26.0001 e código 04E3285.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/07/2013	
SETOR : 70	QUADRA : 150	ÍNDICE DO LOCAL : 978,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : AV. NOVA CANTAREIRA EDIFÍCIO MORADA TROPICAL		NÚMERO : 1389	
COMP.: 8º ANDAR	BAIRRO : AGUÁ FRIA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Novo
FACE :			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	2,640
CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular			
COEF. DEP. (K) :	0,922	IDADE :	10 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	3	VAGAS DESCOB.:	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	175,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	175,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	3
W.C. :	5	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	15	PISCINA :	1
APTO/ANDAR :	2	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :		1	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$):	3.500,00
IMOBILIÁRIA :	LELLO IMÓVEIS		
CONTATO :	SR RODRIGO	TELEFONE :	(11)-22813400
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
ÁREA PONDERADA = ( 160,00 M²+ 3 VAGAS X 10,00 M²/2)=175,00 M²			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-1,73	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	18,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	16,27
		VARIAÇÃO :	0,9039

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/07/2013	
SETOR : 70	QUADRA : 223	ÍNDICE DO LOCAL : 636,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : R CAP. ALBERTO MENDES EDI MANÇÃO NOVA CANTAREIRA		NÚMERO : 538	
COMP.: 10º ANDAR	BAIRRO : AGUÁ FRIA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Novo
FACE :			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento fino (-)	COEF. PADRÃO :	2,652	CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (K) :	0,904	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	209,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	209,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	3
W.C. :	5	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	16	APTO/ANDAR :	1
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	1		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$):	5.100,00
IMOBILIÁRIA :	CARLOS FERRARI IMÓVEIS		
CONTATO :	SRNILTON	TELEFONE :	(11)-22876666
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
ÁREA PONDERADA = ( 189,00 M²+ 4 VAGAS X 10,00 M²/2)=209,00 M²			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,88	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,35	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	-0,08	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	21,96
		HOMOGENEIZAÇÃO :	21,35
		VARIAÇÃO :	0,9721

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/07/2013	
SETOR : 70	QUADRA : 223	ÍNDICE DO LOCAL : 636,00	CHAVE GEGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : R CAP. ALBERTO MENDES/ EDIFÍCIO VARAND CANTAREIRA		NÚMERO : 410	
COMP. : 2 ANDAR	BAIRRO : AGUÁ FRIA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Novo
FACE :			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento fino (-)	COEF. PADRÃO :	2,652	CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	4
VAGAS DESCOB. :	0		
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	220,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	220,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	3
W.C. :	5	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	12	PISCINA :	1
APTO/ANDAR :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	1		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$): 4.900,00		
IMOBILIÁRIA :	PROPRIETÁRIO		
CONTATO :	SR LEANDRO		TELEFONE : (11)-29010002
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
ÁREA PONDERADA = { 200,00 M²+ 4 VAGAS X 10,00 M²/2}=220,00 M²			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,81	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,32	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	-0,07	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	20,05
		HOMOGENEIZAÇÃO :	19,49
		VARIAÇÃO :	0,9721

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 4</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/07/2013	
SETOR : 70	QUADRA : 223	ÍNDICE DO LOCAL : 636,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : R CAP. ALBERTO MENDES/ MANSÃO DOS NOBRES		NÚMERO : 578	
COMP. : 5 ºANDAR	BAIRRO : AGUÁ FRIA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Novo
		FACE :	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento fino (-)	COEF. PADRÃO :	2,652
		CONSERVAÇÃO :	b - entre novo e regular
COEF. DEP. (K) :	0,904	IDADE :	10 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	5	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	231,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	231,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	3
W.C. :	5	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	18	APTO/ANDAR :	1
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	1		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$):	5.000,00
IMOBILIÁRIA :	FORTE IMOVEIS		
CONTATO :	SR LORENZO	TELEFONE :	(11)-29527000
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
ÁREA PONDERADA= { 206,00 M²+ 5 VAGAS X 10,00 M²/2}=231,00 M²			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,78	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,31	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	-0,07	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	19,48
		HOMOGENEIZAÇÃO :	18,94
		VARIAÇÃO :	0,9721



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/07/2013	
SETOR : 70	QUADRA : 223	ÍNDICE DO LOCAL : 636,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA CAP. ALBERTO MENDES EDIFÍCIO REAL PQ		NÚMERO : 566	
COMP. : 11º ANDAR	BAIRRO : AGUÁ FRIA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Novo
FACE :			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento fino (-)	COEF. PADRÃO :	2,652	CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) :	0,844	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	4
VAGAS DESCOB. :	0		
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	230,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	230,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	3
W.C. :	5	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PISCINA :	1
PLAYGROUND :	1	APTO/ANDAR :	1
SUPERIORES :	13	SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	1
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$):	5.100,00
IMOBILIÁRIA :	GRUPO LUPA IMÓVEIS		
CONTATO :	SR ULISSES	TELEFONE :	(11)-28136000
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
ÁREA PONDERADA= ( 210,00 M²+ 4 VAGAS X 10,00 M²/2)=230,00 M²			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,80	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1,48	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	-0,07	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	19,96
		HOMOGENEIZAÇÃO :	20,56
		VARIAÇÃO :	1,0301

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. É proibida a reprodução, distribuição ou divulgação de qualquer natureza sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008596-28.2027.8.26.0001 e código 00032825.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/07/2013	
SETOR : 70	QUADRA : 223	ÍNDICE DO LOCAL : 636,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA CASA FORTE EDIFÍCIO MAISON LARISSA		NÚMERO : 133	
COMP. : 2º ANDAR	BAIRRO : AGUÁ FRIA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> :	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Novo
FACE :			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento fino (-)	COEF. PADRÃO :	2,652	CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) :	0,844	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	4
VAGAS DESC. :	0		
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> :	232,00	ÁREA COMUM M <sup>2</sup> :	0,00
GARAGEM M <sup>2</sup> :	0,00	TOTAL M <sup>2</sup> :	232,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	3
W.C. :	5	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	13	PISCINA :	1
APTO/ANDAR :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	1		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 5.000,00		
IMOBILIÁRIA :	CARLOS FERRARI IMÓVEIS		
CONTATO :	SR FÁBIO		TELEFONE : (11)-22876666
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
ÁREA PONDERADA = { 212,00 M <sup>2</sup> + 3 VAGAS X 10,00 M <sup>2</sup> /2} = 232,00 M <sup>2</sup>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,78	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1,43	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	-0,07	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	19,40
		HOMOGENEIZAÇÃO :	19,98
		VARIAÇÃO :	1,0301

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/07/2013	
SETOR : 70	QUADRA : 148	ÍNDICE DO LOCAL : 662,00	CHAVE GEGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA ISMAEL NERI/ EDIFÍCIO POESY		NÚMERO : 262	
COMP. : 1 °ANDAR	BAIRRO : AGUÁ FRIA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> :	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Novo	FACE :
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento superior s/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	2,460	CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) :	0,875	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	5
VAGAS DESC. :	0		
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> :	215,00	ÁREA COMUM M <sup>2</sup> :	0,00
GARAGEM M <sup>2</sup> :	0,00	TOTAL M <sup>2</sup> :	215,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	3
W.C. :	5	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PISCINA :	1
PLAYGROUND :	1	APTO/ANDAR :	1
SUPERIORES :	18	SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	1
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$): 4.500,00		
IMOBILIÁRIA :	PROPRIETÁRIO		
CONTATO :	SR OTÁVIO		TELEFONE : (11)-963948310
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
ÁREA PONDERADA = { 200,00 M <sup>2</sup> + 3 VAGAS X 10,00 M <sup>2</sup> /2} = 215,00 M <sup>2</sup>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,88	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,81	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	1,10	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	18,84
		HOMOGENEIZAÇÃO :	19,87
		VARIAÇÃO :	1,0550

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA	
DESCRIÇÃO : SETOR 71 LOCAÇÃO APTO	DATA : 01/09/2013
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9	PARCELA DE BENFEITORP.8
OBSERVAÇÃO :	
LOCAÇÃO APARTAMENTO	
<b>FATORES</b>	
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 10 Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev. (+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 3 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AV. NOVA CANTAREIRA EDIFÍCIO MORADA TROPICAL ,1	18,00	16,27	0,9039
<input checked="" type="checkbox"/> 2	R CAP. ALBERTO MENDES EDI MANSÃO NOVA CANTARE	21,96	21,35	0,9721
<input checked="" type="checkbox"/> 3	R CAP. ALBERTO MENDES/ EDIFÍCIO VARAND CANTAREIR	20,05	19,49	0,9721
<input checked="" type="checkbox"/> 4	R CAP. ALBERTO MENDES/ MANSÃO DOS NOBRES ,578	19,48	18,94	0,9721
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA CAP. ALBERTO MENDES EDIFÍCIO REAL PQ ,566	19,96	20,56	1,0301
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA CASA FORTE EDIFÍCIO MAISON LARISSA ,133	19,40	19,98	1,0301
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA ISMAEL NERI/ EDIFÍCIO POESY ,262	18,84	19,87	1,0550

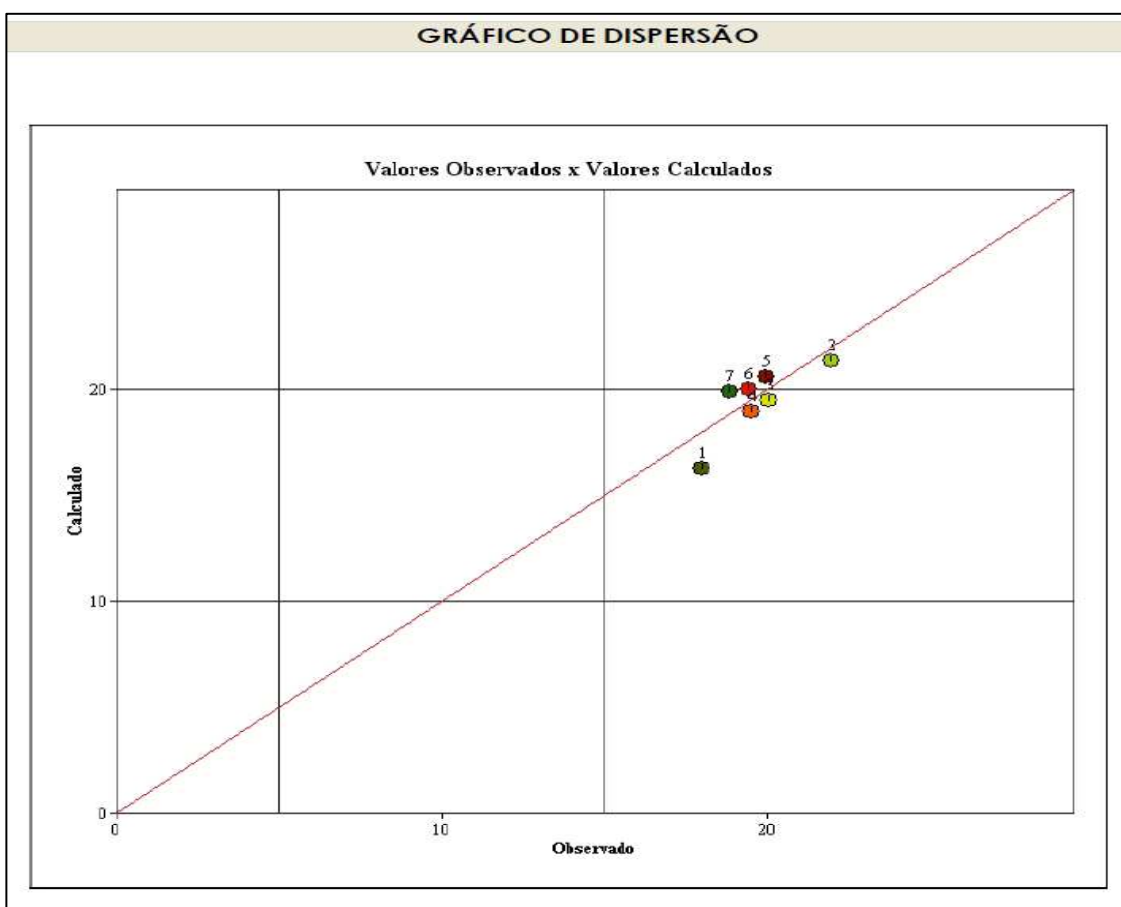
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e informado ao sistema de autenticação de documentos em 01/09/2013 às 10:42:20. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008596-28.2027.8.26.0001 e código 00032875.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm.	X	Y
1	18,00	16,27
2	21,96	21,35
3	20,05	19,49
4	19,48	18,94
5	19,96	20,56
6	19,40	19,98
7	18,84	19,87



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS
DADOS DO AVALIANDO
Tipo : Apartamento Local : RUA SOUZA LOPES 65 APT0 174 SANTANA SAO PAULO - SP Data : 01/09/2013
Cliente : AUTOS 1016196-35.2017.8.26.0001
Área terreno nº : 1,00 Edificação nº : 1,00 Modalidade : Locação
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 19,67 Média Unitários : 19,49
Desvio Padrão : 1,23 Desvio Padrão : 1,62
- 30% : 13,77 - 30% : 13,64
+ 30% : 25,57 + 30% : 25,34
Coeficiente de Variação : 6,2500 Coeficiente de Variação : 8,2900
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
Description GRAU III GRAU II GRAU I
1 Carac. do imóvel avaliando Completa quanto a todas variáveis analisadas Completa qto aos fatores usados no tratamento Adoção de situação paradigma
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados 12 5 3
3 Identificação dos dados de mercado Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores 0,80 a 1,25 0,50 a 2,00 0,40 a 2,50 \*a
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
FORMAÇÃO DOS VALORES
MÉDIA SANEADA (R\$): 19,49
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 19,49000 VALOR TOTAL (R\$): 19,49
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 18,61 INTERVALO MÍNIMO : 18,61
INTERVALO MÁXIMO : 20,37 INTERVALO MÁXIMO : 20,37
GRAU DE PRECISÃO
GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO= R\$ 19,49/M²
DATA BASE: SETEMBRO DE 2013/ DATA DA CITAÇÃO
GRAU DE PRECISÃO: III
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

Este documento contém a cópia original assinada digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES em 01/09/2013 às 10:28:20. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008596-26.2017.8.26.0001 e código B06E302876.

Este documento contém informação sigilosa e não deve ser divulgado para terceiros. A divulgação é proibida e sujeita a sanções legais. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008396-28.2027.8.26.0001 e código E0E32B75.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## 4.2-VALOR DO IMÓVEL:

O valor de locação será calculado pela expressão:

$$VI= A_{UTIL} +( A_{ÁREA DE GARAGEM X P) X Vu.....onde$$

VI=valor do imóvel

$A_{UTIL}$ = área útil do apartamento.....120,18 m<sup>2</sup>

$A_{ÁREA DE GARAGEM}$  = área útil da garagem.....30,00 m<sup>2</sup>

P= Peso atribuído para a garagem.....0,50

Vu= valor unitário de locação= R\$ 19,49/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando

$$VL= 120,18 \text{ m}^2+(30,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 19,49 \text{ /m}^2$$

$$VI=\text{R\$ } 2.634,65$$

Ou em números redondos

<p><b>VALOR DE LOCAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 174</b></p> <p><b>EDIFÍCIO BRASÍLIA EVEREST</b></p> <p><b>VI= R\$2.635,00</b></p> <p><b>(dois mil, seiscentos e trinta e cinco reais)</b></p> <p><b>DATA BASE: SETEMBRO DE 2013/ DATA DA CITAÇÃO</b></p>
---

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## 4.3-VALOR DA COTA PARTE IDEAL :

O valor da cota parte correspondente a metade ideal do valor do aluguel será determinado pela expressão:

$$VCP = VI \times F_{\text{FRAÇÃO DO IMÓVEL}} \dots \text{onde}$$

VCP = VALOR DA COTA PARTE

VI = VALOR DO IMÓVEL... R\$ 2635,00

F FRAÇÃO DO ALUGUEL = fração do imóvel = 0,50

Substituindo e calculando, temos

VCP = R\$ 2.635,00 X 0,50

VCP = R\$ 1.317,50 mensais

**VALOR DA COTA PARTE DE 50% DO VALOR DA LOCAÇÃO**  
**VCP=R\$ 1.317,50 MENSAIS**  
(um mil trezentos e dezessete reais e cinquenta centavos).  
**DATA BASE: SETEMBRO DE 2013/ DATA DA CITAÇÃO**

*OBSERVAÇÃO: Considerando que a Requerida encontra-se na posse do imóvel, não foi calculado o valor acumulado da metade ideal do aluguel à partir da data da citação.*



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## V - CONCLUSÃO:

Pelo que ficou exposto no presente Laudo, o valor do aluguel mensal calculado para o imóvel localizado na Rua Souza Lopes, nº 65, Edifício Brasília Everest, 17º andar, apartamento nº 174, Bairro Lauzane Paulista, ofertado nos termos dos AÇÃO DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA POR ARBITRAMENTO, requerida por RONALD REBELO REIS, contra VALÉRIA SOARES RAMOS 8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA- COMARCA DE SÃO PAULO PROCESSO Nº 1016196-35.2017.8.26.0001, corresponde a:

**VALOR DE LOCAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 174**

**EDIFÍCIO BRASÍLIA EVEREST**

**VI= R\$2.635,00**

**(dois mil, seiscentos e trinta e cinco reais)**

**DATA BASE: SETEMBRO DE 2013/ DATA DA CITAÇÃO**

**VALOR DA COTA PARTE DE 50% DO VALOR DA LOCAÇÃO**

**VCP=R\$ 1.317,50 MENSAIS**

**(um mil trezentos e dezessete reais e cinquenta centavos).**

**DATA BASE: SETEMBRO DE 2013/ DATA DA CITAÇÃO**

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## VII - ENCERRAMENTO:

Consta o presente Laudo de 45 (quarenta e cinco) folhas digitalizadas de um só lado, vindo às demais rubricadas e esta última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Segue no ANEXO I- FONTE DE CONSULTA- PESQUISA IMOBILIÁRIA PARA O ANO DE 2013

Em atenção aos Provimentos n<sup>o</sup> 755/2.001, Artigo 5<sup>o</sup>, e n<sup>o</sup> 797/2003, Artigo 4<sup>o</sup>, do Conselho Superior da Magistratura, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos deste Provimento.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 30 de setembro de 2019.

  
JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES  
CREA 0600590772

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## **ANEXO I-**

### **FONTE DE CONSULTA- PESQUISA IMOBILIÁRIA PARA O ANO DE 2013**

#### **M & A - Pesquisas de Mercado**

0

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

#### **SEDE PRÓPRIA**

### **PESQUISA DE VALORES DE LOCAÇÃO DE APARTAMENTOS**

#### **Imóvel avaliando:**

**- Rua Sousa Lopes, 65 -**

**Setor: 071 - Quadra: 512 - Zona: ZM2 - I. F.: 508,00 / 13**

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## M & A - Pesquisas de Mercado

2

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

### SEDE PRÓPRIA

Endereço : Avenida Nova Cantareira, 1389 - 8º andar  
Bairro : Agua Fria  
Setor : 070 Zona : ZM2  
Quadra : 150 I.F. : 978,00 / 13

#### DADOS ECONOMICOS

Modalidade	: Locação	Locativo	: 3.500,00
Natureza	: Oferta	Luvas	: 0,00
Prazo	: 2 anos	Reajuste	: Anual

#### DADOS DA CONSTRUÇÃO

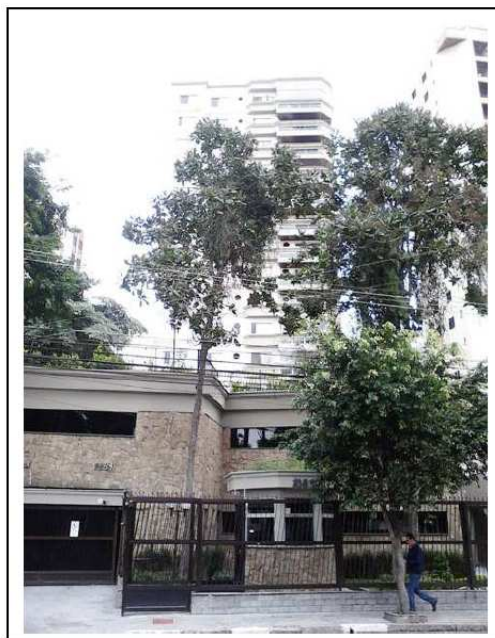
Padrão	: ASu	Idade	: 15 anos
Area Util	: 160,00	Dormitórios	: 3
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 3
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 1
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 3
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

#### FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lello Imóveis  
Endereço - Avenida Nova Cantareira, 1269  
Contato - Sr. Rodrigo Fone: 2281-3400

#### OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Morada Tropical - 8º andar - Padrão Superior
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 02 aptos./andar - Condomínio = R\$ 1.242,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2013

FICHA DE PESQUISA N. B3-07-0202  
Tipo : Apartamento

Data: 12/07/2013

Este documento contém informações sigilosas e não deve ser divulgado sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008596-28.2027.8.26.0001 e código 0003025.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## M & A - Pesquisas de Mercado

5

Rua Maria Paula, 122 - 14° andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

### SEDE PRÓPRIA

Endereço : Rua Casa Forte, 133 - 2° andar  
Bairro : Agua Fria  
Setor : 070 Zona : ZM2  
Quadra : 223 I.F. : 636,00 / 13

#### DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Locação Locativo : 5.000,00  
Natureza : Oferta Luvas : 0,00  
Prazo : 2 anos Reajuste : Anual

#### DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AFI Idade : 20 anos  
Area Util : 212,00 Dormitórios : 4  
Area Garagem : 0,00 Suítes : 2  
Area Edícula : 0,00 Banheiros : 2  
Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1  
Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 7  
Salão de Festas: 1 Vagas Descobertas: 0  
Playground : 1 Piscinas : 1  
Elevadores : 2

#### FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Carlos Ferrari Imóveis  
Endereço - Rua Potins, 174  
Contato - Sr. Fábio Fone: 2287-6666

#### OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Maison Larissa - 2° andar - Padrão Fino
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 2.400,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2013

FICHA DE PESQUISA N. B3-07-0205  
Tipo : Apartamento

Data: 12/07/2013

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. É proibida a reprodução, distribuição ou divulgação de qualquer natureza sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008596-28.2027.8.26.0001 e código 0003285.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## M & A - Pesquisas de Mercado

6

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

### SEDE PRÓPRIA

Endereço : Rua Capitão Alberto Mendes Júnior, 566 - 11º andar  
Bairro : Agua Fria  
Setor : 070 Zona : ZM2  
Quadra : 223 I.F. : 644,00 / 13

#### DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Locação Locativo : 5.100,00  
Natureza : Oferta Luvas : 0,00  
Prazo : 2 anos Reajuste : Anual

#### DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : Afi Idade : 15 anos  
Area Util : 210,00 Dormitórios : 4  
Area Garagem : 0,00 Suítes : 2  
Area Edícula : 0,00 Banheiros : 2  
Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1  
Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 4  
Salão de Festas : 1 Vagas Descobertas : 0  
Playground : 1 Piscinas : 1  
Elevadores : 2

#### FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Grupo Lupa Imóveis  
Endereço - Avenida Guilherme Cotching, 1776  
Contato - Sr. Ulisses Fone: 2813-6000

#### OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Cantareira Real PQ - 11º andar - Padrão Fino
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 1.800,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2013

FICHA DE PESQUISA N. B3-07-0206  
Tipo : Apartamento

Data: 12/07/2013

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## M & A - Pesquisas de Mercado

7

Rua Maria Paula, 122 - 14° andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

### SEDE PRÓPRIA

Endereço : Rua Capitão Alberto Mendes Júnior, 538 - 10° andar  
Bairro : Agua Fria  
Setor : 070 Zona : ZM2  
Quadra : 223 I.F. : 644,00 / 13

#### DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Locação Locativo : 3.500,00  
Natureza : Oferta Luvas : 0,00  
Prazo : 2 anos Reajuste : Anual

#### DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : Afi Idade : 20 anos  
Area Util : 189,00 Dormitórios : 4  
Area Garagem : 0,00 Suítes : 2  
Area Edícula : 0,00 Banheiros : 2  
Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1  
Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 4  
Salão de Festas : 1 Vagas Descobertas : 0  
Playground : 1 Piscinas : 1  
Elevadores : 2

#### FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Carlos Ferrari Imóveis  
Endereço - Rua Potins, 174  
Contato - Sr. Nilton Fone: 2287-6666

#### OBSERVAÇÕES

- 1 - Mansão da Cantareira - 10° andar - Padrão Fino
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 1.700,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos importantes



Arquivo: São Paulo - 2013

FICHA DE PESQUISA N. B3-07-0207  
Tipo : Apartamento

Data: 12/07/2013

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. É proibida a reprodução, distribuição ou divulgação de qualquer natureza sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008596-28.2027.8.26.0001 e código 0003285.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## M & A - Pesquisas de Mercado

9

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

### SEDE PRÓPRIA

Endereço : Rua Capitão Alberto Mendes Júnior, 410 - 2º andar  
Bairro : Agua Fria  
Setor : 070 Zona : ZM2  
Quadra : 223 I.F. : 644,00 / 13

### DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Locação Locativo : 4.900,00  
Natureza : Oferta Luvas : 0,00  
Prazo : 2 anos Reajuste : Anual

### DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AFi Idade : 15 anos  
Area Util : 200,00 Dormitórios : 4  
Area Garagem : 0,00 Suítes : 2  
Area Edícula : 0,00 Banheiros : 2  
Area Total : 1,00 Dorm. Empregada : 1  
Area Comum : 0,00 Vagas Cobertas : 4  
Salão de Festas: 1 Vagas Descobertas: 0  
Playground : 1 Piscinas : 1  
Elevadores : 2

### FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Proprietário  
Endereço - No local  
Contato - Sr. Leandro

Fone: 2901-0002

### OBSERVAÇÕES

- 1 - Varanda da Cantareira - 2º andar - Padrão Fino
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 1.700,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2013

FICHA DE PESQUISA N. B3-07-0209  
Tipo : Apartamento

Data: 12/07/2013



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## M & A - Pesquisas de Mercado

10

Rua Maria Paula, 122 - 14° andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

### SEDE PRÓPRIA

Endereço : Rua Capitão Alberto Mendes Júnior, 578 - 5° andar  
Bairro : Agua Fria  
Setor : 070  
Quadra : 223  
Zona : ZM2  
I.F. : 644,00 / 13

#### DADOS ECONOMICOS

Modalidade	: Locação	Locativo	: 5.000,00
Natureza	: Oferta	Luvas	: 0,00
Prazo	: 2 anos	Reajuste	: Anual

#### DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AFi	Idade	: 15 anos
Area Util	: 206,00	Dormitórios	: 4
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 2
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 2
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 1
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 5
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

#### FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Forte Imóveis  
Endereço - Avenida Nova Cantareira, 2833  
Contato - Sr. Lorenzo Fone: 2952-7000

#### OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Mansão dos Nobres - 5° andar - Padrão Fino
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 2.000,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2013

FICHA DE PESQUISA N. B3-07-0210  
Tipo : Apartamento

Data: 12/07/2013

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## M & A - Pesquisas de Mercado

11

Rua Maria Paula, 122 - 14° andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000  
Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960 - E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

### SEDE PRÓPRIA

Endereço : Rua Ismael Neri, 262 - 1° andar

Bairro : Agua Fria

Setor : 070

Zona : ZM2

Quadra : 148

I.F. : 662,00 / 13

#### DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Locação

Locativo : 4.500,00

Natureza : Oferta

Luvas : 0,00

Prazo : 2 anos

Reajuste : Anual

#### DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : Afi

Idade : 15 anos

Area Util : 200,00

Dormitórios : 3

Area Garagem : 0,00

Suítes : 3

Area Edícula : 0,00

Banheiros : 2

Area Total : 1,00

Dorm. Empregada : 1

Area Comum : 0,00

Vagas Cobertas : 3

Salão de Festas : 1

Vagas Descobertas : 0

Playground : 1

Piscinas : 1

Elevadores : 2

#### FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Proprietário

Endereço - No local

Contato - Sr. Otávio

Fone: 96394-8310

#### OBSERVAÇÕES

1 - Condomínio Edifício Poesy - 1° andar - Padrão Fino

2 - lazer completo

3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 1.300,00

4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Aluguel Ronald x Valeria - VALOR EM SETEMBRO DE 2013 - R\$ 2.632,00

50%.

Aluguéis já corrigidos ano a ano desde 2013 pelo índice do IGP-M.

Correção Monetária

Valores atualizados até 01/03/2021

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

ALUGUEL DE 2013

19/09/2013	R\$ 1.317,50 : 51,428096 x 77,826226	R\$ 1.993,78
	Juros moratórios [ de 19/09/2013 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 89,000000%	R\$ 1.774,46
	Subtotal	R\$ 3.768,23
19/10/2013	R\$ 1.317,50 : 51,566951 x 77,826226	R\$ 1.988,41
	Juros moratórios [ de 19/10/2013 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 88,000000%	R\$ 1.749,80
	Subtotal	R\$ 3.738,20
19/11/2013	R\$ 1.317,50 : 51,881509 x 77,826226	R\$ 1.976,35
	Juros moratórios [ de 19/11/2013 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 87,000000%	R\$ 1.719,43
	Subtotal	R\$ 3.695,78
19/12/2013	R\$ 1.317,50 : 52,161669 x 77,826226	R\$ 1.965,74
	Juros moratórios [ de 19/12/2013 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 86,000000%	R\$ 1.690,53
	Subtotal	R\$ 3.656,27
19/01/2014	R\$ 1.317,50 : 52,537233 x 77,826226	R\$ 1.951,68
	Juros moratórios [ de 19/01/2014 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 85,000000%	R\$ 1.658,93
	Subtotal	R\$ 3.610,61
19/02/2014	R\$ 1.317,50 : 52,868217 x 77,826226	R\$ 1.939,46
	Juros moratórios [ de 19/02/2014 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 84,000000%	R\$ 1.629,15
	Subtotal	R\$ 3.568,62
19/03/2014	R\$ 1.317,50 : 53,206573 x 77,826226	R\$ 1.927,13
	Juros moratórios [ de 19/03/2014 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 83,000000%	R\$ 1.599,52
	Subtotal	R\$ 3.526,65
19/04/2014	R\$ 1.317,50 : 53,642866 x 77,826226	R\$ 1.911,46

	Juros moratórios [ de 19/04/2014 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 82,00000%	R\$ 1.567,40
	Subtotal	R\$ 3.478,85
19/05/2014	R\$ 1.317,50 : 54,061280 x 77,826226	R\$ 1.896,66
	Juros moratórios [ de 19/05/2014 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 81,00000%	R\$ 1.536,30
	Subtotal	R\$ 3.432,96
19/06/2014	R\$ 1.317,50 : 54,385647 x 77,826226	R\$ 1.885,35
	Juros moratórios [ de 19/06/2014 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 80,00000%	R\$ 1.508,28
	Subtotal	R\$ 3.393,63
19/07/2014	R\$ 1.317,50 : 54,527049 x 77,826226	R\$ 1.880,46
	Juros moratórios [ de 19/07/2014 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 79,00000%	R\$ 1.485,57
	Subtotal	R\$ 3.366,03
19/08/2014	R\$ 1.317,50 : 54,597934 x 77,826226	R\$ 1.878,02
	Juros moratórios [ de 19/08/2014 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 78,00000%	R\$ 1.464,86
	Subtotal	R\$ 3.342,88
ALUGUEL DE 2014		
19/09/2014	R\$ 1.381,85 : 54,696210 x 77,826226	R\$ 1.966,21
	Juros moratórios [ de 19/09/2014 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 77,00000%	R\$ 1.513,98
	Subtotal	R\$ 3.480,19
19/10/2014	R\$ 1.381,85 : 54,964221 x 77,826226	R\$ 1.956,62
	Juros moratórios [ de 19/10/2014 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 76,00000%	R\$ 1.487,03
	Subtotal	R\$ 3.443,65
19/11/2014	R\$ 1.381,85 : 55,173085 x 77,826226	R\$ 1.949,21
	Juros moratórios [ de 19/11/2014 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 75,00000%	R\$ 1.461,91
	Subtotal	R\$ 3.411,13
19/12/2014	R\$ 1.381,85 : 55,465502 x 77,826226	R\$ 1.938,94
	Juros moratórios [ de 19/12/2014 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 74,00000%	R\$ 1.434,81
	Subtotal	R\$ 3.373,75
19/01/2015	R\$ 1.381,85 : 55,809388 x 77,826226	R\$ 1.926,99
	Juros moratórios [ de 19/01/2015 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 73,00000%	R\$ 1.406,70
	Subtotal	R\$ 3.333,69

19/02/2015	R\$ 1.381,85 : 56,635366 x 77,826226	R\$ 1.898,89
	Juros moratórios [ de 19/02/2015 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 72,000000%	R\$ 1.367,20
	Subtotal	R\$ 3.266,09
19/03/2015	R\$ 1.381,85 : 57,292336 x 77,826226	R\$ 1.877,11
	Juros moratórios [ de 19/03/2015 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 71,000000%	R\$ 1.332,75
	Subtotal	R\$ 3.209,86
19/04/2015	R\$ 1.381,85 : 58,157450 x 77,826226	R\$ 1.849,19
	Juros moratórios [ de 19/04/2015 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 70,000000%	R\$ 1.294,43
	Subtotal	R\$ 3.143,62
19/05/2015	R\$ 1.381,85 : 58,570367 x 77,826226	R\$ 1.836,15
	Juros moratórios [ de 19/05/2015 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 69,000000%	R\$ 1.266,95
	Subtotal	R\$ 3.103,10
19/06/2015	R\$ 1.381,85 : 59,150213 x 77,826226	R\$ 1.818,15
	Juros moratórios [ de 19/06/2015 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 68,000000%	R\$ 1.236,34
	Subtotal	R\$ 3.054,50
19/07/2015	R\$ 1.381,85 : 59,605669 x 77,826226	R\$ 1.804,26
	Juros moratórios [ de 19/07/2015 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 67,000000%	R\$ 1.208,85
	Subtotal	R\$ 3.013,12
19/08/2015	R\$ 1.381,85 : 59,951381 x 77,826226	R\$ 1.793,86
	Juros moratórios [ de 19/08/2015 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 66,000000%	R\$ 1.183,95
	Subtotal	R\$ 2.977,80
ALUGUEL DE 2015		
19/09/2015	R\$ 1.486,23 : 60,101259 x 77,826226	R\$ 1.924,55
	Juros moratórios [ de 19/09/2015 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 65,000000%	R\$ 1.250,96
	Subtotal	R\$ 3.175,50
19/10/2015	R\$ 1.486,23 : 60,407775 x 77,826226	R\$ 1.914,78
	Juros moratórios [ de 19/10/2015 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 64,000000%	R\$ 1.225,46
	Subtotal	R\$ 3.140,24
19/11/2015	R\$ 1.486,23 : 60,872914 x 77,826226	R\$ 1.900,15
	Juros moratórios [ de 19/11/2015 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 63,000000%	R\$ 1.197,09

	Subtotal	R\$ 3.097,24
19/12/2015	R\$ 1.486,23 : 61,548603 x 77,826226	R\$ 1.879,29
	Juros moratórios [ de 19/12/2015 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 62,00000%	R\$ 1.165,16
	Subtotal	R\$ 3.044,45
19/01/2016	R\$ 1.486,23 : 62,102540 x 77,826226	R\$ 1.862,53
	Juros moratórios [ de 19/01/2016 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 61,00000%	R\$ 1.136,14
	Subtotal	R\$ 2.998,67
19/02/2016	R\$ 1.486,23 : 63,040288 x 77,826226	R\$ 1.834,82
	Juros moratórios [ de 19/02/2016 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 60,00000%	R\$ 1.100,89
	Subtotal	R\$ 2.935,71
19/03/2016	R\$ 1.486,23 : 63,639170 x 77,826226	R\$ 1.817,55
	Juros moratórios [ de 19/03/2016 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 59,00000%	R\$ 1.072,36
	Subtotal	R\$ 2.889,91
19/04/2016	R\$ 1.486,23 : 63,919182 x 77,826226	R\$ 1.809,59
	Juros moratórios [ de 19/04/2016 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 58,00000%	R\$ 1.049,56
	Subtotal	R\$ 2.859,16
19/05/2016	R\$ 1.486,23 : 64,328264 x 77,826226	R\$ 1.798,08
	Juros moratórios [ de 19/05/2016 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 57,00000%	R\$ 1.024,91
	Subtotal	R\$ 2.822,99
19/06/2016	R\$ 1.486,23 : 64,958680 x 77,826226	R\$ 1.780,63
	Juros moratórios [ de 19/06/2016 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 56,00000%	R\$ 997,16
	Subtotal	R\$ 2.777,79
19/07/2016	R\$ 1.486,23 : 65,263985 x 77,826226	R\$ 1.772,30
	Juros moratórios [ de 19/07/2016 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 55,00000%	R\$ 974,77
	Subtotal	R\$ 2.747,07
19/08/2016	R\$ 1.486,23 : 65,681674 x 77,826226	R\$ 1.761,03
	Juros moratórios [ de 19/08/2016 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 54,00000%	R\$ 950,96
	Subtotal	R\$ 2.711,99
ALUGUEL DE 2016		
19/09/2016	R\$ 1.657,24 : 65,885287 x 77,826226	R\$ 1.957,60

	Juros moratórios [ de 19/09/2016 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 53,00000%	R\$ 1.037,53
	Subtotal	R\$ 2.995,12
19/10/2016	R\$ 1.657,24 : 65,937995 x 77,826226	R\$ 1.956,03
	Juros moratórios [ de 19/10/2016 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 52,00000%	R\$ 1.017,14
	Subtotal	R\$ 2.973,17
19/11/2016	R\$ 1.657,24 : 66,050089 x 77,826226	R\$ 1.952,71
	Juros moratórios [ de 19/11/2016 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 51,00000%	R\$ 995,88
	Subtotal	R\$ 2.948,59
19/12/2016	R\$ 1.657,24 : 66,096324 x 77,826226	R\$ 1.951,35
	Juros moratórios [ de 19/12/2016 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 50,00000%	R\$ 975,67
	Subtotal	R\$ 2.927,02
19/01/2017	R\$ 1.657,24 : 66,188858 x 77,826226	R\$ 1.948,62
	Juros moratórios [ de 19/01/2017 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 49,00000%	R\$ 954,82
	Subtotal	R\$ 2.903,44
19/02/2017	R\$ 1.657,24 : 66,466851 x 77,826226	R\$ 1.940,47
	Juros moratórios [ de 19/02/2017 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 48,00000%	R\$ 931,42
	Subtotal	R\$ 2.871,89
19/03/2017	R\$ 1.657,24 : 66,626371 x 77,826226	R\$ 1.935,82
	Juros moratórios [ de 19/03/2017 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 47,00000%	R\$ 909,84
	Subtotal	R\$ 2.845,66
19/04/2017	R\$ 1.657,24 : 66,839575 x 77,826226	R\$ 1.929,65
	Juros moratórios [ de 19/04/2017 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 46,00000%	R\$ 887,64
	Subtotal	R\$ 2.817,28
19/05/2017	R\$ 1.657,24 : 66,893046 x 77,826226	R\$ 1.928,10
	Juros moratórios [ de 19/05/2017 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 45,00000%	R\$ 867,65
	Subtotal	R\$ 2.795,75
19/06/2017	R\$ 1.657,24 : 67,133860 x 77,826226	R\$ 1.921,19
	Juros moratórios [ de 19/06/2017 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 44,00000%	R\$ 845,32
	Subtotal	R\$ 2.766,51
19/07/2017	R\$ 1.657,24 : 66,932458 x 77,826226	R\$ 1.926,97

	Juros moratórios [ de 19/07/2017 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 43,00000%	R\$ 828,60
	Subtotal	R\$ 2.755,56
19/08/2017	R\$ 1.657,24 : 67,046243 x 77,826226	R\$ 1.923,70
	Juros moratórios [ de 19/08/2017 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 42,00000%	R\$ 807,95
	Subtotal	R\$ 2.731,65
ALUGUEL DE 2017		
19/09/2017	R\$ 1.628,67 : 67,026129 x 77,826226	R\$ 1.891,10
	Juros moratórios [ de 19/09/2017 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 41,00000%	R\$ 775,35
	Subtotal	R\$ 2.666,45
19/10/2017	R\$ 1.628,67 : 67,012723 x 77,826226	R\$ 1.891,48
	Juros moratórios [ de 19/10/2017 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 40,00000%	R\$ 756,59
	Subtotal	R\$ 2.648,07
19/11/2017	R\$ 1.628,67 : 67,260670 x 77,826226	R\$ 1.884,51
	Juros moratórios [ de 19/11/2017 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 39,00000%	R\$ 734,96
	Subtotal	R\$ 2.619,47
19/12/2017	R\$ 1.628,67 : 67,381739 x 77,826226	R\$ 1.881,12
	Juros moratórios [ de 19/12/2017 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 38,00000%	R\$ 714,83
	Subtotal	R\$ 2.595,95
19/01/2018	R\$ 1.628,67 : 67,556931 x 77,826226	R\$ 1.876,24
	Juros moratórios [ de 19/01/2018 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 37,00000%	R\$ 694,21
	Subtotal	R\$ 2.570,45
19/02/2018	R\$ 1.628,67 : 67,712311 x 77,826226	R\$ 1.871,94
	Juros moratórios [ de 19/02/2018 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 36,00000%	R\$ 673,90
	Subtotal	R\$ 2.545,84
19/03/2018	R\$ 1.628,67 : 67,834193 x 77,826226	R\$ 1.868,57
	Juros moratórios [ de 19/03/2018 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 35,00000%	R\$ 654,00
	Subtotal	R\$ 2.522,58
19/04/2018	R\$ 1.628,67 : 67,881676 x 77,826226	R\$ 1.867,27
	Juros moratórios [ de 19/04/2018 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 34,00000%	R\$ 634,87
	Subtotal	R\$ 2.502,14



19/05/2018	R\$ 1.628,67 : 68,024227 x 77,826226	R\$ 1.863,35
	Juros moratórios [ de 19/05/2018 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 33,000000%	R\$ 614,91
	Subtotal	R\$ 2.478,26
19/06/2018	R\$ 1.628,67 : 68,316731 x 77,826226	R\$ 1.855,38
	Juros moratórios [ de 19/06/2018 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 32,000000%	R\$ 593,72
	Subtotal	R\$ 2.449,10
19/07/2018	R\$ 1.628,67 : 69,293660 x 77,826226	R\$ 1.829,22
	Juros moratórios [ de 19/07/2018 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 31,000000%	R\$ 567,06
	Subtotal	R\$ 2.396,28
19/08/2018	R\$ 1.628,67 : 69,466894 x 77,826226	R\$ 1.824,66
	Juros moratórios [ de 19/08/2018 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 30,000000%	R\$ 547,40
	Subtotal	R\$ 2.372,05
ALUGUEL DE 2018		
19/09/2018	R\$ 1.773,80 : 69,466894 x 77,826226	R\$ 1.987,25
	Juros moratórios [ de 19/09/2018 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 29,000000%	R\$ 576,30
	Subtotal	R\$ 2.563,55
19/10/2018	R\$ 1.773,80 : 69,675294 x 77,826226	R\$ 1.981,31
	Juros moratórios [ de 19/10/2018 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 28,000000%	R\$ 554,77
	Subtotal	R\$ 2.536,07
19/11/2018	R\$ 1.773,80 : 69,953995 x 77,826226	R\$ 1.973,41
	Juros moratórios [ de 19/11/2018 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 27,000000%	R\$ 532,82
	Subtotal	R\$ 2.506,24
19/12/2018	R\$ 1.773,80 : 69,779110 x 77,826226	R\$ 1.978,36
	Juros moratórios [ de 19/12/2018 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 26,000000%	R\$ 514,37
	Subtotal	R\$ 2.492,73
19/01/2019	R\$ 1.773,80 : 69,876800 x 77,826226	R\$ 1.975,59
	Juros moratórios [ de 19/01/2019 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 25,000000%	R\$ 493,90
	Subtotal	R\$ 2.469,49
19/02/2019	R\$ 1.773,80 : 70,128356 x 77,826226	R\$ 1.968,51
	Juros moratórios [ de 19/02/2019 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 24,000000%	R\$ 472,44

	Subtotal	R\$ 2.440,95
19/03/2019	R\$ 1.773,80 : 70,507049 x 77,826226	R\$ 1.957,93
	Juros moratórios [ de 19/03/2019 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 23,000000%	R\$ 450,32
	Subtotal	R\$ 2.408,26
19/04/2019	R\$ 1.773,80 : 71,049953 x 77,826226	R\$ 1.942,97
	Juros moratórios [ de 19/04/2019 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 22,000000%	R\$ 427,45
	Subtotal	R\$ 2.370,43
19/05/2019	R\$ 1.773,80 : 71,476252 x 77,826226	R\$ 1.931,38
	Juros moratórios [ de 19/05/2019 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 21,000000%	R\$ 405,59
	Subtotal	R\$ 2.336,98
19/06/2019	R\$ 1.773,80 : 71,583466 x 77,826226	R\$ 1.928,49
	Juros moratórios [ de 19/06/2019 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 20,000000%	R\$ 385,70
	Subtotal	R\$ 2.314,19
19/07/2019	R\$ 1.773,80 : 71,590624 x 77,826226	R\$ 1.928,30
	Juros moratórios [ de 19/07/2019 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 19,000000%	R\$ 366,38
	Subtotal	R\$ 2.294,68
19/08/2019	R\$ 1.773,80 : 71,662214 x 77,826226	R\$ 1.926,37
	Juros moratórios [ de 19/08/2019 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 18,000000%	R\$ 346,75
	Subtotal	R\$ 2.273,12
VALOR DO ALUGUEL DE 2019		
19/09/2019	R\$ 1.861,85 : 71,748208 x 77,826226	R\$ 2.019,57
	Juros moratórios [ de 19/09/2019 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 17,000000%	R\$ 343,33
	Subtotal	R\$ 2.362,90
19/10/2019	R\$ 1.861,85 : 71,712333 x 77,826226	R\$ 2.020,58
	Juros moratórios [ de 19/10/2019 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 16,000000%	R\$ 323,29
	Subtotal	R\$ 2.343,88
19/11/2019	R\$ 1.861,85 : 71,741017 x 77,826226	R\$ 2.019,78
	Juros moratórios [ de 19/11/2019 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 15,000000%	R\$ 302,97
	Subtotal	R\$ 2.322,74
19/12/2019	R\$ 1.861,85 : 72,128418 x 77,826226	R\$ 2.008,93

