



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

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

(11) 4330-1011, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

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

**CARTA PRECATÓRIA – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1012570-31.2018.8.26.0564**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo**

**DEPRECANTE:** JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

**DEPRECADO:** JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE VARGEM - SP

O(A) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Mauricio Tini Garcia, MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na forma da lei,

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

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

**Bem penhorado:** Lotes de terreno sob nº 109 e 110, situados no Condomínio Recanto Primavera, na Estrada Morro Grande Anhumas, Km 08, bairro Ponte Alta, CEP 12935-000, em Vargem-SP.

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

**PROCURADORE(ES):** Dr(a). Joao Barbagallo Filho, OAB nº 147623/SP.

**TERMO DE ENCERRAMENTO**

Assim, pelo que dos autos consta, expediu-se a presente, pela qual depreca a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável "cumpra-se", se digne determinar as diligências para seu integral cumprimento com o que estará prestando relevantes serviços à justiça. São Bernardo do Campo, 23 de outubro de 2019. Rafael Silva dos Santos, Oficial Maior.

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

1012570-31.2018.8.26.0564

**PROCURAÇÃO "AD-JUDICIA"**

**SHOZO TAKEBAYASHI**, brasileiro, casado, aposentado, portador da cédula de identidade de número 11.238.199-6 SSP/SP e do Cadastro de Pessoa Física sob o número 530.795.748-34, residente e domiciliado na Rua Miragaia, nº 885, casa 01, Pauliceia, São Bernardo do Campo - SP, CEP 09689-100, pelo instrumento particular de procuração, nomeia(m) e constituc(m) seus procuradores e advogados, o Doutor **João Barbagallo Filho**, inscrito no quadro da Ordem dos Advogados do Brasil, Secção de São Paulo, sob o n.º **147.623** e no CPF sob o n.º 107.666.138-60, o Doutor **Renato Martins de Paula Rodrigues**, inscrito no quadro da Ordem dos Advogados do Brasil, Secção de São Paulo, sob n.º **232.722-B** e no CPF sob o n.º 008.916.096-79, a Doutora **Rosangela Barbagallo Camaliente**, inscrita no quadro da Ordem dos Advogados do Brasil, Secção de São Paulo, sob n.º **293.180** e no CPF sob o n.º 044.189.628-67 e a Doutora **Leandra Cristina Galo da Silva**, inscrita no quadro da Ordem dos Advogados do Brasil, Secção de São Paulo, sob n.º **370.396** e do CPF 274.651.038-35, todos com escritório na Rua Julio de Mesquita, 716, Bairro Paulicéia, São Bernardo do Campo - SP, CEP 09691-100, aonde receberá as intimações, a quem confere(m) amplos poderes para o foro em geral com a cláusula "ad-judicia", em qualquer juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito ações competentes e defendê-lo(s) nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe(s), ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta a outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso e especialmente para propor a presente ação.

São Bernardo do Campo (SP), 14 de maio de 2018.

  
**SHOZO TAKEBAYASHI**

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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo-SP - CEP 09606-000

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min****DESPACHO**

Processo Digital nº: **1012570-31.2018.8.26.0564**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo**

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

Em **1 de agosto de 2019**, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito, Dr. **MAURÍCIO TINI GARCIA**. Eu, Escrivã-Judicial I. subscv.

Vistos.

1. Fls. 85/86: Defiro a penhora dos direitos possessórios que os executados **PAULO CÉSAR DE ARAUJO MACEDO** e **SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO** possuem sobre os imóveis descritos a fls. 48/49, sem matrícula aberta, valendo a presente decisão como termo de penhora. Ficam os executados nomeados, desde já, depositários dos bens. Intimem-se os executados do ato de penhora, do encargo de depositários e do prazo para, facultativamente, apresentarem embargos à penhora.
2. Depreque-se a avaliação dos imóveis, devendo o exequente instruí-la corretamente e comprovar a distribuição em dez dias.
3. Oficie-se à Associação dos Proprietários do Residencial Recanto Primavera, por meio de sua administradora Cavalheiro & Dominicci Serviços de Apoio Administrativo (fls. 80), informando sobre a penhora e bloqueio dos referidos lotes, ficando obstada eventual e futura alienação pelos executados, devendo o exequente imprimi-lo e comprovar a entrega em dez dias.
4. Int. Dilig.

São Bernardo do Campo, 01 de agosto de 2019.

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

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América

- CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP - E-mail:

braganca1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

Intime-se a parte exequente para antecipar as custas iniciais (taxa judiciária, Ver Postal de custas do TJSP), em guia própria e comprovante de pagamento bancário, no prazo de dez dias, sob pena de devolução sem cumprimento por falta de preparo (art. 290 do CPC e Lei Estadual n. 11.608/03).

Intime-se.

Bragança Paulista, 13 de julho de 2020.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1051/2020, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |

Teor do ato: "Intime-se a parte exequente para antecipar as custas iniciais (taxa judiciaria, Ver Postal de custas do TJSP), em guia própria e comprovante de pagamento bancário, no prazo de dez dias, sob pena de devolução sem cumprimento por falta de preparo (art. 290 do CPC e Lei Estadual n. 11.608/03)."

Do que dou fé.  
Bragança Paulista, 17 de julho de 2020.

ANDRÉA COMMETTI LIMA

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1051/2020, foi disponibilizado na página 1385/1387 do Diário da Justiça Eletrônico em 17/07/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)  
Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Teor do ato: "Intime-se a parte exequente para antecipar as custas iniciais (taxa judiciaria, Ver Postal de custas do TJSP), em guia própria e comprovante de pagamento bancário, no prazo de dez dias, sob pena de devolução sem cumprimento por falta de preparo (art. 290 do CPC e Lei Estadual n. 11.608/03)."

Bragança Paulista, 17 de julho de 2020.

ANDRÉA COMMETTI LIMA  
Escrevente Técnico Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA- SP**

**PRIORIDADE  
ESTATUTO DO IDOSO**

Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099

**SHOZO TAKEBAYASHI**, devidamente qualificado nos autos do processo em epigrafe, que promove em face de **PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO e SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO**, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com base no despacho de fls. 04, requerer a juntada do comprovante de pagamento da taxa judiciaria ref. carta precatória.

Assim, o Requerente aguarda o cumprimento.


Termos em que cumpridas as formalidades pede-se deferimento

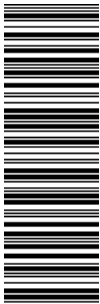

São Bernardo do Campo, 22 de julho de 2020.

Renato Martins de Paula Rodrigues  
OAB/SP 232.722




8589000002-6 76100185112-4 00590038275-0 71720200821-4

|   |  |  |                                       |  |
|---|--|--|---------------------------------------|--|
|   | Governo do Estado de São Paulo<br>Secretaria da Fazenda e Planejamento<br>Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais |  | <b>DARE-SP</b>                        |  |
|   |  |  | Documento Principal                   |  |
| 01 - Nome / Razão Social<br>Shozo Takebayashi   |  |  | 07 - Data de Vencimento<br>21/08/2020 |  |
| 02 - Endereço<br>Rua Júlio de Mesquita Sao Bernardo do Campo SP   |  |  | 08 - Valor Total<br>R\$ 276,10        |  |
| 03 - CNPJ Base / CPF<br>530.795.748-34  | 04 - Telefone<br>(11)94743-4055  | 05 - Quantidade de Documentos Detalhe<br>1 | <b>200590038275717</b>                |  |
| 06 - Observações<br>Foro Deprec: Foro De Bragança Paulista. Origem: 1004297-32.2020.8.26.0099 - Justiça Estadual/SP - São Bernardo do Campo |  |  |                                       |  |
| 10 - Autenticação Mecânica  |  |  | Emissão: 22/07/2020<br>Via do Banco   |  |

|  |  |  |   |  |                                       |   |                                |  |                                       |
|--|--|--|---|--|---------------------------------------|---|--------------------------------|--|---------------------------------------|
| 200590038275717-0001<br> |  | Governo do Estado de São Paulo<br>Secretaria da Fazenda e Planejamento | <b>DARE-SP</b>  | 01 - Código de Receita – Descrição<br><b>Documento Detalhe</b> |                                       | 02 - Código do Serviço – Descrição<br>19 - Qtde Serviços: 1 |                                |  |                                       |
|  |  |  | 15 - Nome do Contribuinte<br>Shozo Takebayashi  |  | <b>233-1</b>                          | Custas - taxa judiciária – cartas de ordem ou precatórias   |                                | TJ - 1123303 - Cartas Precatórias Processo Origem Outros Tribunais |                                       |
|  |  |  | 16 - Endereço<br>Rua Júlio de Mesquita Sao Bernardo do Campo SP   |  | 03 - Data de Vencimento<br>21/08/2020 | 04 - Cnpj ou Cpf<br>530.795.748-34                          | 06 -                           | 09 - Valor da Receita<br>R\$ 276,10                                | 12 - Acréscimo Financeiro<br>R\$ 0,00 |
|  |  |  | 17 - Observações<br>Foro Deprec: Foro De Bragança Paulista. Origem: 1004297-32.2020.8.26.0099 - Justiça Estadual/SP - São Bernardo do Campo |  | 05 -                                  | 07 - Referência   | 10 - Juros de Mora<br>R\$ 0,00 | 13 - Honorários Advocaticios<br>R\$ 0,00                           | 14 - Valor Total<br>R\$ 276,10        |
| 18 - Nº do Documento Detalhe<br>200590038275717-0001<br>Emissão: 22/07/2020                                |  | 08 -   |   | 11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração<br>R\$ 0,00           | 14 - Valor Total<br>R\$ 276,10        |   |                                |  |                                       |

8589000002-6 76100185112-4 00590038275-0 71720200821-4

|   |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|
|   | Governo do Estado de São Paulo<br>Secretaria da Fazenda e Planejamento<br>Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais |  | <b>DARE-SP</b>                             |  |
|   |  |  | Documento Principal                        |  |
| 01 - Nome / Razão Social<br>Shozo Takebayashi   |  |  | 07 - Data de Vencimento<br>21/08/2020      |  |
| 02 - Endereço<br>Rua Júlio de Mesquita Sao Bernardo do Campo SP   |  |  | 08 - Valor Total<br>R\$ 276,10             |  |
| 03 - CNPJ Base / CPF<br>530.795.748-34  | 04 - Telefone<br>(11)94743-4055  | 05 - Quantidade de Documentos Detalhe<br>1 | <b>200590038275717</b>                     |  |
| 06 - Observações<br>Foro Deprec: Foro De Bragança Paulista. Origem: 1004297-32.2020.8.26.0099 - Justiça Estadual/SP - São Bernardo do Campo |  |  |  |  |
| 10 - Autenticação Mecânica  |  |  | Emissão: 22/07/2020<br>Via do Contribuinte |  |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO MARTINS DE PAULA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2020 às 12:05, sob o número WBGPP20700641629. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004297-32.2020.8.26.0099 e código 67957FF.



SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL  
 22/07/2020 - AUTO-ATENDIMENTO - 11.42.07  
 3251403251

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: RENATO M P RODRIGUES

AGENCIA: 3251-4 CONTA: 16.806-8

=====  
 Convenio SEFAZ/SP-AMBIENTEPAG

Codigo de Barras 85890000002-6 76100185112-4  
 00590038275-0 71720200821-4

Banco 001

Data do pagamento 22/07/2020

Nr de controle- Dare-SP 200590038275717

Valor Total 276,10

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

=====  
 DOCUMENTO: 072202

AUTENTICACAO SISBB:

3.E4C.AE5.CE9.19D.2C7

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América  
 - CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP - E-mail:  
 braganca1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

- 1) Nomeio, Luiz Filipe Santiago, engenheiro, para avaliação. Intime-se para estimativa de honorários.
- 2) A seguir, intime-se ao exequente para depósito judicial acerca dos honorários, no prazo de cinco dias, sob pena da devolução da precatória sem cumprimento.
- 3) Com a comprovação no prazo de cinco dias, Intime-se ao perito, por e-mail, para designação de data, horário e local para vistoria do imóvel.
- 4) Intimem-se as partes/advogados acerca da data de vistoria,
- 5) O laudo deverá ser apresentado no prazo de trinta dias á partir da data de vistoria.

- 6) Apresentado o laudo pericial, intime-se as partes para manifestação.

Intime-se.

Bragança Paulista, 24 de julho de 2020.


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

**Intimação - Proc. nº: 1004297-32.2020.8.26.0099**

ANDRÉA COMMETTI LIMA &lt;acommetti@tjsp.jus.br&gt;

Seg, 27/07/2020 11:23

Para: Luiz Filipe Santiago &lt;luzfilipesantiago1@gmail.com&gt;

 1 anexos (70 KB)

Senha do Processo [1004297-32.2020.8.26.0099].pdf;

Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

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

Exequente: Shozo Takebayashi

Executado: Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro

Bom dia,

Fica V. Sa. intimado para se manifestar no processo supra, nos termos da decisão de seguinte teor: **"Vistos. 1) Nomeio, Luiz Filipe Santiago, engenheiro, para avaliação. Intime-se para estimativa de honorários. 2) A seguir, intime-se ao exequente para depósito judicial acerca dos honorários, no prazo de cinco dias, sob pena da devolução da precatória sem cumprimento. 3) Com a comprovação no prazo de cinco dias, Intime-se ao perito, por e-mail, para designação de data, horário e local para vistoria do imóvel. 4) Intimem-se as partes/advogados acerca da data de vistoria, 5) O laudo deverá ser apresentado no prazo de trinta dias á partir da data de vistoria. 6) Apresentado o laudo pericial, intime-se as partes para manifestação. Intime-se."** Segue senha anexa para acesso aos autos digitais.

Att.,

**ANDREA COMMETTI LIMA**

Escrevente Técnico Judiciário

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

Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista-SP

Avenida dos Imigrantes, 1501 - Jardim América - Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

Tel. (11) 4034-3414 - Ramal 215

E-mail: [braganca1cv@tjsp.jus.br](mailto:braganca1cv@tjsp.jus.br)


**Retransmitidas: Intimação - Proc. nº: 1004297-32.2020.8.26.0099**

Microsoft Outlook

&lt;MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com&gt;

Seg, 27/07/2020 11:23

Para: Luiz Filipe Santiago &lt;luizfilipesantiago1@gmail.com&gt;

 1 anexos (33 KB)

Intimação - Proc. nº: 1004297-32.2020.8.26.0099;

**A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:**[Luiz Filipe Santiago \(luizfilipesantiago1@gmail.com\)](mailto:luizfilipesantiago1@gmail.com)

Assunto: Intimação - Proc. nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

Re: Intimação - Proc. nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

Luiz Filipe Santiago <luizfilipesantiago1@gmail.com>

Seg, 27/07/2020 11:26

Para: ANDRÉA COMMETTI LIMA <acommetti@tjsp.jus.br>

Boa Tarde

Ciente da intimação.

Atc.

**Eng. Luiz Filipe Santiago**

(11) 3661-3822 / (11) 99946-4315

Alameda Olga nº422 - Sala 117 - Barra Funda - São Paulo - SP

ANDRÉA COMMETTI LIMA <[acommetti@tjsp.jus.br](mailto:acommetti@tjsp.jus.br)> escreveu no dia segunda, 27/07/2020 à(s) 11:23:

Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099  
Classe - Assunto Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação  
Exequente: Shozo Takebayashi  
Executado: Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro

Bom dia,

Fica V. Sa. intimado para se manifestar no processo supra, nos termos da decisão de seguinte teor: **"Vistos. 1) Nomeio, Luiz Filipe Santiago, engenheiro, para avaliação. Intime-se para estimativa de honorários. 2) A seguir, intime-se ao exequente para depósito judicial acerca dos honorários, no prazo de cinco dias, sob pena da devolução da precatória sem cumprimento. 3) Com a comprovação no prazo de cinco dias, Intime-se ao perito, por e-mail, para designação de data, horário e local para vistoria do imóvel. 4) Intimem-se as partes/advogados acerca da data de vistoria, 5) O laudo deverá ser apresentado no prazo de trinta dias á partir da data de vistoria. 6) Apresentado o laudo pericial, intime-se as partes para manifestação. Intime-se."** Segue senha anexa para acesso aos autos digitais.

Att.,



**ANDREA COMMETTI LIMA**

Escrevente Técnico Judiciário

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

Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista-SP

Avenida dos Imigrantes, 1501 - Jardim América - Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

Tel. (11) 4034-3414 - Ramal 215

E-mail: [braganca1cv@tjsp.jus.br](mailto:braganca1cv@tjsp.jus.br)

---

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

Se eventualmente aquele que deste tomar conhecimento não for o destinatário, saiba que a divulgação ou cópia da mensagem são proibidas. Favor notificar imediatamente o remetente e apagá-la. A mensagem pode ser monitorada pelo TJSP.

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE BRAGANÇA PAULISTA - SP

1004297-32.2020.8.26.0099

**LUIZ FILIPE SANTIAGO**, Engenheiro Civil CREA 506.209.0430-D, Infra Assinado Perito Judicial na **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, tendo como Requerente **SHOZO TAKEBAYASHI** e Requerido **PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO E OUTRO**, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência expor e requerer o que se segue:

Este vistor foi nomeado perito judicial, sendo intimado para estimar os honorários periciais.

**Para que os honorários possam ser estimados, solicito que sejam juntadas as Matrículas atualizadas dos Lotes nº 109 e 110 do Condomínio Recanto Primavera, na Estrada Morro Grande Anhumas, km 08, Bairro Ponte Alta, Vargem , SP.**

Caso o imóvel não tenha matrícula, solicito que seja juntada a descrição do imóvel, planta, etc.

**Obs:** Aguardo nova intimação após a juntada da respectiva documentação, para a estimativa dos honorários.

Termos em que

P. Deferimento

São Paulo, 27 de Julho de 2020

**LUIZ FILIPE SANTIAGO**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA**  
**FORO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
**1ª VARA CÍVEL**  
**AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP**  
**12902-000**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

Fls. 15. Intime-se o exequente para que providencie os documentos solicitados pelo perito judicial, no prazo de 10 dias.

Não havendo manifestação, certifiquem-se, devolvendo-se a precatória sem cumprimento.

Int.

Bragança Paulista, 27 de julho de 2020.

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



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1164/2020, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |

Teor do ato: "1) Nomeio, Luiz Filipe Santiago, engenheiro, para avaliação. Intime-se para estimativa de honorários. 2) A seguir, intime-se ao exequente para depósito judicial acerca dos honorários, no prazo de cinco dias, sob pena da devolução da precatória sem cumprimento. 3) Com a comprovação no prazo de cinco dias, Intime-se ao perito, por e-mail, para designação de data, horário e local para vistoria do imóvel. 4) Intimem-se as partes/advogados acerca da data de vistoria, 5) O laudo deverá ser apresentado no prazo de trinta dias á partir da data de vistoria. 6) Apresentado o laudo pericial, intime-se as partes para manifestação."

Do que dou fé.  
Bragança Paulista, 29 de julho de 2020.

ANDRÉA COMMETTI LIMA

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1164/2020, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |

Teor do ato: "Vistos. Fls. 15. Intime-se o exequente para que providencie os documentos solicitados pelo perito judicial, no prazo de 10 dias. Não havendo manifestação, certifiquem-se, devolvendo-se a precatória sem cumprimento. Int."

Do que dou fé.  
Bragança Paulista, 29 de julho de 2020.

ANDRÉA COMMETTI LIMA

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1164/2020, foi disponibilizado na página 1475/1477 do Diário da Justiça Eletrônico em 30/07/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)  
Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Teor do ato: "1) Nomeio, Luiz Filipe Santiago, engenheiro, para avaliação. Intime-se para estimativa de honorários. 2) A seguir, intime-se ao exequente para depósito judicial acerca dos honorários, no prazo de cinco dias, sob pena da devolução da precatória sem cumprimento. 3) Com a comprovação no prazo de cinco dias, Intime-se ao perito, por e-mail, para designação de data, horário e local para vistoria do imóvel. 4) Intimem-se as partes/advogados acerca da data de vistoria, 5) O laudo deverá ser apresentado no prazo de trinta dias á partir da data de vistoria. 6) Apresentado o laudo pericial, intime-se as partes para manifestação."

Bragança Paulista, 30 de julho de 2020.

ANDRÉA COMMETTI LIMA  
Escrevente Técnico Judiciário

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1164/2020, foi disponibilizado na página 1475/1477 do Diário da Justiça Eletrônico em 30/07/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)  
Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 15. Intime-se o exequente para que providencie os documentos solicitados pelo perito judicial, no prazo de 10 dias. Não havendo manifestação, certifiquem-se, devolvendo-se a precatória sem cumprimento. Int."

Bragança Paulista, 30 de julho de 2020.

ANDRÉA COMMETTI LIMA  
Escrevente Técnico Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA- SP**

**PRIORIDADE  
ESTATUTO DO IDOSO**

Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099

**SHOZO TAKEBAYASHI**, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que promove em face de **PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO e SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO**, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com base no despacho de fls. 16, atender as solicitações do Sr. perito.

O imóvel objeto da perícia, está no local no seguinte endereço:

**Estrada Morro Grande Anhumas, Km 08; lotes nº 109 e 110, bairro Ponte Alta, Vargem - SP, CEP 12935-000.**

Trata –se de dois lotes, nº 109 (inscrição municipal nº 0.0.1155) e nº 110 (inscrição municipal nº 0.0.1156), com área individual de R\$ 1.610,20 m2 (cada um)

Os referidos imóveis possuem, cadastro na prefeitura, conforme documentos anexos.

Não possuem matrículas, conforme certidão.

A administração do condomínio é feita pela empresa:

**ATIVA - Assessoria Contábil e Administração para Condomínios**

**(11) 2277-5664 - (11) 9 7506-6860**

Avenida Joanópolis, 151, Jardim Santa Rita de Cássia, Bragança Paulista - SP

Responsável Sr. Renan

[ativaassessoriacontabiladm@gmail.com](mailto:ativaassessoriacontabiladm@gmail.com)

Segue também o e-mail do condomínio:

[condominio.recanto.primavera@gmail.com](mailto:condominio.recanto.primavera@gmail.com)

Caso precise entrar em contato, segue o contato do patrono Dr. Renato (11) 94743-4055

Termos em que cumpridas as formalidades pede-se deferimento

São Bernardo do Campo, 31 de julho de 2020.

Renato Martins de Paula Rodrigues

OAB/SP 232.722

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGEM**fls. 23  
Exercício: 2018  
21/09/2018 08:49

## Ficha de Cadastro Imobiliário

Inscrição 0.0.1155

Inscrição Anterior 000000000000000000000001155

## Inscrição Auxiliar

## Localização

Logradouro: CONDOMINIO RECANTO PRIMAVERA Nº: 0  
Complemento: Condomínio / Edifício:  
Quadra: Lote: Loteamento:  
Bairro: PONTE ALTA CEP 12935-000

## Notificação / Endereço

Logradouro: RUA ENGENHEIRO ARMANDO DE ARRUDA PEREIRA Nº: 2463  
Complemento: CEP: 04309-011  
Bairro: Jabaquara  
Município: SÃO PAULO UF: SP

## Proprietário / Compromissário / Possuidor

Proprietário: PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO  
CPF/CNPJ: 07681086838 RG: 15758459  
Compromissário / Possuidor:  
CPF/CNPJ: RG:  
Responsáveis: RG: CPF/CNPJ: Tipo:

## Terreno

| Área:      | 1.610,20                    | Comum              | Área Global:       | 1.610,20 | Testada | Testada Principal | 19,45 | Valor M²: | 15,36 |
|------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|----------|---------|-------------------|-------|-----------|-------|
| Matricula: | Cartório: ALT PROC 696/2014 |                    |                    |          |         |                   |       |           |       |
| Livro:     | Folha:                      | Data de Matrícula: | Data de Escritura: |          |         |                   |       |           |       |
| Fator      | Detalhe                     |                    | Pontos             |          |         |                   |       |           |       |
| Pedologia  | FIRME                       |                    | 1,00               |          |         |                   |       |           |       |
| Topografia | DECLIVE                     |                    | 0,70               |          |         |                   |       |           |       |
| Situação   | ENCRAVADO                   |                    | 0,70               |          |         |                   |       |           |       |

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGEM**fls. 24  
**Exercício: 2018**  
**21/09/2018 08:49****Ficha de Cadastro Imobiliário****Inscrição** 0.0.1156**Inscrição Anterior** 00000000000000000000001156**Inscrição Auxiliar****Localização**

**Logradouro:** CONDOMINIO RECANTO PRIMAVERA **Nº:** 0  
**Complemento:** **Condomínio / Edifício:**  
**Quadra:** **Lote:** **Loteamento:**  
**Bairro:** PONTE ALTA **CEP:** 12935-000

**Notificação / Endereço**

**Logradouro:** RUA ENGENHEIRO ARMANDO DE ARRUDA PEREIRA **Nº:** 2463  
**Complemento:** **CEP:** 04309-011  
**Bairro:** Jabaquara  
**Município:** SÃO PAULO **UF:** SP

**Proprietário / Compromissário / Possuidor**

**Proprietário:** PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO  
**CPF/CNPJ:** 07681086838 **RG:** 15758459  
**Compromissário / Possuidor:**  
**CPF/CNPJ:** **RG:**  
**Responsáveis:** **RG:** **CPF/CNPJ:** **Tipo:**

**Terreno**

**Área:** 1.681,90 **Comum** **Área Global:** 1.681,90 **Testada** Testada Principal 19,45 **Valor M²:** 15,36  
**Matricula:** **Cartório:** ALT PROC 696/2014  
**Livro:** **Folha:** **Data de Matrícula:** **Data de Escritura:**  

| <b>Fator</b> | <b>Detalhe</b> | <b>Pontos</b> |
|--------------|----------------|---------------|
| Pedologia    | FIRME          | 1,00          |
| Topografia   | DECLIVE        | 0,70          |
| Situação     | ENCRAVADO      | 0,70          |





# Prefeitura do Município de Vargem

## Procuradoria da Fazenda Municipal

Rua Geraldino de Oliveira, 236 CNPJ: 67.160.507/0001-83.

Vargem São Paulo - Fone (11) 4598-4143.

### Certidão de Valor Venal

CERTIFICO para os devidos fins e atendendo a requerimento protocolado, que revendo livros e registros de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano, existentes e arquivados nesta Seção de Cadastro Imobiliário Municipal, verifiquei constar o lançamento do Imóvel de propriedade do Sr (a) PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO cadastrado sob o nº0.0.1155, localizado a CONDOMINIO RECANTO PRIMAVERA, 0 nesta cidade, com as seguintes dimensões:

Testada: 19,45

Área do Terreno: 1.610,20

Área Construída: 0,00

Consta para fins de tributação, para o exercício de 2018, de acordo com a Planta Genérica de Valores vigente e com o Código Tributário Municipal (Lei Complementar nº 001/2005);

Valor Venal do Terreno: 12.117,94

Valor Venal da Construção: 0,00

Valor Venal do Imóvel: 12.117,94

Por ser verdade dou fé e assino a presente certidão.

WANDERLEY JOSÉ PAULINO  
Encarregado Setor de Tributação



# Prefeitura do Município de Vargem

## Procuradoria da Fazenda Municipal

Rua Geraldino de Oliveira, 236 CNPJ: 67.160.507/0001-83.

Vargem São Paulo - Fone (11) 4598-4143.

### Certidão de Valor Venal

CERTIFICO para os devidos fins e atendendo a requerimento protocolado, que revendo livros e registros de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano, existentes e arquivados nesta Seção de Cadastro Imobiliário Municipal, verifiquei constar o lançamento do Imóvel de propriedade do Sr (a) PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO cadastrado sob o nº0.0.1156, localizado a CONDOMINIO RECANTO PRIMAVERA, 0 nesta cidade, com as seguintes dimensões:

Testada: 19,45

Área do Terreno: 1.681,90

Área Construída: 0,00

Consta para fins de tributação, para o exercício de 2018, de acordo com a Planta Genérica de Valores vigente e com o Código Tributário Municipal (Lei Complementar nº 001/2005);

Valor Venal do Terreno: 12.657,54

Valor Venal da Construção: 0,00

Valor Venal do Imóvel: 12.657,54

Por ser verdade dou fé e assino a presente certidão.

WANDERLEY JOSÉ PAULINO  
Encarregado Setor de Tributação



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# JOFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA – SP

Praça Maastricht, 200 – Sala 19. Residencial Euroville. – Bragança Paulista/SP - CEP-12.917-021  
CNPJ - 51.316.156/0001-17  
Fone/Fax: 4032-4181

**SÉRGIO BUSSO - OFICIAL**

-----000-----

## CERTIDÃO

SÉRGIO BUSSO, Oficial do Registro de Imóveis e Anexos desta Comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

CERTIFICO e dou fé, à vista do pedido que tem a parte interessada, que revendo junto a esta Serventia os livros e arquivos nela existentes, verifiquei **NÃO CONSTAR** nenhum registro tendo como proprietário, PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO, portador da cédula de identidade (RG) número **15758459-8** e inscrito no CPF/MF sob número **076.810.868-38**. **A presente certidão ostenta prazo de validade de trinta (30) dias, para efeitos exclusivamente Notarias. NADA MAIS.** O referido é verdade e dou fé. Bragança Paulista, quatro de abril de dois mil e dezanove (04/04/2019). Eu, Suellen Rainha (Suellen Gomes Rainha), Escrevente, digitei e conferi. Eu, Edmilson Rodrigues Bueno (Edmilson Rodrigues Bueno), Substituto Designado do Oficial, subscrevi e assino.

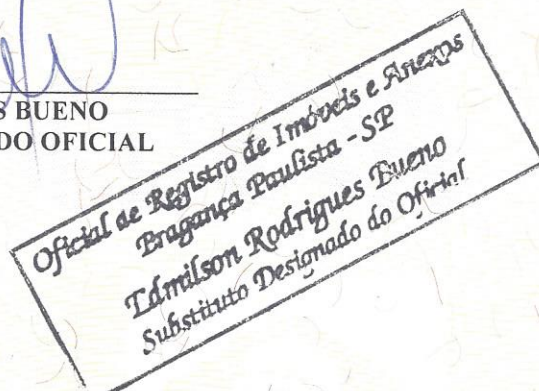
EMOLUMENTOS: OFICIAL R\$31,68 - ESTADO R\$9,00 - IPESP R\$6,16 - REG.CIVIL R\$1,67 - TRIB.JUS R\$2,17 - ISS R\$0,95 - FEDMP R\$1,52 - TOTAL R\$53,15

EDMILSON RODRIGUES BUENO  
SUBSTITUTO DESIGNADO DO OFICIAL



1203293C30000001252162190

Para coreferir a procedência deste documento  
Efetue a leitura do QR Code impresso ou  
Acesse o endereço eletrônico  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA – SP

Praça Maastricht, 200 – Sala 19. Residencial Euroville. – Bragança Paulista/SP - CEP-12.917-021  
CNPJ - 51.316.156/0001-17  
Fone/Fax: 4032-4181

**SÉRGIO BUSSO - OFICIAL**

-----000-----

## CERTIDÃO

SÉRGIO BUSSO, Oficial do Registro de Imóveis e Anexos desta Comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

CERTIFICO e dou fé, à vista do pedido que tem a parte interessada, que revendo junto a esta Serventia os livros e arquivos nela existentes, verifiquei **NÃO CONSTAR** nenhum registro tendo como proprietária, SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO, portadora da cédula de identidade (RG) número **15.581.840-X** e inscrita no CPF/MF sob número **083.296.348-84**. **A presente certidão ostenta prazo de validade de trinta (30) dias, para efeitos exclusivamente Notarias. NADA MAIS.** O referido é verdade e dou fé. Bragança Paulista, quatro de abril de dois mil e dezanove (04/04/2019). Eu, Suellen Rainha (Suellen Gomes Rainha), Escrevente, digitei e conferi. Eu, \_\_\_\_\_ (Edmilson Rodrigues Bueno), Substituto Designado do Oficial, subscrevi e assino.

EMOLUMENTOS: OFICIAL R\$31,68 - ESTADO R\$9,00 - IPESP R\$6,16 - REG.CIVIL R\$1,67 - TRIB.JUS R\$2,17 - ISS R\$0,95 - FEDMP R\$1,52 - TOTAL R\$53,15

EDMILSON RODRIGUES BUENO  
SUBSTITUTO DESIGNADO DO OFICIAL



1203293C3000001252161192  
Para coreferir a procedência deste documento  
Efetue a leitura do QR Code impresso ou  
Acesse o endereço eletrônico  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO MARTINS DE PAULA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/07/2020 às 11:48, sob o número WBGPP20700680179. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004297-32.2020.8.26.0099 e código 68502A8.



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
12902-000**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DESPACHO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
Exequente: **Shozo Takebayashi**  
Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

Intime-se ao perito judicial para análise dos documentos acrescidos aos autos.  
No mais, cumpra-se pag. 10, integralmente.

Int.

Bragança Paulista, 03 de agosto de 2020.

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

**Intimação - Proc. nº: 1004297-32.2020.8.26.0099**

ANDRÉA COMMETTI LIMA &lt;acommetti@tjsp.jus.br&gt;

Ter, 04/08/2020 15:06

**Para:** Luiz Felipe Santiago <luizfiliesantiago1@gmail.com> 1 anexos (70 KB)

Senha do Processo [1004297-32.2020.8.26.0099].pdf;

Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

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

Exequente: Shozo Takebayashi

Executado: Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro

Boa tarde,

Fica V. Sa. intimado para se manifestar no processo supra, nos termos do despacho de seguinte teor:

**"Vistos. Intime-se ao perito judicial para análise dos documentos acrescidos aos autos. No mais, cumpra-se pag. 10, integralmente. Int."** Segue senha anexa para acesso aos autos digitais.

Att.,

**ANDREA COMMETTI LIMA**

Escrevente Técnico Judiciário

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

Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista-SP

Avenida dos Imigrantes, 1501 - Jardim América - Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

Tel. (11) 4034-3414 - Ramal 215

E-mail: [braganca1cv@tjsp.jus.br](mailto:braganca1cv@tjsp.jus.br)


**Retransmitidas: Intimação - Proc. nº: 1004297-32.2020.8.26.0099**

Microsoft Outlook

&lt;MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com&gt;

Ter, 04/08/2020 15:06

Para: Luiz Filipe Santiago &lt;luizfilipesantiago1@gmail.com&gt;

 1 anexos (33 KB)

Intimação - Proc. nº: 1004297-32.2020.8.26.0099;

**A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:**[Luiz Filipe Santiago \(luizfilipesantiago1@gmail.com\)](mailto:luizfilipesantiago1@gmail.com)

Assunto: Intimação - Proc. nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

Re: Intimação - Proc. nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

Luiz Filipe Santiago <luizfilipesantiago1@gmail.com>

Ter, 04/08/2020 15:13

Para: ANDRÉA COMMETTI LIMA <acommetti@tjsp.jus.br>

Boa Tarde

Ciente da intimação.

Atc.

**Eng. Luiz Filipe Santiago**

(11) 3661-3822 / (11) 99946-4315

Alameda Olga nº422 - Sala 117 - Barra Funda - São Paulo - SP

ANDRÉA COMMETTI LIMA <[acommetti@tjsp.jus.br](mailto:acommetti@tjsp.jus.br)> escreveu no dia terça, 4/08/2020 à(s) 15:06:

Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

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

Exequente: Shozo Takebayashi

Executado: Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro

Boa tarde,

Fica V. Sa. intimado para se manifestar no processo supra, nos termos do despacho de seguinte teor: "**Vistos. Intime-se ao perito judicial para análise dos documentos acrescidos aos autos. No mais, cumpra-se pag. 10, integralmente. Int.**". Segue senha anexa para acesso aos autos digitais.

Att.,



**ANDREA COMMETTI LIMA**

Escrevente Técnico Judiciário

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

Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista-SP

Avenida dos Imigrantes, 1501 - Jardim América - Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

Tel. (11) 4034-3414 - Ramal 215

E-mail: [braganca1cv@tjsp.jus.br](mailto:braganca1cv@tjsp.jus.br)

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



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

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

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE BRAGANÇA PAULISTA.**

**1004297-32.2020.8.26.0099**

**LUIZ FILIPE SANTIAGO**, Engenheiro Civil CREA 506.209.0430-D, Infra Assinado Perito Judicial na **CARTA PRECATORIA CÍVEL**, tendo como Requerente **SHOZO TAKEBAYASHI** e Requerido **PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO E OUTRO** vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, solicitar o arbitramento de seus Honorários que estima em R\$ 4.300,00 (Quatro mil e trezentos reais).

Portanto requer o depósito dos Honorários Periciais no valor de **R\$ 4.300,00** (Quatro mil e trezentos reais), para fazer frente às Despesas Periciais.

O critério adotado para o cálculo do valor dos Honorários é o recomendado pelo IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia que se baseia no tempo gasto para a elaboração do Laudo, à razão de R\$ 430,00/hora (Quatrocentos e trinta reais) por hora trabalhada.

O valor de seus Honorários é dado pela expressão:

$$H = Ht \times Vht + \text{Despesas} \quad \text{onde}$$

Ht = Hora Trabalhada

Vht = Valor da Hora Trabalhada = R\$ 430,00/hora

### HORAS TRABALHADAS

|  |          |              |              |
|--|----------|--------------|--------------|
| Estudo da documentação fornecida pelas partes nos Autos  | =        | 01:00        | Horas        |
| Vistoria ao local com os Assistentes Técnicos das partes | =        | 01:00        | Horas        |
| Pesquisa junto as imobiliárias da região                 | =        | 01:00        | Horas        |
| Elaboração do Laudo                                      | =        | 06:00        | Horas        |
| Revisão e Montagem                                       | =        | <u>01:00</u> | <u>Horas</u> |
| <b>TOTAL</b>   | <b>=</b> | <b>10:00</b> | <b>Horas</b> |

Substituindo os valores na expressão, teremos:

$$H = 10:00 \text{ Horas} \times R\$ 430,00/h$$

$$H = \mathbf{R\$ 4.300,00} \text{ (Quatro mil e trezentos reais)}$$

Para fazer frente às Despesas Periciais.

**Obs:** Nos honorários acima propostos, estão inclusas as avaliações dos seguintes imóveis:

- Lotes 109 e 110 do Condomínio Recanto Primavera – Estrada Morro Grande Anhumas – km 08 – Bairro Ponte Alta - Vargem – SP.

P. Deferimento

São Paulo, 05 de Agosto de 2020.

**LUIZ FILIPE SANTIAGO**



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
12902-000

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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

Cumpra-se determinação de pag. 10 á partir do item 2), intimando-se o exequente para depósito dos honorários periciais, sob pena da devolução da precatória sem cumprimento.

Int.

Bragança Paulista, 05 de agosto de 2020.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1226/2020, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |

Teor do ato: "Intime-se ao perito judicial para análise dos documentos acrescentados aos autos. No mais, cumpra-se pag. 10, integralmente. Int."

Do que dou fé.  
Bragança Paulista, 7 de agosto de 2020.

ANDRÉA COMMETTI LIMA

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1226/2020, foi disponibilizado na página 1253/1255 do Diário da Justiça Eletrônico em 07/08/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)  
Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Teor do ato: "Intime-se ao perito judicial para análise dos documentos acrescidos aos autos. No mais, cumpra-se pag. 10, integralmente. Int."

Bragança Paulista, 7 de agosto de 2020.

ANDRÉA COMMETTI LIMA  
Escrevente Técnico Judiciário

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1270/2020, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |

Teor do ato: "Cumpra-se determinação de pag. 10 á partir do item 2), intimando-se o exequente para depósito dos honorários periciais, sob pena da devolução da precatória sem cumprimento. Int."

Do que dou fé.  
Bragança Paulista, 11 de agosto de 2020.

ANDRÉA COMMETTI LIMA

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1270/2020, foi disponibilizado na página 1510/1512 do Diário da Justiça Eletrônico em 12/08/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)  
Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Teor do ato: "Cumpra-se determinação de pag. 10 á partir do item 2), intimando-se o exequente para depósito dos honorários periciais, sob pena da devolução da precatória sem cumprimento. Int."

Bragança Paulista, 12 de agosto de 2020.

ANDRÉA COMMETTI LIMA  
Escrevente Técnico Judiciário



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA- SP**

**PRIORIDADE  
ESTATUTO DO IDOSO**

Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099

**SHOZO TAKEBAYASHI**, devidamente qualificado nos autos do processo em epigrafe, que promove em face de **PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO e SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO**, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com base no despacho de fls. 36, manifestar-se sobre apresentação dos honorários periciais.

Tendo em vista a situação da conjuntura econômica do país, considerando o valor da causa e pelo fato do autos ser aposentado, o mesmo vem propor o valor de R\$ 3.500,00, sendo pago em 2 parcelas, uma a vista (em até 3 dias após a concordância do perito) e a outra para 30 dias.

Assim, pleiteia a intimação do perito para manifestação, se concorda com os termos acima.

Fica registrado também, o contato do patrono Dr. Renato (11) 94743-4055, caso o perito queira entrar em contato, para dúvidas ou esclarecimentos.

Termos em que cumpridas as formalidades pede-se deferimento

São Bernardo do Campo, 17 de agosto de 2020.

Renato Martins de Paula Rodrigues  
OAB/SP 232.722



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
12902-000

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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

Intime-se ao perito pra manifestar se concorda com o requerimento de pags. 41/42,  
no prazo de cinco dias.

Int.

Bragança Paulista, 19 de agosto de 2020.

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

**Intimação - Proc. nº: 1004797-32.2020.8.26.0099**

ANDRÉA COMMETTI LIMA &lt;acommetti@tjsp.jus.br&gt;

Qui, 20/08/2020 15:05

**Para:** Luiz Filipe Santiago <luizfilipesantiago1@gmail.com> 1 anexos (70 KB)

Senha do Processo [1004297-32.2020.8.26.0099].pdf;

Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

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

Exequente: Shozo Takebayashi

Executado: Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro

Boa tarde,

Fica V. Sa. intimado para se manifestar no processo supra, nos termos do despacho de seguinte teor:

**"Vistos. Intime-se ao perito pra manifestar se concorda com o requerimento de pags. 41/42, no prazo de cinco dias. Int."** Segue senha anexa para acesso aos autos digitais.

Att.,

**ANDREA COMMETTI LIMA**

Escrevente Técnico Judiciário

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

Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista-SP

Avenida dos Imigrantes, 1501 - Jardim América - Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

Tel. (11) 4034-3414 - Ramal 215

E-mail: [braganca1cv@tjsp.jus.br](mailto:braganca1cv@tjsp.jus.br)

**Retransmitidas: Intimação - Proc. nº: 1004797-32.2020.8.26.0099**

Microsoft Outlook

&lt;MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com&gt;

Qui, 20/08/2020 15:05

Para: Luiz Filipe Santiago &lt;luizfilipesantiago1@gmail.com&gt;

 1 anexos (33 KB)

Intimação - Proc. nº: 1004797-32.2020.8.26.0099;

**A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:**[Luiz Filipe Santiago \(luizfilipesantiago1@gmail.com\)](mailto:luizfilipesantiago1@gmail.com)

Assunto: Intimação - Proc. nº: 1004797-32.2020.8.26.0099

Re: Intimação - Proc. nº: 1004797-32.2020.8.26.0099

Luiz Filipe Santiago <luizfilipesantiago1@gmail.com>

Qui, 20/08/2020 15:24

Para: ANDRÉA COMMETTI LIMA <acommetti@tjsp.jus.br>

Boa Tarde

Ciente da intimação.

Atc.

**Eng. Luiz Filipe Santiago**

(11) 3661-3822 / (11) 99946-4315

Alameda Olga nº422 - Sala 117 - Barra Funda - São Paulo - SP

ANDRÉA COMMETTI LIMA <[acommetti@tjsp.jus.br](mailto:acommetti@tjsp.jus.br)> escreveu no dia quinta, 20/08/2020 à(s) 15:05:

Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

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

Exequente: Shozo Takebayashi

Executado: Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro

Boa tarde,

Fica V. Sa. intimado para se manifestar no processo supra, nos termos do despacho de seguinte teor: "**Vistos. Intime-se ao perito pra manifestar se concorda com o requerimento de pags. 41/42, no prazo de cinco dias. Int.**". Segue senha anexa para acesso aos autos digitais.

Att.,



**ANDREA COMMETTI LIMA**

Escrevente Técnico Judiciário

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

Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista-SP

Avenida dos Imigrantes, 1501 - Jardim América - Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

Tel. (11) 4034-3414 - Ramal 215

E-mail: [braganca1cv@tjsp.jus.br](mailto:braganca1cv@tjsp.jus.br)

AVISO - O remetente desta mensagem é responsável por seu conteúdo e endereçamento. Cabe ao destinatário dar a ela tratamento adequado.

Sem a devida autorização, a reprodução, a distribuição ou qualquer outra ação, em desconformidade com as normas internas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções.

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

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1348/2020, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |

Teor do ato: "Intime-se ao perito pra manifestar se concorda com o requerimento de pags. 41/42, no prazo de cinco dias. Int."

Do que dou fé.  
Bragança Paulista, 25 de agosto de 2020.

ANDRÉA COMMETTI LIMA



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1348/2020, foi disponibilizado na página 1266/1268 do Diário da Justiça Eletrônico em 25/08/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)  
Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Teor do ato: "Intime-se ao perito pra manifestar se concorda com o requerimento de pags. 41/42, no prazo de cinco dias. Int."

Bragança Paulista, 25 de agosto de 2020.

ANDRÉA COMMETTI LIMA  
Escrevente Técnico Judiciário

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE BRAGANÇA PAULISTA - SP

1004297-32.2020.8.26.0099

**LUIZ FILIPE SANTIAGO**, Engenheiro Civil CREA 506.209.0430-D, Infra Assinado Perito Judicial na **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, tendo como Requerente **SHOZO TAKEBAYASHI** e Requerido **PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO E OUTRO**, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência expor e requerer o que se segue:

Em atenção ao Despacho de folhas 43 dos Autos, este vistor vem informar que concorda com os Honorários propostos de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), para pagamento em duas parcelas, sendo que os trabalhos serão iniciados após o depósito completo dos Honorários.

Aguardo nova intimação após o depósito dos honorários, para início dos trabalhos.

Termos em que

P. Deferimento

São Paulo, 26 de Agosto de 2020

**LUIZ FILIPE SANTIAGO**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA**  
**FORO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
**1ª VARA CÍVEL**  
**AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP**  
**12902-000**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

I) Diante da concordância do perito judicial, ao requerente para depósito dos honorários, conforme pedido a fls. 41/42.

II) Com o depósito integral do valor, intime-se o perito para o início dos trabalhos, conforme item 3, 4 e 5, de fls. 10.

Int.

Bragança Paulista, 27 de agosto de 2020.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1412/2020, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |

Teor do ato: "Vistos. I) Diante da concordância do perito judicial, ao requerente para depósito dos honorários, conforme pedido a fls. 41/42. II) Com o depósito integral do valor, intime-se o perito para o início dos trabalhos, conforme item 3, 4 e 5, de fls. 10. Int."

Do que dou fé.  
Bragança Paulista, 2 de setembro de 2020.

ANDRÉA COMMETTI LIMA

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1412/2020, foi disponibilizado na página 1304/1307 do Diário da Justiça Eletrônico em 02/09/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)  
Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Teor do ato: "Vistos. I) Diante da concordância do perito judicial, ao requerente para depósito dos honorários, conforme pedido a fls. 41/42. II) Com o depósito integral do valor, intime-se o perito para o início dos trabalhos, conforme item 3, 4 e 5, de fls. 10. Int."

Bragança Paulista, 2 de setembro de 2020.

ANDRÉA COMMETTI LIMA  
Escrevente Técnico Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA- SP**

**PRIORIDADE  
ESTATUTO DO IDOSO**

Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099

**SHOZO TAKEBAYASHI**, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que promove em face de **PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO e SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO**, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com base no despacho de fls. **51**, requerer a juntada do comprovante de pagamento da 1 parcela no valor de R\$ 1.750,00 com venc. 01/09/2020.

Termos em que cumpridas as formalidades pede-se deferimento

São Bernardo do Campo, 03 de setembro de 2020.

Renato Martins de Paula Rodrigues  
OAB/SP 232.722

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

**Autor: SHOZO TAKEBAYASHI**

**Réu: Paulo Cesar de Araujo Macedo e**

**Bragança Paulista Foro De Brag - Cartório Da 1ª Vara Cível**

**Processo: 10042973220208260099 - ID 081020000100678455**

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

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

**Texto de Responsabilidade do Depositante: 1 parcela no valor**

**de R\$ 1.750,00 venc 01/09/2020**

Recibo do Pagador

**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 87195.658171 9 84210000175000

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço  
SHOZO TAKEBAYASHI CPF: 530.795.748-34  
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10042973220208260099 - 51174001000193, Bragança Paulista Foro De Brag - Cartório Da 1ª Vara Cível

Sacador/Avalista

|                                   |                    |                                  |                                |                            |
|-----------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Nosso-Número<br>28365850087195658 | Nr. Documento<br>0 | Data de Vencimento<br>27/10/2020 | Valor do Documento<br>1.750,00 | (=) Valor Pago<br>1.750,00 |
|-----------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------|

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

Agência/Código do Beneficiário  
2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica

**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 87195.658171 9 84210000175000

Local de Pagamento  
**PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO** Data de Vencimento  
27/10/2020

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

|                                 |                    |                   |             |                                     |                                   |
|---------------------------------|--------------------|-------------------|-------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Data do Documento<br>28/08/2020 | Nr. Documento<br>0 | Espécie DOC<br>ND | Aceite<br>N | Data do Processamento<br>28/08/2020 | Nosso-Número<br>28365850087195658 |
|---------------------------------|--------------------|-------------------|-------------|-------------------------------------|-----------------------------------|

|                   |                |                |            |        |                                    |
|-------------------|----------------|----------------|------------|--------|------------------------------------|
| Uso do Banco<br>0 | Carteira<br>17 | Espécie<br>R\$ | Quantidade | xValor | (-) Valor do Documento<br>1.750,00 |
|-------------------|----------------|----------------|------------|--------|------------------------------------|

Informações de Responsabilidade do Beneficiário  
GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000100678455 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(-) Valor Cobrado

1.750,00

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço  
SHOZO TAKEBAYASHI CPF: 530.795.748-34  
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10042973220208260099 - 51174001000193, Bragança Paulista Foro De Brag - Cartório Da 1ª Vara Cível

Código de Baixa  
Autenticação Mecânica - **Ficha de Compensação**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO MARTINS DE PAULA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/09/2020 às 16:48, sob o número WBG20700812431. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004297-32.2020.8.26.0099 e código 6AE2FCF.