	Juros moratórios [ de 19/12/2019 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 14,00000%	R\$ 281,25
	Subtotal	R\$ 2.290,18
19/01/2020	R\$ 1.861,85 : 73,008384 x 77,826226	R\$ 1.984,71
	Juros moratórios [ de 19/01/2020 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 13,00000%	R\$ 258,01
	Subtotal	R\$ 2.242,73
19/02/2020	R\$ 1.861,85 : 73,147099 x 77,826226	R\$ 1.980,95
	Juros moratórios [ de 19/02/2020 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 12,00000%	R\$ 237,71
	Subtotal	R\$ 2.218,66
19/03/2020	R\$ 1.861,85 : 73,271449 x 77,826226	R\$ 1.977,59
	Juros moratórios [ de 19/03/2020 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 11,00000%	R\$ 217,53
	Subtotal	R\$ 2.195,12
19/04/2020	R\$ 1.861,85 : 73,403337 x 77,826226	R\$ 1.974,04
	Juros moratórios [ de 19/04/2020 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 10,00000%	R\$ 197,40
	Subtotal	R\$ 2.171,44
19/05/2020	R\$ 1.861,85 : 73,234509 x 77,826226	R\$ 1.978,59
	Juros moratórios [ de 19/05/2020 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 9,00000%	R\$ 178,07
	Subtotal	R\$ 2.156,66
19/06/2020	R\$ 1.861,85 : 73,051422 x 77,826226	R\$ 1.983,54
	Juros moratórios [ de 19/06/2020 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 8,00000%	R\$ 158,68
	Subtotal	R\$ 2.142,23
19/07/2020	R\$ 1.861,85 : 73,270576 x 77,826226	R\$ 1.977,61
	Juros moratórios [ de 19/07/2020 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 7,00000%	R\$ 138,43
	Subtotal	R\$ 2.116,04
19/08/2020	R\$ 1.861,85 : 73,592966 x 77,826226	R\$ 1.968,95
	Juros moratórios [ de 19/08/2020 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 6,00000%	R\$ 118,14
	Subtotal	R\$ 2.087,09
ALUGUEL DE 2020		
19/09/2020	R\$ 2.104,27 : 73,857900 x 77,826226	R\$ 2.217,33
	Juros moratórios [ de 19/09/2020 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 5,00000%	R\$ 110,87
	Subtotal	R\$ 2.328,20

19/10/2020	R\$ 2.104,27 : 74,500463 x 77,826226	R\$ 2.198,21
	Juros moratórios [ de 19/10/2020 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 4,00000%	R\$ 87,93
	Subtotal	R\$ 2.286,13
19/11/2020	R\$ 2.104,27 : 75,163517 x 77,826226	R\$ 2.178,81
	Juros moratórios [ de 19/11/2020 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 3,00000%	R\$ 65,36
	Subtotal	R\$ 2.244,18
19/12/2020	R\$ 2.104,27 : 75,877570 x 77,826226	R\$ 2.158,31
	Juros moratórios [ de 19/12/2020 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 2,00000%	R\$ 43,17
	Subtotal	R\$ 2.201,48
19/01/2021	R\$ 2.104,27 : 76,985382 x 77,826226	R\$ 2.127,25
	Juros moratórios [ de 19/01/2021 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 1,00000%	R\$ 21,27
	Subtotal	R\$ 2.148,53
19/02/2021	R\$ 2.104,27 : 77,193242 x 77,826226	R\$ 2.121,52
	Juros moratórios [ de 19/02/2021 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 0,00000%	R\$ 0,00
19/03/2021	R\$ 2.104,27 : 77,826226 x 77,826226	R\$ 2.104,27
	Juros moratórios [ ] = 0,00000%	R\$ 0,00

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	176.022,88	0,00	176.022,88
Juros Moratórios	76.356,01	0,00	76.356,01
<b>TOTAL</b>	<b>252.378,89</b>	<b>0,00</b>	<b>252.378,89</b>

## Aluguel Atualizado

## Correção Monetária

Valores atualizados até 01/03/2021

Indexador utilizado: IGP-M (FGV)

19/09/2013 R\$ 1.317,50 x 1,886640517

R\$ 2.485,65

## Resumo

	<b>Valores</b>	<b>Custas</b>	<b>Total</b>
Valores atualizados	2.485,65	0,00	2.485,65
<b>TOTAL</b>	<b>2.485,65</b>	<b>0,00</b>	<b>2.485,65</b>

## Correção do Aluguel - 2013 a 2014

## Correção Monetária

Valores atualizados até 19/09/2014

Indexador utilizado: IGP-M (FGV)

19/09/2013 R\$ 2.635,00 x 1,048847733

R\$ 2.763,71

## Resumo

	<b>Valores</b>	<b>Custas</b>	<b>Total</b>
Valores atualizados	2.763,71	0,00	2.763,71
<b>TOTAL</b>	<b>2.763,71</b>	<b>0,00</b>	<b>2.763,71</b>

## Correção do Aluguel - 2014 a 2015

## Correção Monetária

Valores atualizados até 19/09/2015

Indexador utilizado: IGP-M (FGV)

19/09/2014 R\$ 2.763,71 x 1,075537898

R\$ 2.972,47

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	2.972,47	0,00	2.972,47
<b>TOTAL</b>	<b>2.972,47</b>	<b>0,00</b>	<b>2.972,47</b>

## Correção do Aluguel - 2014 a 2015

## Correção Monetária

Valores atualizados até 19/09/2016

Indexador utilizado: IGP-M (FGV)

19/09/2015 R\$ 2.972,47 x 1,115061620

R\$ 3.314,49

## Resumo

	<b>Valores</b>	<b>Custas</b>	<b>Total</b>
Valores atualizados	3.314,49	0,00	3.314,49
<b>TOTAL</b>	<b>3.314,49</b>	<b>0,00</b>	<b>3.314,49</b>



## Correção do Aluguel - 2014 a 2015

## Correção Monetária

Valores atualizados até 19/09/2017

Indexador utilizado: IGP-M (FGV)

19/09/2016 R\$ 3.314,49 x 0,982758250

R\$ 3.257,34

## Resumo

	<b>Valores</b>	<b>Custas</b>	<b>Total</b>
Valores atualizados	3.257,34	0,00	3.257,34
<b>TOTAL</b>	<b>3.257,34</b>	<b>0,00</b>	<b>3.257,34</b>

## Correção do Aluguel - 2014 a 2015

## Correção Monetária

Valores atualizados até 19/09/2018

Indexador utilizado: IGP-M (FGV)

19/09/2017 R\$ 3.257,34 x 1,089113645

R\$ 3.547,61

## Resumo

	<b>Valores</b>	<b>Custas</b>	<b>Total</b>
Valores atualizados	3.547,61	0,00	3.547,61
<b>TOTAL</b>	<b>3.547,61</b>	<b>0,00</b>	<b>3.547,61</b>

## Correção do Aluguel - 2018-2019

## Correção Monetária

Valores atualizados até 19/09/2019

Indexador utilizado: IGP-M (FGV)

19/09/2018 R\$ 3.547,61 x 1,049636326

R\$ 3.723,70

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	3.723,70	0,00	3.723,70
<b>TOTAL</b>	<b>3.723,70</b>	<b>0,00</b>	<b>3.723,70</b>

## Correção do Aluguel - 2018-2019

## Correção Monetária

Valores atualizados até 19/09/2020

Indexador utilizado: IGP-M (FGV)

19/09/2019 R\$ 3.723,70 x 1,130205442

R\$ 4.208,55

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	4.208,55	0,00	4.208,55
<b>TOTAL</b>	<b>4.208,55</b>	<b>0,00</b>	<b>4.208,55</b>

## Custas Processuais

## Correção Monetária

Valores atualizados até 01/04/2021

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

## Custas Iniciais

28/02/2013 R\$ 3.364,76 : 50,226642 x 77,826226 R\$ 5.213,70

## Taxa Oficial de Justiça

23/02/2013 R\$ 16,95 : 50,226642 x 77,826226 R\$ 26,26

## Custas Complementares

08/04/2013 R\$ 226,43 : 50,790746 x 77,826226 R\$ 346,96

## Preparo Recurso Especial

20/10/2015 R\$ 148,12 : 60,407775 x 77,826226 R\$ 190,83

## Taxa de Porte e Remessa

20/10/2015 R\$ 87,00 : 60,407775 x 77,826226 R\$ 112,09

## Taxa de Mandato

13/12/2013 R\$ 12,44 : 52,161669 x 77,826226 R\$ 18,56

## Perícia - fls. 181/182

22/03/2019 R\$ 6.400,00 : 70,507049 x 77,826226 R\$ 7.064,37

## Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	12.972,77	0,00	12.972,77
<b>TOTAL</b>	<b>12.972,77</b>	<b>0,00</b>	<b>12.972,77</b>

Imovel
Correção Monetária
Valores atualizados até 01/03/2021
Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

01/03/2020      R\$ 840.000,00 : 73,271449 x 77,826226      R\$ 892.216,96

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	892.216,96	0,00	892.216,96
<b>TOTAL</b>	<b>892.216,96</b>	<b>0,00</b>	<b>892.216,96</b>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MONICA ROSSI SAVASTANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 10/04/2021 às 11:38. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004555-28.2021.8.26.0001 e código D9E32BC.

## iptu - 2013 a 2017. Despesas suportadas pelo Ronald

## Correção Monetária

Valores atualizados até 01/03/2021

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

## Iptu 2013

01/01/2013	R\$ 3.204,10 : 49,768770 x 77,826226	R\$ 5.010,43
	Juros moratórios [ de 01/01/2013 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 98,00000%	R\$ 4.910,22
	Subtotal	R\$ 9.920,65

## Iptu 2014

01/01/2014	R\$ 3.204,10 : 52,537233 x 77,826226	R\$ 4.746,41
	Juros moratórios [ de 01/01/2014 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 86,00000%	R\$ 4.081,91
	Subtotal	R\$ 8.828,31

## Iptu 2015

01/01/2015	R\$ 3.204,10 : 55,809388 x 77,826226	R\$ 4.468,12
	Juros moratórios [ de 01/01/2015 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 74,00000%	R\$ 3.306,41
	Subtotal	R\$ 7.774,53

## Iptu 2016

01/01/2016	R\$ 3.204,10 : 62,102540 x 77,826226	R\$ 4.015,34
	Juros moratórios [ de 01/01/2016 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 62,00000%	R\$ 2.489,51
	Subtotal	R\$ 6.504,86

## Iptu 2017

01/01/2017	R\$ 3.204,10 : 66,188858 x 77,826226	R\$ 3.767,45
	Juros moratórios [ de 01/01/2017 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 50,00000%	R\$ 1.883,72
	Subtotal	R\$ 5.651,17

## Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	22.007,75	0,00	22.007,75
Juros Moratórios	16.671,78	0,00	16.671,78
<b>TOTAL</b>	<b>38.679,52</b>	<b>0,00</b>	<b>38.679,52</b>

## Honorários de Sucumbência Ronald x Valeria

## Correção Monetária

Valores atualizados até 01/03/2021

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

## Honorários de Sucumbência

18/08/2015	R\$ 5.000,00 : 59,951381 x 77,826226	R\$ 6.490,78
	Juros moratórios [ de 18/08/2015 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 66,00000%	R\$ 4.283,91
	Subtotal	R\$ 10.774,69

## Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	6.490,78	0,00	6.490,78
Juros Moratórios	4.283,91	0,00	4.283,91
<b>TOTAL</b>	<b>10.774,69</b>	<b>0,00</b>	<b>10.774,69</b>



Taxa de Condomínio Paga pelo Ronald R\$ 31.897,35 - em maio de 2017.

Mensalidades Inadimplidas 10/2016 R\$ 12.291,57

Correção Monetária

Valores atualizados até 01/03/2021

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

Taxa de Condomínio - Reembolso - Pago pelo Ronald

01/05/2017	R\$ 31.897,00 : 66,893046 x 77,826226	R\$ 37.110,33
	Juros moratórios [ de 01/05/2017 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 46,00000%	R\$ 17.070,75
	Subtotal	R\$ 54.181,08

Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	37.110,33	0,00	37.110,33
Juros Moratórios	17.070,75	0,00	17.070,75
<b>TOTAL</b>	<b>54.181,08</b>	<b>0,00</b>	<b>54.181,08</b>

Despesas suportadas pelo Ronald 0 Vagas de Garagem - 2013 a 2017.

Correção Monetária

Valores atualizados até 01/03/2021

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

01/01/2013	R\$ 170,96 : 49,768770 x 77,826226	R\$ 267,34
	Juros moratórios [ de 01/01/2013 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 98,00000%	R\$ 261,99
	Subtotal	R\$ 529,33
01/01/2014	R\$ 170,96 : 52,537233 x 77,826226	R\$ 253,25
	Juros moratórios [ de 01/01/2014 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 86,00000%	R\$ 217,80
	Subtotal	R\$ 471,05
01/01/2015	R\$ 170,96 : 55,809388 x 77,826226	R\$ 238,40
	Juros moratórios [ de 01/01/2015 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 74,00000%	R\$ 176,42
	Subtotal	R\$ 414,82
01/01/2016	R\$ 170,96 : 62,102540 x 77,826226	R\$ 214,25
	Juros moratórios [ de 01/01/2016 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 62,00000%	R\$ 132,83
	Subtotal	R\$ 347,08
01/01/2017	R\$ 170,96 : 66,188858 x 77,826226	R\$ 201,02
	Juros moratórios [ de 01/01/2017 a 01/03/2021: 1,00% simples ] = 50,00000%	R\$ 100,51
	Subtotal	R\$ 301,53

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	1.174,26	0,00	1.174,26
Juros Moratórios	889,55	0,00	889,55
<b>TOTAL</b>	<b>2.063,81</b>	<b>0,00</b>	<b>2.063,81</b>

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA – SÃO PAULO, SP.

Processo nº 0005856-88.2013.8.26.0001

RONALD REBELO REIS, brasileiro, divorciado, empresário, portador do RG nº 12.726.160-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 006.492.538-25, domiciliado na Rua Pedro Bellegarde, 350 - Tatuapé - São Paulo/SP, CEP: 03317-080 por sua advogada subscritora, vem respeitosamente a presença de Vossa Exa. dar início a fase de **LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA POR ARBITRAMENTO**, o que faz nos termos dos artigos 509, inciso I e seu parágrafo 1º e artigo 318, ambos do CPC, em face de **VALÉRIA SOARES RAMOS**, brasileira, divorciada, portadora do RG nº 19.865.845-X SSP/SP e inscrita no CPF/MF nº 135.101.218-56, residente e domiciliada na Rua Sousa Lopes, 65 - apto. 174 - Bairro Lauzane Paulista - São Paulo/SP, CEP 02436-000, pelos motivos de fato e de direito que passa a expor:

## **I - DA SENTENÇA DE EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO**

Observa-se da sentença originária de extinção de condomínio, transitada em julgado, a determinação da alienação judicial do bem imóvel, bem como o valor do '*quantum debeatur*' pela

Requerida referente as despesas de aluguel, condomínio, energia, tributos e despesas sucumbenciais, a ser deduzido da parte que tocar a Requerida após a referida alienação, em conformidade com os termos da r. sentença:



## II - DO V. ACÓRDÃO PROLATADO DE REDUÇÃO DA VERBA HONORÁRIA

Por sua vez, a Requerida inconformada com a parte da sentença relativa à condenação de honorários advocatícios arbitrados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, ingressou com recurso de apelação, tendo sido provido o recurso nos seguintes termos:

“Pelo meu voto, dou provimento ao recurso, para reduzir os honorários para R\$ 5.000,00, por ser moderado e condizente com o trabalho realizado pelo patrono do apelado, com a ressalva de que a execução da sucumbência fica condicionada à prova da alteração da situação de pobreza da apelante.”

Desta feita, os honorários restaram minorados para a quantia fixa de R\$ 5.000,00, com a ressalva de que a sucumbência

fica condicionada à prova de alteração da situação de pobreza da apelante.

### III - DO PEDIDO DE REVOGAÇÃO DA JUSTIÇA GRATUITA

Em análise ao conjunto probatório ora juntado, denota-se que deverá ser revogado os benefícios da justiça gratuita concedidos no processo originário, em prol da Requerida.

Isso porque, a beneficiária tem-se mantido, de maneira informal e próspera, no mercado de trabalho desde a separação de fato do casal, ocorrida em fevereiro de 2012, tendo se valido da experiência profissional obtida pelo trabalho desenvolvido por muitos anos consecutivos, em cargo de direção, na empresa de seu cunhado, denominada Rolemak Comercial Ltda.

Considerando ainda que é pessoa jovem, com 46 anos de idade, as provas ora colacionadas comprovam que tem ela se mantido dignamente, com seus próprios rendimentos até os dias de hoje, especialmente, por estar ela desfrutando, sozinha, durante esses últimos cinco anos, de moradia em apartamento de alto padrão, arcando com o pagamento de condomínio no valor de quase R\$ 1.000,00 (mil reais) mensais, além de todas as demais despesas pertinentes.

Cumprе salientar que sua única filha, há mais de quatro anos reside no exterior, sendo que o apartamento em comento seria razoável para acolher muito mais do que apenas uma pessoa, posto que possui **uma área útil de 120m2, três suítes, três vagas de garagem**, localizado em região nobre da cidade, encontrando-se em ótimo estado de conservação.

Além disso, comprova-se que a Requerida, no ano de 2016, amealhou, na ação trabalhista proposta em face da empresa supramencionada, o montante de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), a título de verbas rescisórias.

Ademais, ela mantém-se em litígio com a empresa supramencionada - Rolemak - através do processo judicial nº 1022010-96.2015.8.26.0001, pleiteando a liquidação de suas cotas sociais obtidas pelo regime de casamento com um dos sócios, ora Requerente, no valor de mais de R\$ 500.000,00.

Frisa-se que na referida demanda deixou de obter a concessão da justiça gratuita, conforme decisão judicial ora juntada.

Em suma, a Requerida apresenta fortes indícios de riqueza pelos seguintes fatos:

- Permanece residindo sozinha em condomínio de luxo, há mais de cinco anos, arcando com despesas condominiais mensais de quase R\$ 1.000,00;
- Comprova-se que recebeu em 2016, a título de verbas rescisórias, mais de R\$ 90.000,00;
- Comprova-se que é autora em ação de liquidação de cotas sociais em que pretende o recebimento de mais de R\$ 500.000,00;
- É titular da meação de imóvel no valor de quase R\$ 1.0000,00 (um milhão de reais), objeto da presente ação.

Por tudo isso, aliado ao fato de que se trata de pessoa jovem e ativa, que desde sempre manteve-se no mercado de trabalho, **temos que a condição de pobreza da Requerida não mais deve prevalecer, inexistindo óbice à satisfação das custas processuais, em especial, dos honorários advocatícios sucumbenciais que fora ela condenada no processo principal.**

Desta feita, requer seja revogada a decisão de concessão da justiça gratuita em prol da ora Requerida, a fim de que haja o deferimento do pedido de satisfação das verbas de sucumbência em que fora condenada, por meio da dedução da parte que lhe tocar no

produto da alienação do imóvel deste processo, avaliado em quase R\$ 1.000.000,00, dado o caráter alimentar da referida verba.

#### IV - DA DEDUÇÃO DA PARTE QUE TOCAR À REQUERIDA APÓS A ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. DOS DOCUMENTOS ELUCIDATIVOS

##### 4.1. DAS DESPESAS PROCESSUAIS DA AÇÃO ORIGINÁRIA

No tocante a apuração das custas processuais despendidas para o ajuizamento da Ação principal de Extinção de Condomínio, verifica-se a somatória de R\$ 5.062,42 (cinco mil e sessenta e dois reais e quarenta e dois centavos), atualizadas até mês de Maio de 2017, como demonstra a planilha anexa.

• Custas Iniciais	R\$ 3.364,76	28.02.2013
• Taxa Oficial de Justiça	R\$ 16,95	23.02.2013
• Custas Complementares	R\$ 226,43	08.04.2013
• Preparo Recurso Especial	R\$ 148,12	20.10.2015
• Taxa de Porte Remessa	R\$ 87,00	20.10.2015
• Taxa de Mandato	R\$ 12,44	13.12.2013
• Taxa Oficial de Justiça 2	R\$ 16,95	18.09.2013

Destarte, requer seja o Requerente reembolsado das despesas aqui elencadas, no total atualizado até maio de 2017, de **R\$ 5.100,42 (cinco mil e cem reais e quarenta e dois centavos)**, conforme demonstrativo de débito em anexo, tudo ao final da demanda, por meio da dedução da parte que tocar à Requerida, do produto da alienação.

##### 4.2. DOS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA DA AÇÃO ORIGINÁRIA

Os honorários advocatícios sucumbenciais, reformado pelo v. acórdão, no valor de R\$ 5.000,00, atualizados desde 18 de

agosto de 2015 até maio de 2017, perfazem o montante de **R\$ 6.750,52 (seis mil setecentos e cinquenta reais e cinquenta e dois centavos)**, conforme planilha de cálculo anexo, em que fora adotado como parâmetro de apuração do débito a Planilha de Cálculos do TJ-SP e juros de mora de 1% ao mês.

Desse modo, no caso de ser revogado a justiça gratuita, requer seja retida da parte da alienação judicial do imóvel que tocar à Requerida, o referido valor, através da expedição de guia para a advogada desses autos, vez que se trata de verba alimentar.