## Comprovante de pagamento de Depósito Judicial

(http://www.bb.com.br)



## DJO - Depósito Judicial Ouro

|  |                               |                                     |                                     |                            |                                       |
|--|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|
| Depósito via TED<br>Transferência Eletrônica Disponível  |                               |                                     | Data do depósito<br>28/08/2020      | Agência(pref/dv)<br>5594 - | Nº da conta judicial<br>1700134309764 |
| Data da guia<br>28/08/2020   | Nº da guia<br>000000017845887 | Processo nº<br>10042973220208260099 | Tribunal<br>TRIBUNAL DE JUSTICA     |                            |                                       |
| Comarca<br>BRAGANCA PAULISTA   | Orgão/Vara<br>1ª VARA CÍVEL   | Depositante<br>AUTOR                | Valor do depósito - R\$<br>1.750,00 |                            |                                       |
| REU<br>PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO  | Tipo de pessoa<br>FISICA      |                                     | CPF/CNPJ<br>076.810.868-38          |                            |                                       |
| AUTOR<br>SHOZO TAKEBAYASHI   | Tipo de pessoa<br>FISICA      |                                     | CPF/CNPJ<br>530.795.748-34          |                            |                                       |
| Autenticação Eletrônica<br>D3354087E26E76A7      Data/Hora da impressão 02/09/2020 / 10:13:12      Data do depósito 28/08/2020 |                               |                                     |                                     |                            |                                       |

Mod. 0.50.289-1 - Eletrônico - Abr/02 - SISBB 02100  
VIA I - Tribunal



## DJO - Depósito Judicial Ouro

|  |                               |                                     |                                     |                            |                                       |
|--|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|
| Depósito via TED<br>Transferência Eletrônica Disponível  |                               |                                     | Data do depósito<br>28/08/2020      | Agência(pref/dv)<br>5594 - | Nº da conta judicial<br>1700134309764 |
| Data da guia<br>28/08/2020   | Nº da guia<br>000000017845887 | Processo nº<br>10042973220208260099 | Tribunal<br>TRIBUNAL DE JUSTICA     |                            |                                       |
| Comarca<br>BRAGANCA PAULISTA   | Orgão/Vara<br>1ª VARA CÍVEL   | Depositante<br>AUTOR                | Valor do depósito - R\$<br>1.750,00 |                            |                                       |
| REU<br>PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO  | Tipo de pessoa<br>FISICA      |                                     | CPF/CNPJ<br>076.810.868-38          |                            |                                       |
| AUTOR<br>SHOZO TAKEBAYASHI   | Tipo de pessoa<br>FISICA      |                                     | CPF/CNPJ<br>530.795.748-34          |                            |                                       |
| Autenticação Eletrônica<br>D3354087E26E76A7      Data/Hora da impressão 02/09/2020 / 10:13:12      Data do depósito 28/08/2020 |                               |                                     |                                     |                            |                                       |

Mod. 0.50.289-1 - Eletrônico - Abr/02 - SISBB 02100  
VIA II - Depositante



## DJO - Depósito Judicial Ouro

|  |                               |                                     |                                     |                            |                                       |
|--|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|
| Depósito via TED<br>Transferência Eletrônica Disponível  |                               |                                     | Data do depósito<br>28/08/2020      | Agência(pref/dv)<br>5594 - | Nº da conta judicial<br>1700134309764 |
| Data da guia<br>28/08/2020   | Nº da guia<br>000000017845887 | Processo nº<br>10042973220208260099 | Tribunal<br>TRIBUNAL DE JUSTICA     |                            |                                       |
| Comarca<br>BRAGANCA PAULISTA   | Orgão/Vara<br>1ª VARA CÍVEL   | Depositante<br>AUTOR                | Valor do depósito - R\$<br>1.750,00 |                            |                                       |
| REU<br>PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO  | Tipo de pessoa<br>FISICA      |                                     | CPF/CNPJ<br>076.810.868-38          |                            |                                       |
| AUTOR<br>SHOZO TAKEBAYASHI   | Tipo de pessoa<br>FISICA      |                                     | CPF/CNPJ<br>530.795.748-34          |                            |                                       |
| Autenticação Eletrônica<br>D3354087E26E76A7      Data/Hora da impressão 02/09/2020 / 10:13:12      Data do depósito 28/08/2020 |                               |                                     |                                     |                            |                                       |

Mod. 0.50.289-1 - Eletrônico - Abr/02 - SISBB 02100  
VIA III - Agência(Arquivo)



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA- SP**

**PRIORIDADE  
ESTATUTO DO IDOSO**

Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099

**SHOZO TAKEBAYASHI**, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que promove em face de **PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO e SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO**, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com base no despacho de fls. **51**, requerer a juntada do comprovante de pagamento da 2 parcela no valor de R\$ 1.750,00 com venc. 01/10/2020.

Assim, aguarda a intimação do perito para dar início aos trabalhos.

Termos em que cumpridas as formalidades pede-se deferimento

São Bernardo do Campo, 01 de outubro de 2020.

Renato Martins de Paula Rodrigues  
OAB/SP 232.722

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

**Autor: SHOZO TAKEBAYASHI**

**Réu: Paulo Cesar de Araujo Macedo e**

**Bragança Paulista Foro De Brag - Cartório Da 1ª Vara Cível**

**Processo: 10042973220208260099 - ID 081020000100678544**

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

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

**Texto de Responsabilidade do Depositante: 2 parcela no valor**

**de R\$ 1.750,00 venc 01/10/2020**

Recibo do Pagador

**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 87195.739179 9 84210000175000

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço  
SHOZO TAKEBAYASHI CPF: 530.795.748-34  
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10042973220208260099 - 51174001000193, Bragança Paulista Foro De Brag - Cartório Da 1ª Vara Cível

Sacador/Avalista

|                                   |                    |                                  |                                |                            |
|-----------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Nosso-Número<br>28365850087195739 | Nr. Documento<br>0 | Data de Vencimento<br>27/10/2020 | Valor do Documento<br>1.750,00 | (=) Valor Pago<br>1.750,00 |
|-----------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------|

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

Agência/Código do Beneficiário  
2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica

**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 87195.739179 9 84210000175000

Local de Pagamento  
**PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO** Data de Vencimento  
27/10/2020

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

|                                 |                    |                   |             |                                     |                                   |
|---------------------------------|--------------------|-------------------|-------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Data do Documento<br>28/08/2020 | Nr. Documento<br>0 | Espécie DOC<br>ND | Aceite<br>N | Data do Processamento<br>28/08/2020 | Nosso-Número<br>28365850087195739 |
|---------------------------------|--------------------|-------------------|-------------|-------------------------------------|-----------------------------------|

|                   |                |                |            |        |                                    |
|-------------------|----------------|----------------|------------|--------|------------------------------------|
| Uso do Banco<br>0 | Carteira<br>17 | Espécie<br>R\$ | Quantidade | xValor | (-) Valor do Documento<br>1.750,00 |
|-------------------|----------------|----------------|------------|--------|------------------------------------|

Informações de Responsabilidade do Beneficiário  
GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000100678544 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(-) Valor Cobrado

1.750,00

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço  
SHOZO TAKEBAYASHI CPF: 530.795.748-34  
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10042973220208260099 - 51174001000193, Bragança Paulista Foro De Brag - Cartório Da 1ª Vara Cível

Código de Baixa  
Autenticação Mecânica - **Ficha de Compensação**

Sacador/Avalista



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO MARTINS DE PAULA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/10/2020 às 12:46, sob o número WBG20700912533. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004297-32.2020.8.26.0099 e código 6CCF823.



## Comprovante de pagamento de Depósito Judicial

(http://www.bb.com.br)



## DJO - Depósito Judicial Ouro

|                                     |  |                             |                         |                      |
|-------------------------------------|--|-----------------------------|-------------------------|----------------------|
| Depósito via TED                    |  | Data do depósito            | Agência(pref/dv)        | Nº da conta judicial |
| Transferência Eletrônica Disponível |  | 29/09/2020                  | 5594 -                  | 3900133233119        |
| Data da guia                        | Nº da guia                                   | Processo nº                 | Tribunal                | Tipo de Justiça      |
| 28/08/2020                          | 000000017845910                              | 10042973220208260099        | TRIBUNAL DE JUSTICA     | ESTADUAL             |
| Comarca                             | Orgão/Vara                                   | Depositante                 | Valor do depósito - R\$ |                      |
| BRAGANCA PAULISTA                   | 1ª VARA CÍVEL                                | AUTOR                       | 1.750,00                |                      |
| REU                                 |  | Tipo de pessoa              | CPF/CNPJ                |                      |
| PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO        |  | FISICA                      | 076.810.868-38          |                      |
| AUTOR                               |  | Tipo de pessoa              | CPF/CNPJ                |                      |
| SHOZO TAKEBAYASHI                   |  | FISICA                      | 530.795.748-34          |                      |
| Autenticação Eletrônica             |  |                             |                         |                      |
| B9B24E69D93565CF                    | Data/Hora da impressão 01/10/2020 / 12:40:50 | Data do depósito 29/09/2020 |                         |                      |

Mod. 0.50.289-1 - Eletrônico - Abr/02 - SISBB 02100

VIA I - Tribunal



## DJO - Depósito Judicial Ouro

|                                     |  |                             |                         |                      |
|-------------------------------------|--|-----------------------------|-------------------------|----------------------|
| Depósito via TED                    |  | Data do depósito            | Agência(pref/dv)        | Nº da conta judicial |
| Transferência Eletrônica Disponível |  | 29/09/2020                  | 5594 -                  | 3900133233119        |
| Data da guia                        | Nº da guia                                   | Processo nº                 | Tribunal                | Tipo de Justiça      |
| 28/08/2020                          | 000000017845910                              | 10042973220208260099        | TRIBUNAL DE JUSTICA     | ESTADUAL             |
| Comarca                             | Orgão/Vara                                   | Depositante                 | Valor do depósito - R\$ |                      |
| BRAGANCA PAULISTA                   | 1ª VARA CÍVEL                                | AUTOR                       | 1.750,00                |                      |
| REU                                 |  | Tipo de pessoa              | CPF/CNPJ                |                      |
| PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO        |  | FISICA                      | 076.810.868-38          |                      |
| AUTOR                               |  | Tipo de pessoa              | CPF/CNPJ                |                      |
| SHOZO TAKEBAYASHI                   |  | FISICA                      | 530.795.748-34          |                      |
| Autenticação Eletrônica             |  |                             |                         |                      |
| B9B24E69D93565CF                    | Data/Hora da impressão 01/10/2020 / 12:40:50 | Data do depósito 29/09/2020 |                         |                      |

Mod. 0.50.289-1 - Eletrônico - Abr/02 - SISBB 02100

VIA II - Depositante



## DJO - Depósito Judicial Ouro

|                                     |  |                             |                         |                      |
|-------------------------------------|--|-----------------------------|-------------------------|----------------------|
| Depósito via TED                    |  | Data do depósito            | Agência(pref/dv)        | Nº da conta judicial |
| Transferência Eletrônica Disponível |  | 29/09/2020                  | 5594 -                  | 3900133233119        |
| Data da guia                        | Nº da guia                                   | Processo nº                 | Tribunal                | Tipo de Justiça      |
| 28/08/2020                          | 000000017845910                              | 10042973220208260099        | TRIBUNAL DE JUSTICA     | ESTADUAL             |
| Comarca                             | Orgão/Vara                                   | Depositante                 | Valor do depósito - R\$ |                      |
| BRAGANCA PAULISTA                   | 1ª VARA CÍVEL                                | AUTOR                       | 1.750,00                |                      |
| REU                                 |  | Tipo de pessoa              | CPF/CNPJ                |                      |
| PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO        |  | FISICA                      | 076.810.868-38          |                      |
| AUTOR                               |  | Tipo de pessoa              | CPF/CNPJ                |                      |
| SHOZO TAKEBAYASHI                   |  | FISICA                      | 530.795.748-34          |                      |
| Autenticação Eletrônica             |  |                             |                         |                      |
| B9B24E69D93565CF                    | Data/Hora da impressão 01/10/2020 / 12:40:50 | Data do depósito 29/09/2020 |                         |                      |

Mod. 0.50.289-1 - Eletrônico - Abr/02 - SISBB 02100

VIA III - Agência(Arquivo)



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
12902-000

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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

Á Serventia para cumprir determinação de pag. 51, item II).

Int.


Bragança Paulista, 01 de outubro de 2020.

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

**Intimação - Proc. nº: 1004297-32.2020.8.26.0099**

ANDRÉA COMMETTI LIMA &lt;acommetti@tjsp.jus.br&gt;

Seg, 05/10/2020 15:27

**Para:** Luiz Filipe Santiago <luizilipesantiago1@gmail.com> 1 anexos (85 KB)

Senha do Processo [1004297-32.2020.8.26.0099].pdf;

Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

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

Exequente: Shozo Takebayashi

Executado: Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro

Boa tarde,

Fica V. Sa. intimado para iniciar os trabalhos no processo supra, tendo em vista que houve o depósito integral dos honorários periciais. Segue senha anexa para acesso aos autos.

Att.,

**ANDREA COMMETTI LIMA**

Escrevente Técnico Judiciário

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

Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista-SP

Avenida dos Imigrantes, 1501 - Jardim América - Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

Tel. (11) 4034-3414 - Ramal 215

E-mail: [braganca1cv@tjsp.jus.br](mailto:braganca1cv@tjsp.jus.br)

**Retransmitidas: Intimação - Proc. nº: 1004297-32.2020.8.26.0099**

Microsoft Outlook

&lt;MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com&gt;

Seg, 05/10/2020 15:27

Para: Luiz Filipe Santiago &lt;luizfilipesantiago1@gmail.com&gt;

 1 anexos (34 KB)

Intimação - Proc. nº: 1004297-32.2020.8.26.0099;

**A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:**[Luiz Filipe Santiago \(luizfilipesantiago1@gmail.com\)](mailto:luizfilipesantiago1@gmail.com)

Assunto: Intimação - Proc. nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

**Re: Intimação - Proc. nº: 1004297-32.2020.8.26.0099**

Luiz Filipe Santiago &lt;luizfilipesantiago1@gmail.com&gt;

Qua, 07/10/2020 15:27

Para: ANDRÉA COMMETTI LIMA &lt;acommetti@tjsp.jus.br&gt;

Boa Tarde

Ciente da intimação.

Atc.

**Eng. Luiz Filipe Santiago**

(11) 3661-3822 / (11) 99946-4315

Alameda Olga nº422 - Sala 117 - Barra Funda - São Paulo - SP

ANDRÉA COMMETTI LIMA <[acommetti@tjsp.jus.br](mailto:acommetti@tjsp.jus.br)> escreveu no dia segunda, 5/10/2020 à(s) 15:27:

Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

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

Exequente: Shozo Takebayashi

Executado: Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro

Boa tarde,

Fica V. Sa. intimado para iniciar os trabalhos no processo supra, tendo em vista que houve o depósito integral dos honorários periciais. Segue senha anexa para acesso aos autos.

Att.,

**ANDREA COMMETTI LIMA**

Escrevente Técnico Judiciário

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

Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista-SP

Avenida dos Imigrantes, 1501 - Jardim América - Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

Tel. (11) 4034-3414 - Ramal 215

E-mail: [braganca1cv@tjsp.jus.br](mailto:braganca1cv@tjsp.jus.br)

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

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

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



EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA - SP

1004297-32.2020.8.26.0099

**LUIZ FILIPE SANTIAGO**, Engenheiro Civil CREA 506.209.0430-D, Infra Assinado Perito Judicial na **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, tendo como Requerente **SHOZO TAKEBAYASHI** e Requerido **PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO E OUTRO**, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência expor e requerer o que se segue:

**Este vistor solicita que as partes compareçam ao imóvel objeto da presente para acompanhar à Perícia no dia 05 de Novembro de 2020 às 09:00min.**

**Endereço do Imóvel:** Lotes 109 e 110 da Estrada Morro Grande Anhumas, km 08, Bairro Ponte Alta, Vargem – SP.

**Obs:** Caso as partes tenham alguma dúvida, favor entrar em contato com este vistor, nos telefones (11) 3661-3822 / (11) 99946-4315.

Termos em que

P. Deferimento

São Paulo, 07 de Outubro de 2020

**LUIZ FILIPE SANTIAGO**

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1679/2020, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |

Teor do ato: "Á Serventia para cumprir determinação de pag. 51, item II)."

Do que dou fé.  
Bragança Paulista, 8 de outubro de 2020.

ANDRÉA COMMETTI LIMA

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1679/2020, foi disponibilizado na página 1537/1541 do Diário da Justiça Eletrônico em 08/10/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.  
12/10/2020 - Nossa Senhora Aparecida - Prorrogação

Advogado  
Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)  
Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Teor do ato: "Á Serventia para cumprir determinação de pag. 51, item II)."

Bragança Paulista, 8 de outubro de 2020.

ANDRÉA COMMETTI LIMA  
Escrevente Técnico Judiciário

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América

- CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP - E-mail:

braganca1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

Ciência às partes acerca da petição do Sr. Perito de fls. 65, na qual solicita que as partes compareçam ao imóvel objeto da ação, lotes 109 e 110 da Estrada Morro Grande Anhumas, Km 08, Bairro Ponte Alta, Vargem-SP, no dia 05 de novembro de 2020, às 09:00 horas, para acompanharem a perícia. Obs.: Caso as partes tenham alguma dúvida, entrar em contato com o perito, pelos telefones (11) 3661-3822 / (11) 99946-4315.

Nada Mais. Bragança Paulista, 08 de outubro de 2020. Eu, \_\_\_\_,  
 ANDRÉA COMMETTI LIMA, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1726/2020, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |

Teor do ato: "Ciência às partes acerca da petição do Sr. Perito de fls. 65, na qual solicita que as partes compareçam ao imóvel objeto da ação, lotes 109 e 110 da Estrada Morro Grande Anhumas, Km 08, Bairro Ponte Alta, Vargem-SP, no dia 05 de novembro de 2020, às 09:00 horas, para acompanharem a perícia. Obs.: Caso as partes tenham alguma dúvida, entrar em contato com o perito, pelos telefones (11) 3661-3822 / (11) 99946-4315."

Do que dou fé.  
Bragança Paulista, 15 de outubro de 2020.

ANDRÉA COMMETTI LIMA

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1726/2020, foi disponibilizado na página 1443/1445 do Diário da Justiça Eletrônico em 15/10/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)  
Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Teor do ato: "Ciência às partes acerca da petição do Sr. Perito de fls. 65, na qual solicita que as partes compareçam ao imóvel objeto da ação, lotes 109 e 110 da Estrada Morro Grande Anhumas, Km 08, Bairro Ponte Alta, Vargem-SP, no dia 05 de novembro de 2020, às 09:00 horas, para acompanharem a perícia. Obs.: Caso as partes tenham alguma dúvida, entrar em contato com o perito, pelos telefones (11) 3661-3822 / (11) 99946-4315."

Bragança Paulista, 15 de outubro de 2020.

ANDRÉA COMMETTI LIMA  
Escrevente Técnico Judiciário

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1004297-32.2020.8.26.0099

**LUIZ FILIPE SANTIAGO**, Engenheiro Civil CREA 506.209.0430-D, Infra Assinado Perito Judicial na **CARTA PRECATORIA CÍVEL**, tendo como Requerente **SHOZO TAKEBAYASHI** e Requerido **PAULO CEZAR DE ARAUJO MACEDO E OUTRO**, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência expor e requerer o que se segue:

Tendo sido honrado com a designação para atuar como Perito Judicial no presente processo, informo que demos início aos Estudos Preliminares e a elaboração do Laudo de Avaliação.

Nos dirigimos ao imóvel objeto da presente para a realização da vistoria no dia 05 de novembro às 09:00 horas, porém o imóvel estava fechado e não verificamos ninguém no local, para abertura do imóvel.

Entramos em contato telefônico com o Requerido – Sr. Paulo (11) 94726-8651 que informou que estava em São Paulo e não teria como realizar a vistoria. Agendamos nova vistoria para o dia 17 de novembro, porém foi desmarcada pelo requerido.

**Em vista do acima exposto, solicito acompanhamento de oficial de justiça, reforço policial e ordem de arrombamento, para vistoria a ser realizada no dia 11 de Fevereiro de 2021 às 10h00min.**

**Obs:** Caso o imóvel esteja vazio, solicito autorização para chamar um chaveiro e realizar a abertura da porta.

Caso as partes tenham alguma dúvida entrar em contato com este vistor nos telefones (11) 3661-3822 e (11) 99946-4315.

**Endereço:** Lotes de Terreno sob nº109 e 110 – Condomínio Recanto Primavera, Estrada Morro Grande Anhumas, km 08. Ponte Alta – Vargem - SP.

Localização: -22.8621414,-46.4367788

Termos em que

P. Deferimento

São Paulo, 30 de Novembro de 2020

**LUIZ FILIPE SANTIAGO**





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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América

- CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP - E-mail:

braganca1cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

Fls. 71/72. Ante a possível resistência da parte executada, defiro os pedidos, permitindo o acompanhamento do Perito por Oficial de Justiça, podendo este também utilizar do arrombamento e requisitar força policial.

Intime-se.

Bragança Paulista, 12 de janeiro de 2021.

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

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América

- CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP - E-mail:

braganca1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

Ciência às partes acerca da petição do Sr. Perito de fls. 71/72, a qual informou que foi agendada a data de 11/02/2021 às 10:00 horas, para realização da vistoria no imóvel objeto da presente ação. Obs.: Caso as partes tenham alguma dúvida, entrar em contato com o perito pelos telefones (11) 3661-3822 / (11) 99946-4315.

Nada Mais. Bragança Paulista, 12 de janeiro de 2021. Eu, \_\_\_\_,  
 ANDRÉA COMMETTI LIMA, Escrevente Técnico Judiciário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA**  
**FORO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
**1ª VARA CÍVEL**

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América  
 - CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP - E-mail:  
 braganca1cv@tjsp.jus.br

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

**OFÍCIO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

Prioridade Idoso

Bragança Paulista, 12 de janeiro de 2021.

Prezado(a) Senhor(a),

Pelo presente, requisito a Vossa Senhoria **força policial** necessária para acompanhar o(a) Oficial(a) de Justiça deste Juízo no cumprimento da diligência determinada nos autos supracitados, ficando, desde já, autorizado o arrombamento, se necessário.

Atenciosamente.

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

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

Ao(À) Sr(a).  
**COMANDANTE DA POLÍCIA MILITAR**  
 Bragança Paulista - SP

1004297-32.2020.8.26.0099

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

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

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo**  
 Oficial de Justiça:  
 Mandado nº: **099.2021/000591-3**

**DILIGÊNCIA DO JUÍZO**

Prioridade Idoso

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

Estrada Morro Grande Anhumas, Km 08, Condomínio Recanto Primavera, Lotes de Terreno nº 109 e 110, Bairro Ponte Alta, Vargem-SP (Localização: -22.8621414,-46.4367788)

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 1ª Vara Cível do Foro de Bragança Paulista, Dr(a). Carlos Eduardo Gomes dos Santos,

**MANDA** a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, extraído do processo acima indicado, **PROCEDA** o acompanhamento do Sr. Perito para vistoria do imóvel objeto da presente ação, no endereço acima indicado, a ser realizada no **dia 11 de fevereiro de 2021 às 10:00 horas**, podendo utilizar de arrombamento e requisitar força policial, de acordo com o seguinte despacho transcrito: "**Fls. 71/72. Ante a possível resistência da parte executada, defiro os pedidos, permitindo o acompanhamento do Perito por Oficial de Justiça, podendo este também utilizar do arrombamento e requisitar força policial.**".

**CUMPRA-SE** na forma e sob as penas da lei. Bragança Paulista, 12 de janeiro de 2021

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

Advogado: Dr(a). Renato Martins de Paula Rodrigues  
 Telefone Comercial: (11)41789400

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

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

\*09920210005913\*

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0014/2021, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |

Teor do ato: "Fls. 71/72. Ante a possível resistência da parte executada, defiro os pedidos, permitindo o acompanhamento do Perito por Oficial de Justiça, podendo este também utilizar do arrombamento e requisitar força policial."

Do que dou fé.  
Bragança Paulista, 14 de janeiro de 2021.

ANDRÉA COMMETTI LIMA

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0014/2021, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |

Teor do ato: "Ciência às partes acerca da petição do Sr. Perito de fls. 71/72, a qual informou que foi agendada a data de 11/02/2021 às 10:00 horas, para realização da vistoria no imóvel objeto da presente ação. Obs.: Caso as partes tenham alguma dúvida, entrar em contato com o perito pelos telefones (11) 3661-3822 / (11) 99946-4315."

Do que dou fé.  
Bragança Paulista, 14 de janeiro de 2021.

ANDRÉA COMMETTI LIMA

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0014/2021, foi disponibilizado na página 495 do Diário da Justiça Eletrônico em 14/01/2021. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)  
Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Teor do ato: "Ciência às partes acerca da petição do Sr. Perito de fls. 71/72, a qual informou que foi agendada a data de 11/02/2021 às 10:00 horas, para realização da vistoria no imóvel objeto da presente ação. Obs.: Caso as partes tenham alguma dúvida, entrar em contato com o perito pelos telefones (11) 3661-3822 / (11) 99946-4315."

Bragança Paulista, 14 de janeiro de 2021.

ANDRÉA COMMETTI LIMA  
Escrevente Técnico Judiciário

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0014/2021, foi disponibilizado na página 495 do Diário da Justiça Eletrônico em 14/01/2021. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)  
Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Teor do ato: "Fls. 71/72. Ante a possível resistência da parte executada, defiro os pedidos, permitindo o acompanhamento do Perito por Oficial de Justiça, podendo este também utilizar do arrombamento e requisitar força policial."

Bragança Paulista, 14 de janeiro de 2021.

ANDRÉA COMMETTI LIMA  
Escrevente Técnico Judiciário





**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE FORO DE BRAGANÇA PAULISTA - SP.**

**URGENTE TUTELA PROVISÓRIA  
SUSTAÇÃO DE ATO DIA 11.02.2021**

**Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099**

**PAULO CESAR ARAUJO MACEDO**, já devidamente qualificado nos autos ação de execução da qual decorre a presente carta precatória, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, para expor e requer o quanto segue.

Inicialmente cumpre destacar que o Executado jamais adotou qualquer ato de resistência ao cumprimento da presente carta precatória, apenas relatou que trabalha na Comarca de São Paulo e que não tinha disponibilidade para se deslocar até a Comarca de Bragança Paulista no dia agendado para a realização dos trabalhos.

Esclarecida tal questão cumpre destacar que a diligência pendente de cumprimento pode não gerar os efeitos pretendidos, pelo contrário, pode acarretar mais despesas ao processo inviabilizando assim a solução da demanda.



Isso porque, pende de análise perante o Juízo Deprecante Exceção de pré-executividade que demonstra claramente a nulidade do título, consoante cópia anexa.

Isto posto, **a fim de se evitar a realização de ato que pode se demonstra inócuo e ainda acarretar despesas para a parte, requer a suspensão do ato marcado para o próximo dia 13/02/2021 até que seja apreciada a exceção de pré-executividade.**

Por derradeiro, **sob pena de arguição de nulidade**, requer que todas as **intimações deste feito** sejam efetuadas em nome do advogado **TIRSON GONÇALVES GOVEIA**, inscrito perante a **OAB/SP sob o nº 260.816**.

Termos em que,  
pede deferimento.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2021.

**TIRSON GONÇALVES GOVEIA**  
**OAB/SP Nº 260.816**



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.**

**URGENTE TUTELA PROVISÓRIA  
SUSTAÇÃO DE ATO DIA 11.02.2021**

**Processo nº 1012570-31.2018.8.26.0564**

**PAULO CESAR ARAUJO MACEDO**, casado, portador da cédula de identidade R.G. nº 15.758.459-8, inscrito perante o CPF/MF sob nº 076.810.868-38, residente e domiciliado na Rua Júlio de Mesquita, nº 460, ap. 92, torre "A", Vila Pauliceia, São Bernardo do Campo, SP, CEP: 09691-000, por seu advogado e bastante procurador que esta subscreve (instrumento de mandato anexo), vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar

### **EXCEÇÃO DE EXECUTIVIDADE**

nos autos da Execução promovida por **SHOZO TAKEBAYASHI**, brasileiro, casado, aposentado, portador da cédula de identidade nº 11.238.199-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 530.795.748-34, residente e domiciliado na Rua Miragaia, nº 885, casa 01, Pauliceia, São Bernardo do Campo - SP, CEP 09689-100, pelos motivos de fato e de direito seguir expostos:



## 1. DA AUSÊNCIA DE REQUISITO INTRÍNSECO DO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

Inicialmente cumpre destacar a flagrante ocorrência da carência de ação, decorrente da inexistência de título executivo extrajudicial.

Com efeito, o documento que estriba a presente execução não se reveste de título executivo extrajudicial, vez que não ostenta requisito intrínseco mínimo para ser caracterizado como tal.

Como é cediço o art. 784 do CPC elenca documentos reconhecidos como títulos executivos extra judiciais, consoante dicção a seguir:

*Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:*

*I - a letra de câmbio, a nota promissória, a duplicata, a debênture e o cheque;*

*II - a escritura pública ou outro documento público assinado pelo devedor;*

*III - o documento particular assinado pelo devedor e por 2 (duas) testemunhas;*

*IV – o instrumento de transação referendado pelo Ministério Público, pela Defensoria Pública, pela Advocacia Pública, pelos advogados dos transatores ou por conciliador ou mediador credenciado por tribunal;*

*V - o contrato garantido por hipoteca, penhor, anticrese ou outro direito real de garantia e aquele garantido por caução;*

*VI - o contrato de seguro de vida em caso de morte;*

*VII - o crédito decorrente de foro e laudêmio;*

*VIII - o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio;*

*IX – (...).”*



Como cedição, o título executivo é requisito indispensável para o manejo da ação executiva, exigindo-se sua validade, certeza e liquidez, nos termos dos artigos 778, 783, 784, I a XII, 786, caput, 798, I, a, e 803, inciso I, todos do Código de Processo Civil de 2015.

Em outras palavras *nulla executio sine titulo*. Pois bem.

No caso em espécie verifica-se, justamente, a nulidade do título, eis que o documento acostado pelo Excepto às fls. 12-15 não se reveste dos requisitos mínimos para sua validade.

Com efeito, por mais arcaica que possa ser a renovada exigência de duas testemunhas no novo Codex, sem a satisfação dessa exigência simplesmente não existe título executivo, porque não se amolda ao desenho legal. É o que já dispunha o CPC de 1973 e veio a ser mantido pelo CPC de 2015 no art. 784, inciso III, não havendo motivo para dispensa de tal requisito no inciso VIII do mesmo artigo.

Conforme leciona o professor Humberto Theodoro Júnior:

*“Não existe mais empecilho à execução das confissões de dívida, por instrumento particular, ainda que puras e simples”. **O que continua indispensável é que estejam subscritas por duas testemunhas, além do devedor, se for o caso de instrumento particular, ou, em se tratando de instrumento de transação, tenha sido referendado pelo Ministério Público, pela Defensoria Pública ou pelos advogados dos transatores** (art. 585, nº II, com redação da Lei nº 8.953/94)”.*

Nesse sentido, é o entendimento desse E. Tribunal. Confira-se:



“AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR SOLVENTE Contrato particular desprovido de assinatura de duas testemunhas Ausência de força executiva Inteligência do art. 585, II, do CPC- Decisão mantida RECURSO DESPROVIDO.”

(TJ/SP, 27ª Câmara de Direito Privado AI nº 2126319-57.2015.8.26.0000, Rel. Ana Catarina Strauch, j. 14/7/2015).

Como se nota tanto a Doutrina quanto a o precedente acima colacionado, o qual reflete a Jurisprudência, são pacíficos quanto a necessidade de assinatura das duas testemunhas no documento, para que este ostente a qualidade de título executivo extrajudicial.

Ademais disso, cumpre destacar que não se pode conceber a aplicação, por analogia, do disposto no inciso VIII do artigo 784, do Código de Processo Civil de 2015, ao documento particular descrito no inciso III do mesmo artigo de lei, eis que se cuida de taxatividade, comezinha regra de hermenêutica impede que se faça interpretação ampliativa, a fim de se evitar que documentos como o acostado às fls. 12-15, os quais não ostentam a qualidade de título executivo extrajudicial, embora seja um documento particular, nos termos do III, do CPC, seja alçado à tal qualidade mesmo não possuindo requisito intrínseco imprescindível.

Em outras palavras, não se pode tolerar a utilização de um documento particular – contrato de locação – sem a assinatura de testemunha – requisito essencial – aplicando-se inciso diverso daquele estatuído para o documento particular.

Destarte, ab initio, constata-se que o título que estriba a presente ação não ostenta qualidade de título executivo, o que, por consequência, torna inadequada a via executiva, extinguindo-se a presente ação sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, in fine, do CPC.



## 2. DA FALTA DE LIQUIDEZ E EXIGIBILIDADE DO TÍTULO EXEQUENDO

Além da nulidade do título por ausência de requisito intrínseco, o que por si só é motivo de extinção da presente ação, há, também, clara ocorrência de iliquidez do título exequendo.

O Excipiente deixou o imóvel objeto do pretense título executivo em data anterior àquela apontada pelo Excepto e de forma amigável.

Com efeito, o Excipiente deixou o imóvel em questão na data de 25/11/2017. Naquela ocasião o Excipiente esclareceu ao Excepto que não tinha como continuar fazendo frente ao pagamento dos alugueres em razão de sua péssima condição financeira.

Em virtude disto as partes combinaram que o Excipiente deixaria o imóvel de forma amigável e em contrapartida o Excepto não cobraria a multa pelo rompimento contratual.

**Apesar do acordo entabulado entre as partes o Excpto, de maneira leviana, promove a cobrança da multa pela rescisão contratual, a qual diga-se, é inexigível em razão do acordo ora informado.**

**Não bastasse esta cobrança indevida, o Excepto ainda cobra períodos em que o Excipiente já havia saído do imóvel. Como visto o Excipiente entregou o imóvel logo que o Excpto ajuizou o processo em 25/10/2017, porém, o Excpto, neste novo processo cobra o aluguel sobre cinco dias do mês de novembro/2017 e os meses de dezembro/2017 e janeiro de 2018, de forma totalmente indevida.**



**Outra cobrança indevida são as contas de consumo e a mensalidade de IPTU, relativas ao período posterior à entrega do imóvel, cujas faturas ficam, desde já, impugnadas.**

Além de tais cobranças indevidas, as quais por si só, demonstram a iliquidez e a inexigibilidade do pretense título executivo, o Excepo ainda promove a cobrança de ressarcimento de gastos com ação judicial intentada, na qual este não logrou êxito, vindo a ser extinta sem resolução do mérito.

**Ora, a inexigibilidade quanto ao ressarcimento das supostas despesas decorrentes de demanda extinta sem resolução do mérito jamais poderia integrar o título que estriba o presente feito, saltando, pois, aos olhos sua inexigibilidade à exemplo dos alugueres e despesas de conta de consumo e IPTU.**

Ora, em decorrências das diversas cobranças sem lastro, totalmente diversas do que contempla o instrumento particular entabulado entre as partes, **resta clara e cristalina a ausência de liquidez e exigibilidade do documento que estriba a presente execução.**

Por oportuno cumpre destacar que a ausência de pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo é matéria de ordem pública, devendo o Juízo reconhecer em qualquer tempo e grau de jurisdição, não havendo se falar em preclusão, nos termos do que dispõe o §3º do art. 485, do CPC.

Nesse sentido confira-se precedente desse E. Tribunal:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO FISCAL – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – ISSQN – Exercício de 2017 – Alegação de nulidade da CDA por **falta de liquidez, certeza e exigibilidade,** **uma vez que realizou depósitos judiciais nos autos de mandado de***





**segurança – Matéria de ordem pública que pode ser examinada em**

**sede de exceção de pré executividade** – Mandado de segurança impetrado antes do ajuizamento da execução fiscal e, além de ter sido concedida a ordem para redução da base de cálculo, foram efetuados depósitos correspondentes à decisão proferida – Inexigibilidade do título que aparelha a execução fiscal, que não poderia ter sido ajuizada posteriormente, ante a possibilidade de conversão do depósito em renda, para, somente então, verificar se havia ou não saldo devedor, com constituição definitiva de eventual crédito remanescente, tudo a elidir a presunção de liquidez e certeza do título executivo - Recurso provido para acolher a exceção de pré executividade e extinguir a execução fiscal, com observação quanto ao direito da Fazenda Municipal de apurar eventual saldo após a conversão em renda dos depósitos efetuados no mandado de segurança.”

(TJ/SP, 15ª Câmara de Direito Público, AI nº 2026965-83.2020.8.26.0000, Rel. Des. Rezende Silveira, julgamento 08/06/2020 – destacou-se).

Isto posto, com o devido respeito, é de rigor o reconhecimento da ausência de liquidez e exigibilidade do título exequendo e, via de consequência, a extinção da presente execução, sem prejuízo do ajuizamento da competente ação de cobrança.

### **3. DA NULIDADE DA INTIMAÇÃO FICTA DA PENHORA**

O Excepto ajuizou a presente ação declinando o endereço residencial dos excipientes, no qual eles foram citados, consoante certidões acostadas às fls. 39-40.

Em seguida atendendo ao pleito do Excpto esse Douto Juízo determinou a penhora dos direitos possessórios sobre o bem imóvel caracterizado às 48/49, sem matrícula, determinando a intimação dos Excipientes, consoante decisão acostada às fls. 88.



Ocorre que o Excipiente NÃO foi devidamente intimado da penhora, vindo a saber da penhora por meio deste subscritor, o qual verificou que a intimação da penhora se deu de forma ficta.

Consta certidão do senhor oficial de justiça, acostada às fls. 110, consta o que segue:

*CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 564.2019/060312-2 dirigi-me nos dias 20.11.19, às 20:00 hrs. e dia 21.11.19, às 8:00 hrs., e hoje por três vezes em horários diferentes à Rua Turim, 329, e, aí sendo Deixei de Intimar Paulo César de Araujo Macedo, uma vez que jamais encontrei. Suspeitando que ele (a) (s) estivesse se ocultando para evitar a Intimação e, assim de acordo com o ART. 252 do CPC, INTIMEI, o (a) Senhor (a) Silvia da Conceição Macedo (esposa do requerido) que precisamente às 9:30 horas do dia seguinte, retornaria para efetivar a Intimação do requerido. São Bernardo do Campo, 22 de Novembro de 2019.*

*Certifico eu, Oficial de justiça, abaixo assinado que precisamente às 9:30 horas do dia de hoje, retornando ao endereço acima mencionado e como não tivesse encontrado Paulo César de Araujo Macedo, procurei informar-me dos motivos da sua ausência, do lugar onde o (a)s mesmo (a)s poderia ser encontrado(a)s e nada consegui saber, depois de exauridos os meios possíveis ao meu alcance para a Intimação pessoal do (a)s requerido (a)s, me convenci de que o (a)s mesmo (a)s se ocultava para não ser Intimado, e aí sendo, de acordo com o ART. 252 do CPC., dei o(a)s requerido(a)s por Citado e a HORA CERTA marcada por levantada na pessoa do (a) Sr. (a)Silvia da Conceição Macedo, a quem li todo o conteúdo do referido mandado do qual de tudo bem ciente ficou, aceitou a contrafé que lhe ofereci e, lançou o seu*



*ciente, como se vê no anverso do presente. O referido é verdade e dou fé. São Bernardo do Campo, 23 de novembro de 2019*

De saída verifica-se que o senhor oficial de justiça se equivocou ao promover as diligências para intimação, isso porque, diligenciou em endereço estranho ao dos executados.

O oficial de justiça se dirigiu à Rua Turim, 329 endereço que não guarda qualquer relação com os Executados.

Somente se dirigiu ao endereço correto localizou no dia 22 ocasião em que cientificou a coexecutada Silvia que faria intimação por hora certa na manhã seguinte (dia 23).

Ora, o erro do oficial de justiça eiva de vício o ato e tornando nula a citação ficta feita por hora certa, ainda mais pelo fato de que a coexecutada Silvio informou ao senhor oficial de justiça que o Excipiente Paulo Cesar não se encontrava em casa porque estava trabalhando na cidade de São Paulo.

O erro cometido pelo senhor oficial de justiça ao se encaminhar em endereço incorreto nas duas primeiras diligências fez sua percepção quanto a suposta tentativa de ocultação ficar conspurcada pelo fato de não ter encontrado os Executados.

Logo, o requisito subjetivo relacionado a tentativa de ocultação restou eivado de vício, tornando, obviamente, nula a citação por hora certa.

Nesse sentido confira-se precedente:

**“AGRAVO DE INSTRUMENTO. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. CITAÇÃO POR HORA CERTA. ELEMENTOS DE PROVA QUE DERRUEM A PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DA**

9



**CERTIDÃO. NULIDADE DA CITAÇÃO. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. A realizar a citação por hora certa, o oficial de justiça deve observar as formalidades previstas nos arts. 252 e 253 do Código de Processo Civil (CPC), bem como art. 1.001 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (NSCGJ). No caso, o oficial de justiça não descreveu minuciosamente todos os fatos e circunstâncias que despertaram a suspeita de ocultação (requisito subjetivo). Ademais, deduz-se dos autos que a citação ocorreu de forma diversa da certificada, pois o oficial de justiça não teve a cautela mínima de se assegurar na pessoa de quem realizou a citação e que supostamente recebeu a contrafé em nome do réu. Assim, considerando que os elementos de prova existentes nestes autos derruem a presunção de veracidade da certidão quanto à presença dos requisitos de validade do ato, a citação deve ser declarada nula. Observa-se que, tendo o agravante comparecido aos autos com advogado, já ciente dos termos da demanda, o prazo para oferecer resposta fluirá a partir do despacho que ordenar o cumprimento deste julgado.”**

(destacou-se)

Deduz-se do precedente acima colacionado que a citação por hora certa requer minuciosa descrição dos fatos que levaram o oficial a ter como cumprido o requisito subjetivo – presunção de ocultação – o que não ocorreu no caso em espécie, o qual, pelo contrário, pela certidão do oficial de justiça resta demonstrado seu erro quanto a realização da diligência visitando endereço estranho ao Executados.

Isto posto, data máxima vênua, é de rigor o reconhecimento da nulidade da intimação da penhora, por hora certa, anulando-se o ato e deferindo-se a devolução do prazo para impugnação da penhora.



#### 4. DA IMPENHORABILIDADE EM RAZÃO DO BEM DE FAMÍLIA

O imóvel penhora neste feito é um imóvel abarcado pela proteção do chamado bem de família, portanto impenhorável, contudo, antes de entrar no tem em si cumpre destacar que a arguição de bem de família é matéria de ordem pública, cuja arguição pode se dar a qualquer momento, não sendo alcançada pela prescrição.

À propósito confira-se precedente a respeito:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - Embargos à execução - Decisão que recebe os embargos, ainda que intempestivos, em razão da alegação de **impenhorabilidade do bem de família - Matéria de ordem pública - Possibilidade de alegação em qualquer fase do processo e em qualquer grau de jurisdição, que pode ser arguida por simples petição** - Decisão mantida - Recurso não provido.”

(TJ/SP, 17ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Irineu Fava, julgamento: 21/07/2016 – destacou-se)

Muito bem esclarecida a questão da possibilidade de arguição neste momento processual passa-se a matéria propriamente dita.

O bem e família está regulado pela lei 8.009/90 e pelo Código Civil de 2002, tais normas partem da premissa de que se faz necessário proteger o domicilio da família, garantindo-lhe um teto, evitando conseqüentemente sua desestruturação. Portanto, o objetivo desses dispositivos legais referentes a esse instituto, é a proteção da família.

Nesse diapasão verifica-se que o bem objeto da penhora neste feito goza da proteção do bem de família, eis que é o único bem imóvel do casal Excipiente, cujo aluguel obtido através de contrato de temporada é direcionado para o pagamento da locação da residência dos Excipientes na cidade de São Bernardo do Campo.



Não há dúvidas de que imóveis nesta condição também gozam da proteção do bem de família, eis que trata-se de matéria já sumulada pelo STJ, conforme verbete sumular abaixo transcrito.

**“Súmula 486 -É impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família.”**

Na mesma linha segue a jurisprudência pátria, conforme revelam os precedentes abaixo colacionados:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. COMPRA E VENDA DE COTAS SOCIAIS. SOCIEDADE LIMITADA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE BEM IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA LEGAL. Os executados alegam que a penhora não deve ser mantida porque recai sobre bem de família. **Bem imóvel residencial penhorado e que está locado a terceiro. Frutos civis destinados ao custeio da atual moradia dos agravantes. Impenhorabilidade reconhecida.** Recurso provido” (TJ/SP, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, AI nº 2229832-36.2018.8.26.0000, Rel. Des. Hamid Bdine, julgamento 19/12/2018 – destacou-se).

“PENHORA - BEM DE FAMÍLIA Impenhorabilidade não reconhecida em primeiro grau - Inconformismo insistindo na pretensão deduzida - Admissibilidade **Documentação anexada aos autos indicando que o bem constricto é o único de propriedade do Agravante, pessoa física O fato de estar locado a terceiros não retira a proteção conferida pela Lei nº 8.009/90**, desde que demonstrado que o aluguel



obtido é revertido à subsistência do executado e sua família, como ocorre no presente caso Inteligência da Súmula 486/STJ – Decisão reformada, para desconstituir a penhora Recurso provido” (TJ/SP, 19ª Câmara de Direito Privado, AI nº 2090949-12.2018.8.26.0000, Rel. Mario de Oliveira, julgamento: 31/08/2018 – destacou-se).

Conforme se infere pela simples leitura perfunctória dos precedentes acima colacionados em situações como a do caso em espécie, em que trata-se do único imóvel da entidade familiar, cujos frutos civis são direcionados para o custeio da atual residência, gozam da proteção do bem de família e portanto, são impenhoráveis.

Isto posto, é de solar clareza a necessidade de levantamento da penhora do bem em questão.

## **5. DA NECESSIDADE DE CONCESSÃO DA TUTELA PROVISÓRIA CAUTELAR**

Como visto ação executiva ora combatida está eivada de vícios que lhe retiram a certeza e a liquidez, além de vício de natureza processual atinente a nulidade da intimação da penhora sobre bem imóvel, o qual, inclusive, é impenhorável.

Pois bem, diante da insanabilidade dos vícios acima apontados, diante da constatação imediata de tais vícios e diante da possibilidade de realização de ato que acarretará despesa processual de grande monta, qual seja, a avaliação do bem imóvel em questão, data máxima vênua é de rigor a suspensão do ato de avaliação do bem imóvel previsto para ocorrer na próxima quinta feira – dia 11.02.2021.



Registre-se que a tutela provisória ora pleiteada traz em seu bojo evidente caráter cautelar, consistente no objetivo de se evitar a realização de despesa processual de grande vulto, acarretando às partes desembolso desnecessário de valores.

Isto posto, a fim de se evitar ato dispendioso que em última análise se revelará imprestável ante a nulidade da presente execução e à impenhorabilidade do bem, requer seja suspenso o ato de avaliação do bem imóvel até que se analise definitivamente as nulidades apontadas na presente exceção de pré-executividade.

## 6. DOS PEDIDOS

Posto isso, o Excipiente vem perante Vossa Excelência para requerer a suspensão do ato de avaliação do bem indevidamente penhorado e em seguida ao se proceder a análise das nulidades ora arguidas, requer-se:

- a) o reconhecimento da ausência de requisito intrínseco do título executivo extrajudicial, consoante razões estampadas no item 1, acima, extinguindo-se o feito na forma do art. 485, IV, do CPC;
- b) o reconhecimento da falta de liquidez e exigibilidade do título exequendo e a consequente a **extinção da execução**, na forma do art. 485, IV, do CPC, em conformidade com os motivos declinados no item 2, acima;

Subsidiariamente:

- c) o reconhecimento da nulidade da intimação ficta da penhora, devolvendo-se o prazo para oposição de embargos à penhora;
- d) o reconhecimento da proteção do bem de família sobre o bem imóvel penhorado neste feito.





Requer-se, por fim, **condenação do Excepto ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.**

## 7. REQUERIMENTOS FINAIS

Entende o Excipiente que não há provas a produzir, eis que as nulidades apontadas são de fácil constatação, bastando uma análise apurada do feito para a constatação das mesmas. Entretanto, caso assim não entenda esse Douto Juízo, o que se admite apenas para argumentar, protesto provar todo o alegado, por todos os meios de prova em direito admitidos, especialmente pela perícia técnica de engenharia civil, pelo depoimento pessoal do Excpeto, pela oitiva de testemunhas oportunamente arroladas, e demais meios necessários a demonstrar o alegado.

Por derradeiro, **sob pena de arguição de nulidade**, requer que todas as **intimações deste feito** sejam efetuadas em nome do advogado **TIRSON GONÇALVES GOVEIA**, inscrito perante a **OAB/SP sob o nº 260.816**.


Termos em que,  
pede deferimento.

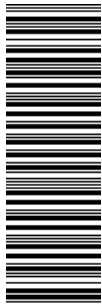

São Paulo, 08 de fevereiro de 2021.

**TIRSON GONÇALVES GOVEIA**  
**OAB/SP Nº 260.816**




8580000000-3 23280185112-3 10590008858-0 77020210310-8

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|            | Governo do Estado de São Paulo<br>Secretaria da Fazenda e Planejamento<br>Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais |  | <b>DARE-SP</b>   |  |
|  |  |  | <b>Documento Principal</b>   |  |
| 01 - Nome / Razão Social<br>Paulo Cesar de Araujo Macedo                                   |  |  | 07 - Data de Vencimento<br>10/03/2021  |  |
| 02 - Endereço<br>RUA JULIO DE MESQUITA 460 AP 143A Sao Bernardo do Campo SP                |  |  | 08 - Valor Total<br>R\$ 23,28  |  |
| 03 - CNPJ Base / CPF<br>076.810.868-38   | 04 - Telefone<br>(11)98932-2904  | 05 - Quantidade de Documentos Detalhe<br>1 | 09 - Número do DARE<br><br><b>210590008858770</b><br><br>Emissão: 08/02/2021 |  |
| 06 - Observações<br>Proc. Origem 1012570-31.2018.8.26.0564 - Foro De São Bernardo Do Campo |  |  |  |  |
| 10 - Autenticação Mecânica   |  |  | Via do Banco   |  |

|  |   |   |  |  |  |                                    |  |
|--|---|---|--|--|--|------------------------------------|--|
| 210590008858770-0001<br> |  Governo do Estado de São Paulo<br>Secretaria da Fazenda e Planejamento | <b>DARE-SP</b>  | 01 - Código de Receita – Descrição<br><b>Documento Detalhe</b> |  | 02 - Código do Serviço – Descrição<br>TJ - 1130401 - TAXA DE MANDATO (PROCURAÇÃO OU SUBSTABELECIMENTO) | 19 - Qtde Serviços: 1              |  |
|  |   | 15 - Nome do Contribuinte<br>Paulo Cesar de Araujo Macedo                   |  | 03 - Data de Vencimento<br>10/03/2021                | 06 -<br>04 - Cnpj ou Cpf<br>076.810.868-38   | 09 - Valor da Receita<br>R\$ 23,28 | 12 - Acréscimo Financeiro<br>R\$ 0,00    |
|  |   | 16 - Endereço<br>RUA JULIO DE MESQUITA 460 AP 143A Sao Bernardo do Campo SP |  | 05 -   | 07 - Referência  | 10 - Juros de Mora<br>R\$ 0,00     | 13 - Honorários Advocatícios<br>R\$ 0,00 |
| 18 - Nº do Documento Detalhe<br>210590008858770-0001<br>Emissão: 08/02/2021                                | 17 - Observações<br>Proc. Origem 1012570-31.2018.8.26.0564 - Foro De São Bernardo Do Campo  |   | 08 -   | 11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração<br>R\$ 0,00 | 14 - Valor Total<br>R\$ 23,28  |                                    |  |

8580000000-3 23280185112-3 10590008858-0 77020210310-8

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|          | Governo do Estado de São Paulo<br>Secretaria da Fazenda e Planejamento<br>Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais |  | <b>DARE-SP</b>   |  |
|  |  |  | <b>Documento Principal</b>   |  |
| 01 - Nome / Razão Social<br>Paulo Cesar de Araujo Macedo                                   |  |  | 07 - Data de Vencimento<br>10/03/2021  |  |
| 02 - Endereço<br>RUA JULIO DE MESQUITA 460 AP 143A Sao Bernardo do Campo SP                |  |  | 08 - Valor Total<br>R\$ 23,28  |  |
| 03 - CNPJ Base / CPF<br>076.810.868-38   | 04 - Telefone<br>(11)98932-2904  | 05 - Quantidade de Documentos Detalhe<br>1 | 09 - Número do DARE<br><br><b>210590008858770</b><br><br>Emissão: 08/02/2021 |  |
| 06 - Observações<br>Proc. Origem 1012570-31.2018.8.26.0564 - Foro De São Bernardo Do Campo |  |  |  |  |
| 10 - Autenticação Mecânica   |  |  | Via do Contribuinte  |  |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIRSON GONCALVES GOVEIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/02/2021 às 19:39, sob o número WB021700320103. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002370-32.2020.8.26.0600 e código 756256.

TIRSON GONCALVES GOVEIA

Conta: 1591-01.004961.1

## COMPROVANTE DE PAGAMENTO

DARE-SP / GNRE - SEFAZ/SP

**Banco:** 033 BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.  
**Agencia:** 1591  
**Convenio:** 00336496000900002913  
**Valor:** R\$ 23,28  
**Numero de Controle DARE:** 210590008858770  
**Codigo de Barras:** 85800000000-3 23280185112-3 10590008858-0 77020210310-8  
**Data de Vencimento:** 10/03/2021  
**Data da Transação:** 08/02/2021  
**Hora Transacao:** 19:45:28  
**Autenticacao:** A6C623A6A376EB7A586AA9C  
**Canal:** INTERNET BANKING

Comprovante de pagamento emitido de acordo com a Portaria CAT-126 de 16/09/2011, e autorizado pelo Processo nº 1000050-534681/2003.

Pagamento efetuado com base nas informacoes do codigo de barras.

Guarde este recibo junto com o documento original para eventual comprovacao do pagamento.

Primeira Via



### Central de Atendimento Santander

4004 - 3535 (Capitais e Regiões Metropolitanas)  
0800 - 702 - 3535 (Demais Localidades)

SAC 0800 - 762 - 7777  
Ouvidoria 0800 - 726 - 0322

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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

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

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

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1012570-31.2018.8.26.0564**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que nos termos do artigo 1093, § 6º das NSCGJ, procedi a conferência e queima das guias de fls. 135/136 no Portal de Custas. Nada Mais. São Bernardo do Campo, 09 de fevereiro de 2021. Eu, \_\_\_\_, Alcione Prando Da Cunha Castilho, Escrevente Técnico Judiciário.

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



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

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

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

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1012570-31.2018.8.26.0564**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

Manifeste-se o exequente em réplica às fls. 120/134.

Nada Mais. São Bernardo do Campo, 09 de fevereiro de 2021.

Eu, \_\_\_\_, Alcione Prando Da Cunha Castilho, Escrevente Técnico Judiciário.