#### 4.3. DA LIQUIDAÇÃO DA VERBA INDENIZATÓRIA PROVENIENTE DOS ALUGUERES DEVIDOS PELA OCUPAÇÃO EXCLUSIVA DO IMÓVEL PELA REQUERIDA

Depreende-se da sentença que houve a condenação da Requerida ao pagamento, em prol do Requerente dos alugueres, nos seguintes termos:

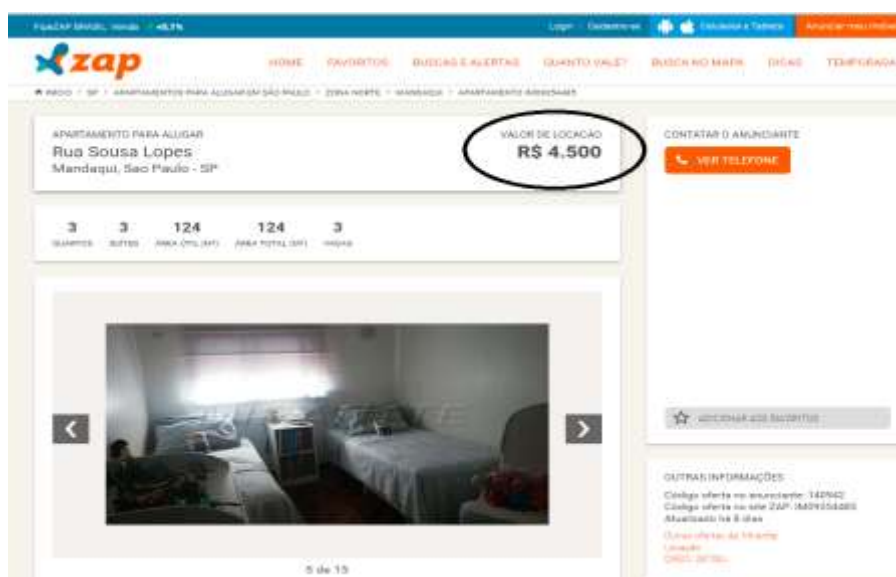
*"b) condenar a ré a pagar ao autor metade do valor de aluguel mensal, a ser definitivamente fixado na presente fase processual por arbitramento, desde a citação (19/09/2013) até a desocupação do imóvel, bem como no PAGAMENTO EXCLUSIVO das despesas de manutenção de despesas condominiais e tributos inerentes ao imóvel, devendo os valores não pagos serem deduzidos da parte que lhe tocar no produto da alienação."*

Considerando que o valor do aluguel que poderia ser arbitrada por Vossa Exa, deveria ser a mesma praticada no mercado imobiliário, qual seja, 0,5% a 0,8% do valor do imóvel, requer seja arbitrado o percentual de 6,5%, tendo em vista a localização do imóvel, a área útil de 120m<sup>2</sup>, três suítes e três vagas de garagem, encontrando-se em ótimo estado de conservação.



Apenas por amor a argumentação, o Requerente informa que localizou junto ao em site da internet especializado em venda e locação de imóvel, um apartamento no mesmo prédio do imóvel em comento, sendo seu preço para a venda de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais) e para locação no valor de R\$ 4.500,00 mensais.

Na suposição que esse seja o valor arbitrado por Vossa Exa., apura-se abaixo o valor devido a título de aluguel, qual seja:



Valor do Imóvel	Porcentagem Aplicada	Valor do Aluguel	50% do valor do aluguel
R\$ 900.000,00	0,5%	R\$ 4.500,00	R\$ 2.250,00

Mês	Valor	Porcentagem Devida	Valor Devido
Setembro de 2013	R\$ 4.500,00	50%	R\$ 2.250,00
Outubro de 2013	R\$ 4.500,00	50%	R\$ 2.250,00
Novembro de 2013	R\$ 4.500,00	50%	R\$ 2.250,00
Dezembro de 2013	R\$ 4.500,00	50%	R\$ 2.250,00
Janeiro de 2014	R\$ 4.500,00	50%	R\$ 2.250,00
Fevereiro de 2014	R\$ 4.500,00	50%	R\$ 2.250,00
Março de 2014	R\$ 4.500,00	50%	R\$ 2.250,00
Abril de 2014	R\$ 4.500,00	50%	R\$ 2.250,00
Mai de 2014	R\$ 4.500,00	50%	R\$ 2.250,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MÔNICA ROSSI SAVASTANO em 04/05/2017 às 16:02:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00089596-28.2017.8.26.0001 e código 09092017.



Considerando 45 meses de locação, o débito da Requerida seria de, aproximadamente, **R\$ 101.250,00 (cento e um mil duzentos e cinquenta reais)** a título de locação.

4.4. DAS DESPESAS DE TAXA CONDOMINIAL - REEMBOLSO INTEGRAL DE SETEMBRO 2013 A SETEMBRO DE 2016.

Conforme determinado em sentença judicial, a Requerida deve efetuar o *PAGAMENTO EXCLUSIVO* das despesas de manutenção, tarifas de energia elétrica, despesas condominiais e tributos inerentes ao imóvel, devendo os valores não pagos serem deduzidos da parte que lhe tocar no produto da alienação a desde a citação (19/09/2013) até a desocupação do imóvel.

Considerando que para evitar que o nome do Requerente fosse negativado efetuou o ex-cônjuge e titular da metade do imóvel, de forma unilateral, o pagamento da taxa condominial. Para efeito de reembolso desse valor, foi apurado o *montante de **R\$ 31.897,35 (trinta e um mil, oitocentos e noventa e sete reais e trinta e cinco centavos)**, atualizado até maio de 2017.*

Ocorre, que desde outubro de 2016, as mensalidades do Condomínio encontram-se inadimplidas, cujo valor atualizado até maio de 2017, corresponde à R\$ 12.291,57 (doze mil duzentos e noventa e um reais e cinquenta e sete centavos), devendo esse valor ser retido da parte que cabe à Requerida e direcionada ao condomínio.

Pelo exposto, deverá ser retido para o Requerente o valor de **R\$ 31.897,35 (trinta e um mil, oitocentos e noventa e sete reais e trinta e cinco centavos)**, atualizado até maio de 2017 e para a administração do condomínio o valor de R\$ 12.291,57 (doze mil duzentos e noventa e um reais e cinquenta e sete centavos)

4.5- DO REEMBOLSO DO IPTU QUITADO PELO EXECUTADO (APARTAMENTO E VAGAS GARAGEM). CONDENAÇÃO DE REEMBOLSO INTEGRAL

Conforme revelado alhures, a Requerida ocupa o imóvel bem como as três garagens, com exclusividade, devendo restituir ao Requerente o referido imposto, pago por ele, relativo aos exercícios de 2013 a 2017.

No site da Prefeitura de São Paulo revela a inexistência de débito, sendo que o valor do IPTU relativo ao exercício de 2017 totaliza o valor de **R\$ 3.204,10, à vista.**

Para fins de reembolso, o Requerente apurou as despesas suportadas com exclusividade a esse título, quais sejam:

- APARTAMENTO IPTU

EXERCÍCIO	VALOR
2017	R\$ 3.204,10
2016	R\$ 3.204,10
2015	R\$ 3.204,10
2014	R\$ 3.204,10
2013	R\$ 3.204,10
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 16.020,50</b>

Nome	Valor Total	Porcentagem Devida	Valor Devido
Valéria Soares Ramos	R\$ 16.020,50	<b>100% Exclusiva</b>	<b>R\$ 16.020,50</b>

Assim, temos que o valor que deverá ser reembolsado ao Requerente, a título de IPTU totaliza **R\$ 16.020,50 (dezesesseis mil e vinte reais e cinquenta centavos).**

- VAGA DE GARAGEM IPTU

EXERCÍCIO	VALOR
2017	R\$ 170,96
2016	R\$ 170,96
2015	R\$ 170,96
2014	R\$ 170,96
2013	R\$ 170,96
	<b>TOTAL DE DESPESAS COM IPTU COM CADA VAGA DE GARAGEM: R\$ 854,80</b>
<b>Nº de vagas (03)</b>	<b>TOTAL: R\$ 2.564,40</b>

Nome	Valor Total	Porcentagem Devida	Valor Devido
Valéria Soares Ramos	R\$ 2.564,40	100%	R\$ 2.564,40

Assim, temos que o valor devido pela Requerida, a título de IPTU das três Vagas de Garagem totaliza R\$ 2.564,40 (dois mil quinhentos e sessenta e quatro reais e quarenta centavos).

Conclui-se assim que deverá ser retido da parte que cabe a Requerida, o valor de **R\$ 18.584,90 (dezoito mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e noventa centavos)**.

#### V - DA APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL. DA POSSIBILIDADE DE AVALIAÇÃO POR OFICIAL DE JUSTIÇA. DA ALIENAÇÃO PARTICULAR.

Considerando se que a presente demanda retrata o pedido de liquidação por arbitramento do único bem imóvel das partes ora litigantes, para ser submetido à alienação judicial, de modo que se ultime a partilha dos ex-cônjuges o Requerente, com base no artigo 510 do Código de Processo Civil, apresenta os documentos de que dispõe, bem como avaliações prévias sobre o valor devido,

Nesse passo, comprova-se que outro imóvel semelhante, localizado na mesma rua, com a mesma metragem, idêntico número de suítes e de garagens do imóvel em comento, conforme anúncio de venda junto ao site do [www.zapoimoveis.com.br](http://www.zapoimoveis.com.br) e no site da imobiliária VIVA REAL, há a avaliação do metro quadrado como sendo de R\$ 7.500,00, o que se deduz ser o preço praticado do imóvel dos litigantes na região é de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), qual seja:

The screenshot displays a real estate listing on the ZAP website. At the top, the 'ROSSI' logo is prominent, with 'ADVOCACIA E CONSULTORIA' underneath. The navigation bar includes 'HOME', 'FAVORITOS', 'BÚSCAS E ALERTAS', 'QUANTO VALE?', 'BÚSCA NO MAPA', 'DIGAS', and 'TEMPORADA'. The main listing is for an apartment at 'Rua Sousa Lopes, Lauzane Paulista, São Paulo - SP'. The sale price is 'R\$ 900.000' (circled in orange), and the price per square meter is 'R\$ 7.500' (indicated by a yellow arrow). The listing specifies 3 bedrooms, 3 bathrooms, 120 sqm of useful area, and 120 sqm of total area. A contact form on the right allows users to reach the advertiser, and a gallery of photos shows the interior of the apartment. The date '5 de 15' is visible at the bottom of the photo gallery.

## VI - DO FUNDAMENTO JURÍDICO

No direito processual civil, sabemos que cabe ao Código de Processo Civil determinar os procedimentos necessários para o cumprimento de sentença que tenha determinado ao pagamento de quantia específica, conforme disciplina os artigos 513 e seguintes, do CPC.

Tratando-se da obrigação de pagar quantia certa, a execução é o mecanismo processual que coage o devedor ao seu cumprimento, devendo, para tanto, observar se a obrigação a ser exigida preenche os requisitos descritos nos artigos 513 e 515, e, por similaridade, o artigo 786, todos do Código de Processo Civil.

No caso em tela, estamos diante de uma sentença/acórdão, transitada em julgado, a qual determinou a extinção do condomínio havido sobre o único bem imóvel dos condôminos e a alienação judicial do mesmo, além da condenação ao pagamento de aluguel pela utilização exclusiva do imóvel, a partir da citação.

No mais, o valor devido foi facilmente apurado por simples cálculo aritmético, tornando-a líquida (par. único do art. 786 do CPC) e, por fim, trata-se de título executivo judicial, o que demonstra total aptidão para o seu cumprimento.

Diante do exposto, tendo em vista que a sentença objeto do presente pedido de seu cumprimento atende a todos os requisitos pré-estabelecidos em lei, requer o Requerente a execução definitiva do referido título executivo judicial.

## **VI - RESUMO DOS VALORES A SEREM SUPORTADOS PELA REQUERIDA ATUALIZADOS**

**ATÉ MAIO DE 2017**

Custas Processuais	R\$ 5.100,42
Honorários Advocaticios	R\$ 6.750,52
Aluguel	R\$ 101.250,00
Condomínio	R\$ 31.897,35
IPTU - Apartamento	R\$ 16.020,50
IPTU - 03 Vagas de Garagem	R\$ 2.564,40
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 163.583,19</b>

O débito atualizado perfaz o montante de **R\$ 163.583,19 (cento e sessenta e três reais, quinhentos e oitenta e três reais e dezenove centavos)** conforme memória de cálculo anexa, devendo a parte demandada ser intimada na pessoa de seu advogado, para:

- Apresentar manifestação com relação aos cálculos ora apresentados, bem como esclarecer ainda, se tem interesse em adquirir o quinhão de 50% do imóvel, e, ainda, se possui a pretensão de reembolsar voluntariamente as despesas pela moradia exclusiva da Requerida, que perfaz o valor de **163.583,19 (cento e sessenta e três reais, quinhentos e oitenta e três reais e dezenove centavos)**, no prazo de quinze dias,

conforme artigo 523 do Novo Código de Processo Civil.

## VII - DOS PEDIDOS

Pelo exposto requer digne-se V. Exa. em:

- a)** Receber e processar a fase de **LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA**, perante esse r.Juízo, nos termos do artigo 509,I e seguintes do CPC;
- b)** Seja, a parte Requerida intimada, **na pessoa de seu advogado constituído nos autos principais**, para, no prazo de quinze dias, esclarecer se a Requerida tem interesse em adquirir o quinhão de 50% do Requerente para obter a titularidade integral do imóvel; bem como se pretende efetuar o pagamento voluntário das despesas do imóvel pela moradia exclusiva, no valor de **R\$ 163.583,19 (cento e sessenta e três reais, quinhentos e oitenta e três reais e dezenove centavos)**, conforme artigo 523 do Novo Código de Processo Civil;
- c)** A intimação da Requerida, para que, em obediência ao artigo 510 do NCPC, apresente seu parecer, avaliações, referente, aos valores do imóvel, IPTU, condomínio, em prazo razoável a ser estipulado por Vossa Excelência.
- d)** Determinar a avaliação do imóvel por oficial de justiça avaliador, por ser servidor habilitado, vez que o bem objeto da alienação consiste em imóvel urbano, cuja avaliação, em princípio, não demanda maior complexidade e pode ser realizada



por Oficial de Justiça; ou ainda seja deferida a avaliação obtida através de dois sites: ZAPIMÓVEIS e VIVA REAL, no valor de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais)

- e)** Requer seja arbitrado o valor do aluguel, com base nas avaliações colacionadas de dois sites imobiliários, **no mínimo**, no valor de R\$ 4.500,00 ou no percentual de 6,5% sobre o valor do imóvel;
- f)** Seja revogado o benefício da justiça gratuita concedida em prol da Requerida na ação originária, diante da comprovação dos indícios de riqueza arguidas no item '3';
- g)** Seja autorizada a retenção das quantias devidas pela Requerida em prol do Requerente por meio da dedução da parte que lhe tocar no produto da alienação, no que concerne às custas processuais, aluguel, taxa condominial, IPTU e honorários advocatícios;
- h)** Ante a faculdade prevista no inciso VII do artigo 319 do NCPC, o autor opta por NÃO realizar audiência prévia de conciliação ou mediação.
- i)** Dar prosseguimento ao feito, até a integral satisfação do crédito do Requerente.

Dá-se à causa o valor de **R\$ 163.583,19 (cento e sessenta e três reais, quinhentos e oitenta e três reais e dezenove centavos)** que é o valor exequendo relativo à parte líquida da r. Sentença, nos termos do artigo 319, V e do artigo 292, II, do NCPC.

Termos em que,  
Pede deferimento.

São Paulo, 02 de maio de 2017.

*Mônica Rossi Savastano*

*OAB/SP 81.767*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MÔNICA ROSSI SAVASTANO, advogado inscrito na OAB/SP, nº 81.767, em 02/05/2017. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008596-28.2017.8.26.0001 e código 09E32B1.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.0000702717

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0037502-40.2013.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante JOAO MARQUES DE CARVALHO, é apelado MARLI MOREIRA DE SOUSA.

ACORDAM, em 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "**Deram provimento ao recurso. V. U.**", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ARALDO TELLES (Presidente) e JOÃO CARLOS SALETTI.

São Paulo, 22 de setembro de 2015.

CARLOS ALBERTO GARBI  
- RELATOR -



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É o relatório.

O autor ingressou com a presente demanda visando a extinção do condomínio existente sobre o bem imóvel partilhado na ação de separação do casal, bem como a condenação da ré ao pagamento de alugueis pela ocupação exclusiva do bem (fls. 13/14 e fls. 20/21).

A ré contestou o pedido. Sustentou que não reúne condição financeira para adquirir outro imóvel, de modo que o bem não pode ser alienado.

A sentença julgou procedente o pedido para extinguir o condomínio existente sobre o imóvel e determinar a sua venda judicial e afastou o pedido de condenação da ré ao pagamento de alugueis (fls. 40/41).

Em que pese o entendimento do Douto Magistrado, na hipótese dos autos deve ser aplicado o disposto no art. 1.319 do Código Civil: "Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou".

Os documentos de fls. 13/14 e fls. 20/21 demonstram que em ação de separação consensual as partes acordaram que os bens imóveis pertencentes ao casal seriam vendidos em 180 dias, cabendo a cada uma das partes 50% do valor da venda. O prazo previsto para a venda do imóvel já venceu.

Como se observa dos autos, o imóvel localizado na Rua Chavantes, nº 1.406, atualmente é ocupado com exclusividade pela ré, fato admitido por ela, de forma que o co-proprietário, seu ex-cônjuge, deve ser indenizado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 20.275

AP. Nº 0037502-40.2013.8.26.0576

COMARCA : SÃO JOSÉ DO RIO PRETO (2ª VARA CÍVEL)  
APELANTE : JOÃO MARQUES DE CARVALHO  
APELADO : MARLI MOREIRA DE SOUSA

AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO SOBRE BEM IMÓVEL. PEDIDO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL EM RAZÃO DA OCUPAÇÃO EXCLUSIVA DO BEM PELA RÉ. SENTENÇA QUE EXTINGUIU O CONDOMÍNIO EXISTENTE SOBRE O IMÓVEL E DETERMINOU A VENDA JUDICIAL DO BEM. AFASTADO O PEDIDO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. USO EXCLUSIVO DO BEM PELO EX-CÔNJUGE.

"Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou." (art. 1.319 do Código Civil).

Na hipótese dos autos, o imóvel foi adquirido pelo esforço comum do casal e atualmente é ocupado com exclusividade pela ré, de forma que ela deve indenizar o co-proprietário, seu ex-cônjuge, pelos frutos percebidos.

Sentença reformada. Recurso provido para condenar a ré ao pagamento de aluguel pela utilização exclusiva do bem.

Recorreu o autor da sentença, proferida pelo Doutor Paulo Marcos Vieira, que julgou procedente o pedido para extinguir o condomínio sobre bem imóvel comum às partes e determinar a venda judicial do bem. Sustentou que é possível a condenação da ré ao pagamento de alugueis pelo uso exclusivo do bem comum. Afirmou que deve ser aplicado o disposto no art. 1.319 do Código Civil.

A ré não respondeu ao recurso.

Apelação nº 0037502-40.2013.8.26.0576 - [voto nº 20.275] LFlA - Página 2/6



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pelos frutos percebidos. Nesse sentido, a orientação da jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

"Direito civil. Família. Recurso especial. Ação de cobrança de indenização entre ex-cônjuges, em decorrência do uso exclusivo de imóvel ainda não partilhado. Estado de condomínio. Indenização correspondente a metade do valor da renda de estimado aluguel, diante da fruição exclusiva do bem comum por um dos condôminos. Concorrência de ambos os condôminos nas despesas de conservação da coisa e nos ônus a que estiver sujeita. Possível dedução. Arts. 1.319 e 1.315 do CC/02. - Com a separação do casal cessa a comunhão de bens, de modo que, embora ainda não operada a partilha do patrimônio comum do casal, é facultado a um dos ex-cônjuges exigir do outro, que estiver na posse e uso exclusivos de determinado imóvel, a título de indenização, parcela correspondente à metade da renda de um presumido aluguel, devida a partir da citação. - Enquanto não dividido o imóvel, a propriedade do casal sobre o bem permanece, sob as regras que regem o instituto do condomínio, notadamente aquela que estabelece que cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa, nos termos do art. 1.319 do CC/02. Assim, se apenas um dos condôminos reside no imóvel, abre-se a via da indenização àquele que se encontra privado da fruição da coisa. - Subsiste, em igual medida, a obrigação de ambos os condôminos, a proporção de cada parte, de concorrer para as despesas inerentes à manutenção da coisa, o que engloba os gastos resultantes da necessária regularização do imóvel junto aos órgãos competentes, dos impostos, taxas e encargos que porventura onerem o bem, além, é claro, da



**SENTENÇA**

Processo nº: **0005856-88.2013.8.26.0001 - Alienação Judicial de Bens**  
 Requerente: **Ronald Rebelo Reis**  
 Requerido: **Valeria Soares Ramos**  
 Exmo. Sr. Dr. Juiz Ademir Modesto de Souza.

Vistos etc.

I - Trata-se de ACÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO proposta por **RONALD REBELO REIS** em face de **VALÉRIA SOARES RAMOS**, em que o autor, alegando ter adquirido o imóvel descrito na inicial na constância de seu casamento com a ré, aduz que, após dela se divorciar, ela continuou a naquele residir sem lhe pagar qualquer contraprestação, destacando que o referido bem já foi partilhado nos autos da ação de divórcio. Em razão disso, pretende a extinção do condomínio entre ele e a ré e a condenação desta ao pagamento de aluguel pelo tempo de ocupação exclusiva do imóvel, protestando pela antecipação dos efeitos da tutela, visando ao arbitramento de aluguel provisório (fls. 02/15). Com a inicial foram juntados os documentos de fls. 16/45.

Indeferida a antecipação dos efeitos da tutela (fls. 52), a ré foi regularmente citada (fls. 76) e apresentou

Este documento foi liberado nos autos em 27/01/2014 às 14:28, e cópia do original assinado digitalmente por ADEMIR MODESTO DE SOUZA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br>, informe o processo 0005856-88.2013.8.26.0001 e código 01000000311TN.

na inicial pertencem a ambas as partes, por força do regime de bens do casamento sob cuja égide eles foram adquirido, daí o direito do autor à extinção do condomínio, notadamente porque apenas a ré usufrui a coisa comum.

4.- É incontroverso, também, que, depois do divórcio do casal, os referidos bens passaram a ser usufruídos apenas pela ré.

Como a habitação exclusiva da ré foi tacitamente consentida pelo autor quando esta daquele se divorciou, tanto que só se decidiu pela a extinção de condomínio e postulou indenização pelo uso exclusivo do imóvel depois de cerca de 1 (um) ano, nada é devido pela ré a título de aluguel antes da citação para os termos da presente ação. É que nesse período se presume que o autor elegeu a ré como sua mandatária na administração da coisa comum (art. 1.324, CC/2002).

O mandato conferido pelo autor à ré, no entanto, cessou com a citação para os termos da presente ação, a partir de quando é devido pela ré ao autor metade do valor de um aluguel mensal, a ser definitivamente arbitrado em execução, cujo montante deverá ser abatido da parte do preço cabente à ré depois da alienação.