**ENC: Petição URGENTE - PROCESSO 1004297-32.2020.8.26.0099**

**BRAGANCA PAULISTA - 1 OFICIO CIVEL <braganca1cv@tjsp.jus.br>**

Qua, 10/02/2021 15:46

**Para:** AIRAM JAIR TEIXEIRA <airamt@tjsp.jus.br>



**NELI REGINA PEREIRA NEVES OLIVEIRA**

Escrivã Judicial I - Coordenadora

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

1ª Vara Judicial Cível da Comarca de Bragança Paulista SP

Avenida dos Imigrantes, 1501 - Jardim América - Bragança Paulista/SP - CEP: 12902-000

Tel: (11) 4034-3414 - Ramal 215

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

---

**De:** Tirson Goveia <tirson@aasp.org.br>

**Enviado:** quarta-feira, 10 de fevereiro de 2021 13:43

**Para:** BRAGANCA PAULISTA - 1 OFICIO CIVEL <braganca1cv@tjsp.jus.br>

**Assunto:** Petição URGENTE - PROCESSO 1004297-32.2020.8.26.0099

Prezados, boa tarde, na qualidade de advogado do Executado nos autos do processo nº **1004297-32.2020.8.26.0099**, solicito o envio da petição protocolizada nesta data à conclusão, em caráter de urgência, eis que tratação de peça processual que visa a suspensão de ato marcado para amanhã dia 11/02/2021.

Desde já agradeço o empenho dessa ilustre serventia.

Cordialmente,



---

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

Se eventualmente aquele que deste tomar conhecimento não for o destinatário, saiba que a divulgação ou cópia da mensagem são proibidas. Favor notificar imediatamente o remetente e apagá-la. A mensagem pode ser monitorada pelo TJSP.



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América

- CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP - E-mail:

braganca1cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

Indefiro o pedido de fls. 81/82 porque cabe somente ao Juízo deprecarnte suspender a realização do ato, pois este apenas cumpre solicitação dele.

Intime-se.

Bragança Paulista, 11 de fevereiro de 2021.

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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA**  
**FORO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
**1ª VARA CÍVEL**

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América - CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP - E-mail: braganca1cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**  
 Situação do Mandado **Cumprido - Ato positivo**  
 Oficial de Justiça **Helio Cabral de Souza (23705)**

Prioridade Idoso

**CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 099.2021/000591-3 dirigi-me ao endereço. Condomínio Primavera, Ponte Alta, ACOMPANHEI o perito, Felipe, na vistoria do imóvel, que foi feita. O referido é verdade e dou fé.

Bragança Paulista, 11 de fevereiro de 2021.

Número de Cotas:02



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0231/2021, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |

Teor do ato: "Indefiro o pedido de fls. 81/82 porque cabe somente ao Juízo deprecarnte suspender a realização do ato, pois este apenas cumpre solicitação dele."

Do que dou fé.  
Bragança Paulista, 16 de fevereiro de 2021.

ANDRÉA COMMETTI LIMA

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0231/2021, foi disponibilizado na página 1616/1618 do Diário de Justiça Eletrônico em 16/02/2021. Considera-se a data de publicação em 17/02/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)  
Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Teor do ato: "Indefiro o pedido de fls. 81/82 porque cabe somente ao Juízo deprecarnte suspender a realização do ato, pois este apenas cumpre solicitação dele."

Bragança Paulista, 16 de fevereiro de 2021.

ANDRÉA COMMETTI LIMA  
Escrevente Técnico Judiciário

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA - SP.**

**1004297-32.2020.8.26.0099**

**LUIZ FILIPE SANTIAGO**, Engenheiro Civil CREA/SP 506.209.0430/D, Infra Assinado Perito Judicial na **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, tendo como Requerente **SHOZO TAKEBAYASHI**, e Requerido **PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO E OUTRO**, tendo completado todos os Estudos diligencias e Vistoria vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

## **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

**SUMÁRIO**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. OBJETIVO DO TRABALHO .....</b>                              | <b>3</b>  |
| <b>2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO.....</b>                      | <b>3</b>  |
| <b>3. DO IMÓVEL – IPTU PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGEM.....</b> | <b>4</b>  |
| 3.1. LOTE Nº 109 .....  | 4         |
| 3.2. LOTE Nº 110 .....  | 4         |
| <b>4. VISTORIA .....</b>  | <b>5</b>  |
| 4.1. LOCALIZAÇÃO .....  | 5         |
| 4.2. TOPOGRAFIA .....   | 8         |
| 4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....                              | 8         |
| 4.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS .....                                 | 8         |
| 4.5. ZONEAMENTO .....   | 9         |
| 4.6. DO IMÓVEL .....  | 10        |
| 4.6.1. DO TERRENO .....   | 10        |
| 4.6.2. DAS BENFEITORIAS.....                                      | 12        |
| 4.6.2.1. TIPOS DE ACABAMENTOS .....                               | 13        |
| 4.6.2.2. IDADE DA CONSTRUÇÃO .....                                | 14        |
| 4.7. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO .....                               | 14        |
| 4.7.1. VIA DE ACESSO E FACHADA DO CONDOMÍNIO .....                | 14        |
| 4.7.2. IMÓVEL LOTE Nº 109 E Nº 110.....                           | 16        |
| 4.7.3. CONSTRUÇÃO PRINCIPAL .....                                 | 17        |
| 4.7.4. SALÃO DE JOGOS.....  | 24        |
| 4.7.5. PISCINAS.....  | 27        |
| <b>5. AVALIAÇÃO .....</b>   | <b>28</b> |
| 5.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO.....                                    | 29        |
| 5.1.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.....                           | 35        |
| 5.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS .....                             | 36        |
| 5.2.1. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA .....                      | 39        |
| <b>6. VALOR TOTAL DO IMÓVEL .....</b>                             | <b>40</b> |
| <b>7. CONCLUSÃO .....</b>   | <b>41</b> |
| <b>8. ENCERRAMENTO .....</b>                                      | <b>41</b> |

## 1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e apurar o justo Valor de Mercado do Imóvel objeto da presente ação.

A avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14653-2:2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

## 2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

**Valor de Mercado:** Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

**Área Útil da Unidade:** Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

**Depreciação Física:** Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

**Estado de Conservação:** Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

**Idade Estimada:** Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

**Padrão Construtivo:** Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

### 3. DO IMÓVEL – IPTU PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGEM

#### 3.1. LOTE Nº 109

INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 0.0.1155 DA PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM (Doc. às fls. 23 dos Autos)

**IMÓVEL:** Condomínio Recanto Primavera, na Estrada Morro Grande Anhumas, km 08, bairro Ponte Alta, CEP 12935-000, Vargem/SP

Um terreno, com área de 1.610,20 m<sup>2</sup>, testada principal de 19,45 m

#### 3.2. LOTE Nº 110

INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 0.0.1156 DA PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM (Doc. às fls. 24 dos Autos)

**IMÓVEL:** Condomínio Recanto Primavera, na Estrada Morro Grande Anhumas, km 08, bairro Ponte Alta, CEP 12935-000, Vargem/SP

Um terreno, com área de 1.681,90 m<sup>2</sup>, testada principal de 19,45 m

#### 4. VISTORIA

A vistoria foi realizada por este vistor no dia 11 de Fevereiro de 2021 às 10h00m, acompanhado por:

**Oficial de Justiça:** Sr. Hélio Cabral de Souza.

**Requerido:** Sr. Paulo César de Araújo Macedo.

#### 4.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente Ação, localiza-se na Estrada Morro Grande Anhumas, km 08, lotes nº 109 e 110 do Condomínio Recanto Primavera, Bairro Ponte Alta, Vargem/SP, distante 10,6 km da Praça de Pedágio de Vargem (BR-381).

Para se chegar ao imóvel, pegar a Rodovia Fernão Dias (BR-381), sentido Belo Horizonte, sair na saída 6, pegar a Rua Júlio Prestes até o Condomínio Recanto Primavera.

Coordenadas 22°51'48.8"S 46°26'30.2"W

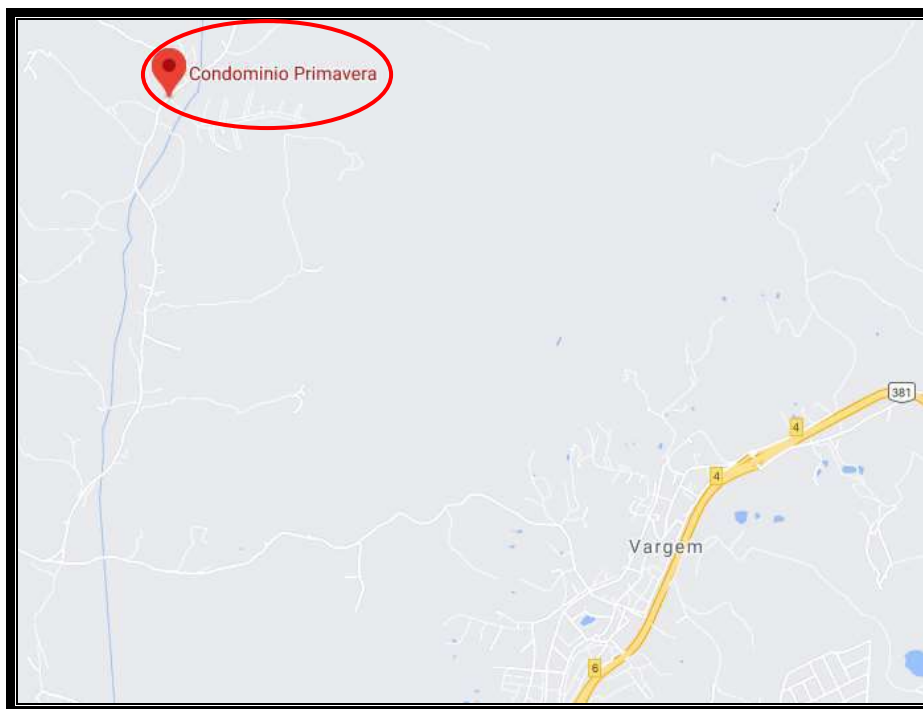


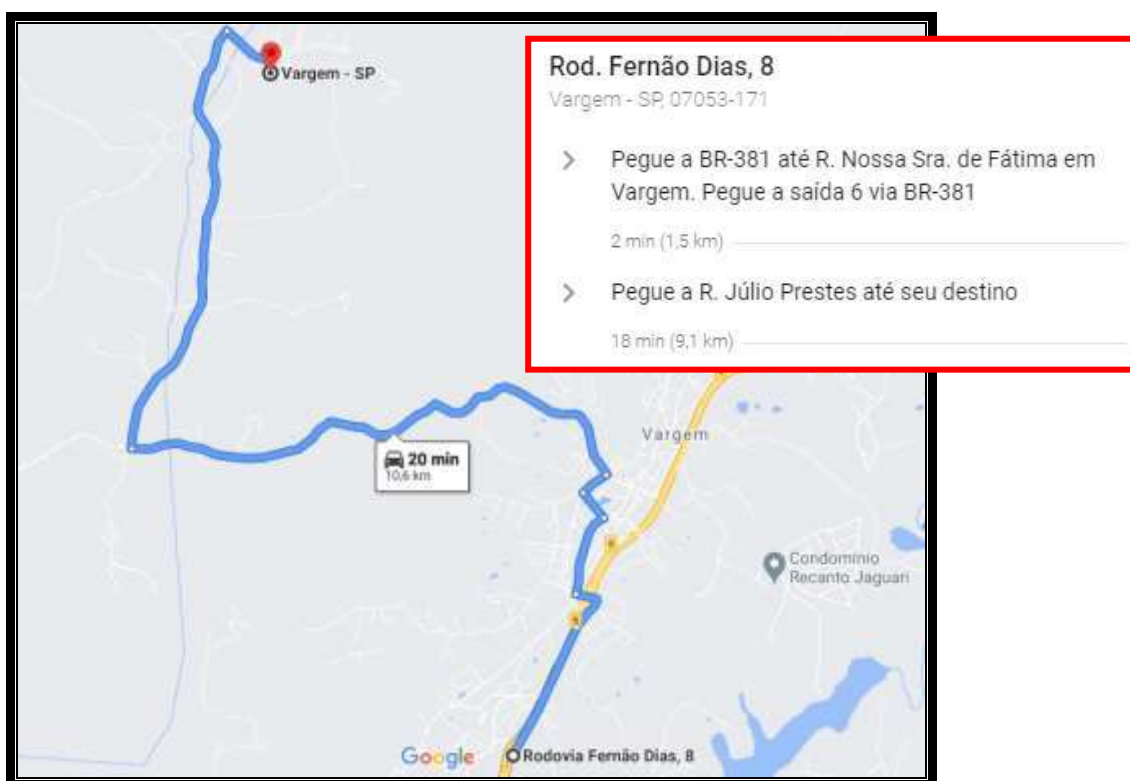
Ilustração obtida do Google Maps, onde é possível identificar a localização do imóvel avaliando, bem como a região circunvizinha.



Vista aérea da região em que se situa o imóvel objeto, focalizando com maior proximidade o avaliando.







Rota desde a Praça de Pedágio de Vargem (BR-381) até o Condomínio Recanto Primavera, obtida através do Google Maps.



Rota desde a entrada do Condomínio Recanto Primavera até o imóvel em questão.

## 4.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia em declive, para quem da rua olha para o imóvel (caimento do lado direito para o lado esquerdo).

## 4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica residencial.

## 4.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

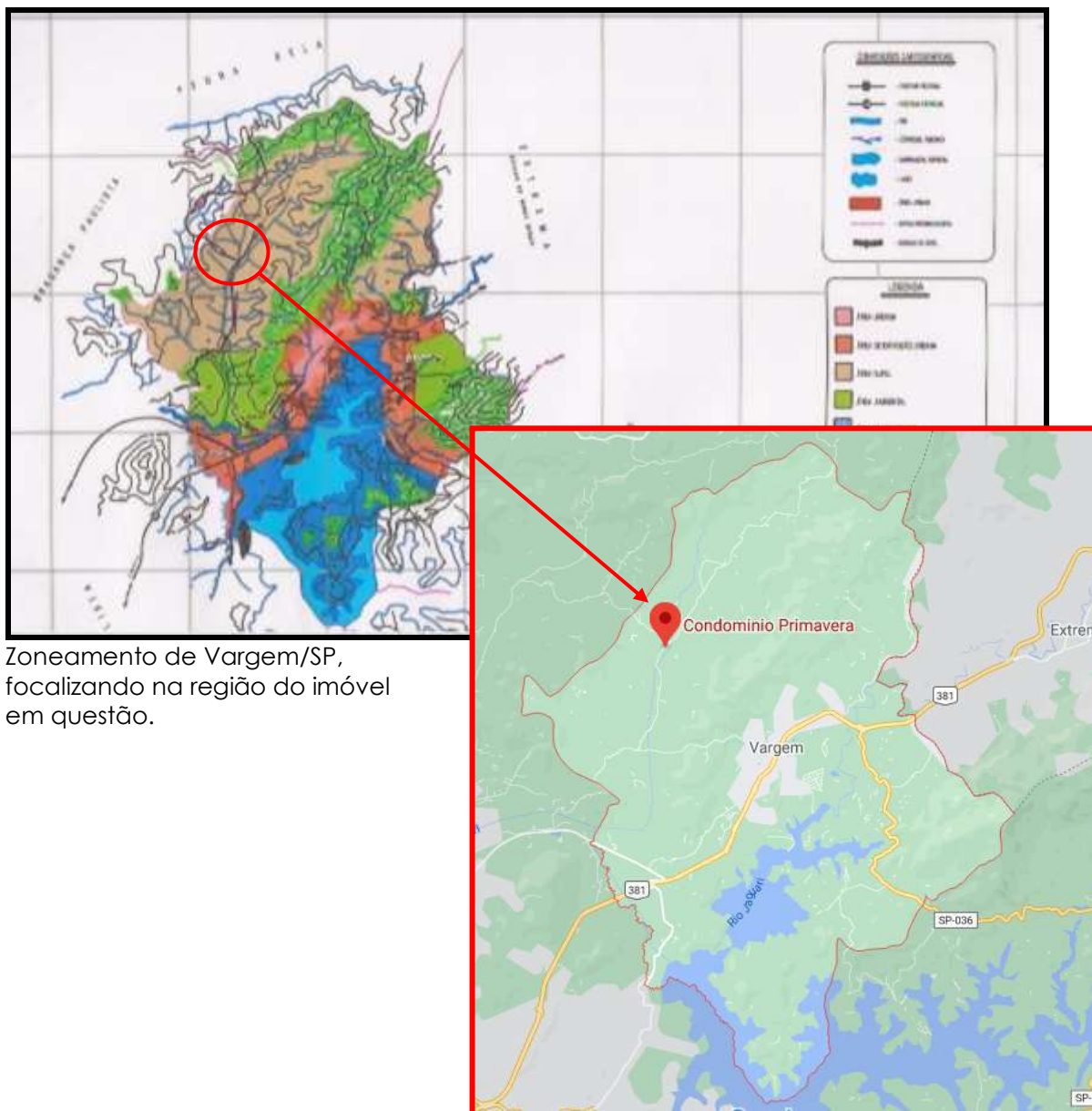
| Item | Melhoramentos  | Possui |     | Observação |
|------|--|--------|-----|------------|
|      |  | Sim    | Não |            |
| I    | Pavimentação asfáltica                                 |        | x   |            |
| II   | Guias e sarjetas                                       |        | x   |            |
| III  | Abastecimento de água                                  | x      |     |            |
| IV   | Coleta de esgoto                                       |        | x   |            |
| V    | Rede de iluminação pública                             |        | x   |            |
| VI   | Rede de iluminação domiciliar                          | x      |     |            |
| VII  | Telefone   | x      |     |            |
| VIII | Escolas ou postos de Saúde (distância máxima até 3 km) |        | x   |            |
| IX   | Transporte Público                                     | x      |     |            |

**4.5. ZONEAMENTO**

De acordo com a Lei Complementar nº 12/2000 e 16/2007 da Prefeitura de Vargem/SP, o imóvel está situado em Área Rural - Zona Residencial.

| ÁREAS      | ZONAS                   | USOS TOLERADOS                                   | USOS PROIBIDOS  |
|------------|-------------------------|--|---|
| ÁREA RURAL | Zona residencial        | Indústria de origem agropecuária ou extrativismo | Loteamentos, Condomínios, Indústrias poluentes, Comércio de grande porte e atacadista |
|            | Zona comercial/serviços | Comércio e serviços de apoio                     |   |
|            | Zona institucional      | Empreendimentos turísticos                       |   |

Descrição das zonas referente à área rural do município de Vargem/SP.




Zoneamento de Vargem/SP, focalizando na região do imóvel em questão.

### 4.6. DO IMÓVEL

#### 4.6.1. DO TERRENO


O imóvel situado no Condomínio Recanto Primavera, na Estrada Morro Grande Anhumas, km 08, lotes 109 e 110, bairro Ponte Alta, Vargem/SP, possui área de **3.292,10 m²**, de acordo com as inscrições municipais de nº 0.0.1155 e nº 0.0.1156.

|   |  |  |                          |                                     |                           |
|---|--|--|--------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
|  |  | <b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGEM</b> |                          | Exercício: 2018<br>21/09/2018 08:49 |                           |
| Ficha de Cadastro Imobiliário   |  |  |                          |                                     |                           |
| Inscrição   | 0.0.1155                                 | Inscrição Anterior:                      | 000000000000000000001155 |                                     |                           |
| Inscrição Auxillar:   |  |  |                          |                                     |                           |
| Localização   |  |  |                          |                                     |                           |
| Logradouro:   | CONDOMINIO RECANTO PRIMAVERA             |  | Nº:                      | 0                                   |                           |
| Complemento:  | Condomínio / Edifício:                   |  |                          |                                     |                           |
| Quadra:   | Lote:                                    | Loteamento:                              |                          |                                     |                           |
| Bairro:   | PONTE ALTA                               |  | CEP:                     | 12935-000                           |                           |
| Notificação / Endereço  |  |  |                          |                                     |                           |
| Logradouro:   | RUA ENGENHEIRO ARMANDO DE ARRUDA PEREIRA |  | Nº:                      | 2463                                |                           |
| Complemento:  | CEP: 04300-011                           |  |                          |                                     |                           |
| Bairro:   | Jabaquara                                |  |                          |                                     |                           |
| Município:  | SÃO PAULO                                |  | UF:                      | SP                                  |                           |
| Proprietário / Compromissário / Possuidor   |  |  |                          |                                     |                           |
| Proprietário: PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO  |  |  |                          |                                     |                           |
| CPF/CNPJ:   | 07681086838                              | RG:                                      | 15758459                 |                                     |                           |
| Compromissário / Possuidor:   |  |  |                          |                                     |                           |
| CPF/CNPJ:   |  |  | RG:                      |                                     |                           |
| Responsáveis:   |  |  |                          |                                     |                           |
| RG:   |  |  | CPF/CNPJ:                |                                     |                           |
| Tipo:   |  |  |                          |                                     |                           |
| Terreno   |  |  |                          |                                     |                           |
| Área:   | 1.610,20                                 | Comum                                    | Área Global:             | 1.610,20                            | Testada Testada Principal |
| Metricula:  | Cartório: ALT PROCO 695/2014             |  |                          |                                     |                           |
| Livro:  | Folha:                                   | Data de Metricula:                       |                          | Data de Escritura:                  |                           |
| Fator   | Detalhe                                  |  |                          | Pontos                              |                           |
| Podologia   | FIRME                                    |  |                          | 1,00                                |                           |
| Topografia  | DECLIVE                                  |  |                          | 0,70                                |                           |
| Situação  | ENCRAVADO                                |  |                          | 0,70                                |                           |

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por RENATO MARTINS DE PAULA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/07/2020 às 11:48, sob o número WBGPP21700292170. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004297-32.2020.8.26.0099 e código 6960388.

Emboio por: Vanderlei José Paulino      Página 1

Inscrição Municipal nº 0.0.1155 do imóvel.

|  |  |                                     |                          |
|--|--|-------------------------------------|--------------------------|
|  <b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGEM</b> |  | Exercício: 2018<br>21/09/2018 08:49 |                          |
| Ficha de Cadastro Imobiliário  |  |                                     |                          |
| Inscrição  | 0.0.1156                                 | Inscrição Anterior                  | 000000000000000000001156 |
| Inscrição Auxiliar   |  |                                     |                          |
| <b>Localização</b>   |  |                                     |                          |
| Logradouro:  | CONDOMINIO RECANTO PRIMAVERA             | Nº:                                 | 0                        |
| Complemento:   |  | Condomínio / Edifício:              |                          |
| Quadra:  | Lote:                                    | Loteamento:                         |                          |
| Bairro:  | PONTE ALTA                               | CEP:                                | 12935-000                |
| <b>Notificação / Endereço</b>  |  |                                     |                          |
| Logradouro:  | RUA ENGENHEIRO ARMANDO DE ARRUDA PEREIRA | Nº:                                 | 2463                     |
| Complemento:   |  | CEP:                                | 04309-011                |
| Bairro:  | Jabaquara                                |                                     |                          |
| Município:   | SÃO PAULO                                | UF:                                 | SP                       |
| <b>Proprietário / Compromissário / Possuidor</b>   |  |                                     |                          |
| Proprietário:  | PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO             |                                     |                          |
| CPF/CNPJ:  | 07581086838                              | RG:                                 | 15758459                 |
| Compromissário / Possuidor:  |  |                                     |                          |
| CPF/CNPJ:  |  | RG:                                 |                          |
| Responsáveis:  |  | RG:                                 |                          |
|  |  | CPF/CNPJ:                           |                          |
|  |  | Tipo:                               |                          |
| <b>Terreno</b>   |  |                                     |                          |
| Área:  | 1.681,90                                 | Comum                               |                          |
| Matrícula:   |  | Cartório:                           | ALT PROC 895/2014        |
| Livro:   |  | Folha:                              |                          |
| Área Global:   | 1.681,90                                 | Testada                             | Testada                  |
|  |  | Principal                           | 19,45                    |
|  |  |                                     | Valor MF: 15,98          |
|  |  | Data de Matrícula:                  |                          |
|  |  | Data de Escritura:                  |                          |
| Fator  |  | Detalhe                             | Pontos                   |
| Pedologia  |  | FIRME                               | 1,00                     |
| Topografia   |  | DECLIVE                             | 0,70                     |
| Situação   |  | ENCRAVADO                           | 0,70                     |
| Emitido por: Vanderlei José Paulino      Página 2  |  |                                     |                          |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO MARTINS DE PAULA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/07/2020 às 11:48, sob o número WBGPP21700292170. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004297-32.2020.8.26.0099 e código 78C6B57.

Inscrição Municipal nº 0.0.1156 do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/03/2021 às 14:50, sob o número WBGPP21700292170. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004297-32.2020.8.26.0099 e código 78C6B57.



Área do imóvel calculada através de foto aérea.

#### 4.6.2. DAS BENFEITORIAS

Sobre o imóvel situado na Estrada Morro Grande Anhumas, km 08, lotes nº 109 e 110, bairro Ponte Alta, Vargem/SP, encontram-se edificadas duas construções térreas em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria e cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira.

Construção Principal: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), 01 banheiro social, cozinha, área de serviço e terraço. Área externa com churrasqueira, 02 banheiro e depósito.

Salão de jogos: salão de jogos, banheiro e sauna.

Possui também 02 piscinas.

| Local                | Área (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------|------------------------|
| Construção Principal | 218,02                 |
| Salão de Jogos       | 92,30                  |
| Piscinas I e II      | (45,11 x 0,50) =       |
| <b>Total</b>         | <b>332,88</b>          |

Para fins de avaliação foi considerada a área construída medida no local de 332,88m<sup>2</sup>. Utilizamos peso 0,50 para as piscinas.

#### 4.6.2.1. TIPOS DE ACABAMENTOS

Os tipos de acabamentos são os seguintes:

| Ambiente                    | Quant | Piso     | Parede                       | Teto                                      |
|-----------------------------|-------|----------|------------------------------|---|
| <b>Construção Principal</b> |       |          |                              |   |
| Cozinha                     | 01    | Cerâmico | ½ Azulejo ½ Pintura em Látex | Forro em madeira                          |
| Sala de estar/jantar        | 01    | Cerâmico | Pintura em Látex             | Forro em madeira                          |
| Dormitório                  | 03    | Cerâmico | Pintura em Látex             | Forro em madeira                          |
| Banheiro                    | 02    | Cerâmico | Azulejo                      | Pintura em látex                          |
| Banheiro externo            | 02    | Cerâmico | ½ Azulejo ½ Pintura em Látex | Forro em madeira                          |
| Área de serviço             | 01    | Cerâmico | ½ Azulejo ½ Pintura em Látex | Forro em madeira                          |
| Terraço                     | 01    | Cerâmico | ½ Azulejo ½ Pintura em Látex | Telha Cerâmica sobre estrutura de madeira |
| Depósito                    | 01    | Cerâmico | ½ Azulejo ½ Pintura em Látex | Forro em madeira                          |
| <b>Salão de jogos</b>       |       |          |                              |   |
| Salão de jogos              | 01    | Cerâmico | Pintura em látex             | Telha Cerâmica sobre estrutura de madeira |
| Banheiro social             | 01    | Cerâmico | Azulejo                      | Pintura em látex                          |
| Sauna                       | 01    | Cerâmico | Azulejo                      | Pintura em látex                          |

#### 4.6.2.2. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação o imóvel foi considerado com idade estimada de 30 anos em regular estado de conservação.

#### 4.7. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

##### 4.7.1. VIA DE ACESSO E FACHADA DO CONDOMÍNIO



Via de acesso: Estrada Morro Grande Anhumas.





Via de acesso: Estrada Morro Grande Anhumas.



Vista da frente do Condomínio Recanto Primavera.



Via interna do condomínio.

#### 4.7.2. IMÓVEL LOTE N° 109 E N° 110



Vista da fachada do imóvel.



Vista do imóvel.

#### 4.7.3. CONSTRUÇÃO PRINCIPAL



Vista da construção principal.



Vista do terraço.



Vista da cozinha.



Vista da sala de estar/jantar.



Vista do dormitório I.



Vista do dormitório II.



Vista do dormitório III (suíte).



Vista do banheiro da suíte.



Vista do banheiro social.



Vista do banheiro externo I.



Vista do banheiro externo II.





Vista da área de serviço.



Vista da churrasqueira.



Vista do depósito.

#### 4.7.4. SALÃO DE JOGOS



Vista do salão de jogos.



Vista do salão de jogos.



Vista do banheiro social



Vista do local da sauna.



Área externa - salão de jogos.

#### 4.7.5. PISCINAS



Vista da piscina I.



Vista da piscina II.

## 5. AVALIAÇÃO

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14653-2:2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos.

- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O método empregado na presente avaliação é o Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado do imóvel, sempre que não houver dados semelhantes ao avaliando.

Consistem em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo ao valor da construção mais os custos diretos e indiretos, e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \quad \text{Onde:}$$

$V_i$  = Valor do imóvel procurado

$V_t$  = Valor do terreno

$V_b$  = Valor das benfeitorias

$F_c$  = Fator de comercialização

## 5.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

O valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

### TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontra-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

Para a determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada pesquisou-se, junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

No tratamento dos dados de mercado serão considerados:

- Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculado em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 a 1,50.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.
- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.

- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.

- As características quantitativas, ou expressas por variáveis próximas do imóvel avaliando, não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.

- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.

- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados não deve ser maior que o dos observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada obtiveram-se elementos comparativos de ofertas para venda, onde foram observadas as características geométricas de cada elemento, tais como área e topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda.

Através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores padrão construtivo e depreciação.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fizeram-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado do lote paradigma resultou em:

**Vu = R\$ 34,06 /m<sup>2</sup> – Fevereiro/2021**



Segundo a “Norma para Avaliação do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias” tem-se a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$Vt = S \times Vu \times K \quad \text{Onde:}$$

Vt = Valor total do terreno

S = Área do terreno



Vu = Valor básico unitário

K = Fatores de correção

**ELEMENTOS COMPARATIVOS**

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, imóveis situados na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

| Amostra  | Descrição  | Valor (R\$)  |
|--|--|--------------|
| 1  | Endereço: Estrada Morro Grande Anhumas km 08, Condomínio Recanto Primavera.<br>Coordenadas: 22°51'48.4"S 46°26'25.5"W<br>Área de Terreno: 1.500,00 m <sup>2</sup><br>Área construída: 426,00 m <sup>2</sup><br>Contato: Corretor Sr. Alexandre Bettoi<br>Telefone: (11) 99990 - 9799 | 1.300.000,00 |
|   |  |              |
| 2  | Endereço: Estrada Morro Grande Anhumas km 08, Condomínio Recanto Primavera, Lote 24.<br>Área de Terreno: 2.850,00 m <sup>2</sup><br>Área construída: 0,00 m <sup>2</sup><br>Contato: Corretor Sr. Alex Leal<br>Telefone: (11) 96381 - 3355   | 90.000,00    |
|  |  |              |

| Amostra  | Descrição   | Valor (R\$) |
|--|---|-------------|
| 3  | <p>Endereço: Estrada Morro Grande Anhumas km 08, Condomínio Recanto Primavera, Lote 99.<br/>           Coordenadas: 22°51'48.9"S 46°26'27.2"W<br/>           Área de Terreno: 1.750,50 m<sup>2</sup><br/>           Área construída: 114,00 m<sup>2</sup><br/>           Contato: Sra. Rosângela<br/>           Telefone: (11) 99514 – 6119</p> | 150.000,00  |
|   |   |             |
| 4  | <p>Endereço: Estrada Morro Grande Anhumas km 08, Condomínio Recanto Primavera.<br/>           Coordenadas: 22°51'47.1"S 46°26'31.1"W<br/>           Área de Terreno: 4.500,00 m<sup>2</sup><br/>           Área construída: 500,00 m<sup>2</sup><br/>           Contato: Sra. Regina Beltrami<br/>           Telefone: (11) 96861 – 3334</p>    | 532.000,00  |
|  |   |             |

| Amostra   | Descrição  | Valor (R\$) |
|---|--|-------------|
| 5   | Endereço: Estrada Morro Grande Anhumas km 08,<br>Condomínio Recanto Primavera.<br>Coordenadas: 22°51'40.6"S 46°26'12.7"W<br>Área de Terreno: 3.300,00 m <sup>2</sup><br>Área construída: 115,00 m <sup>2</sup><br>Contato: Sra. Leonice<br>Telefone: (11) 98683 - 6847 | 300.000,00  |
|  |  |             |



Mapa de localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

### 5.1.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado pela seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu \times K$$

Onde:

Vt = Valor do terreno

At = Área do Terreno = 3.292,10 m<sup>2</sup>

Vu = Valor Básico Unitário de Terreno Homogeneizado = R\$ 34,06/m<sup>2</sup> (Cálculo nas planilhas anexas)

Ff = Fator Frente = 1,00

Fp = Fator Profundidade = 1,00

Fc = Fator de Comercialização = 1,00

Substituindo:

$$Vt = 3.292,10 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 34,06 \text{ /m}^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

Vt = R\$ 112.124,17 ou em números redondos:

**Vt = R\$ 112.000,00 – Fevereiro / 2021.**

**(Cento e doze mil reais).**

**Obs:** O imóvel não possui matrícula individualizada.

## 5.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizou-se o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H82QN do SINDUSCON, convertido em R8N, conforme tabela a seguir:

| Classe                                    | Grupo           | Padrão                         | Intervalo de Índice Pc |                      |       | Idade Ref.<br>lr (anos) | Valor Resid.<br>R (%) |
|---|-----------------|--------------------------------|------------------------|----------------------|-------|-------------------------|-----------------------|
|   |                 |                                | Mín.                   | Méd.                 | Máx.  |                         |                       |
| 1. Residencial                            | 1.1 Barraco     | 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        | 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                | 4,399 | 60                      | 20%                   |
|   |                 | 1.2.8 Padrão Luxo              | 4,843                  | -                    | -     | 60                      | 20%                   |
|   | 1.3 Apartamento | 1.3.1 Padrão Econômico         | 0,600                  | 0,810                | 1,020 | 60                      | 20%                   |
|   |                 | 1.3.2 Padrão Simples s/ elev.  | 1,032                  | 1,266                | 1,500 | 60                      | 20%                   |
|   |                 | 1.3.2 Padrão Simples c/ elev.  | 1,260                  | 1,470                | 1,680 | 60                      | 20%                   |
|   |                 | 1.3.3 Padrão Médio s/ elev.    | 1,512                  | 1,746                | 1,980 | 60                      | 20%                   |
|   |                 | 1.3.3 Padrão Médio c/ elev.    | 1,692                  | 1,926                | 2,160 | 60                      | 20%                   |
|   |                 | 1.3.4 Padrão Superior s/ elev. | 1,992                  | 2,226                | 2,460 | 60                      | 20%                   |
|   |                 | 1.3.4 Padrão Superior c/ elev. | 2,172                  | 2,406                | 2,640 | 60                      | 20%                   |
|   |                 | 1.3.5 Padrão Fino              | 2,652                  | 3,066                | 3,480 | 50                      | 20%                   |
| 2. Comercial,<br>Serviço e<br>Industrial. | 2.1 Escritório  | 2.1.1 Padrão Econômico         | 0,600                  | 0,780                | 0,960 | 70                      | 20%                   |
|   |                 | 2.1.2 Padrão Simples s/ elev.  | 0,972                  | 1,206                | 1,440 | 70                      | 20%                   |
|   |                 | 2.1.2 Padrão Simples c/ elev.  | 1,200                  | 1,410                | 1,620 | 70                      | 20%                   |
|   |                 | 2.1.3 Padrão Médio s/ elev.    | 1,452                  | 1,656                | 1,860 | 60                      | 20%                   |
|   |                 | 2.1.3 Padrão Médio c/ elev.    | 1,632                  | 1,836                | 2,040 | 60                      | 20%                   |
|   |                 | 2.1.4 Padrão Superior s/ elev. | 1,872                  | 2,046                | 2,220 | 60                      | 20%                   |
|   |                 | 2.1.4 Padrão Superior c/ elev. | 2,052                  | 2,286                | 2,520 | 60                      | 20%                   |
|   |                 | 2.1.5 Padrão Fino              | 2,523                  | 3,066                | 3,600 | 50                      | 20%                   |
|   | 2.2 Galpão      | 2.1.6 Padrão Luxo              | 3,610                  | -                    | -     | 50                      | 20%                   |
|   |                 | 2.2.1 Padrão Econômico         | 0,518                  | 0,609                | 0,700 | 60                      | 20%                   |
|   |                 | 2.2.2 Padrão Simples           | 0,982                  | 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. Especial                    | 3.1 Cobertura          | 3.1.1 Padrão Simples | 0,071 | 0,142                   | 0,213                 |
| 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%                   |

O valor unitário do avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na anterior.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

$$ROSS: D = 1 - (1-r) (x + x^2) 2 n n^2$$

$$HEIDECKE: D = A + (1 - C). C$$

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

| REF. | ESTADO DA EDIFICAÇÃO:                                      | DEPRECIÇÃO (%) |
|------|--|----------------|
| a    | Nova   | 0,00           |
| b    | Entre nova e regular                                       | 0,32           |
| c    | Regular  | 2,52           |
| d    | Entre regular e necessitando reparos simples               | 8,09           |
| e    | Necessitando de reparos simples                            | 18,10          |
| f    | Necessitando de reparos de simples a importantes           | 33,20          |
| g    | Necessitando de reparos importantes                        | 52,60          |
| h    | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20          |
| i    | Sem valor  | 100,00         |

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

| IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                | a                     | b     | c     | d     | e     | f     | g     | h     |
| 2                              | 0,990                 | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,661 | 0,469 | 0,245 |
| 4                              | 0,979                 | 0,976 | 0,955 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 6                              | 0,968                 | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 8                              | 0,957                 | 0,954 | 0,933 | 0,879 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |
| 10                             | 0,945                 | 0,942 | 0,921 | 0,869 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |
| 12                             | 0,933                 | 0,930 | 0,909 | 0,857 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14                             | 0,920                 | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,754 | 0,615 | 0,436 | 0,228 |
| 16                             | 0,907                 | 0,904 | 0,884 | 0,834 | 0,743 | 0,606 | 0,430 | 0,225 |
| 18                             | 0,894                 | 0,891 | 0,871 | 0,821 | 0,732 | 0,597 | 0,424 | 0,222 |
| 20                             | 0,880                 | 0,877 | 0,858 | 0,809 | 0,721 | 0,588 | 0,417 | 0,218 |
| 22                             | 0,866                 | 0,863 | 0,844 | 0,796 | 0,709 | 0,578 | 0,410 | 0,215 |

|    |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 24 | 0,851 | 0,848 | 0,830 | 0,782 | 0,697 | 0,569 | 0,403 | 0,211 |
| 26 | 0,836 | 0,834 | 0,815 | 0,769 | 0,685 | 0,559 | 0,396 | 0,207 |
| 28 | 0,821 | 0,818 | 0,800 | 0,754 | 0,672 | 0,548 | 0,389 | 0,204 |
| 30 | 0,805 | 0,802 | 0,785 | 0,740 | 0,659 | 0,538 | 0,382 | 0,200 |
| 32 | 0,789 | 0,786 | 0,769 | 0,725 | 0,646 | 0,527 | 0,374 | 0,196 |
| 34 | 0,772 | 0,770 | 0,753 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,192 |
| 36 | 0,755 | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,619 | 0,504 | 0,358 | 0,187 |
| 38 | 0,738 | 0,735 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40 | 0,720 | 0,718 | 0,702 | 0,662 | 0,590 | 0,481 | 0,341 | 0,179 |
| 42 | 0,702 | 0,700 | 0,684 | 0,645 | 0,575 | 0,469 | 0,333 | 0,174 |
| 44 | 0,683 | 0,681 | 0,666 | 0,628 | 0,560 | 0,456 | 0,324 | 0,169 |
| 46 | 0,664 | 0,662 | 0,647 | 0,610 | 0,544 | 0,444 | 0,315 | 0,165 |
| 48 | 0,645 | 0,643 | 0,629 | 0,593 | 0,528 | 0,431 | 0,306 | 0,160 |
| 50 | 0,625 | 0,623 | 0,609 | 0,574 | 0,512 | 0,418 | 0,296 | 0,155 |
| 52 | 0,605 | 0,603 | 0,590 | 0,556 | 0,495 | 0,404 | 0,287 | 0,150 |
| 54 | 0,584 | 0,582 | 0,569 | 0,537 | 0,478 | 0,390 | 0,277 | 0,145 |
| 56 | 0,563 | 0,561 | 0,549 | 0,518 | 0,461 | 0,376 | 0,267 | 0,140 |
| 58 | 0,542 | 0,540 | 0,528 | 0,498 | 0,444 | 0,362 | 0,257 | 0,134 |
| 60 | 0,520 | 0,518 | 0,507 | 0,478 | 0,426 | 0,347 | 0,246 | 0,129 |

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.



### 5.2.1. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

Considerando a Tabela de Classificação e Tipologia Construtiva, tem-se:

Classe: 1. Residencial

Tipologia Construtiva: Grupo 1.2. Casa

Padrão Construtivo: 1.2.5. Padrão Simples

R8N = R\$ 1.554,54 (Janeiro/2021)

Valor Unitário Adotado: 1,743 x R8N

$V = 1,743 \times R\$ 1.554,54 /m^2 = R\$ 2.709,56 /m^2$

$VB = A \times V \times (R + K \times (1 - R))$  onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 332,88 m<sup>2</sup>

V = valor unitário da construção = R\$ 2.709,56 /m<sup>2</sup>

R = valor residual = 0,20

X = Idade = 30 anos

le = Vida Referencial = 70 anos

Estado de conservação = c (Regular)

K = 0,666

Substituindo e calculando:

$VB = 332,88 \text{ m}^2 \times R\$ 2.709,56 /m^2 \times (0,20 + 0,666 \times (1 - 0,20)) =$

VB = R\$ 660.960,00 ou em números redondos:

**VB = R\$ 661.000,00 – Janeiro/2021.**

**(Seiscentos e sessenta e um mil reais).**

## 6. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel resulta na soma do valor do terreno ao das benfeitorias, conforme segue:

$$VI = VT + VB \quad \text{onde:}$$

VI = Valor total do imóvel

$$VT = R\$ 112.124,17$$

$$VB = R\$ 660.960,00$$

$$VI = R\$ 112.124,17 + R\$ 660.960,00 = R\$ 773.084,17 \quad \text{ou em números redondos:}$$

**VI = R\$ 773.000,00 – Janeiro/2021.**

**(Setecentos e setenta e três mil reais).**

## 7. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o valor de mercado para a venda do imóvel atinge o montante de **R\$ 773.000,00 (Setecentos e setenta e três mil reais)**, para a data-base de **Janeiro de 2021**.

**Valor de Mercado = R\$ 773.000,00.**

**(Setecentos e setenta e três mil reais).**

**Data Base: Janeiro / 2021**

## 8. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho, digitou o presente Laudo que se compõe de 41 (quarenta e uma) folhas escritas de um só lado, Anexos com Pesquisa de Elementos, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a disposição deste Juízo para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 15 de Fevereiro de 2021.

**LUIZ FILIPE SANTIAGO**  
**CREA nº 506.209.0430-D**

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP/IBAPE  
Especialista em Construções Civas – Excelência Construtiva e Anomalias pela Universidade Mackenzie  
Perito Judicial Atuante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo  
Assistente Técnico da Prefeitura do Município de São Paulo desde 2014

**ANEXO I**  
**PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO**

**MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : Cond. Recanto Primavera

DATA : 10/02/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

**ZONA DE AVALIAÇÃO**

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

| Fr    | f    | Ce   | Pmi   | Pma   | p    | Ar     | Fa   | A Mm   |
|-------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 10,00 | 0,20 | 1,00 | 25,00 | 40,00 | 0,50 | 250,00 | 1,00 | 200,00 |

**FATORES**

| FATOR  | ÍNDICE |
|--|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização  | 1,00   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada      | 38,00  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade |        |
| <input type="checkbox"/> Frontes Múltiplas       | Não    |
| <input type="checkbox"/> Área                    |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia   | plano  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | seco   |

**FATORES ADICIONAIS**

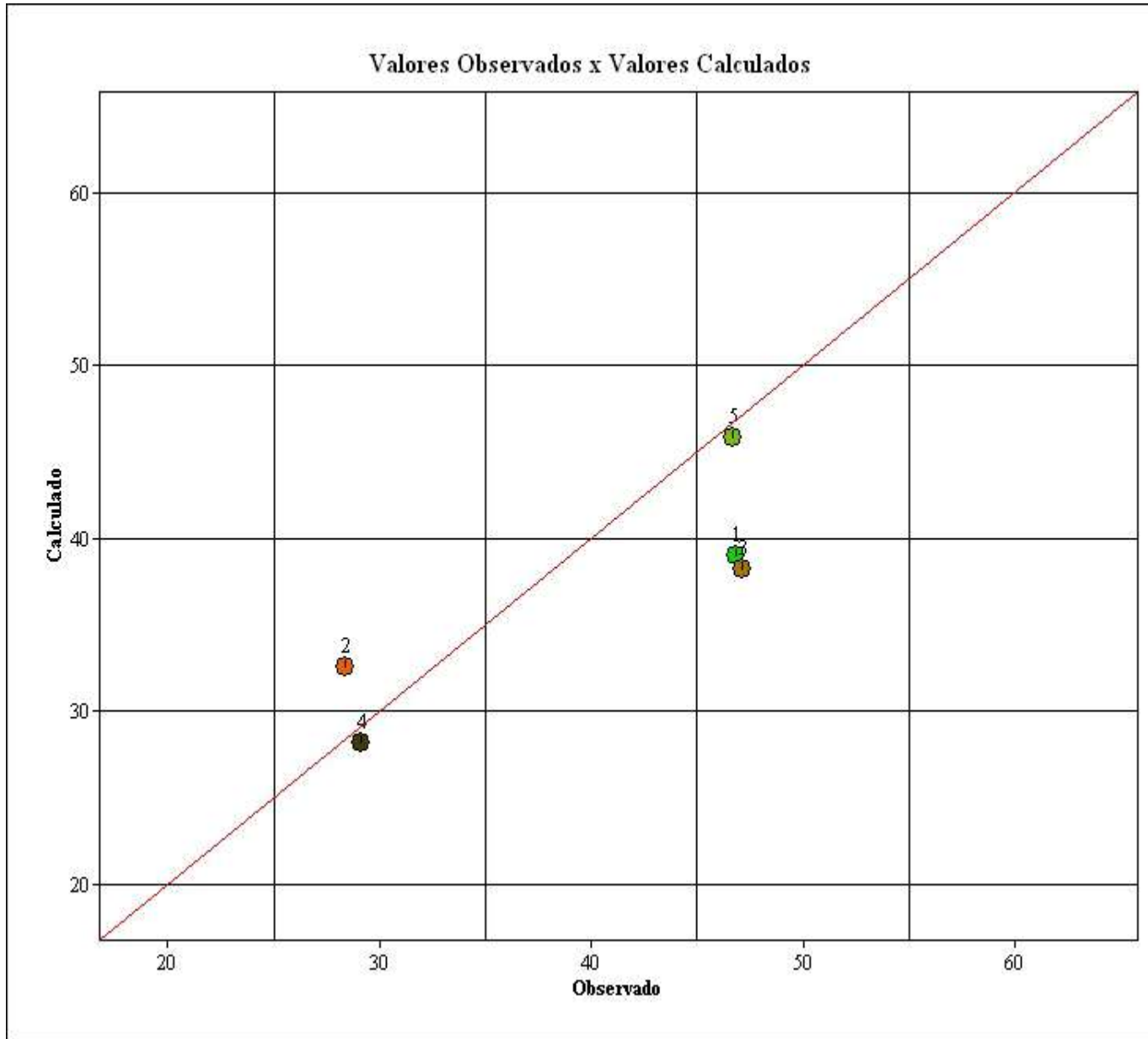
| FATOR   | ÍNDICE | INCIDÊNCIA |
|---|--------|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> ÁREA<br>Homogeneizar amostras | 1,00   | Terreno    |

## M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

| Núm.                                | Endereço                           | Valor Unitário | Homogeneização | Variação Paradigma | Variação Avaliação |
|-------------------------------------|------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 Estrada Momo Grande Anhumas, S/N | 46,80          | 39,02          | 0,8337             | 0,9983             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 Estrada Momo Grande Anhumas, S/N | 28,42          | 32,56          | 1,1457             | 1,0045             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 Estrada Momo Grande Anhumas, S/N | 47,11          | 38,19          | 0,8107             | 0,9980             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 Estrada Momo Grande Anhumas, S/N | 29,15          | 28,16          | 0,9663             | 0,9980             |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 Estrada Momo Grande Anhumas, S/N | 46,69          | 45,79          | 0,9807             | 0,9983             |

**ADERÊNCIA**

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1    | 46,80     | 39,02     |
| 2    | 28,42     | 32,56     |
| 3    | 47,11     | 38,19     |
| 4    | 29,15     | 28,16     |
| 5    | 46,69     | 45,79     |

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Terreno      **Local :** Estrada Momo Grande Anhumas S/N Condomínio Recanto Primavera      **Data :** 10/02/2021

**Cliente :** Luiz Felipe Santiago

**Área m<sup>2</sup> :** 3.292,10

**Modalidade :** Venda

**Distribuição espacial**

#### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários :** 39,64

**Desvio Padrão :** 9,91

- 30% : 27,74

+ 30% : 51,53

**Coefficiente de Variação :** 25,0000

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários :** 36,75

**Desvio Padrão :** 6,71

- 30% : 25,73

+ 30% : 47,78

**Coefficiente de Variação :** 18,2500

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição |   | GRAU III  |                                     | GRAU II   |                                     | GRAU I  |                          |
|-----------|---|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|
| 1         | Carac. do imóvel avaliado                               | Completa quanto a todas variáveis analisadas                          | <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento                         | <input type="checkbox"/>            | Adoção de situação paradigma  | <input type="checkbox"/> |
| 2         | Quantidade mínima de dados de mercado usados            | 12  | <input type="checkbox"/>            | 5   | <input checked="" type="checkbox"/> | 3   | <input type="checkbox"/> |
| 3         | Identificação dos dados de mercado                      | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados | <input type="checkbox"/>            | Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores | <input type="checkbox"/> |
| 4         | Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores | 0,80 a 1,25   | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00   | <input type="checkbox"/>            | 0,40 a 2,50 *a  | <input type="checkbox"/> |

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 36,75

**TESTADA:** 0,1300

**FRENTES MÚLTIPLAS:** 0,0000

**VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>):** 34,06000

**PROFUNDIDADE** -0,2100

**FATOR ÁREA:** 0,0000

**VALOR TOTAL (R\$):** 112.124,17

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

**INTERVALO MÍNIMO :** 32,15

**INTERVALO MÍNIMO :** 27,33

**INTERVALO MÁXIMO :** 41,35

**INTERVALO MÁXIMO :** 40,79

#### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO:** II

## REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N° 1



FOTO N° 2



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : VARGEM - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021  
 SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Estrada Momo Grande Anhumas NÚMERO : S/N  
 COMP.: Condomínio Recanto PriBARRO : Ponte Alta CIDADE: VARGEM - SP  
 CEP : 12935-000 UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 1.500,00 TESTADA - (cf) m 26,00 PROF. EQUV. (Pe) : 57,69  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 426,00 M<sup>2</sup>  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. PADRÃO: 2,154 DADE REAL: 27 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,771 CUSTO BASE (R\$): 1.554,54  
 VAGAS: 10 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 1.099.794,59 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,10 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBIÁRIA :**

CONTATO : Corretor Sr. Alexandre Bettoi TELEFONE : (11)-99990900

**OBSERVAÇÃO :**

<https://imoveisembragancapaulista.com/imoveis/chacara-em-vargem-sul-de-minas>

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS    | VALORES/ VARIAÇÃO              |
|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :     | 0,00 FTADICIONAL01 :  | -0,09 VALOR UNITÁRIO : 46,00   |
| TESTADA Cf :            | -0,13 FTADICIONAL02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 39,02    |
| PROFUNDIDADE Cp :       | 0,05 FTADICIONAL03 :  | 0,00 VARIAÇÃO : 0,83           |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce :  | 0,00 FTADICIONAL04 :  | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99 |
| CONSISTÊNCIA Fc :       | 0,00 FTADICIONAL05 :  | 0,00                           |
| ÁREA Ca :               | 0,00 FTADICIONAL06 :  | 0,00                           |
| TOPOGRAFIA Ft :         | 0,00                  |                                |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : VARGEM - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : VARGEM - SP - 2021