5.- Como o imóvel comum está sendo ocupado com exclusividade pela ré, não é devida pelo autor qualquer participação nas despesas de manutenção enquanto persistir essa ocupação, tanto que, se aquele alugado estivesse,

Este documento foi liberado nos autos em 27/01/2014 às 14:28, e cópia do original assinado digitalmente por ADEMIR MODESTO DE SOUZA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br>, informe o processo 0005856-88.2013.8.26.0001 e código 01000000311TN.

contestação, oportunidade em que arguiu preliminar de falta de interesse de agir, pugnando, no mérito, pela improcedência das pretensões deduzidas na inicial, sustentando, em síntese, que o autor, apesar de pretender a extinção do condomínio referente aos bens discriminados na inicial, não promoveu a partilha das cotas sociais da sociedade da qual é sócio, deixando de lhe pagar os frutos por ela gerados (fls. 78/86). Com a contestação foram juntados os documentos de fls. 87/90.

Em sua réplica, o autor reiterou os termos de sua pretensão (fls. 93/99).

É o relatório.

**II - DECIDO.**

1.- As pretensões deduzidas na presente ação comportam julgamento antecipado, pois, apesar de a questão de mérito ser de direito e de fato, a prova documental produzida é suficiente à solução da lide.

2.- *Rejeita-se* a preliminar suscitada na contestação, pois, se o autor é condômino da ré, necessita da ação judicial para promover a extinção do condomínio no caso de sua recusa à extinção consensual, sendo adequada a ação proposta, notadamente porque ele também pretende o arbitramento de aluguel pelo período de uso exclusivo do imóvel pela ré.

3.- É incontroverso que os bens descritos

essas despesas seriam suportadas pelo locatário. Da mesma forma, enquanto persistir a fruição exclusiva da ré, competir-lhe-á, também com exclusividade, o pagamento dos tributos inerentes ao imóvel, bem como as tarifas de energia elétrica, valores que, se não pagos, deverão ser descontados da parte cabente à ré após a alienação.

6.- Resta destacar a impossibilidade de partilha das cotas sociais da sociedade mencionada na contestação, já que o direito da ré sobre as referidas cotas deve ser exercido por meio de ação de dissolução, total ou parcial, de sociedade, sendo certo que a falta de divisão dos frutos gerados pela sociedade não impede a extinção do condomínio quanto aos bens discriminados na inicial.

**III.-** Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos formulados na presente ACÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO ajuizada por **RONALD REBELO REIS** em face de **VALÉRIA SOARES RAMOS**, a fim de:

a) *determinar* a extinção do condomínio existente sobre os bens discriminados na inicial, *ordenando* sua alienação judicial, que deverá ser promovida na forma indicada nos artigos 1.114 a 1.118 do Código de Processo Civil, dividindo-se o produto da alienação à razão de 50% (cinquenta por cento) para cada uma das partes, após a dedução das despesas (art. 1.116, CPC).

b) *condenar* a ré a pagar ao autor metade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MONICA ROSSI SAVASTANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 02/06/2027 às 17:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005856-88.2013.8.26.0001 e código 00000000311TN.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**8ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 554, 2º andar, sala 242  
 Casa Verde - CEP 02546-000, São Paulo-SP  
 Fone: (11) 3951-2525 - E-mail: santana@tjsp.jus.br 0005856-88.2013.8.26.0001

do valor de um aluguel mensal, a ser definitivamente fixado em execução por arbitramento, desde a citação até a desocupação do imóvel, período em que competirá exclusivamente a ela, também, o pagamento das despesas de manutenção, tarifas de energia elétrica, despesas condominiais e tributos inerentes ao imóvel, devendo os valores não pagos serem deduzidos da parte que lhe tocar no produto da alienação.

Pela sucumbência, arcará a ré com as custas e despesas do processo e pagará honorários advocatícios, que ficam arbitrados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa atualizado.

Visando à apreciação do pedido de assistência judiciária formulado na contestação, providencie a ré a juntada de suas declarações de bens e rendimentos prestados à Receita Federal nos últimos 3 (três) exercícios fiscais.

P. R. Intimem-se.

São Paulo, 27 de janeiro de 2014.

**ADEMIR MODESTO DE SOUZA**  
**JUIZ DE DIREITO**  
*(assinatura digital)*

Este documento foi liberado nos autos em 27/01/2014 às 14:28; é cópia do original assinado digitalmente por ADEMIR MODESTO DE SOUZA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005856-88.2013.8.26.0001 e código 07000003511N.



## PROCURAÇÃO "AD JUDICIA"

**VALÉRIA SOARES RAMOS**, brasileira, divorciada, desempregada, portadora do RG: 19.865.845-X, inscrita no CPF/MF sob o n° 135.101.218-56, residente e domiciliada na Rua Sousa Lopes, n° 65, apto 174 - Lauzane Paulista - São Paulo/SP - CEP: 02436-000, nomeia e constitui sua bastante procuradora, as advogadas **Dra. MICHELE DINIZ GOMES**, OAB/SP: 237.880, **Dra. STEPHANIE RAMOS DE MAGALHÃES FIGUEIREDO**, OAB/SP: 411.013 e a estagiária de direito **GABRIELLA PUCCINELLI FERREIRA**, inscrita no CPF/MF n.° 370.472.498-00 e portadora do RG n.° 35.854.868-8, ambas com escritório na Avenida Jardim Japão, 1652 - 1° andar - Vila Gustavo - Cep: 02221-001.

A quem confere amplos poderes para o Fórum em Geral, com a cláusula "Ad Judicia" em qualquer Juízo, instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito, as ações competentes, e defende-lo nas contrárias, seguindo uma as outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-o, conferindo-lhes ainda, para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber ou dar quitação, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta em outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por bom firme e valioso, especialmente, **dar seguimento aos autos do Processo n° 1016196-35.2017.8.26.0001.**

São Paulo, 13 de setembro de 2019.

VALÉRIA SOARES RAMOS





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL I - SANTANA**  
**8ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594 0004555-28.2021.8.26.0001

**DECISÃO INTERLOCUTÓRIA**

Processo nº: **0004555-28.2021.8.26.0001 - Cumprimento de sentença**  
 Exequente: **Ronald Rebelo Reis**  
 Executado: **Valeria Soares Ramos**  
 Data da conclusão: 14/04/2021  
 Conclusão ao Exmo. Sr. Dr. Juiz Ademir Modesto de Souza.

Vistos.

Na forma do artigo 513, §2º, do CPC, intime-se o executado **PESSOA DO ADVOGADO**, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, pague o valor indicado no demonstrativo discriminado e atualizado do crédito, acrescido de custas, se houver.

Fica o devedor intimado de que, em caso de satisfação total ou parcial do débito, sobre o valor pago deverá pagar também 1% a título de taxa judiciária (art. 4º, inciso III, da Lei Estadual n.º 11.608/2003), sob pena de inscrição do respectivo valor na dívida ativa.

Não ocorrendo pagamento voluntário no prazo do artigo 523 do CPC, o débito será acrescido de multa de 10% sobre o valor do débito, além de honorários que ora ficam arbitrados em 10%.

Fica a parte executada advertida de que, transcorrido o prazo previsto no art.523 sem o pagamento voluntário, inicia-se o prazo de 15 (quinze) dias para que, independentemente de penhora ou nova intimação, apresente, nos próprios autos, sua impugnação (art. 525 do CPC).

Ademais, não efetuado o pagamento voluntário no prazo de 15 (quinze) dias, independentemente de nova intimação, deverá a parte exequente indicar bens à penhora, ou solicitar pesquisas junto aos sistemas informatizados à disposição do juízo, devendo comprovar o prévio recolhimento das taxas previstas no art. 2º, XI, da Lei Estadual 14.838/12, calculadas por cada diligência a ser efetuada.

Não havendo manifestação da exequente quanto ao parágrafo anterior, aguarde-se provocação no arquivo, independentemente de intimação.

Int.

São Paulo, 14 de abril de 2021.

*ADEMIR MODESTO DE SOUZA*  
*JUIZ DE DIREITO*  
*(assinatura digital)*

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0152/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 16/04/2021. Considera-se a data de publicação em 19/04/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Monica Rossi Savastano (OAB 81767/SP)  
Michele Diniz Gomes (OAB 237880/SP)

Teor do ato: "Vistos. Na forma do artigo 513, §2º, do CPC, intime-se o executado PESSOA DO ADVOGADO, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, pague o valor indicado no demonstrativo discriminado e atualizado do crédito, acrescido de custas, se houver. Fica o devedor intimado de que, em caso de satisfação total ou parcial do débito, sobre o valor pago deverá pagar também 1% a título de taxa judiciária (art. 4º, inciso III, da Lei Estadual n.º 11.608/2003), sob pena de inscrição do respectivo valor na dívida ativa. Não ocorrendo pagamento voluntário no prazo do artigo 523 do CPC, o débito será acrescido de multa de 10% sobre o valor do débito, além de honorários que ora ficam arbitrados em 10%. Fica a parte executada advertida de que, transcorrido o prazo previsto no art.523 sem o pagamento voluntário, inicia-se o prazo de 15 (quinze) dias para que, independentemente de penhora ou nova intimação, apresente, nos próprios autos, sua impugnação (art. 525 do CPC). Ademais, não efetuado o pagamento voluntário no prazo de 15 (quinze) dias, independentemente de nova intimação, deverá a parte exequente indicar bens à penhora, ou solicitar pesquisas junto aos sistemas informatizados à disposição do juízo, devendo comprovar o prévio recolhimento das taxas previstas no art. 2º, XI, da Lei Estadual 14.838/12, calculadas por cada diligência a ser efetuada. Não havendo manifestação da exequente quanto ao parágrafo anterior, aguarde-se provocação no arquivo, independentemente de intimação. Int."

SÃO PAULO, 16 de abril de 2021.

Mirtes Silva de Oliveira  
Escrevente Técnico Judiciário



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA DE CÍVEL  
DO FORO REGIONAL DE SANTANA – SP.**

**Processo Nº:** 0004555-28.2021.8.26.0001

**VALÉRIA SOARES RAMOS**, já devidamente qualificada, por sua advogada e bastante procuradora infra-assinada, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, informar o que segue:

A executada não dispõe de bens a serem oferecidos para penhora, sendo o único imóvel de propriedade da ré a meação que recebeu na partilha, imóvel objeto da lide, sendo que este bem é o local onde a ré reside, portanto, se trata de bem de família.

Entretanto, cabe esclarecer que a postulada possui outro processo judicial (1022010-96.2015.8.26.0001) onde se discute a apuração de haveres das cotas da empresa do casal, e o exequente figura no polo passivo da ação.



Em conversa com o assistente do perito que está acompanhando a perícia, este já antecipou que existe um crédito para requerida de pelo menos R\$1.000.000,00 (Um milhão de reais) naquela demanda, além dos valores que já foram pagos.

O feito ainda não foi sentenciado e está em fase de produção de prova pericial, porém, os documentos do processo comprovam que a requerida possui créditos a receber, devido ao alto patrimônio da empresa.

Por essa razão, pleiteia-se que seja dado como garantia os créditos que a postulada tem para receber na aludida ação, 1022010-96.2015.8.26.0001, no limite dos valores cobrados nesta execução, até a quitação da presente execução, até porque não existe nenhum outro patrimônio a ser ofertado e o exequente conhece melhor do que ninguém essa condição.

Requer ainda que as publicações sejam efetuadas exclusivamente em nome da advogada **MICHELE DINIZ GOMES, OAB/SP 237.880**, para que fiquem constando das publicações de intimação dos atos e termos do presente feito, sob pena de caracterização das nulidades contempladas no parágrafo 2º do artigo 272 do Código de Processo Civil.

Nestes termos,

pede e espera deferimento.

São Paulo, 19 de abril de 2021

**STEPHANIE RAMOS M. FIGUEIREDO**

**OAB/SP n.º 411.013**



**MICHELE DINIZ GOMES**

**OAB/SP n.º 237.880.**

← Visualizar autos Peticionar

1022010-96.2015.8.26.0001 **Segredo de Justiça**

Classe	Assunto	Foro	Vara	Juiz
Procedimento Comum Cível	Transferência de cotas	Foro Regional VIII - Tatuapé	5ª Vara Cível	MARCIA CARDOSO

▼ Mais

PARTES DO PROCESSO

Repte	Valeria Soares Ramos Advogada: Michele Diniz Gomes Advogada: Stephanie Ramos de Magalhães Figueiredo
Reqdo	Rolemak Comercial Ltda Advogado: Henrique Januario Soares Melo
Perito	Jose Vanderlei Masson dos Santos

▼ Mais

MOVIMENTAÇÕES

Data	Movimento
26/02/2021	Petição Juntada Nº Protocolo: WTAT.21.70029990-5 Tipo da Petição: Petições Diversas Data: 26/02/2021 17:18
17/02/2021	Conclusos para Despacho
10/02/2021	Petição Juntada Nº Protocolo: WTAT.21.70017630-7 Tipo da Petição: Petições Diversas Data: 10/02/2021 15:08
10/02/2021	Mensagem Eletrônica (e-mail) Juntada
07/02/2021	Suspensão do Prazo Prazo referente ao usuário foi alterado para 01/03/2021 devido à alteração da tabela de feriados

▼ Mais


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO PAULO**
**FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ - 5ª VARA CÍVEL**

 Rua Santa Maria nº 257, Sala 114, Tatuapé - CEP 03085-000, Fone: (11) 2296-4809,  
 São Paulo-SP - E-mail: tatuape5cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1022010-96.2015.8.26.0001 - Procedimento Comum Cível**  
 Requerente: **Valeria Soares Ramos**  
 Requerido: **Rolemak Comercial Ltda e outros**

**CONCLUSÃO**

Em 10 de agosto de 2020, faço estes autos conclusos ao(à) MM<sup>(a)</sup>. Juiz(a) de Direito, Dr(a). **MARCIA CARDOSO** da 5ª Vara Cível do Foro Regional Tatuapé. Eu, \_\_\_\_\_, **MARCIA CARDOSO**, Juiz de Direito, digitei.

Vistos.

**1. Fls. 628/629:**

Conforme esclarecido pelo perito (fls. 641), há necessidade de apresentação de todos os documentos elencados às fls. 558/559, referentes ao período de 2007 a março/2012, visto que a saída da autora da sociedade ocorreu em 13.03.12.

**Fixo o prazo de 15 dias para que a parte ré apresente os documentos elencados às fls. 558/559**, sob pena de imposição das medidas previstas no artigo 400, parágrafo único, do Código de Processo Civil e/ou admissão da veracidade dos fatos que, por meio dos documentos, a parte autora pretendia provar.

Veja-se que a presente ação, ajuizada em 2015, com a citação da empresa ré em junho de 2016 (fls. 127), tem como objeto da lide exatamente o balancete de fls. 208/210, qual seja, o "*Balanco Patrimonial – Consolidado*", "*Encerrado em 13.03.2012*", elaborado para a específica finalidade de liquidar as cotas sociais que caberiam à parte autora na partilha realizada na ação de divórcio (é o que consta da contestação – fls. 141, 151/152 ). O saneador, datado de agosto/2018, fixou o objeto da perícia especificando que a apuração de haveres teria como data-base o dia 13.03.2012 (fls. 483/487). Referido balancete, aliás, foi a base para o ajuizamento pela própria ré, em 2012, da ação de consignação em pagamento nº 0017772-35.2012.8.26.0008 (fls. 259/263, 401/407 – acórdão de 2016). Nesse contexto, há anos a parte ré tem ciência da lide e da necessidade de justificar contabilmente o balancete de fls. 208/210, de modo que teve muito tempo para organizar os **triviais documentos solicitados pelo perito**.

Nesse contexto, é completamente inverossímil a afirmação da parte ré de que "*não logrou êxito na obtenção de toda a documentação solicitada pelo ilustre Perito*". Também, absolutamente descabida a afirmação de que se trata de "*documentação obsoleta (....) cuja guarda em arquivo é prescindível de acordo com a legislação aplicável*"



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ - 5ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 114, Tatuapé - CEP 03085-000, Fone: (11) 2296-4809,  
São Paulo-SP - E-mail: tatuape5cv@tjsp.jus.br

(fls. 628). Tais afirmações, bem como o pedido de concessão de mais 90 dias para apresentação dos documentos, beiram os limites da má-fé. **Advirto a parte ré que não mais assim proceda, sob pena de incidir no quanto disposto no artigo 80, incisos IV (opor resistência injustificada ao andamento do processo) e V (proceder de modo temerário em qualquer incidente ou ato do processo), do Código de Processo Civil e ser fixada multa e indenização por litigância de má-fé previstas no artigo 81 do mesmo Código.**

2. Fls. 641:

Observo que o imóvel objeto da matrícula 9.324 do 15º CRI da Capital foi adquirido pela empresa ré em 14.12.18 (fls. 578/585), depois da data base fixada para apuração de haveres (13 de março de 2012 – saneador – fls. 483/487). Logo, por ora, não vislumbro pertinência na respectiva avaliação por engenheiro.

Já o imóvel objeto da matrícula 74.417 do 9º CRI da Capital foi adquirido pela empresa ré 15.07.2010. Apresente a parte autora certidão (o documento de fls. 576/577 não tem valor de certidão) atualizada dessa matrícula. Após, venham para nomeação de perito engenheiro para a respectiva avaliação.

Quanto aos bens móveis, notadamente veículos e máquinas, necessária a prévia análise dos livros contábeis e demais documentos elencados pelo perito a fls. 558/559 (a perícia tem como data base 13.03.12, enquanto o balancete de fls. 637/639 refere-se ao período de janeiro a dezembro de 2019).

3. Fls. 642/644: Quanto à expedição de ofícios aos diversos órgãos, mantenho a decisão de fls.604. Ressalvo, entretanto, que ofícios poderão, eventualmente, ser expedidos se houver efetiva necessidade, de acordo com o andamento dos trabalhos periciais e justificativas específicas para tanto.

4. Fls. 641:

Determino a pesquisa de patrimônio da empresa ré, CNPJ 01.103.171/001-09 pelo sistema INFOJUD, requisitando-se as DIPJ(s) de 2007 a 2012. Para tanto, comprove a parte autora o recolhimento da taxa no valor de R\$16,00 em favor do Fundo Especial de Despesa do Tribunal - FEDT. Código 434-1.

Int.

São Paulo, 10 de agosto de 2020.

**MARCIA CARDOSO**

Juiz(a) de Direito





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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ - 5ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 114, Tatuapé - CEP 03085-000, Fone: (11) 2296-4809,  
São Paulo-SP - E-mail: tatuape5cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1022010-96.2015.8.26.0001 - Procedimento Comum Cível**  
 Requerente: **Valeria Soares Ramos**  
 Requerido: **Rolemak Comercial Ltda e outros**

**CONCLUSÃO**

Em 27 de janeiro de 2021, faço estes autos conclusos ao(à) MM<sup>(a)</sup>. Juiz(a) de Direito, Dr(a). **MARCIA CARDOSO** da 5ª Vara Cível do Foro Regional Tatuapé. Eu, \_\_\_\_\_, **MARCIA CARDOSO**, Juiz de Direito, digitei.

Vistos.

1. Apresente a parte autora, em 15 dias, certidão atualizada da matrícula 74.417 do 9º CRI da Capital, como já determinado no item 2 da decisão de fls. 645/646, sob pena de preclusão da oportunidade de produzir a prova de avaliação do valor do bem.

2. Fls. 801/802: Já foi anotado junto ao sistema o nome do novo procurador da parte ré que receberá as intimações pelo DJe.

3. Fls. 803/1837:

a) - Ciência ao Sr. Perito Judicial dos documentos e parecer técnico apresentados pela parte ré, devendo esclarecer se há possibilidade de realizar a perícia tão-somente com tais documentos e se há pertinência das conclusões elencadas no parecer técnico.

b) - Ciência à parte autora dos documentos, parecer técnico e quesitos suplementares.

Int.

São Paulo, 27 de janeiro de 2021.

**MARCIA CARDOSO**  
Juiz(a) de Direito



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

8ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 242, Casa Verde -  
CEP 02546-000, Fone: (11) 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:

santana8cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0004555-28.2021.8.26.0001**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Valor da Execução / Cálculo / Atualização**  
 Exequente: **Ronald Rebelo Reis**  
 Executado: **Valeria Soares Ramos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Raphael Garcia Pinto**

Vistos.

Manifeste-se o exequente no prazo de 10 dias acerca do pedido formulado pela executado às fls. 115/117.

Intime-se.

São Paulo, 12 de maio de 2021.

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

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0222/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 14/05/2021. Considera-se a data de publicação em 17/05/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Monica Rossi Savastano (OAB 81767/SP)  
Michele Diniz Gomes (OAB 237880/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se o exequente no prazo de 10 dias acerca do pedido formulado pela executado às fls. 115/117."

SÃO PAULO, 14 de maio de 2021.

Mirtes Silva de Oliveira  
Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA – SÃO PAULO, SP.

Processo nº 0004555-28.2021.8.26.0001

**RONALD REBELO REIS**, por sua advogada signatária, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** movido em face de **VALÉRIA SOARES RAMOS**, vem r. perante Vossa Excelência, em determinação a decisão de fls. 122, vem dentro do prazo legal, manifestar-se acerca do pedido formulado pela executada às fls. 115/117, o que passa a expor:

## **II - DA PROPOSTA INCONGRUENTE DE EXPECTATIVA DE CRÉDITO JUNTO AOS AUTOS Nº 1022010-96.2015.8.26.0001**

No tocante a proposta da executada, em dar como garantia, a expectativa de crédito que pretende receber nos autos nº 1022010-96.2015.8.26.0001, vem o exequente informar que a mesma é absurda e inaceitável.

## **III - DA ATUALIZAÇÃO DO DEBITUM EXEQUENDO**

### **A. DA APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**

No tocante ao valor do imóvel, apurou-se em sede de Liquidação por Arbitramento, o preço da avaliação de **840.000,00, em março de 2020**. Considerando a atualização do preço para **maio de 2021**, conforme especificidade extraída do laudo judicial, resulta o valor de R\$ **903.309,61**, sendo assim partilhado entre as partes:

**50% RONALD R\$ 451.654,80**

50% VALÉRIA R\$ 451.654,80

**IV- DAS DESPESAS A SEREM COMPENSADAS PELA EXECUTADA QUANDO DO RECEBIMENTO DO PRODUTO DA ALIENAÇÃO JUDICIAL**

**A) Das Custas, Despesas Processuais e Honorários Advocatícios**

Depreende-se dos autos, que foram despendidas custas processuais para o ajuizamento da respectiva ação, que atualizadas até **24 de maio de 2021**, alcança a soma de R\$ 13.134,05, como demonstra a planilha anexa.

Custas Iniciais			
29/02/2013	R\$ 3.364,76 : 50,226642 x 78,793814		R\$ 5.278,52
Taxa Oficial de Justiça			
23/02/2013	R\$ 16,95 : 50,226642 x 78,793814		R\$ 26,59
Custas Complementares			
08/04/2013	R\$ 226,43 : 50,790746 x 78,793814		R\$ 351,27
Preparo Recurso Especial			
20/10/2015	R\$ 148,12 : 60,407775 x 78,793814		R\$ 193,20
Taxa de Porte e Remessa			
20/10/2015	R\$ 87,00 : 60,407775 x 78,793814		R\$ 113,48
Taxa de Mandato			
13/12/2013	R\$ 12,44 : 52,161669 x 78,793814		R\$ 18,79
Perícia - fls. 181/182			
22/03/2019	R\$ 6.400,00 : 70,507049 x 78,793814		R\$ 7.152,20
Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	13.134,05	0,00	13.134,05
<b>TOTAL</b>	<b>13.134,05</b>	<b>0,00</b>	<b>13.134,05</b>

Destarte, requer seja o Exequente reembolsado das despesas, atualizadas **até maio de 2021**, no valor de **R\$ 13.134,05**, conforme demonstrativo de débito em anexo.