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Estrada Momo Grande Anhumas

NÚMERO : S/N

COMP.: Condomínio Recanto Primavera : Ponte Alta

CIDADE: VARGEM - SP

CEP : 12935-000

UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO     REDE DE COLETA DE ESGOTO     REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS     REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA     TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 2.850,00    TESTADA - (cf) m 27,00    PROF. EQUÍV. (Pe) : 105,56  
 ACESSIBILIDADE: Direta    FORMATO : Regular    ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**SEM CONSTRUÇÃO**
**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,04    ADICIONAL02: 1,00    ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00    ADICIONAL05: 1,00    ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 90.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBIÁRIA :**

CONTATO : Corretor Sr. Alex Leal

TELEFONE: (11)-96381355

**OBSERVAÇÃO :**
<http://www.alexleal-imoveis.com.br/imovel/20076/condominio-recanto-primavera>
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FA TO RES NORMA IBAPE/ SP | FA TO RES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO         |
|---------------------------|----------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :       | 0,00                 | FTADICIONAL01 : -0,04     |
| TESTADA Cf:               | -0,13                | FTADICIONAL02 : 0,00      |
| PROFUNDIDADE Cp :         | 0,31                 | FTADICIONAL03 : 0,00      |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce :    | 0,00                 | FTADICIONAL04 : 0,00      |
| CONSISTÊNCIA Fc :         | 0,00                 | FTADICIONAL05 : 0,00      |
| ÁREA Ca :                 | 0,00                 | FTADICIONAL06 : 0,00      |
| TOPOGRAFIA Ft :           | 0,00                 |                           |
|                           |                      | VALOR UNITÁRIO : 28,42    |
|                           |                      | HOMOGENEIZAÇÃO : 32,66    |
|                           |                      | VARIAÇÃO : 1,14           |
|                           |                      | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00 |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : VARGEM - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : VARGEM - SP - 2021

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Estrada Momo Grande Anhumas

NÚMERO : S/N

COMP.: Condomínio Recanto PriBARRO : Ponte Alta

CIDADE: VARGEM - SP

CEP : 12935-000

UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO     REDE DE COLETA DE ESGOTO     REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS     REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA     TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 1.750,50    TESTADA - (cf) m 36,60    PROF. EQUV. (Pe) : 47,83  
 ACESSIBILIDADE: Direta    FORMATO : Regular    ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa    USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial    ÁREA CONSTRUIDA : 114,00 M<sup>2</sup>  
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico    CONSERVAÇÃO : reparos importantes  
 COEF. PADRÃO: 1,070    DADE REAL: 60 anos    COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,277    CUSTO BASE (R\$): 1.554,54  
 VAGAS: 0    PAVIMENTOS: 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 52.525,51    VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,08    ADICIONAL02: 1,00    ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00    ADICIONAL05: 1,00    ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta    VALOR VENDA (R\$) : 150.000,00    VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBIÁRIA :**

CONTATO : Sra. Rosângela

TELEFONE: (11)-995146

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO         |
|-------------------------|--------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :     | 0,00               | FTADICIONAL01 : -0,07     |
| TESTADA Cf:             | -0,13              | FTADICIONAL02 : 0,00      |
| PROFUNDIDADE Cp :       | 0,01               | FTADICIONAL03 : 0,00      |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce :  | 0,00               | FTADICIONAL04 : 0,00      |
| CONSISTÊNCIA Fc :       | 0,00               | FTADICIONAL05 : 0,00      |
| ÁREA Ca :               | 0,00               | FTADICIONAL06 : 0,00      |
| TOPOGRAFIA Ft :         | 0,00               |                           |
|                         |                    | VALOR UNITÁRIO : 47,83    |
|                         |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 38,89    |
|                         |                    | VARIAÇÃO : 0,84           |
|                         |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99 |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : VARGEM - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : VARGEM - SP - 2021

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Estrada Momo Grande Anhumas

NÚMERO : S/N

COMP.: Condomínio Recanto PriBARRO : Ponte Alta

CIDADE: VARGEM - SP

CEP : 12935-000

UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

 ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 4.500,00 TESTADA - (cf) m 78,00 PROF. EQUV. (Pe) : 57,69

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 500,00 M<sup>2</sup>

PADRÃO CONSTR.: casa econômico

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,070 DADEREAL: 56 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,418 CUSTO BASE (R\$): 1.554,54

VAGAS: 12

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 347.641,78 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 0,96 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 532.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBIÁRIA :**

CONTATO : Sra. Regina Beltrami

TELEFONE: (11)-96861388

**OBSERVAÇÃO :**
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/linda-chacara-mobiliada-de-4.500-m-a-venda-em-2952826476.htm>
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO           |
|-------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :     | 0,00               | FTADICIONAL01 : 0,04        |
| TESTADA Cf:             | -0,13              | FTADICIONAL02 : 0,00        |
| PROFUNDIDADE Cp :       | 0,05               | FTADICIONAL03 : 0,00        |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce :  | 0,00               | FTADICIONAL04 : 0,00        |
| CONSISTÊNCIA Fc :       | 0,00               | FTADICIONAL05 : 0,00        |
| ÁREA Ca :               | 0,00               | FTADICIONAL06 : 0,00        |
| TOPOGRAFIA Ft :         | 0,00               |                             |
|                         |                    | VALOR UNITÁRIO : 295,26     |
|                         |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 28,66      |
|                         |                    | VARIAÇÃO : 0,9633           |
|                         |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9630 |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : VARGEM - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : VARGEM - SP - 2021

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Estrada Momo Grande Anhumas

NÚMERO : S/N

COMP.: Condomínio Recanto PriBARRO : Ponte Alta

CIDADE: VARGEM - SP

CEP : 12935-000

UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

 ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 3.300,00 TESTADA - (cf) m 48,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 68,75

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 115,00 M<sup>2</sup>

PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,070 DADE REAL: 42 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,606 CUSTO BASE (R\$): 1.554,54

VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 115.919,41 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBIÁRIA :**

CONTATO : Sra. Leonice

TELEFONE : (11)-98683624

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO         |
|-------------------------|--------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :      | 0,00               | FTADICIONAL01 : 0,00      |
| TESTADA Cf:             | -0,13              | FTADICIONAL02 : 0,00      |
| PROFUNDIDADE Cp :       | 0,11               | FTADICIONAL03 : 0,00      |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce :  | 0,00               | FTADICIONAL04 : 0,00      |
| CONSISTÊNCIA Fc :       | 0,00               | FTADICIONAL05 : 0,00      |
| ÁREA Ca :               | 0,00               | FTADICIONAL06 : 0,00      |
| TOPOGRAFIA Ft :         | 0,00               |                           |
|                         |                    | VALOR UNITÁRIO : 46,89    |
|                         |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 45,89    |
|                         |                    | VARIAÇÃO : 0,99           |
|                         |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99 |

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : VARGEM - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



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

**COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA**

**FORO DE BRAGANÇA PAULISTA**

**1ª VARA CÍVEL**

**AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
12902-000**

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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

Às partes para, querendo, se manifestarem quanto ao laudo apresentado no prazo comum de 15 (quinze) dias (art. 477, §1º do NCPC). No mesmo prazo, havendo assistente técnico, este poderá apresentar seu parecer.

Int.

Bragança Paulista, 18 de março de 2021.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0501/2021, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |

Teor do ato: "Vistos. Às partes para, querendo, se manifestarem quanto ao laudo apresentado no prazo comum de 15 (quinze) dias (art. 477, §1º do NCPC). No mesmo prazo, havendo assistente técnico, este poderá apresentar seu parecer. Int."

Do que dou fé.  
Bragança Paulista, 24 de março de 2021.

ANDRÉA COMMETTI LIMA

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0501/2021, foi disponibilizado na página 1445/1448 do Diário de Justiça Eletrônico em 24/03/2021. Considera-se a data de publicação em 25/03/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)  
Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Teor do ato: "Vistos. Às partes para, querendo, se manifestarem quanto ao laudo apresentado no prazo comum de 15 (quinze) dias (art. 477, §1º do NCPC). No mesmo prazo, havendo assistente técnico, este poderá apresentar seu parecer. Int."

Bragança Paulista, 24 de março de 2021.

ANDRÉA COMMETTI LIMA  
Escrevente Técnico Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA- SP**

**PRIORIDADE  
ESTATUTO DO IDOSO**

Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099

**SHOZO TAKEBAYASHI**, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que promove em face de **PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO e SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO**, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com base no despacho de fls. **165**, informar que concorda com o laudo pericial de fls. 107/164.

Termos em que cumpridas as formalidades pede-se deferimento

São Bernardo do Campo, 30 de março de 2021.

Renato Martins de Paula Rodrigues  
OAB/SP 232.722



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
12902-000**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DESPACHO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

Certifique-se eventual decurso de prazo para manifestação acerca do laudo pericial.

Libere-se os honorários do perito judicial.

A seguir, á Empresa Lance Judicial para indicar o leiloeiro habitado para designar datas de leilões e apresentar minuta do edital para aprovação.

Int.

Bragança Paulista, 20 de maio de 2021.

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

## CERTIDÃO

Autos: 1004297-32.2020.8.26.0099

Classe: Carta Precatória Cível

Certifico, para os devidos fins, que tornei sem efeito o(s) documento(s) substituído(s) por essa certidão, pelo seguinte motivo:

Erro.

Bragança Paulista, 20 de maio de 2021.

ANDRÉA COMMETTI LIMA

**Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099**

ANDRÉA COMMETTI LIMA &lt;acommetti@tjsp.jus.br&gt;

Sex, 21/05/2021 14:36

**Para:** Luiz Filipe Santiago <luizfilipesantiago1@gmail.com> 1 anexos (85 KB)

Senha do Processo [1004297-32.2020.8.26.0099].pdf;

Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

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

Exequente: Shozo Takebayashi

Executado: Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro

Boa tarde,

Fica V. Sa. intimado para, nos termos do Comunicado Conjunto nº 915/2019, proceder ao preenchimento do formulário disponibilizado no endereço eletrônico:  
<http://www.tjsp.jus.br/IndicesTaxasJudiciais/DespesasProcessuais> (Orientações Gerais – Formulário de MLE – Mandado de Levantamento Eletrônico), para levantamento dos honorários periciais. Segue senha anexa para acesso aos autos digitais.

Att.,

**ANDREA COMMETTI LIMA**

Escrevente Técnico Judiciário

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

Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista-SP

Avenida dos Imigrantes, 1501 - Jardim América - Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

Tel. (11) 4034-3414 - Ramal 215

E-mail: [braganca1cv@tjsp.jus.br](mailto:braganca1cv@tjsp.jus.br)

**Retransmitidas: Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099**

Microsoft Outlook

&lt;MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com&gt;

Sex, 21/05/2021 14:36

**Para:** Luiz Filipe Santiago <luizfilipesantiago1@gmail.com> 1 anexos (42 KB)

Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099;

**A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:**[Luiz Filipe Santiago \(luizfilipesantiago1@gmail.com\)](mailto:luizfilipesantiago1@gmail.com)

Assunto: Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO  
ELETRÔNICO**

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

**Número do processo (padrão CNJ): 1004297-32.2020.8.26.0099**

**Nome do beneficiário do levantamento: Luiz Filipe Santiago**

**CPF/CNPJ: 306.921.708-71**

**Tipo de Beneficiário:**

Parte

Advogado – OAB/\_\_\_ nº\_\_\_\_\_ - Procuração nas fls. \_\_\_\_\_

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. \_\_\_\_\_

Terceiro

**Tipo de levantamento:**  Parcial

Total

**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 56, 59**

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

**Tipo de levantamento:**

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

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

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

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

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

Nome do titular da conta: Luiz Filipe Santiago

CPF/CNPJ do titular da conta: 306.921.708-71

Banco: Banco do Brasil

Código do Banco: 001

Agência: 3026-0

Conta nº: 18.369-5

Tipo de Conta:  Corrente  Poupança

**Observações:**

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0913/2021, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |
| Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)           | D.J.E |

Teor do ato: "Vistos. Às partes para, querendo, se manifestarem quanto ao laudo apresentado no prazo comum de 15 (quinze) dias (art. 477, §1º do NCPC). No mesmo prazo, havendo assistente técnico, este poderá apresentar seu parecer. Int. (NOTA DO CARTÓRIO: DESPACHO REPUBLICADO, tendo em vista que na publicação anterior não constou o advogado do executado.)"

Do que dou fé.  
Bragança Paulista, 24 de maio de 2021.

ANDRÉA COMMETTI LIMA

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0913/2021, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |
| Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)           | D.J.E |

Teor do ato: "Certifique-se eventual decurso de prazo para manifestação acerca do laudo pericial. Libere-se os honorários do perito judicial. A seguir, á Empresa Lance Judicial para indicar o leiloeiro habitado para designar datas de leilões e apresentar minuta do edital para aprovação. Int."

Do que dou fé.  
Bragança Paulista, 24 de maio de 2021.

ANDRÉA COMMETTI LIMA

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0913/2021, foi disponibilizado na página 1565/1568 do Diário de Justiça Eletrônico em 24/05/2021. Considera-se a data de publicação em 25/05/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)

Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)

Teor do ato: "Vistos. Às partes para, querendo, se manifestarem quanto ao laudo apresentado no prazo comum de 15 (quinze) dias (art. 477, §1º do NCPC). No mesmo prazo, havendo assistente técnico, este poderá apresentar seu parecer. Int. (NOTA DO CARTÓRIO: DESPACHO REPUBLICADO, tendo em vista que na publicação anterior não constou o advogado do executado.)"

Bragança Paulista, 24 de maio de 2021.

ANDRÉA COMMETTI LIMA  
Escrevente Técnico Judiciário



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0913/2021, foi disponibilizado na página 1565/1568 do Diário de Justiça Eletrônico em 24/05/2021. Considera-se a data de publicação em 25/05/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)

Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)

Teor do ato: "Certifique-se eventual decurso de prazo para manifestação acerca do laudo pericial. Libere-se os honorários do perito judicial. A seguir, á Empresa Lance Judicial para indicar o leiloeiro habitado para designar datas de leilões e apresentar minuta do edital para aprovação. Int."

Bragança Paulista, 24 de maio de 2021.

ANDRÉA COMMETTI LIMA  
Escrevente Técnico Judiciário

Em função da pandemia COVID19, o BB orienta que os resgates sejam efetuados em crédito conta poupança.

Olá Sra. ANDRÉA COMMETTI LIMA 355770 - acommetti , última visita em 24/05/2021, 15:38hs

DEPÓSITO JUDICIAL

CUSTAS

0

PRINCIPAL > Depósito Judicial > Conta Judicial > Acompanhamento de MLE > Mandado

Operação realizada com sucesso.

### Mandado Gravado - 20210525145339053481

#### Processo

| <b>Número do Processo:</b> | 1004297-32.2020.8.26.0099  |                |      |          |       |                   |                |            |                       |                |     |                                       |                |          |                         |                |
|----------------------------|--|----------------|------|----------|-------|-------------------|----------------|------------|-----------------------|----------------|-----|---------------------------------------|----------------|----------|-------------------------|----------------|
| <b>Comarca:</b>            | Bragança Paulista  |                |      |          |       |                   |                |            |                       |                |     |                                       |                |          |                         |                |
| <b>Foro:</b>               | Foro De Bragança Paulista  |                |      |          |       |                   |                |            |                       |                |     |                                       |                |          |                         |                |
| <b>Ofício/Cartório:</b>    | Cartório Da 1ª Vara Cível  |                |      |          |       |                   |                |            |                       |                |     |                                       |                |          |                         |                |
| <b>Vara:</b>               | 1ª Vara Cível  |                |      |          |       |                   |                |            |                       |                |     |                                       |                |          |                         |                |
| <b>Partes:</b>             | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo</th> <th>Nome</th> <th>CPF/CNPJ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Autor</td> <td>SHOZO TAKEBAYASHI</td> <td>530.795.748-34</td> </tr> <tr> <td>Adv. Autor</td> <td>Joao Barbagallo Filho</td> <td>107.666.138-60</td> </tr> <tr> <td>Réu</td> <td>Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro.</td> <td>076.810.868-38</td> </tr> <tr> <td>Adv. Réu</td> <td>Tirson Gonçalves Goveia</td> <td>146.470.228-46</td> </tr> </tbody> </table> | Tipo           | Nome | CPF/CNPJ | Autor | SHOZO TAKEBAYASHI | 530.795.748-34 | Adv. Autor | Joao Barbagallo Filho | 107.666.138-60 | Réu | Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro. | 076.810.868-38 | Adv. Réu | Tirson Gonçalves Goveia | 146.470.228-46 |
| Tipo                       | Nome   | CPF/CNPJ       |      |          |       |                   |                |            |                       |                |     |                                       |                |          |                         |                |
| Autor                      | SHOZO TAKEBAYASHI  | 530.795.748-34 |      |          |       |                   |                |            |                       |                |     |                                       |                |          |                         |                |
| Adv. Autor                 | Joao Barbagallo Filho  | 107.666.138-60 |      |          |       |                   |                |            |                       |                |     |                                       |                |          |                         |                |
| Réu                        | Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro.  | 076.810.868-38 |      |          |       |                   |                |            |                       |                |     |                                       |                |          |                         |                |
| Adv. Réu                   | Tirson Gonçalves Goveia  | 146.470.228-46 |      |          |       |                   |                |            |                       |                |     |                                       |                |          |                         |                |

#### Adicionar Solicitações Judiciais

(Selecione uma conta)

|                                    | Número da Conta Judicial | Valor Depositado |
|------------------------------------|--------------------------|------------------|
| Contas Judiciais do Processo* +    | 1700134309764            | R\$ 1.750,00     |
| +                                  | 3900133233119            | R\$ 1.750,00     |
| <b>Saldo de Capital Disponível</b> | 0,00                     |                  |

#### Visualizar Solicitação

#### Crédito em Conta no Banco do Brasil

| Número da Solicitação | Número da Conta |
|-----------------------|-----------------|
| 1                     | 1700134309764   |
|                       | 3900133233119   |

|  |                      |
|--|----------------------|
| <b>Tipo de Beneficiário</b>                | Terceiro             |
| <b>Nome Beneficiário</b>                   | LUIZ FILIPE SANTIAGO |
| <b>CPF/CNPJ do Beneficiário</b>            | 306.921.708-71       |
| <b>Beneficiário igual Titular da Conta</b> | Sim                  |
| <b>Agência (Sem Dígito Verificador)</b>    | 3026                 |
| <b>Tipo de Crédito</b>                     | Conta Corrente       |
| <b>Número da Conta</b>                     | 18369 - 5            |
| <b>Tipo de Resgate</b>                     | Valor Total da Conta |
| <b>Valor do Levantamento</b>               | Com Correção         |
| <b>Valor (R\$)</b>                         | 3.536,80             |

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim

América - CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP -

E-mail: braganca1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé haver emitido MLE, conforme determinação retro. Nada Mais. Bragança Paulista, 25 de maio de 2021. Eu, \_\_\_\_, ANDRÉA COMMETTI LIMA, Escrevente Técnico Judiciário.



EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE FORO DE BRAGANÇA PAULISTA - SP.

**URGENTE CHAMAMENTO DO FEITO À ORDEM**

**Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099**

**PAULO CESAR ARAUJO MACEDO**, já devidamente qualificado nos autos ação de execução da qual decorre a presente carta precatória, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, para expor e requer o quanto segue.

Inicialmente cumpre destacar que o Executado ingressou nos autos na data de 10/02/2021, consoante petição de fls. 81-82, na ocasião o esse subscritor requereu que todas as intimações do presente feito fosse feita em nome deste subscritor, nos moldes do art. 272, que assim dispõe:

*“ Art. 272. Quando não realizadas por meio eletrônico, consideram-se feitas as intimações pela publicação dos atos no órgão oficial.*

*§ 1º Os advogados poderão requerer que, na intimação a eles dirigida, figure apenas o nome da sociedade a que pertençam, desde que devidamente registrada na Ordem dos Advogados do Brasil.*



**§ 2º Sob pena de nulidade, é indispensável que da publicação constem os nomes das partes e de seus advogados, com o respectivo número de inscrição na Ordem dos Advogados do Brasil, ou, se assim requerido, da sociedade de advogados.**

*§ 3º A grafia dos nomes das partes não deve conter abreviaturas.*

*§ 4º A grafia dos nomes dos advogados deve corresponder ao nome completo e ser a mesma que constar da procuração ou que estiver registrada na Ordem dos Advogados do Brasil.*

**§ 5º Constando dos autos pedido expresso para que as comunicações dos atos processuais sejam feitas em nome dos advogados indicados, o seu desatendimento implicará nulidade.**

Pois bem, a marcha processual prosseguiu e o ilustre perito apresentou laudo pericial às fls. 107-164.

Em seguida às fls. 165 esse Douto Juízo assim decidiu:

*‘Vistos.*

*Às partes para, querendo, se manifestarem quanto ao laudo apresentado no prazo comum de 15 (quinze) dias (art. 477, §1º do NCPC). No mesmo prazo, havendo assistente técnico, este poderá apresentar seu parecer.’*

Ocorre que ao promover a intimação das partes via DJE, a ilustre serventia deixou de intimar esse subscritor, intimando-se apenas e tão somente o patrono do exequente, consoante se verifica na certidão de fls. 167, cuja teor se reproduz abaixo:



CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0501/2021, foi disponibilizado na página 1445/1448 do Diário de Justiça Eletrônico em 24/03/2021. Considera-se a data de publicação em 25/03/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)

Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Teor do ato: "Vistos. Às partes para, querendo, se manifestarem quanto ao laudo apresentado no prazo comum de 15 (quinze) dias (art. 477, §1º do NCPD). No mesmo prazo, havendo assistente técnico, este poderá apresentar seu parecer. Int."

Bragança Paulista, 24 de março de 2021.

ANDRÉA COMMETTI LIMA  
Escrevente Técnico Judiciário

Em decisão de fls. 169 esse Douto Juízo determinou que se certificasse eventual decurso de prazo por parte do Executado, para manifestar-se a respeito do laudo pericial, bem como determinou a intimação da empresa Lance Judicial para indicar leiloeiro, conforme abaixo reproduzido.

Vistos.

Certifique-se eventual decurso de prazo para manifestação acerca do laudo pericial.

Libere-se os honorários do perito judicial.

A seguir, á Empresa Lance Judicial para indicar o leiloeiro habitado para designar datas de leilões e apresentar minuta do edital para aprovação.

Int.

Bragança Paulista, 20 de maio de 2021.

A ilustre serventia, certificou o decurso de prazo às fls. 170.



Em seguida a serventia constatou seu equívoco quanto a falta de intimação desse subscritor e republicou a decisão de fls. 165, devolvendo o prazo para manifestação desse subscritor quanto ao laudo pericial, conforme se verifica na certidão de fls. 176:

#### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0913/2021, foi disponibilizado na página 1565/1568 do Diário de Justiça Eletrônico em 24/05/2021. Considera-se a data de publicação em 25/05/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)  
Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)  
Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)

Teor do ato: "Vistos. Às partes para, querendo, se manifestarem quanto ao laudo apresentado no prazo comum de 15 (quinze) dias (art. 477, §1º do NCPC). No mesmo prazo, havendo assistente técnico, este poderá apresentar seu parecer. Int. (NOTA DO CARTÓRIO: DESPACHO REPUBLICADO, tendo em vista que na publicação anterior não constou o advogado do executado.)"

Bragança Paulista, 24 de maio de 2021.

ANDRÉA COMMETTI LIMA  
Escrevente Técnico Judiciário

Contudo, não há nos autos determinação para tornar sem efeito a intimação da empresa Lance Judicial para indicar leiloeiro.

**Isto posto, requer seja tornado sem efeito a determinação de intimação da citada empresa, a fim de evitar maior tumulto processual do que o já observado até o momento.**



Outrossim, esclarece-se que o Executado promoverá a apresentação de impugnação ao laudo pericial, no prazo legal.

Por derradeiro, requer que todas as **intimações deste feito** sejam efetuadas exclusivamente em nome do advogado **TIRSON GONÇALVES GOVEIA**, inscrito perante a **OAB/SP sob o nº 260.816, sob pena de nulidade, conforme preceitua o art. 272, §5º, do CPC.**

Termos em que,  
pede deferimento.

São Paulo, 27 de maio de 2021.

**TIRSON GONÇALVES GOVEIA**  
**OAB/SP Nº 260.816**





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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
12902-000

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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

Chamo os autos á regularização.

Diante da republicação da intimação para manifestação acerca do laudo pericial ao executado, que não havia sido intimado anteriormente (pag. 176), fica prejudicada, a determinação de pag. 169.

Aguarde-se decurso de prazo para impugnação, certificando-se.

Int.

Bragança Paulista, 01 de junho de 2021.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0993/2021, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |
| Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)           | D.J.E |

Teor do ato: "Chamo os autos á regularização. Diante da republicação da intimação para manifestação acerca do laudo pericial ao executado, que não havia sido intimado anteriormente (pag. 176), fica prejudicada, a determinação de pag. 169. Aguarde-se decurso de prazo para impugnação, certificando-se. Int."

Do que dou fé.  
Bragança Paulista, 9 de junho de 2021.

ANDRÉA COMMETTI LIMA

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0993/2021, foi disponibilizado na página 2166/2169 do Diário de Justiça Eletrônico em 09/06/2021. Considera-se a data de publicação em 10/06/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)

Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)

Teor do ato: "Chamo os autos á regularização. Diante da republicação da intimação para manifestação acerca do laudo pericial ao executado, que não havia sido intimado anteriormente (pag. 176), fica prejudicada, a determinação de pag. 169. Aguarde-se decurso de prazo para impugnação, certificando-se. Int."

Bragança Paulista, 9 de junho de 2021.

ANDRÉA COMMETTI LIMA  
Escrevente Técnico Judiciário



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE FORO DE BRAGANÇA PAULISTA - SP.**

**Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099**

**PAULO CESAR ARAUJO MACEDO**, já devidamente qualificado nos autos do processo de execução de título extrajudicial do qual se extrai a presente carta precatória, que tramite perante esse Douto Juízo e Respectivo Cartório, **em atenção à respeitável determinação de fls. 165**, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, para oferecer **IMPUGNAÇÃO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**, nos termos em que segue:

### **1. DAS RAZÕES DA IMPUGNAÇÃO**

O ilustre *expert* apresentou laudo às fls. 107/164, no qual assevera que o valor do imóvel em questão perfaz a monta de R\$661.000,00 (seiscentos e sessenta e um mil reais), segundo o *expert* para chegar neste valor fora promovida avaliação tendo como base alguns pilares técnico, os quais pede-se vênica para reproduzir abaixo:

Rua Jurubatuba, nº 336, 1º andar, Sala 2, Centro,  
São Bernardo do Campo, SP, CEP 09.725-620  
Fone:(11)3463-9353 – tirson@aasp.org.br



## 2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

**Valor de Mercado:** Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

**Área Útil da Unidade:** Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

**Depreciação Física:** Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.]

**Estado de Conservação:** Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

**Idade Estimada:** Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

**Padrão Construtivo:** Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Pois bem, o primeiro quesito técnico utilizado para avaliar o imóvel foi o valor de mercado.