**B) Da Verba Indenizatória Proveniente dos Alugueres Devidos pela Ocupação Exclusiva do Imóvel pela Executada**

Depreende-se da sentença que houve a condenação da Executada ao pagamento, em prol do Exequente dos alugueres, nos seguintes termos:

*"b) condenar a ré a pagar ao autor metade do valor de aluguel mensal, a ser definitivamente fixado na presente fase processual por arbitramento, **desde a citação (19/09/2013) até a desocupação do imóvel, bem como no PAGAMENTO EXCLUSIVO de despesas condominiais e tributos inerentes ao imóvel, devendo os valores não pagos serem deduzidos da parte que lhe tocar no produto da alienação.**"*

Em sede de Liquidação de Sentença por Arbitramento, foi homologado pelo r. juízo o valor locativo apontado pelo expert, o valor de locação, no montante de R\$ 2.635,00 para setembro de 2013.

Considerando que o valor dos aluguéis de 2013 a 2020 foram reajustados, anualmente, pelo índice do IGP-M, e os valores inadimplidos foram atualizados mês a mês, com juros e correção monetária até maio de 2021, pelo índice TJSP, é certo que a somatória de 90 meses de locação impagos, perfaz o débito da Executada em **R\$ 260.841,67** a título de locação.

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	178.211,32	0,00	178.211,32
Juros Moratórios	82.630,35	0,00	82.630,35
<b>TOTAL</b>	<b>260.841,67</b>	<b>0,00</b>	<b>260.841,67</b>

**C) Da Taxa Condominial Paga Exclusivamente Pelo Exequente - Condenação ao Reembolso Integral de Setembro 2013 à Setembro de 2016.**

Conforme determinado em sentença judicial, a Executada deve efetuar o *PAGAMENTO EXCLUSIVO* das despesas de manutenção, tarifas de energia elétrica, despesas condominiais e tributos inerentes

ao imóvel, devendo os valores não pagos serem deduzidos da parte que lhe tocar no produto da alienação a desde a citação (19/09/2013) até a desocupação do imóvel.

Considerando que para evitar que o nome do Exequente fosse negativado efetuou o ex-cônjuge e titular da meação do imóvel, de forma unilateral, o pagamento da taxa condominial do período de setembro/2013 a setembro/2016 no valor de R\$ 31.897,35 (atualizado até 05/2017). Para efeito de reembolso desse valor, foi apurado o *montante* de **R\$ 55.606,13, atualizado até 24 de maio de 2021:**

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	37.571,71	0,00	37.571,71
Juros Moratórios	18.034,42	0,00	18.034,42
<b>TOTAL</b>	<b>55.606,13</b>	<b>0,00</b>	<b>55.606,13</b>

Pelo exposto, deverá ser retido para o Exequente o valor de **R\$ 55.606,13 (cinquenta e cinco mil, seiscientos e seis reais e treze centavos) atualizado até 24 de maio de 2021.**

**D) Do IPTU Quitado Exclusivamente pelo Exequente (Apartamento e Vagas Garagem). Condenação de Reembolso Integral**

Conforme revelado alhures, a Executada ocupa o imóvel bem como as três garagens, com exclusividade, **devendo restituir ao Exequente o referido imposto, pago por ele, relativo aos exercícios de 2013 a 2017.**

No site da Prefeitura de São Paulo revela a inexistência de débito, sendo que o valor do IPTU relativo ao exercício de 2017 totaliza o valor de **R\$ 3.204,10, à vista.**

Para fins de reembolso, o Exequente apurou as despesas **suportadas com exclusividade** a esse título, quais sejam:

## • APARTAMENTO IPTU

EXERCÍCIO	VALOR
2017	R\$ 3.204,10
2016	R\$ 3.204,10
2015	R\$ 3.204,10
2014	R\$ 3.204,10
2013	R\$ 3.204,10
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 16.020,50</b>
<b>Atualizado até 24 de maio de 2021</b>	<b>R\$ 39.606,04</b>

Nome	Valor Total	Porcentagem Devida	Valor Devido
Valéria Soares Ramos	R\$ 39.606,04	<b>100% Exclusiva</b>	<b>R\$ 39.606,04</b>

Nesse passo, temos que o valor que deverá ser reembolsado ao Exequente, a título de IPTU totaliza **R\$ 39.606,04 (trinta e nove mil, seiscentos e seis reais e quatro centavos)**:

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	22.281,36	0,00	22.281,36
Juros Moratórios	17.324,68	0,00	17.324,68
<b>TOTAL</b>	<b>39.606,04</b>	<b>0,00</b>	<b>39.606,04</b>

## • VAGA DE GARAGEM IPTU

EXERCÍCIO	VALOR
2017	R\$ 170,96
2016	R\$ 170,96
2015	R\$ 170,96
2014	R\$ 170,96
2013	R\$ 170,96
	<b>TOTAL DE DESPESAS COM IPTU COM CADA VAGA DE GARAGEM: R\$ 854,80 em 05/2017</b>
	<b>Atualizado em 24/05/2021 R\$ 2.113,25</b>
<b>Nº de vagas (03)</b>	<b>03 VAGAS</b>
	<b>TOTAL: R\$ 6.339,75 em 05/2021</b>



Nome	Valor Total	Porcentagem Devida	Valor Devido
Valéria Soares Ramos	R\$ 6.335,75	100%	R\$ 6.335,75

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	1.188,86	0,00	1.188,86
Juros Moratórios	924,39	0,00	924,39
<b>TOTAL</b>	<b>2.113,25</b>	<b>0,00</b>	<b>2.113,25</b>

Nesses moldes, temos que o valor devido pela Executada, a título de IPTU das três Vagas de Garagem totaliza R\$ 6.335,75 (seis mil, trezentos e trinta e cinco reais e setenta e cinco centavos).

Conclui-se assim que, é devido pela Executada (IPTU + DESPESAS TAXA DE GARAGEM), o valor de **R\$ 45.941,79 (quarenta e cinco mil, novecentos e quarenta e um reais e setenta e nove centavos)**.

## V - DOS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA

Os honorários sucumbenciais, no valor de R\$ 5.000,00, atualizados desde agosto de 2015, data de prolação do v. acórdão, até **24 de maio de 2021**, perfazem o montante de **R\$ 11.105,79 (onze mil, cento e cinco reais e setenta e nove centavos)** conforme planilha de cálculo anexo, em que fora adotado como parâmetro de apuração do débito a Planilha de Cálculos do TJ-SP e juros de mora de 1% ao mês.

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	6.571,48	0,00	6.571,48
Juros Moratórios	4.534,32	0,00	4.534,32
<b>TOTAL</b>	<b>11.105,79</b>	<b>0,00</b>	<b>11.105,79</b>

## VI - RESUMO DOS VALORES A SER SUPOSTADO PELA EXECUTADA

Por todo o exposto, conclui-se, mediante apresentação dos respectivos cálculos, que a Executada é devedora no valor de **R\$ 386.629,43 (trezentos e oitenta e seis mil, seiscentos e vinte e nove reais e quarenta e três centavos)** senão vejamos:

Custas Processuais	R\$ 13.134,05
Honorários Advocatícios	R\$ 11.105,79
Aluguel	R\$ 260.841,67
Condomínio	R\$ 55.606,13
IPTU - Apartamento	R\$ 39.606,04
IPTU - 03 Vagas de Garagem	R\$ 6.335,75
<b>SUBTOTAL DAS CONDENAÇÕES</b>	<b>R\$ 386.629,43</b>
<b>MULTA DE 10%</b>	<b>R\$ 38.662,94</b>
<b>HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS 10%</b>	<b>R\$ 38.662,94</b>
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>R\$ 463.955,31</b>

## **VI - DO PEDIDO DE PENHORA DO CRÉDITO ATUALIZADO DA QUOTA PARTE DA EXECUTADA JUNTO A MATRÍCULA DO IMÓVEL n° 99.867.**

Considerando que a cota parte da Executada no imóvel é de **R\$ 451.654,80**, e o valor do débito é de **R\$ 463.955,31**, o Exequente desde já requer seja realizada a penhora do valor do crédito

atualizado até 24/05/2021, junto a matrícula do imóvel, registrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – matrícula nº 99.987.

Apresenta-se neste ato, a certidão da matrícula atualizado do imóvel nº **99.867**, expedida pelo 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e nesta mesma oportunidade, vem apresentar as seguintes informações:

- Valor do Débito Atualizado em 24/05/2021: R\$ 463.955,31 (quatrocentos e sessenta e três mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e trinta e um centavos).
- Nome qualificação dos proprietários do imóvel: RONALD REBELO REIS, brasileiro, divorciado, empresário, portador do RG nº 12.726.160-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 006.492.538-25 e **VALÉRIA SOARES RAMOS**, brasileira, divorciada, portadora do RG nº 19.865.845-X SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 135.101.218-56, residente e domiciliada na Rua Sousa Lopes, 65 - apto. 174 - Bairro Lauzane Paulista - São Paulo-SP, CEP 02436-000.
- Nome da Advogada da executada Valéria Soares Ramos: STEPHANIE RAMOS M. FIGUEIREDO - OAB/SP 411.013, nº de seu telefone (11) 2209-0580 e e-mail: michelediniz@aasp.org.br;
- Nome da Advogada do exequente Ronald Rebelo Reis: Mônica Rossi Savastano - OAB/SP 81.767 - Celular (11) 99683-0707 e E-mail: advocaciarossi1@gmail.com
- Percentual da penhora: 50% (cinquenta por cento) do imóvel.
- Nome do depositário: Seja nomeada a Sra. VALÉRIA SOARES RAMOS, brasileira, divorciada, portadora do RG nº 19.865.845-X SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 135.101.218-56, residente e domiciliada na Rua Sousa

Lopes, 65 - apto. 174 - Bairro Lauzane Paulista - São Paulo-SP, CEP 02436-000.

Nestes termos,  
Pede deferimento.

São Paulo, 24 de maio de 2021.

**MÔNICA ROSSI SAVASTANO**

**OAB/SP 81.767**



LIVRO N.º 2  
REGISTRO GERAL

TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE SÃO PAULO

matrícula  
**99.867**

ficha  
**-01-**

São Paulo, 01 de julho de 2.003.-

**IMÓVEL:- O APARTAMENTO SOB N° 174**, localizado no 17º andar do “**EDIFÍCIO BRASÍLIA EVEREST**”, situado à rua Souza Lopes, nº 65, rua Voluntários da Pátria e Faixa Sanitária, bairro do Mandaqui, no **8º Subdistrito – Santana**, contendo a área privativa coberta de 120,180 m2, área comum coberta de 88,236 m2, área total coberta de 208,416 m2, área comum descoberta de 51,416 m2 e área total coberta mais descoberta de 259,832 m2, coeficiente de proporcionalidade de 1,0888% e fração ideal no solo de 1,0888%; cabendo-lhe o direito de estacionar três veículos do tipo passeio ou utilitário, em três vagas da garagem coletiva do edifício, bem como, o direito de utilizar um depósito, localizados no 1º ou 2º subsolos.-

**CONTRIBUINTE MUNICIPAL:-** 071.512.0058-7.- (A.M.)

**PROPRIETÁRIA:- P.M.G. – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C. LTDA.**, com sede nesta Capital, à rua Frei Vicente Salvador, nº 321, CNPJ. 54.365.804/0001-13.-

**REGISTRO ANTERIOR:-** R.05, feito em 01 de julho de 2.003 na matrícula nº 80.253 desta Serventia.- O Escrevente autorizado, \_\_\_\_\_ (José Roberto Milla Ferraz de Campos).-

**Av. 01:-** 01/07/2.003 - Prenotação nº 239.247 de 24/06/2.003:-

A presente matrícula ~~foi aberta~~ nos termos do instrumento particular datado de 16 de junho de 2.003, de conformidade com o item 44, alínea "c", do Capítulo XX, do Provimento 58/89 da E. Corregedoria Geral da Justiça, publicado no Diário Oficial do Estado, na edição de 05 de dezembro de 1.989.- O Escrevente autorizado, \_\_\_\_\_ (José Roberto Milla Ferraz de Campos).-

Mod. 12

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5A0A9130-0708-4CAD-9D7C-1547605CEB9E

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)



1105024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MONICA ROSSI SAVASTANQ de Tribuna de Justiça do Estado de São Paulo, Protocolo nº 2021.0.013.550b o número WSAN21701957230 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004555-28.2021.8.26.0001 e código DF7DA20.

matricula	ficha
99.867	- 01 -
	verso

**Av.2:- 03/11/2008 - Prenotação nº 297.338 de 22/10/2008.-**

Da escritura de 14 de outubro de 2.008, do 23º Tabelião de Notas desta Capital, (livro 3.004 - páginas 367/372), e da certidão de dados cadastrais do imóvel expedida aos 21 de agosto de 2008, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que, o imóvel objeto desta matrícula é atualmente cadastrado através do contribuinte municipal nº 071.512.0201-6.- (Luiz Mandarino Junior, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

**Av.3:- 03/11/2008 - Prenotação nº 297.338 de 22/10/2008.-**

Pela mesma escritura que deu origem à Av.2 e do instrumento particular de alteração e consolidação de contrato social datado de 01 de junho de 2.005, registrado sob nº 35220043786, aos 11 de novembro de 2.005, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, verifica-se que, a proprietária, P.M.G. - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., alterou sua razão social para P.M.G. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.- (Luiz Mandarino Junior, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).

**R.4:- 03/11/2008 - Prenotação nº 297.338 de 22/10/2008.-**

Pela mesma escritura que deu origem à Av.2, a proprietária, P.M.G. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, transmitiu por venda feita a RONALD REBELO REIS, administrador de empresas, RG. nº 12.726.160-6-SP, CPF. nº 006.492.538-25, e sua mulher VALÉRIA SOARES RAMOS REIS, gerente de vendas, RG. nº 19.865.845-X-SP, CPF. nº 135.101.218-56, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Souza Lopes, nº 65, apto. 174, pelo preço de R\$ 7.500,00, a fração ideal de terreno de 1,0888% que corresponde ao imóvel desta matrícula.- (Luiz Mandarino Junior, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado).-

**R.5:- 03/11/2008 - Prenotação nº 297.338 de 22/10/2008.-**

Pela mesma escritura que deu origem ao R.4, a proprietária, P.M.G. - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., deu quitação aos adquirentes constantes do mesmo, RONALD REBELO REIS e sua mulher VALÉRIA SOARES RAMOS REIS, todos já qualificados, da quantia de R\$ 127.500,00, em quanto

Continua na ficha 02

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Registradores  
Central Assessoriais de Itaquera



Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5A0A9130-0708-4CAD-9D7C-1547605CEB9E



99.867

MATRÍCULA	FICHA
99.867	02

### 3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

importaram as obras de construção do imóvel desta matrícula, ficando-lhes **ATRIBUÍDO** o mencionado imóvel, que vincula-se indissolavelmente à fração ideal de terreno de **1,0888%** ora adquirida. - (Luiz Mandarino Junior, Escrevente habilitado - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado). -

*Luiz Mandarino Junior* \_\_\_\_\_

**Av.6:- 01/04/2014 - Prenotação nº 376.702 de 20/03/2014 -**

Do requerimento datado de 19 de março de 2.014 e da certidão de objeto e pé expedida em 14 de fevereiro de 2.014, pela 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional I Santana, desta Capital, e nos termos do artigo 615-A, do Código de Processo Civil, verifica-se que foi distribuída em 05 de fevereiro de 2.014, a Ação de Cumprimento de Sentença sob nº 1003080-64.2014.8.26.0001, para a 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional I Santana, desta Capital, ajuizada por **VALÉRIA SOARES RAMOS**, CPF. n.º 135.101.218-56, em face de **RONALD REBELO REIS**, já qualificados; cujo valor da causa é de R\$ 156.204,95.- (Gisele do Carmo Costa, Auxiliar de Registro - Aluizio de Freitas Spinola Berenguer, Escrevente autorizado). -

*Gisele do Carmo Costa* \_\_\_\_\_

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MONICA ROSSI SAVASTANQ de Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e autenticado em 20/04/2014 às 13:55:50b o número WSPAN21701957230 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004555-28.2021.8.26.0001 e código DF7DA20.

21/04/14



1105024

**GEORGE TAKEDA**, 3º Oficial de Registro de Imóveis, código (CNS): 11328-2, nos termos do art. 19 da Lei Federal nº 6.015, de 31/12/1973, que a presente é cópia digital de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às **alienações, ônus reais, prenotações e existência de ações reais e pessoais reipersecutórias**, até a data de **27/05/2021**, salvo o que já se encontra noticiado anteriormente. Serve a presente como certidão **VINTENÁRIA** no caso de a matrícula ou registro anterior tiver sido feito há mais de 20 anos. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, **31/05/2021**. Assinado digitalmente.

**Nota:** O Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil é um serviço gratuito disponibilizado pelo ITI (Instituto Nacional de Tecnologia da Informação) para aferir se um arquivo assinado com certificado ICP-Brasil está em conformidade com o **DOC-ICP-15**, acesse através do endereço: <https://verificador.iti.gov.br>

Oficial...: R\$ **34,73**  
 Estado...: R\$ **9,87**  
 IPESP....: R\$ **6,76**  
 Reg.Civil: R\$ **1,83**  
 Trib.Just: R\$ **2,38**  
 ISSQN....: R\$ **0,71**  
 MP.....: R\$ **1,67**  
 TOTAL.....: R\$ **57,95**

**Pedido n.º 1105024, de 31/05/2021.**

**Recibo provisório de serviço: 0000001105024**  
<https://nfe.prefeitura.sp.gov.br/rps.aspx>

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5A0A9130-0708-4CAD-9D7C-1547605CEB9E



1105024



4 de 4  
 Última página

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Registradores  
 Conselho Assessorial dos Juizes

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MONICA ROSSI SAVASTANQ de Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 31/05/2021 às 13:55:56 e o número W5AN21701957230. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004555-28.2021.8.26.0001 e código DF7DA20.



Aluguel Ronald x Valeria - VALOR EM SETEMBRO DE 2013 - R\$ 2.632,00

50%.

Aluguéis já corrigidos ano a ano desde 2013 pelo índice do IGP-M.

Correção Monetária

Valores atualizados até 24/05/2021

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

ALUGUEL DE 2013

19/09/2013	R\$ 1.317,50 : 51,428096 x 78,793814	R\$ 2.018,56
	Juros moratórios [ de 19/09/2013 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 92,000000%	R\$ 1.857,08
	Subtotal	R\$ 3.875,64
19/10/2013	R\$ 1.317,50 : 51,566951 x 78,793814	R\$ 2.013,13
	Juros moratórios [ de 19/10/2013 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 91,000000%	R\$ 1.831,95
	Subtotal	R\$ 3.845,07
19/11/2013	R\$ 1.317,50 : 51,881509 x 78,793814	R\$ 2.000,92
	Juros moratórios [ de 19/11/2013 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 90,000000%	R\$ 1.800,83
	Subtotal	R\$ 3.801,75
19/12/2013	R\$ 1.317,50 : 52,161669 x 78,793814	R\$ 1.990,18
	Juros moratórios [ de 19/12/2013 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 89,000000%	R\$ 1.771,26
	Subtotal	R\$ 3.761,43
19/01/2014	R\$ 1.317,50 : 52,537233 x 78,793814	R\$ 1.975,95
	Juros moratórios [ de 19/01/2014 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 88,000000%	R\$ 1.738,83
	Subtotal	R\$ 3.714,78
19/02/2014	R\$ 1.317,50 : 52,868217 x 78,793814	R\$ 1.963,58
	Juros moratórios [ de 19/02/2014 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 87,000000%	R\$ 1.708,31
	Subtotal	R\$ 3.671,89
19/03/2014	R\$ 1.317,50 : 53,206573 x 78,793814	R\$ 1.951,09
	Juros moratórios [ de 19/03/2014 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 86,000000%	R\$ 1.677,94
	Subtotal	R\$ 3.629,03
19/04/2014	R\$ 1.317,50 : 53,642866 x 78,793814	R\$ 1.935,22

	Juros moratórios [ de 19/04/2014 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 85,00000%	R\$ 1.644,94
	Subtotal	R\$ 3.580,16
19/05/2014	R\$ 1.317,50 : 54,061280 x 78,793814	R\$ 1.920,24
	Juros moratórios [ de 19/05/2014 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 84,00000%	R\$ 1.613,00
	Subtotal	R\$ 3.533,25
19/06/2014	R\$ 1.317,50 : 54,385647 x 78,793814	R\$ 1.908,79
	Juros moratórios [ de 19/06/2014 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 83,00000%	R\$ 1.584,30
	Subtotal	R\$ 3.493,09
19/07/2014	R\$ 1.317,50 : 54,527049 x 78,793814	R\$ 1.903,84
	Juros moratórios [ de 19/07/2014 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 82,00000%	R\$ 1.561,15
	Subtotal	R\$ 3.464,99
19/08/2014	R\$ 1.317,50 : 54,597934 x 78,793814	R\$ 1.901,37
	Juros moratórios [ de 19/08/2014 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 81,00000%	R\$ 1.540,11
	Subtotal	R\$ 3.441,48
ALUGUEL DE 2014		
19/09/2014	R\$ 1.381,85 : 54,696210 x 78,793814	R\$ 1.990,65
	Juros moratórios [ de 19/09/2014 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 80,00000%	R\$ 1.592,52
	Subtotal	R\$ 3.583,18
19/10/2014	R\$ 1.381,85 : 54,964221 x 78,793814	R\$ 1.980,95
	Juros moratórios [ de 19/10/2014 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 79,00000%	R\$ 1.564,95
	Subtotal	R\$ 3.545,90
19/11/2014	R\$ 1.381,85 : 55,173085 x 78,793814	R\$ 1.973,45
	Juros moratórios [ de 19/11/2014 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 78,00000%	R\$ 1.539,29
	Subtotal	R\$ 3.512,74
19/12/2014	R\$ 1.381,85 : 55,465502 x 78,793814	R\$ 1.963,04
	Juros moratórios [ de 19/12/2014 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 77,00000%	R\$ 1.511,54
	Subtotal	R\$ 3.474,59
19/01/2015	R\$ 1.381,85 : 55,809388 x 78,793814	R\$ 1.950,95
	Juros moratórios [ de 19/01/2015 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 76,00000%	R\$ 1.482,72
	Subtotal	R\$ 3.433,67

19/02/2015	R\$ 1.381,85 : 56,635366 x 78,793814	R\$ 1.922,50
	Juros moratórios [ de 19/02/2015 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 75,000000%	R\$ 1.441,87
	Subtotal	R\$ 3.364,37
19/03/2015	R\$ 1.381,85 : 57,292336 x 78,793814	R\$ 1.900,45
	Juros moratórios [ de 19/03/2015 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 74,000000%	R\$ 1.406,33
	Subtotal	R\$ 3.306,78
19/04/2015	R\$ 1.381,85 : 58,157450 x 78,793814	R\$ 1.872,18
	Juros moratórios [ de 19/04/2015 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 73,000000%	R\$ 1.366,69
	Subtotal	R\$ 3.238,87
19/05/2015	R\$ 1.381,85 : 58,570367 x 78,793814	R\$ 1.858,98
	Juros moratórios [ de 19/05/2015 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 72,000000%	R\$ 1.338,47
	Subtotal	R\$ 3.197,45
19/06/2015	R\$ 1.381,85 : 59,150213 x 78,793814	R\$ 1.840,76
	Juros moratórios [ de 19/06/2015 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 71,000000%	R\$ 1.306,94
	Subtotal	R\$ 3.147,70
19/07/2015	R\$ 1.381,85 : 59,605669 x 78,793814	R\$ 1.826,69
	Juros moratórios [ de 19/07/2015 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 70,000000%	R\$ 1.278,68
	Subtotal	R\$ 3.105,38
19/08/2015	R\$ 1.381,85 : 59,951381 x 78,793814	R\$ 1.816,16
	Juros moratórios [ de 19/08/2015 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 69,000000%	R\$ 1.253,15
	Subtotal	R\$ 3.069,31
ALUGUEL DE 2015		
19/09/2015	R\$ 1.486,23 : 60,101259 x 78,793814	R\$ 1.948,47
	Juros moratórios [ de 19/09/2015 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 68,000000%	R\$ 1.324,96
	Subtotal	R\$ 3.273,44
19/10/2015	R\$ 1.486,23 : 60,407775 x 78,793814	R\$ 1.938,59
	Juros moratórios [ de 19/10/2015 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 67,000000%	R\$ 1.298,85
	Subtotal	R\$ 3.237,44
19/11/2015	R\$ 1.486,23 : 60,872914 x 78,793814	R\$ 1.923,77
	Juros moratórios [ de 19/11/2015 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 66,000000%	R\$ 1.269,69

	Subtotal	R\$ 3.193,46
19/12/2015	R\$ 1.486,23 : 61,548603 x 78,793814	R\$ 1.902,65
	Juros moratórios [ de 19/12/2015 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 65,00000%	R\$ 1.236,73
	Subtotal	R\$ 3.139,38
19/01/2016	R\$ 1.486,23 : 62,102540 x 78,793814	R\$ 1.885,68
	Juros moratórios [ de 19/01/2016 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 64,00000%	R\$ 1.206,84
	Subtotal	R\$ 3.092,52
19/02/2016	R\$ 1.486,23 : 63,040288 x 78,793814	R\$ 1.857,63
	Juros moratórios [ de 19/02/2016 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 63,00000%	R\$ 1.170,31
	Subtotal	R\$ 3.027,94
19/03/2016	R\$ 1.486,23 : 63,639170 x 78,793814	R\$ 1.840,15
	Juros moratórios [ de 19/03/2016 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 62,00000%	R\$ 1.140,89
	Subtotal	R\$ 2.981,05
19/04/2016	R\$ 1.486,23 : 63,919182 x 78,793814	R\$ 1.832,09
	Juros moratórios [ de 19/04/2016 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 61,00000%	R\$ 1.117,58
	Subtotal	R\$ 2.949,67
19/05/2016	R\$ 1.486,23 : 64,328264 x 78,793814	R\$ 1.820,44
	Juros moratórios [ de 19/05/2016 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 60,00000%	R\$ 1.092,26
	Subtotal	R\$ 2.912,70
19/06/2016	R\$ 1.486,23 : 64,958680 x 78,793814	R\$ 1.802,77
	Juros moratórios [ de 19/06/2016 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 59,00000%	R\$ 1.063,64
	Subtotal	R\$ 2.866,41
19/07/2016	R\$ 1.486,23 : 65,263985 x 78,793814	R\$ 1.794,34
	Juros moratórios [ de 19/07/2016 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 58,00000%	R\$ 1.040,72
	Subtotal	R\$ 2.835,06
19/08/2016	R\$ 1.486,23 : 65,681674 x 78,793814	R\$ 1.782,93
	Juros moratórios [ de 19/08/2016 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 57,00000%	R\$ 1.016,27
	Subtotal	R\$ 2.799,20
ALUGUEL DE 2016		
19/09/2016	R\$ 1.657,24 : 65,885287 x 78,793814	R\$ 1.981,93

	Juros moratórios [ de 19/09/2016 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 56,00000%	R\$ 1.109,88
	Subtotal	R\$ 3.091,82
19/10/2016	R\$ 1.657,24 : 65,937995 x 78,793814	R\$ 1.980,35
	Juros moratórios [ de 19/10/2016 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 55,00000%	R\$ 1.089,19
	Subtotal	R\$ 3.069,54
19/11/2016	R\$ 1.657,24 : 66,050089 x 78,793814	R\$ 1.976,99
	Juros moratórios [ de 19/11/2016 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 54,00000%	R\$ 1.067,57
	Subtotal	R\$ 3.044,56
19/12/2016	R\$ 1.657,24 : 66,096324 x 78,793814	R\$ 1.975,61
	Juros moratórios [ de 19/12/2016 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 53,00000%	R\$ 1.047,07
	Subtotal	R\$ 3.022,68
19/01/2017	R\$ 1.657,24 : 66,188858 x 78,793814	R\$ 1.972,84
	Juros moratórios [ de 19/01/2017 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 52,00000%	R\$ 1.025,88
	Subtotal	R\$ 2.998,72
19/02/2017	R\$ 1.657,24 : 66,466851 x 78,793814	R\$ 1.964,59
	Juros moratórios [ de 19/02/2017 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 51,00000%	R\$ 1.001,94
	Subtotal	R\$ 2.966,53
19/03/2017	R\$ 1.657,24 : 66,626371 x 78,793814	R\$ 1.959,89
	Juros moratórios [ de 19/03/2017 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 50,00000%	R\$ 979,94
	Subtotal	R\$ 2.939,83
19/04/2017	R\$ 1.657,24 : 66,839575 x 78,793814	R\$ 1.953,64
	Juros moratórios [ de 19/04/2017 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 49,00000%	R\$ 957,28
	Subtotal	R\$ 2.910,92
19/05/2017	R\$ 1.657,24 : 66,893046 x 78,793814	R\$ 1.952,08
	Juros moratórios [ de 19/05/2017 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 48,00000%	R\$ 937,00
	Subtotal	R\$ 2.889,07
19/06/2017	R\$ 1.657,24 : 67,133860 x 78,793814	R\$ 1.945,07
	Juros moratórios [ de 19/06/2017 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 47,00000%	R\$ 914,18
	Subtotal	R\$ 2.859,26
19/07/2017	R\$ 1.657,24 : 66,932458 x 78,793814	R\$ 1.950,93

	Juros moratórios [ de 19/07/2017 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 46,00000%	R\$ 897,43
	Subtotal	R\$ 2.848,35
19/08/2017	R\$ 1.657,24 : 67,046243 x 78,793814	R\$ 1.947,61
	Juros moratórios [ de 19/08/2017 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 45,00000%	R\$ 876,43
	Subtotal	R\$ 2.824,04
ALUGUEL DE 2017		
19/09/2017	R\$ 1.628,67 : 67,026129 x 78,793814	R\$ 1.914,61
	Juros moratórios [ de 19/09/2017 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 44,00000%	R\$ 842,43
	Subtotal	R\$ 2.757,04
19/10/2017	R\$ 1.628,67 : 67,012723 x 78,793814	R\$ 1.915,00
	Juros moratórios [ de 19/10/2017 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 43,00000%	R\$ 823,45
	Subtotal	R\$ 2.738,44
19/11/2017	R\$ 1.628,67 : 67,260670 x 78,793814	R\$ 1.907,94
	Juros moratórios [ de 19/11/2017 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 42,00000%	R\$ 801,33
	Subtotal	R\$ 2.709,27
19/12/2017	R\$ 1.628,67 : 67,381739 x 78,793814	R\$ 1.904,51
	Juros moratórios [ de 19/12/2017 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 41,00000%	R\$ 780,85
	Subtotal	R\$ 2.685,36
19/01/2018	R\$ 1.628,67 : 67,556931 x 78,793814	R\$ 1.899,57
	Juros moratórios [ de 19/01/2018 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 40,00000%	R\$ 759,83
	Subtotal	R\$ 2.659,40
19/02/2018	R\$ 1.628,67 : 67,712311 x 78,793814	R\$ 1.895,21
	Juros moratórios [ de 19/02/2018 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 39,00000%	R\$ 739,13
	Subtotal	R\$ 2.634,34
19/03/2018	R\$ 1.628,67 : 67,834193 x 78,793814	R\$ 1.891,81
	Juros moratórios [ de 19/03/2018 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 38,00000%	R\$ 718,89
	Subtotal	R\$ 2.610,69
19/04/2018	R\$ 1.628,67 : 67,881676 x 78,793814	R\$ 1.890,48
	Juros moratórios [ de 19/04/2018 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 37,00000%	R\$ 699,48
	Subtotal	R\$ 2.589,96

19/05/2018	R\$ 1.628,67 : 68,024227 x 78,793814	R\$ 1.886,52
	Juros moratórios [ de 19/05/2018 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 36,000000%	R\$ 679,15
	Subtotal	R\$ 2.565,67
19/06/2018	R\$ 1.628,67 : 68,316731 x 78,793814	R\$ 1.878,44
	Juros moratórios [ de 19/06/2018 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 35,000000%	R\$ 657,46
	Subtotal	R\$ 2.535,90
19/07/2018	R\$ 1.628,67 : 69,293660 x 78,793814	R\$ 1.851,96
	Juros moratórios [ de 19/07/2018 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 34,000000%	R\$ 629,67
	Subtotal	R\$ 2.481,63
19/08/2018	R\$ 1.628,67 : 69,466894 x 78,793814	R\$ 1.847,34
	Juros moratórios [ de 19/08/2018 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 33,000000%	R\$ 609,62
	Subtotal	R\$ 2.456,97
ALUGUEL DE 2018		
19/09/2018	R\$ 1.773,80 : 69,466894 x 78,793814	R\$ 2.011,96
	Juros moratórios [ de 19/09/2018 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 32,000000%	R\$ 643,83
	Subtotal	R\$ 2.655,78
19/10/2018	R\$ 1.773,80 : 69,675294 x 78,793814	R\$ 2.005,94
	Juros moratórios [ de 19/10/2018 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 31,000000%	R\$ 621,84
	Subtotal	R\$ 2.627,78
19/11/2018	R\$ 1.773,80 : 69,953995 x 78,793814	R\$ 1.997,95
	Juros moratórios [ de 19/11/2018 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 30,000000%	R\$ 599,38
	Subtotal	R\$ 2.597,33
19/12/2018	R\$ 1.773,80 : 69,779110 x 78,793814	R\$ 2.002,96
	Juros moratórios [ de 19/12/2018 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 29,000000%	R\$ 580,86
	Subtotal	R\$ 2.583,81
19/01/2019	R\$ 1.773,80 : 69,876800 x 78,793814	R\$ 2.000,16
	Juros moratórios [ de 19/01/2019 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 28,000000%	R\$ 560,04
	Subtotal	R\$ 2.560,20
19/02/2019	R\$ 1.773,80 : 70,128356 x 78,793814	R\$ 1.992,98
	Juros moratórios [ de 19/02/2019 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 27,000000%	R\$ 538,10

	Subtotal	R\$ 2.531,09
19/03/2019	R\$ 1.773,80 : 70,507049 x 78,793814	R\$ 1.982,28
	Juros moratórios [ de 19/03/2019 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 26,00000%	R\$ 515,39
	Subtotal	R\$ 2.497,67
19/04/2019	R\$ 1.773,80 : 71,049953 x 78,793814	R\$ 1.967,13
	Juros moratórios [ de 19/04/2019 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 25,00000%	R\$ 491,78
	Subtotal	R\$ 2.458,91
19/05/2019	R\$ 1.773,80 : 71,476252 x 78,793814	R\$ 1.955,40
	Juros moratórios [ de 19/05/2019 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 24,00000%	R\$ 469,30
	Subtotal	R\$ 2.424,69
19/06/2019	R\$ 1.773,80 : 71,583466 x 78,793814	R\$ 1.952,47
	Juros moratórios [ de 19/06/2019 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 23,00000%	R\$ 449,07
	Subtotal	R\$ 2.401,54
19/07/2019	R\$ 1.773,80 : 71,590624 x 78,793814	R\$ 1.952,27
	Juros moratórios [ de 19/07/2019 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 22,00000%	R\$ 429,50
	Subtotal	R\$ 2.381,77
19/08/2019	R\$ 1.773,80 : 71,662214 x 78,793814	R\$ 1.950,32
	Juros moratórios [ de 19/08/2019 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 21,00000%	R\$ 409,57
	Subtotal	R\$ 2.359,89
VALOR DO ALUGUEL DE 2019		
19/09/2019	R\$ 1.861,85 : 71,748208 x 78,793814	R\$ 2.044,68
	Juros moratórios [ de 19/09/2019 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 20,00000%	R\$ 408,94
	Subtotal	R\$ 2.453,62
19/10/2019	R\$ 1.861,85 : 71,712333 x 78,793814	R\$ 2.045,70
	Juros moratórios [ de 19/10/2019 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 19,00000%	R\$ 388,68
	Subtotal	R\$ 2.434,39
19/11/2019	R\$ 1.861,85 : 71,741017 x 78,793814	R\$ 2.044,89
	Juros moratórios [ de 19/11/2019 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 18,00000%	R\$ 368,08
	Subtotal	R\$ 2.412,97
19/12/2019	R\$ 1.861,85 : 72,128418 x 78,793814	R\$ 2.033,90



	Juros moratórios [ de 19/12/2019 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 17,00000%	R\$ 345,76
	Subtotal	R\$ 2.379,67
19/01/2020	R\$ 1.861,85 : 73,008384 x 78,793814	R\$ 2.009,39
	Juros moratórios [ de 19/01/2020 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 16,00000%	R\$ 321,50
	Subtotal	R\$ 2.330,89
19/02/2020	R\$ 1.861,85 : 73,147099 x 78,793814	R\$ 2.005,58
	Juros moratórios [ de 19/02/2020 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 15,00000%	R\$ 300,84
	Subtotal	R\$ 2.306,42
19/03/2020	R\$ 1.861,85 : 73,271449 x 78,793814	R\$ 2.002,17
	Juros moratórios [ de 19/03/2020 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 14,00000%	R\$ 280,30
	Subtotal	R\$ 2.282,48
19/04/2020	R\$ 1.861,85 : 73,403337 x 78,793814	R\$ 1.998,58
	Juros moratórios [ de 19/04/2020 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 13,00000%	R\$ 259,82
	Subtotal	R\$ 2.258,39
19/05/2020	R\$ 1.861,85 : 73,234509 x 78,793814	R\$ 2.003,18
	Juros moratórios [ de 19/05/2020 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 12,00000%	R\$ 240,38
	Subtotal	R\$ 2.243,57
19/06/2020	R\$ 1.861,85 : 73,051422 x 78,793814	R\$ 2.008,21
	Juros moratórios [ de 19/06/2020 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 11,00000%	R\$ 220,90
	Subtotal	R\$ 2.229,11
19/07/2020	R\$ 1.861,85 : 73,270576 x 78,793814	R\$ 2.002,20
	Juros moratórios [ de 19/07/2020 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 10,00000%	R\$ 200,22
	Subtotal	R\$ 2.202,42
19/08/2020	R\$ 1.861,85 : 73,592966 x 78,793814	R\$ 1.993,43
	Juros moratórios [ de 19/08/2020 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 9,00000%	R\$ 179,41
	Subtotal	R\$ 2.172,84
ALUGUEL DE 2020		
19/09/2020	R\$ 2.104,27 : 73,857900 x 78,793814	R\$ 2.244,90
	Juros moratórios [ de 19/09/2020 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 8,00000%	R\$ 179,59
	Subtotal	R\$ 2.424,49

19/10/2020	R\$ 2.104,27 : 74,500463 x 78,793814	R\$ 2.225,54
	Juros moratórios [ de 19/10/2020 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 7,00000%	R\$ 155,79
	Subtotal	R\$ 2.381,32
19/11/2020	R\$ 2.104,27 : 75,163517 x 78,793814	R\$ 2.205,90
	Juros moratórios [ de 19/11/2020 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 6,00000%	R\$ 132,35
	Subtotal	R\$ 2.338,26
19/12/2020	R\$ 2.104,27 : 75,877570 x 78,793814	R\$ 2.185,14
	Juros moratórios [ de 19/12/2020 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 5,00000%	R\$ 109,26
	Subtotal	R\$ 2.294,40
19/01/2021	R\$ 2.104,27 : 76,985382 x 78,793814	R\$ 2.153,70
	Juros moratórios [ de 19/01/2021 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 4,00000%	R\$ 86,15
	Subtotal	R\$ 2.239,85
19/02/2021	R\$ 2.104,27 : 77,193242 x 78,793814	R\$ 2.147,90
	Juros moratórios [ de 19/02/2021 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 3,00000%	R\$ 64,44
	Subtotal	R\$ 2.212,34
19/03/2021	R\$ 2.104,27 : 77,826226 x 78,793814	R\$ 2.130,43
	Juros moratórios [ de 19/03/2021 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 2,00000%	R\$ 42,61
	Subtotal	R\$ 2.173,04

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	178.211,32	0,00	178.211,32
Juros Moratórios	82.630,35	0,00	82.630,35
<b>TOTAL</b>	<b>260.841,67</b>	<b>0,00</b>	<b>260.841,67</b>

## Custas Processuais

## Correção Monetária

Valores atualizados até 24/05/2021

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

## Custas Iniciais

28/02/2013	R\$ 3.364,76 : 50,226642 x 78,793814	R\$ 5.278,52
------------	--------------------------------------	--------------

## Taxa Oficial de Justiça

23/02/2013	R\$ 16,95 : 50,226642 x 78,793814	R\$ 26,59
------------	-----------------------------------	-----------

## Custas Complementares

08/04/2013	R\$ 226,43 : 50,790746 x 78,793814	R\$ 351,27
------------	------------------------------------	------------

## Preparo Recurso Especial

20/10/2015	R\$ 148,12 : 60,407775 x 78,793814	R\$ 193,20
------------	------------------------------------	------------

## Taxa de Porte e Remessa

20/10/2015	R\$ 87,00 : 60,407775 x 78,793814	R\$ 113,48
------------	-----------------------------------	------------

## Taxa de Mandato

13/12/2013	R\$ 12,44 : 52,161669 x 78,793814	R\$ 18,79
------------	-----------------------------------	-----------

## Perícia - fls. 181/182

22/03/2019	R\$ 6.400,00 : 70,507049 x 78,793814	R\$ 7.152,20
------------	--------------------------------------	--------------

## Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	13.134,05	0,00	13.134,05
<b>TOTAL</b>	<b>13.134,05</b>	<b>0,00</b>	<b>13.134,05</b>

Honorarios de Sucumbencia Ronald x Valeria

Correção Monetária

Valores atualizados até 24/05/2021  
 Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

Honorários de Sucumbência

18/08/2015	R\$ 5.000,00 : 59,951381 x 78,793814	R\$ 6.571,48
	Juros moratórios [ de 18/08/2015 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 69,00000%	R\$ 4.534,32
	Subtotal	R\$ 11.105,79

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	6.571,48	0,00	6.571,48
Juros Moratórios	4.534,32	0,00	4.534,32
<b>TOTAL</b>	<b>11.105,79</b>	<b>0,00</b>	<b>11.105,79</b>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MONICA ROSSI SAVASTANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/05/2021 às 17:13, sob o número WSA21701957230. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004555-28.2021.8.26.0001 e código DF7DA35.

## Despesas suportadas pelo Ronald 0 Vagas de Garagem - 2013 a 2017.

## Correção Monetária

Valores atualizados até 24/05/2021

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

01/01/2013	R\$ 170,96 : 49,768770 x 78,793814	R\$ 270,66
	Juros moratórios [ de 01/01/2013 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 100,00000%	R\$ 270,66
	Subtotal	R\$ 541,33
01/01/2014	R\$ 170,96 : 52,537233 x 78,793814	R\$ 256,40
	Juros moratórios [ de 01/01/2014 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 88,00000%	R\$ 225,63
	Subtotal	R\$ 482,03
01/01/2015	R\$ 170,96 : 55,809388 x 78,793814	R\$ 241,37
	Juros moratórios [ de 01/01/2015 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 76,00000%	R\$ 183,44
	Subtotal	R\$ 424,81
01/01/2016	R\$ 170,96 : 62,102540 x 78,793814	R\$ 216,91
	Juros moratórios [ de 01/01/2016 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 64,00000%	R\$ 138,82
	Subtotal	R\$ 355,73
01/01/2017	R\$ 170,96 : 66,188858 x 78,793814	R\$ 203,52
	Juros moratórios [ de 01/01/2017 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 52,00000%	R\$ 105,83
	Subtotal	R\$ 309,35

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	1.188,86	0,00	1.188,86
Juros Moratórios	924,39	0,00	924,39
<b>TOTAL</b>	<b>2.113,25</b>	<b>0,00</b>	<b>2.113,25</b>

Imovel
Correção Monetária
Valores atualizados até 24/05/2021
Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

01/03/2020 R\$ 840.000,00 : 73,271449 x 78,793814

R\$ 903.309,61

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	903.309,61	0,00	903.309,61
<b>TOTAL</b>	<b>903.309,61</b>	<b>0,00</b>	<b>903.309,61</b>

Taxa de Condomínio Paga pelo Ronald R\$ 31.897,35 - em maio de 2017.  
 Mensalidades Inadimplidas 10/2016 R\$ 12.291,57

Correção Monetária  
 Valores atualizados até 24/05/2021  
 Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

Taxa de Condomínio - Reembolso - Pago pelo Ronald

01/05/2017	R\$ 31.897,00 : 66,893046 x 78,793814	R\$ 37.571,71
	Juros moratórios [ de 01/05/2017 a 24/05/2021: 1,00% simples ] = 48,00000%	R\$ 18.034,42
	Subtotal	R\$ 55.606,13

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	37.571,71	0,00	37.571,71
Juros Moratórios	18.034,42	0,00	18.034,42
<b>TOTAL</b>	<b>55.606,13</b>	<b>0,00</b>	<b>55.606,13</b>

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

8ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 242, Casa Verde -  
CEP 02546-000, Fone: (11) 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:

santana8cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0004555-28.2021.8.26.0001**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Valor da Execução / Cálculo / Atualização**  
 Exequente: **Ronald Rebelo Reis**  
 Executado: **Valeria Soares Ramos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Raphael Garcia Pinto**

Vistos.

Ciente da discordância do exequente quanto aos créditos dados em garantia pela devedora às fls. 115/117.

Ademais, por lealdade processual, fica a executada intimada para que efetue o pagamento do débito, no prazo de 10 dias, conforme calculos trazidos pelo exequente.

Na inercia, tornem os autos conclusos para deferimento da penhora da quota parte do imóvel que pertence à devedora.

Intime-se.

São Paulo, 15 de junho de 2021.

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



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0292/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 17/06/2021. Considera-se a data de publicação em 18/06/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Monica Rossi Savastano (OAB 81767/SP)

Michele Diniz Gomes (OAB 237880/SP)

Teor do ato: "Ciente da discordância do exequente quanto aos créditos dados em garantia pela devedora às fls. 115/117. Ademais, por lealdade processual, fica a executada intimada para que efetue o pagamento do débito, no prazo de 10 dias, conforme calculos trazidos pelo exequente. Na inercia, tornem os autos conclusos para deferimento da penhora da quota parte do imóvel que pertence à devedora."

SÃO PAULO, 17 de junho de 2021.

Mirtes Silva de Oliveira

Escrevente Técnico Judiciário



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

8ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 242, Casa Verde

- CEP 02546-000, Fone: (11) 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:

santana8cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0004555-28.2021.8.26.0001**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Valor da Execução / Cálculo / Atualização**  
 Exequente: **Ronald Rebelo Reis**  
 Executado: **Valeria Soares Ramos**

Certifico e dou fé haver decorrido o prazo em 05/07/2021, sem que a parte executada efetuasse o pagamento do débito, conforme determinado no segundo parágrafo da decisão de folhas 152. Ante determinação do terceiro parágrafo da mesma decisão, encaminho estes autos à conclusão. Nada Mais. São Paulo, 21 de julho de 2021.

Eu, \_\_\_\_, Joelson Herminio de Camargo, Chefe de Seção Judiciário.



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

8ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 242, Casa Verde -  
CEP 02546-000, Fone: (11) 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:

santana8cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0004555-28.2021.8.26.0001**  
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Valor da Execução / Cálculo / Atualização**  
Exequente: **Ronald Rebelo Reis**  
Executado: **Valeria Soares Ramos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Raphael Garcia Pinto**

Vistos.

Diante da inercia da executada e tendo em vista que o valor do débito é maior do que o valor referente à cota parte da executada do imóvel em comento, defiro o pedido formulado pelo exequente.

Defiro, pois, a penhora requerida pelo exequente, consistente na parte ideal que a executada Valerira Soares Ramos possui sobre o imóvel (50%) de matrícula nº 99.987, registrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Fica nomeada a executada como depositaria do bem. A depositária não pode abrir mão do bem depositado sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes.

Por meio desta decisão, fica intimada a executada da penhora e do encargo de depositária, bem como do prazo de 15 (quinze) dias para eventual oferecimento de impugnação.

Servirá esta decisão como TERMO DE PENHORA, cabendo à Serventia proceder à averbação junto a ARISP.

Intime-se.

São Paulo, 22 de julho de 2021.

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

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0368/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 26/07/2021. Considera-se a data de publicação em 27/07/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Monica Rossi Savastano (OAB 81767/SP)

Michele Diniz Gomes (OAB 237880/SP)

Teor do ato: "Diante da inercia da executada e tendo em vista que o valor do débito é maior do que o valor referente à cota parte da executada do imóvel em comento, defiro o pedido formulado pelo exequente. Defiro, pois, a penhora requerida pelo exequente, consistente na parte ideal que a executada Valerira Soares Ramos possui sobre o imóvel (50%) de matrícula nº 99.987, registrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Fica nomeada a executada como depositaria do bem. A depositária não pode abrir mão do bem depositado sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. Por meio desta decisão, fica intimada a executada da penhora e do encargo de depositária, bem como do prazo de 15 (quinze) dias para eventual oferecimento de impugnação. Servirá esta decisão como TERMO DE PENHORA, cabendo à Serventia proceder à averbação junto a ARISP."

SÃO PAULO, 26 de julho de 2021.

Mirtes Silva de Oliveira

Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA – SÃO PAULO, SP.

Processo nº 0004555-28.2021.8.26.0001

**RONALD REBELO REIS**, por sua advogada signatária, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** movido em face de **VALÉRIA SOARES RAMOS**, vem r. perante Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:

#### **I - DO PEDIDO DE CERTIFICAÇÃO DO DECURSO DE PRAZO DA EXECUTADA**

Diante da intimação da decisão de fls. 155, realizada no dia 27.07.2021, que determinou o oferecimento de eventual impugnação pela executada, requer seja certificado nos autos pela r. serventia o decurso de prazo ocorrido em 17.08.2021.

#### **II - DO PEDIDO DE AVERBAÇÃO DA PENHORA JUNTO A ARISP**

Diante do deferimento pelo juízo em fls. 155 da penhora da parte ideal do imóvel (50%) da matrícula nº 99.987, de titularidade da executada Valeria Soares Ramos, postula o Exequente seja determinada a realização da respectiva diligência pela r. serventia junto a ARISP.

Esclareça-se que a certidão da matrícula atualizado do imóvel nº 99.867, expedida pelo 3º Cartório de

Registro de Imóveis de São Paulo, encontra-se juntada nas fls.133/136.

Por fim, requer, conforme Provimento CG n° 22/2012, o qual Modificou o Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça para introduzir a Seção VIII sob a epígrafe 'Da Penhora On Line de Imóveis' (Processo 2006/2903), que OS REGISTROS DAS PENHORAS DOS IMOVEIS INDICADOS, SEJAM FEITOS VIA ARISP, devendo as custas de emolumentos serem remetidas ao endereço eletrônico: [advocacirossil@gmail.com](mailto:advocacirossil@gmail.com) - Fone: (11) 2225-1135.

Nestes termos,  
Pede deferimento.

São Paulo, 19 de agosto de 2021.

**MÔNICA ROSSI SAVASTANO**

**OAB/SP 81.767**



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

8ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 242, Casa Verde -  
CEP 02546-000, Fone: (11) 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail:

santana8cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0004555-28.2021.8.26.0001**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Valor da Execução / Cálculo / Atualização**  
 Exequente: **Ronald Rebelo Reis**  
 Executado: **Valeria Soares Ramos**

**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):

Em atenção à r. decisão de fls. 155, procedi à averbação da penhora via Sistema ARISP, conforme comprovante de remessa e certidão que junto a seguir. Deverá a parte exequente verificar junto ao e-mail indicado a fls. 158 o envio do boleto pelo CRI.

Nada Mais. São Paulo, 01 de outubro de 2021. Eu, \_\_\_\_, Bernadete de Cassia Altran, Escrevente Técnico Judiciário.

**Comprovante de Remessa de Penhora**

O seu pedido de penhora foi registrado em nosso sistema.

Data da solicitação:	<b>01/10/2021</b>
Solicitante:	<b>Bernadete de Cassia Altran</b>
Nº do Processo:	<b>0004555-28.2021.8.26.0001</b>
Natureza da Execução:	<b>Execução Civil</b>

<b>Protocolo</b>	<b>Cartório</b>
PH000387305	São Paulo - Capital - 03º Cartório



**Estado:** São Paulo

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

**Comarca:** São Paulo

**Foro:** SANTANA - Foro Regional

**Vara:** 8 OFICIO CÍVEL

**Escrivão/Diretor:** lucia aparecida de jesus teixeira das neves

## CERTIDÃO DE PENHORA

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

### PROCESSO

**NATUREZA DO PROCESSO:** EXECUÇÃO CIVIL

**Número de ordem:** 0004555-28.2021.8.26.0001

### Exequente(s)

**RONALD REBELO REIS**

**CPF:** 006.492.538-25

### Executado(a, os, as)

**VALERIA SOARES RAMOS**

**CPF:** 135.101.218-56

### Terceiro(s)

**Valor da dívida:** R\$ 463.955,31

### IMÓVEIS PENHORADOS

1.

**Protocolo de Penhora Online:** PH000387305

**Comarca:** São Paulo - Capital

**Endereço do imóvel:** Rua Souza Lopes, nº 65, Apto. 174, 17º andar - Edifício Brasília Everest

**Bairro:** Lauzane Paulista

**Município:** São Paulo - Capital

**Estado:** São Paulo

**Número da Matrícula:** 99867

**Cartório de Registro de Imóveis:** 3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

**DADOS INFORMATIVOS:**

**TIPO DA CONSTRUIÇÃO:** PENHORA

**Data do auto ou termo:** 22/7/2021

**Percentual penhorado (%):** 50,00

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

**Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel:** VALERIA SOARES RAMOS

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

**Nome do depositário:** VALERIA SOARES RAMOS

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

**EMOLUMENTOS**

Depósito prévio

**ADVOGADO/SOLICITANTE**

Nome: Dra. Mônica Rossi Savastano

Telefone para contato: (11)2225-1135

E-mail: advocacirossil@gmail.com

Número OAB: 81767

Estado OAB: SP

**O referido é verdade e dou fé.**

**Data:** 01/10/2021 20:23:15

**Emitido por:** Bernadete de Cassia Altran

**Cargo:** escrevente

Documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC, devendo para validade e acesso no Oficial de Registro de Imóveis ser transmitido e recepcionado em meio eletrônico no site <http://novo.oficioeletronico.com.br>, cujo *download* comprova sua autoria e integridade. fls. 163

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

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0568/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 05/10/2021. Considera-se a data de publicação em 06/10/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.  
11/10/2021 à 11/10/2021 - Suspensão de expediente – Prov. CSM nº 2584/2020 - Suspensão  
12/10/2021 - Nossa Senhora Aparecida - Prorrogação

Advogado  
Monica Rossi Savastano (OAB 81767/SP)  
Michele Diniz Gomes (OAB 237880/SP)

Teor do ato: "Em atenção à r. decisão de fls. 155, procedi à averbação da penhora via Sistema ARISP, conforme comprovante de remessa e certidão que junto a seguir. Deverá a parte exequente verificar junto ao e-mail indicado a fls. 158 o envio do boleto pelo CRI."

SÃO PAULO, 5 de outubro de 2021.

Mirtes Silva de Oliveira  
Escrevente Técnico Judiciário

AO DOUTO JUÍZO DA 8ª VARA CÍVEL FORO REGIONAL I – SANTANA – DA  
COMARCA DE SÃO PAULO

Processo nº 0004555-28.2021.8.26.0001

RONALD REBELO REIS, devidamente qualificado nos autos em epigrafe, por sua advogada, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, requerer a juntada do boleto do CRI, bem como o respectivo comprovante de pagamento.

Nestes termos,  
Pede deferimento.

São Paulo, 6 de outubro de 2021.

*Mônica Rossi Savastano*

*OAB/SP 81.767*

# Boleto Bradesco

ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MONICA ROSSI SAVASTANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/10/2021 às 16:43, sob o número WSA21703741366. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004555-28.2021.8.26.0001 e código EDD60C5.

	<b>Bradesco</b>	<b>237-2</b>	<b>RECIBO DO PAGADOR</b>
--	-----------------	--------------	--------------------------

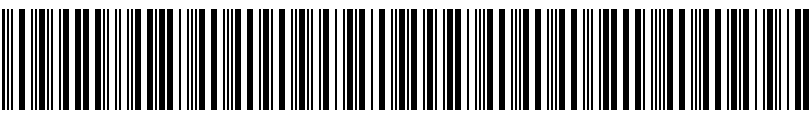
Beneficiário: <b>ARISP - Associação dos Registradores Imobiliária</b>	Agência/Cod.Beneficiário:	Data de Emissão: <b>05/10/2021</b>	Data de Vencimento <b>27/10/2021</b>
3 OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DA CAPITAL - SP CNPJ: 45.565.256/0001-84 Rua Jacareí, 23 Bela Vista São Paulo			
Pagador: <b>RONALD REBELO REIS</b>	Nosso Número: <b>26/00.000.007.235-2</b>	Número Documento: <b>00000007235</b>	Valor Documento <b>R\$ 561,44</b>

Referência:  
**Estabelecimento: ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo / Referência do Pedido: 00000007235**

**Autenticação Mecânica**

	<b>Bradesco</b>	<b>237-2</b>	<b>23791.23926 60000.000723 35000.050100 3 87860000056144</b>
--	-----------------	--------------	---

Local de Pagamento <b>Banco Bradesco S.A.</b> Pagável preferencialmente em qualquer agência Bradesco.					Data de Vencimento <b>27/10/2021</b>
Beneficiário <b>ARISP - Associação dos Registradores Imobiliária</b>					Agência / Código do Beneficiário
3 OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DA CAPITAL - SP CNPJ: 45.565.256/0001-84 Rua Jacareí, 23 Bela Vista São Paulo					
Data Documento <b>05/10/2021</b>	N Documento <b>00000007235</b>	Espécie Doc. <b>Outro</b>	Aceite <b>N</b>	Data Processamento <b>05/10/2021</b>	Nosso Número <b>26/00.000.007.235-2</b>
Uso do Banco	Cip <b>865</b>	Carteira <b>26</b>	Espécie Moeda <b>Real</b>	Quantidade	Valor do Documento <b>R\$ 561,44</b>
<b>Instruções (Texto de responsabilidade do beneficiário)</b> Caixa: não receber após a data de vencimento Referência ao protocolo: PH000387305 Prenotação: 478165					(-) Desconto/Abatimento (-) Outras Deduções (+) Mora/Multa (+) Outros Acréscimos (+) Valor Cobrado
Pagador: RONALD REBELO REIS AV PAULISTA 1776 ANDAR 15, . 01310-200 Sao Paulo SP 006.492.538-25 Sacador/Avalista: ARISP - Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo					Ficha de Compensação



**Autenticação Mecânica**

**boleto/títulos**

R\$ 561,44

situação da transação  
pago em 05/10/2021código de barras  
23791.23926 60000.000723 35000.050100 3  
87860000056144instituição emissora  
BCO BRADESCO S.A.agência      conta corrente  
4099          01277-7tipo do pagamento  
Débito em conta corrente**dados do beneficiário**nome  
TERCEIRO OFICIO DE REGISTROrazão social  
3 OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIScpf / cnpj  
45.565.256/0001-84**dados do pagador**nome  
RONALD REBELO REIScpf / cnpj  
00.000.649/2538-25**dados do pagador final**nome  
RONALD REBELO REIScpf / cnpj  
00.000.649/2538-25valor do documento  
R\$ 561,44desconto  
- R\$ 0,00juros/mora  
+ R\$ 0,00multa  
+ R\$ 0,00total de encargos  
R\$ 0,00data do vencimento  
27/10/2021controle  
82047**pagamento efetuado em 05/10/2021 às  
18:16:26 via Aplicativo**autenticação  
7BFC42DDC839BDEBAD46F0885002C0B54963C  
5A8



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL I - SANTANA**  
**8ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 242, Casa Verde - CEP 02546-000,  
 Fone: (11) 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana8cv@tjsp.jus.br  
 0004555-28.2021.8.26.0001

**DECISÃO INTERLOCUTÓRIA**

Processo nº: **0004555-28.2021.8.26.0001 - Cumprimento de sentença**  
 Exequente: **Ronald Rebelo Reis**  
 Executado: **Valeria Soares Ramos**  
 Data da conclusão: 06/10/2021  
 Conclusão ao Exmo. Sr. Dr. Juiz Raphael Garcia Pinto.

Vistos.

Fls. 165/167: Ciente.

Ademais, no prazo de 15 dias manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento.

Int.

São Paulo, 06 de outubro de 2021.

*RAPHAEL GARCIA PINTO*  
*JUIZ DE DIREITO*  
*(assinatura digital)*

Deve o(a) advogado(a), ao proceder o peticionamento por meio do link de "Petição Intermediária de 1º Grau", cadastrá-la na categoria "Petições Diversas", **mas no "tipo de petição" especificar corretamente com nomenclatura adequada**, ou seja, "Emenda à inicial", "Apelação", "Manifestação sobre a contestação", "Contestação", "Contrarrazões" etc, a fim de conferir maior agilidade na identificação no fluxo de trabalho, onde se processam os autos digitais, sob pena de a apreciação da petição inicial aguardar a ordem de protocolo dos demais autos conclusos, acarretando prejuízos e morosidade no andamento dos autos digitais.



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0586/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 14/10/2021. Considera-se a data de publicação em 15/10/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Monica Rossi Savastano (OAB 81767/SP)

Michele Diniz Gomes (OAB 237880/SP)

Teor do ato: "Fls. 165/167: Ciente. Ademais, no prazo de 15 dias manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento."

SÃO PAULO, 14 de outubro de 2021.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0586/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 14/10/2021. Considera-se a data de publicação em 15/10/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Monica Rossi Savastano (OAB 81767/SP)  
Michele Diniz Gomes (OAB 237880/SP)

Teor do ato: "Fls. 165/167: Ciente. Ademais, no prazo de 15 dias manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento."

SÃO PAULO, 14 de outubro de 2021.

Mirtes Silva de Oliveira  
Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA – SÃO PAULO, SP.

Processo nº 0004555-28.2021.8.26.0001

**RONALD REBELO REIS**, por sua advogada signatária, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** movido em face de **VALÉRIA SOARES RAMOS**, vem r. perante Vossa Excelência, com fundamento legal no artigo 881 do Código de Processo Civil, requerer seja determinada a **DESIGNAÇÃO DE HASTA PÚBLICA POR LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, A SER REALIZADA POR LEILOEIRO**, em razão dos motivos de ordem fática e de direito, abaixo evidenciados.

Considerando que o Exequente não possui interesse na adjudicação da meação do imóvel da Executada e, à luz do que dispõe o § 1º, do art. 881, do CPC, requer seja designada data para que seja feito o leilão eletrônico do bem constricto, por leiloeiro habilitado junto ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos termos do referido provimento (CSM 1625/2009), com divulgação e captação de lances em tempo real, através do portal da rede mundial de computadores.

Além do mais, requer Vossa Excelência determine as condições mínimas de alienação como: prazo, preço mínimo, condições de pagamento e eventuais garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante, dentre outras. (CPC, art. 885).

Cumprir informar que até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, o Exequente apresentará, diretamente ao gestor do leilão, o cálculo atualizado do débito, para a condução das hastas públicas (leilão eletrônico).

Outrossim, requer seja dado ciência da respectiva alienação judicial, na forma do que dispõe o art. 889 do Código de Processo Civil.

Nestes termos,  
Pede deferimento.

São Paulo, 07 de novembro de 2021.

**MÔNICA ROSSI SAVASTANO**

**OAB/SP 81.767**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL I - SANTANA**  
**8ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 242, Casa Verde - CEP 02546-000,  
 Fone: (11) 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana8cv@tjsp.jus.br  
 0004555-28.2021.8.26.0001

**DECISÃO INTERLOCUTÓRIA**

Processo nº: **0004555-28.2021.8.26.0001 - Cumprimento de sentença**  
 Exequente: **Ronald Rebelo Reis**  
 Executado: **Valeria Soares Ramos**  
 Data da conclusão: 10/11/2021  
 Conclusão ao Exmo. Sr. Dr. Juiz Raphael Garcia Pinto.

Vistos.

Informe o exequente no prazo de 05 dias se possui leiloeiro de preferência, desde que cadastrado junto à este Tribunal de Justiça, ou se pretende a designação pelo juízo.

Em caso de processos com tramitação digital, atentem-se os advogados das partes para a advertência de rodapé.

Int.

São Paulo, 10 de novembro de 2021.

*RAPHAEL GARCIA PINTO*  
*JUIZ DE DIREITO*  
*(assinatura digital)*

Deve o(a) advogado(a), ao proceder o peticionamento por meio do link de "Petição Intermediária de 1º Grau", cadastrá-la na categoria "Petições Diversas", **mas no "tipo de petição" especificar corretamente com nomenclatura adequada**, ou seja, "Emenda à inicial", "Apelação", "Manifestação sobre a contestação", "Contestação", "Contrarrazões" etc, a fim de conferir maior agilidade na identificação no fluxo de trabalho, onde se processam os autos digitais, sob pena de a apreciação da petição inicial aguardar a ordem de protocolo dos demais autos conclusos, acarretando prejuízos e morosidade no andamento dos autos digitais.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0689/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Monica Rossi Savastano (OAB 81767/SP)	D.J.E
Michele Diniz Gomes (OAB 237880/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Informe o exequente no prazo de 05 dias se possui leiloeiro de preferência, desde que cadastrado junto à este Tribunal de Justiça, ou se pretende a designação pelo juízo. Em caso de processos com tramitação digital, atentem-se os advogados das partes para a advertência de rodapé."

São Paulo, 15 de novembro de 2021.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0689/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 17/11/2021. Considera-se a data de publicação em 18/11/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Monica Rossi Savastano (OAB 81767/SP)

Michele Diniz Gomes (OAB 237880/SP)

Teor do ato: "Informe o exequente no prazo de 05 dias se possui leiloeiro de preferência, desde que cadastrado junto à este Tribunal de Justiça, ou se pretende a designação pelo juízo. Em caso de processos com tramitação digital, atentem-se os advogados das partes para a advertência de rodapé."

SÃO PAULO, 17 de novembro de 2021.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA – SÃO PAULO, SP.

Processo nº 0004555-28.2021.8.26.0001

**RONALD REBELO REIS**, por sua advogada signatária, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** movido em face de **VALÉRIA SOARES RAMOS**, vem r. perante Vossa Excelência, em cumprimento a decisão de fls. 173, indicar o Leiloeiro Oficial, **Adriano Piozevan Fonte - 306.683 OAB/SP, através da gestora LANCE JUDICIAL - GESTOR JUDICIAL - CNPJ Nº 23.341.409/0001-77**, e-mail: contato@lancejudicial.com.br portal telefone/whatsApp: (13) 3384-8000, devidamente habilitado para a gestão de leilões eletrônicos pela Secretaria de Tecnologia da Informação do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, para a realização da alienação por meio eletrônico, conforme preceitua o artigo 879, II e seguintes do Código de Processo Civil, regulamentado pelos Provimentos CG nº 19/2021 e CSM 2.614/2021, por seus leiloeiros FELIPE DOMINGOS PERIGO - JUCESP Nº 919 e DANIEL MELO CRUZ - JUCESP Nº 1125.





Tribunal de Justiça de São Paulo  
Poder Judiciário

Sistema de Gerenciamento dos Auxiliares da Justiça

## Consulta Pública de Auxiliares da Justiça

### DADOS BÁSICOS

ADRIANO PIOVEZAN FONTE - OAB/SP 306683 - Sistema  
[www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br)

Código  
56680



### FORMAÇÕES ACADÊMICAS

Graduação ( Concluído )

Curso

Direito

Por fim, requer que a intimação da empresa gestora ocorra no e-mail: [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br).

Nestes termos,  
Pede deferimento.

São Paulo, 25 de novembro de 2021.

**MÔNICA ROSSI SAVASTANO**

**OAB/SP 81.767**