Ocorre que propriedade semelhantes e até inferiores ao imóvel periciado são negociadas por valores bem superiores ao valor indicado pelo ilustre *expert*.

Com efeito, basta uma análise perfunctória das propriedades abaixo colacionadas, para se concluir que o valor da propriedade pericianda foi subdimensionado.



Imovelweb > Rurais > Comprar > São Paulo > Vargem > Centro > Chacara, Usina Guaraiúva - Vargem

**Rural · 140m<sup>2</sup> · 2 Quartos · 10 Vagas**

2300 m<sup>2</sup> Total · 140 m<sup>2</sup> Útil · 2 Banheiros · 10 Vagas · 2 Quartos

Venda  
**R\$ 840.000**  
IPTU R\$ 360

Financiamento a partir de R\$5.370

- Composta de: sala, copa e cozinha em estilo americano, 2 quartos e banheiro.

Note-se que a propriedade utilizada como referência para avaliar o valor de mercado do imóvel submetido à perícia possui uma área total do terreno de 2.300m<sup>2</sup> e área útil de 140. Além disso, possui apenas 02 (dois) dormitórios e 02 (dois) banheiros.

Ao passo que o imóvel sobre o qual recai o laudo pericial ora impugnado conta com terreno com área de 3.292,10 m<sup>2</sup>, e área útil medindo 332,38, consoante atesta o próprio laudo, sendo certo que conta, ainda, com os seguintes cômodos:

| Ambiente             | Quant |
|----------------------|-------|
| Cozinha              | 01    |
| Sala de estar/jantar | 01    |
| Dormitório           | 03    |
| Banheiro             | 02    |
| Banheiro externo     | 02    |
| Área de serviço      | 01    |
| Terraço              | 01    |
| Depósito             | 01    |

|                 |    |
|-----------------|----|
| Salão de jogos  | 01 |
| Banheiro social | 01 |
| Sauna           | 01 |

Rua Jurubatuba, nº 336, 1º andar, Sala 2, Centro,  
São Bernardo do Campo, SP, CEP 09.725-620  
Fone:(11)3463-9353 – tirson@aasp.org.br



Portanto, como se observa o imóvel objeto da perícia conta com área total com metragem superior em pouco mais de 1.000 m<sup>2</sup> e área construída com metragem superior ao dobro da primeira propriedade utilizada com parâmetro nesta impugnação.

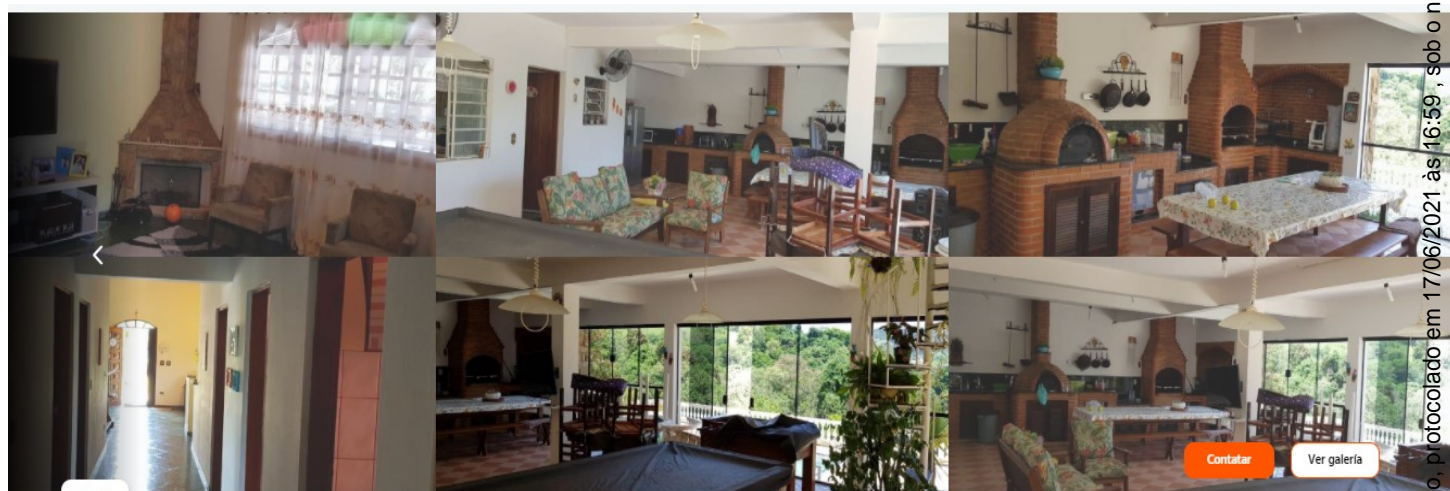
**Além das dimensões superiores o imóvel objeto da perícia possui diversos cômodos, ao passo que o primeiro imóvel utilizado como parâmetro é composto por 01 (uma) sala, copa e cozinha em estilo americano e 2 (dois) quartos e 2 (dois) banheiros.**

Não obstante, a total desproporcionalidade entre as propriedades e a imensa superioridade da casa posta em avaliação, a propriedade utilizada como parâmetro possui valor de mercado avaliado em R\$850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais), conforme anúncio anexo (doc. 01).

**Em que pese tratar-se de uma propriedade inferior a propriedade pericianda, referida propriedade está sendo negociada em valor correspondente a quase 30% (trinta por cento) mais alto do que o valor atribuído ao imóvel objeto do laudo pericial impugnado.**

Ora, com todo respeito, tal disparidade, por si só, demonstra o desacerto do laudo pericial quanto a atribuição de valor ínfimo ao imóvel objeto da perícia, razão pela qual se faz necessário a retificação do laudo pericial em questão.

Outro imóvel que pode e deve ser utilizado como parâmetro para fixar o valor do imóvel periciando é o imóvel abaixo colacionado.



Imovelweb > Rurais > Comprar > São Paulo > Vargem > Centro > CHÁCARA DISPONÍVEL PARA VENDA

**Rural · 2600m<sup>2</sup> · 5 Quartos · 10 Vagas**

2600 m<sup>2</sup> Total · 10 Vagas · 5 Quartos · 1 Suite

Venda  
**R\$ 900.000**

Financiamento a partir de R\$5.754

Mensagem ao anunciante

Com 05 dormitórios ( sendo 01 suite ), sala de estar, sala de home com lareira, salão de jogos e espaço gourmet, casa toda com varanda coberta.

Como se nota o segundo imóvel utilizado como parâmetro também possui área do terreno menor do que o imóvel periciando, assim como possui menos cômodos do que a propriedade submetida à perícia.

Entretanto, a par disso, também este outro imóvel se encontra com avaliação superior ao imóvel objeto do laudo perical impugnado, conforme demonstram inclusos documentos. (doc. 02)

Vale dizer, também neste caso, verifica-se que a propriedade utilizada como parâmetro esta sendo comercializada com preço de R\$900.000,00 (novecentos mil reais), o que corresponde a quase 37% (trinta e sete por cento) superior ao valor atribuído ao imóvel periciando.

Com todo respeito, o valor atribuído não condiz com a realidade de mercado atual.

Rua Jurubatuba, nº 336, 1º andar, Sala 2, Centro,  
São Bernardo do Campo, SP, CEP 09.725-620  
Fone:(11)3463-9353 – tirson@aasp.org.br





## 2. DAS CONCLUSÕES E DOS PEDIDOS

Em suma o que se verifica é que o ilustre *expert* se equivocou ao atribuir o preço do imóvel avaliado, subestimando o valor da propriedade, eis que deixou de considerar a realidade atual do mercado imobiliário, assim como deixou de considerar a particularidade do imóvel objeto da perícia, – o qual, repita-se, possui diversas benfeitorias.

Por fim, registre-se que embora o ilustre *expert* tenha mencionado que levou em consideração o valor de mercado do imóvel em questão, os documentos ora carreados revelam que tais parâmetros não foram utilizados de forma correta, eis que tais parâmetros revelam preço médio superior àquele atribuído no laudo.

Isto posto, **é de rigor a majoração do preço do imóvel para o patamar de R\$850.000,00 (oitocentos cinquenta mil reais), a fim de adequar o preço à realidade existente no imóvel e no mercado, evitando-se eventual arrematação por preço vil.**

Por derradeiro, caso esse Douto Juízo entenda, que não seja o caso de majoração, desde já, do valor do imóvel submetido à perícia, com base nos elementos trazidos nesta impugnação e nos argumentos ora expendidos, requer seja complementado o laudo, determinando-se, que o ilustre *expert* traga aos autos processuais documentos que comprovem que a média do valor do imóvel é aquela atribuída no laudo.

Termos em que,  
pede deferimento.

São Paulo, 17 de junho de 2021.

**TIRSON GONÇALVES GOVEIA**  
**OAB/SP Nº 260.816**

Rua Jurubatuba, nº 336, 1º andar, Sala 2, Centro,  
São Bernardo do Campo, SP, CEP 09.725-620  
Fone:(11)3463-9353 – [tirson@aasp.org.br](mailto:tirson@aasp.org.br)

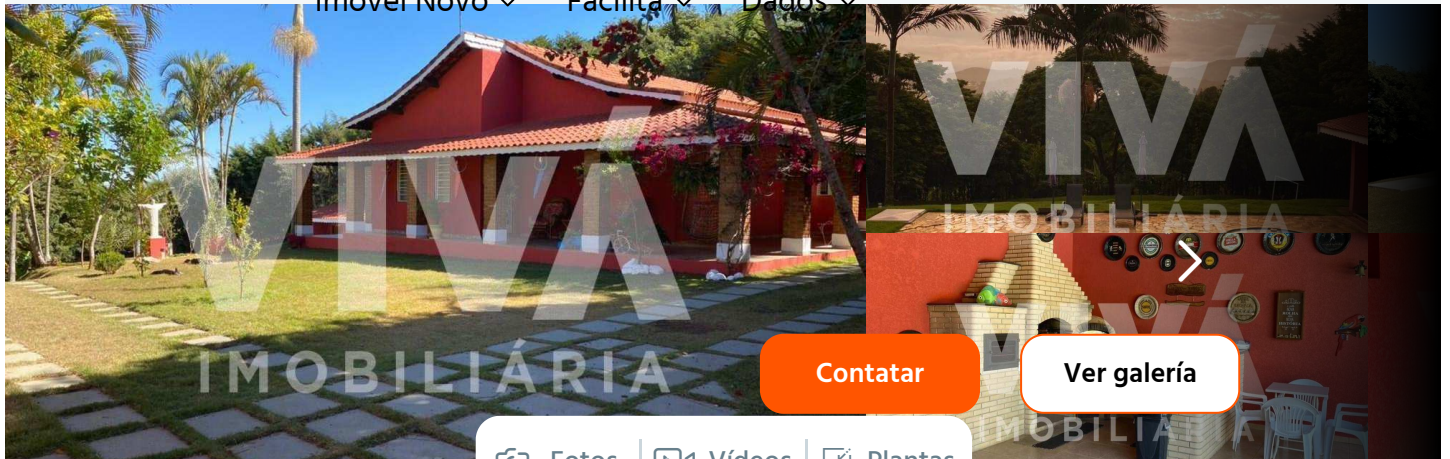

[Comprar](#) [Alugar](#) [Temporária](#)

Anunciar

imovelweb

Entrar

grátis

[Imóvel Novo](#) [Facilita](#) [Dados](#)[Fotos](#) [Vídeos](#) [Plantas](#)[Imovelweb](#) > [Rurais](#) > [Comprar](#) > [São Paulo](#) > [Vargem](#) > [Centro](#) > **CHÁCARA EM VARGEM - SP**  
2.300m<sup>2</sup> PORTEIRA FECHADA 45 pessoas viram este imóvel nos últimos 30 dias

## Rural · 140m<sup>2</sup> · 8 Vagas

CENTRO , Centro, Vargem

[↕](#) 2300 m<sup>2</sup> Total [📏](#) 140 m<sup>2</sup> Útil [🚿](#) 2 Banheiros [🚗](#) 8 Vagas [📅](#) 4 Idade do imóvel

Publicado há 28 dias

### Chácara em Vargem - Sp 2.300 m<sup>2</sup> Porteira Fechada

CHÁCARA PORTEIRA FECHADA

- Chácara de 2300 metros.
- Localizada próxima da represa de Joanópolis.
- Possui escritura e registro de imóveis.

[Ver mais](#) [v](#)

#### Localização

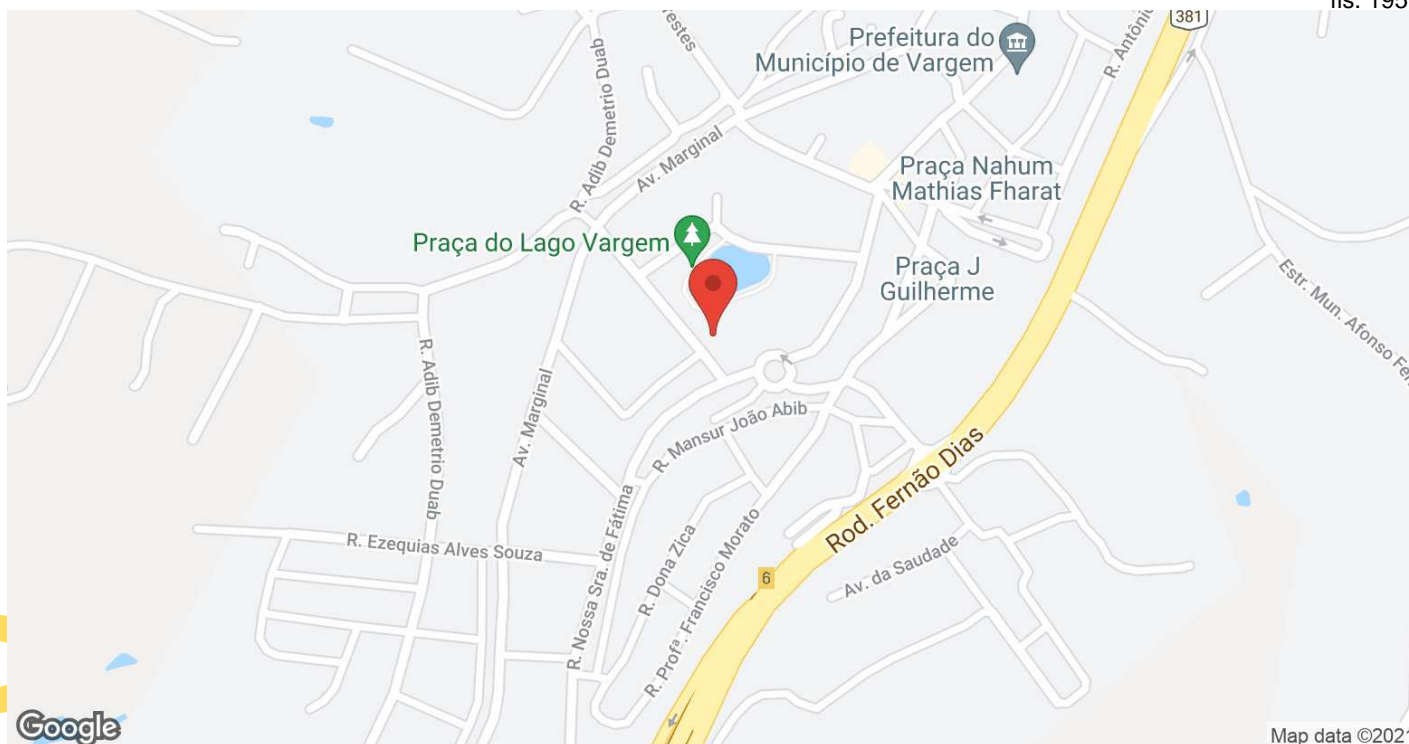
CENTRO , Centro, Vargem

Restaurantes

Serviços

Escolas





⚠ **Há algum erro neste anúncio?** Selecione um motivo:

O imóvel está alugado ou vendido

É uma tentativa de golpe

Outro motivo

### Áreas Privativas

Área de serviço  
Armário de cozinha  
Armário embutido  
Churrasqueira  
Cozinha americana  
Cozinha Gourmet  
Jardim  
Mobiliado  
Varanda  
Varanda Gourmet  
Fogão  
Geladeira

### Áreas Comuns

### Dados do anunciante



**Edson Cardoso**

**Código do anunciante:** 83 -CH VARGEM-GLETSON | **Cód. Imovelweb:** 2955565665 | **CRECI:** MGF 39256

**Imprimir anúncio**

## Conselhos na hora de visitar um imóvel

Venda

**R\$ 850.000**

IPTU R\$



**Financiamento a partir de R\$5.434**

### Mensagem ao anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

Quero que me liguem

**Enviar formulário**

**Contato por whatsapp**

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)



Fotos

Imovelweb > Rurais > Comprar > São Paulo > Vargem > Centro > CHÁCARA DISPONÍVEL PARA VENDA

## Rural • 2600m<sup>2</sup> • 5 Quartos • 10 Vagas

2600 m<sup>2</sup> Total 10 Vagas 5 Quartos 1 Suite

Publicado há mais de 1 ano

### Chácara Disponível para Venda

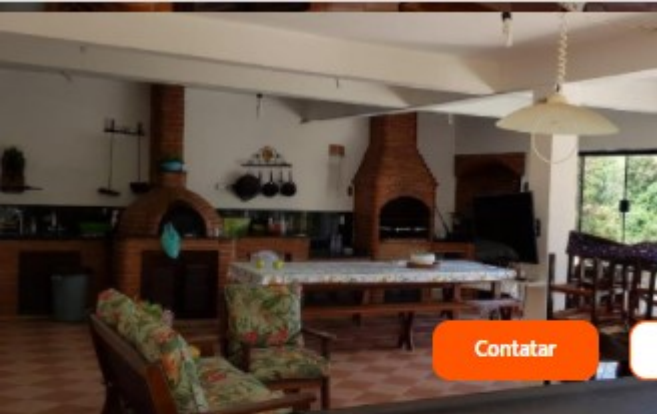
Chácara Maravilhosa em Bragança Paulista / Vargem, A 200 metros da represa, 2600 m<sup>2</sup> de terreno e ,mais de 500 m<sup>2</sup> de área construída, chácaras com escritura definitiva, Piscina, churrasqueira, forno de pizza, fogão a gás e a lenha, forno a lenha, casa sede mobiliada, mesa de bilhar e pebolim, com 3 pés de jaboticabeiras, 2 pés de lichia, 13 pés de manga, goiabeiras ,atemoia, pinha, cerejeiras, maçã, pera, pêsego, seriguela, acerola, figo, limão, laranja, mexerica, mini campo de futebol, casa do caseiro, canil, galinheiro, 2 poços semi artesiano e muito mais.. Estuda-se permuta de valor por casa em Ilhabela no valor até 500 mil, estudo veiculo no negócio.

Com 05 dormitórios ( sendo 01 suite ), sala de estar, sala de home com lareira, salão de jogos e espaço gourmet, casa toda com varanda coberta

10/03/2020

[Ver menos](#) ^

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIRSON GONCALVES GOVEIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/06/2021 às 16:59, sob o número WBG/P21700693719. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 004297-32.2020.8.26.0099 e código 7FD7F5F.



Venda

R\$ 900.000



 Financiamento a partir de R\$5.754

### Mensagem ao anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

Quero que me liguem



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
12902-000

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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

Ao perito judicial para esclarecimentos.

A seguir, intimem-se as partes para manifestação e cl para decisão.

Bragança Paulista, 18 de junho de 2021.

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

## Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

ANDRÉA COMMETTI LIMA <acommetti@tjsp.jus.br>

Seg, 21/06/2021 17:19

Para: Luiz Filipe Santiago <luizfilipesantiago1@gmail.com>

📎 1 anexos (85 KB)

Senha do Processo [1004297-32.2020.8.26.0099].pdf;

Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

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

Exequente: Shozo Takebayashi

Executado: Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro

Boa tarde,

Fica V. Sa. intimado para se manifestar no processo supra, nos termos do despacho de seguinte teor: "**Vistos. Ao perito judicial para esclarecimentos. A seguir, intemem-se as partes para manifestação e cl para decisão.**". Segue senha anexa para acesso aos autos digitais.

Att.,



**ANDREA COMMETTI LIMA**

Escrevente Técnico Judiciário

### Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista-SP

Avenida dos Imigrantes, 1501 - Jardim América - Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

Tel. (11) 4034-3414 - Ramal 215

E-mail: [braganca1cv@tjsp.jus.br](mailto:braganca1cv@tjsp.jus.br)



**Retransmitidas: Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099**

Microsoft Outlook

&lt;MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com&gt;

Seg, 21/06/2021 17:19

**Para:** Luiz Filipe Santiago <luizfilipesantiago1@gmail.com> 1 anexos (39 KB)

Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099;

**A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:**[Luiz Filipe Santiago \(luizfilipesantiago1@gmail.com\)](mailto:luizfilipesantiago1@gmail.com)

Assunto: Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

**Re: Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099**

Luiz Filipe Santiago &lt;luizfilipesantiago1@gmail.com&gt;

Seg, 21/06/2021 17:25

Para: ANDRÉA COMMETTI LIMA &lt;acommetti@tjsp.jus.br&gt;

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

Boa Tarde

Ciente da intimação.

Atc.

**Eng. Luiz Filipe Santiago**

(11) 3661-3822 / (11) 99946-4315

Alameda Olga nº422 - Sala 117 - Barra Funda - São Paulo - SP

ANDRÉA COMMETTI LIMA <[acommetti@tjsp.jus.br](mailto:acommetti@tjsp.jus.br)> escreveu no dia segunda, 21/06/2021 à(s) 17:19:

Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

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

Exequente: Shozo Takebayashi

Executado: Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro

Boa tarde,

Fica V. Sa. intimado para se manifestar no processo supra, nos termos do despacho de seguinte teor: "**Vistos. Ao perito judicial para esclarecimentos. A seguir, intmem-se as partes para manifestação e cl para decisão.**". Segue senha anexa para acesso aos autos digitais.

Att.,

**ANDREA COMMETTI LIMA**

Escrevente Técnico Judiciário

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

Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista-SP

Avenida dos Imigrantes, 1501 - Jardim América - Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

Tel. (11) 4034-3414 - Ramal 215

E-mail: [braganca1cv@tjsp.jus.br](mailto:braganca1cv@tjsp.jus.br)

---

AVISO - O remetente desta mensagem é responsável por seu conteúdo e endereçamento. Cabe ao destinatário dar a ela tratamento adequado. Sem

a devida autorização, a reprodução, a distribuição ou qualquer outra ação, em desconformidade com as normas internas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções.

Se eventualmente aquele que deste tomar conhecimento não for o destinatário, saiba que a divulgação ou cópia da mensagem são proibidas. Favor notificar imediatamente o remetente e apagá-la. A mensagem pode ser monitorada pelo TJSP.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1121/2021, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |
| Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)           | D.J.E |

Teor do ato: "Ao perito judicial para esclarecimentos. A seguir, intimem-se as partes para manifestação e cl para decisão."

Do que dou fé.  
Bragança Paulista, 24 de junho de 2021.

ANDRÉA COMMETTI LIMA

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1121/2021, foi disponibilizado na página 1568/1569 do Diário de Justiça Eletrônico em 24/06/2021. Considera-se a data de publicação em 25/06/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)  
Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)  
Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)

Teor do ato: "Ao perito judicial para esclarecimentos. A seguir, intimem-se as partes para manifestação e cl para decisão."

Bragança Paulista, 24 de junho de 2021.

ANDRÉA COMMETTI LIMA  
Escrevente Técnico Judiciário

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE BRAGANÇA PAULISTA - SP.

1004297-32.2020.8.26.0099

**LUIZ FILIPE SANTIAGO**, Engenheiro Civil CREA/SP 506.209.0430/D, Infra Assinado Perito Judicial na **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, tendo como Requerente **SHOZO TAKEBAYASHI**, e Requerido **PAULO CÉSAR DE ARAÚJO MACEDO E OUTRO**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, atender a intimação para prestar os esclarecimentos solicitado pelo requerido, acerca do Laudo Pericial.

## ESCLARECIMENTOS

Em atenção ao Despacho de folhas 199 dos Autos, para prestar esclarecimentos à cerca das impugnações apresentadas pelo requerido (fls. 188/198 dos Autos), este vistor tem a esclarecer:

O Requerido critica o laudo apresentado por este vistor, apresentando 2 (duas) ofertas de imóveis distantes do avaliando (em torno de 20km), próximos à represa (que valoriza os imóveis) e do outro lado da Fernão Dias.

Deve ficar claro que o imóvel avaliando, está localizado no Condomínio Recanto Primavera, na Estrada Morro Grande Anhumas, Vargem/SP e os imóveis localizados nesse Condomínio, não possuem matrícula individualizada, o que ocasiona desvalorização ao imóvel.

No laudo elaborado por este vistor, utilizamos todos os elementos comparativos, no mesmo condomínio.

**A – REQUERIDO** (doc. às fls. 188/198 dos Autos)

### 1.1. DE ACORDO COM O REQUERIDO - VALOR DO IMÓVEL

O ilustre *expert* apresentou laudo às fls. 107/164, no qual assevera que o valor do imóvel em questão perfaz a monta de R\$661.000,00 (seiscentos e sessenta e um mil reais), segundo o *expert* para chegar neste valor fora promovida avaliação tendo como base alguns pilares técnico, os quais pede-se vênua para reproduzir abaixo:

Doc. às folhas 188 dos Autos.

**Resposta deste Vistor:** Verifica-se que o requerido não se ateuve ao lado apresentado por este vistor, pois o valor final obtido foi de **R\$ 773.000,00 (setecentos e setenta e três mil reais)**.

**7. CONCLUSÃO**

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o valor de mercado para a venda do imóvel atinge o montante de **R\$ 773.000,00 (Setecentos e setenta e três mil reais)**, para a data-base de **Janeiro de 2021**.

**Valor de Mercado = R\$ 773.000,00.**

**(Setecentos e setenta e três mil reais).**

**Data Base: Janeiro / 2021**

Doc. às folhas 147 dos Autos.



## 1.2. DE ACORDO COM O REQUERIDO - PRIMEIRO ELEMENTO COMPARATIVO APRESENTADO

Ocorre que propriedade semelhantes e até inferiores ao imóvel periciado são negociadas por valores bem superiores ao valor indicado pelo ilustre *expert*.

Com efeito, basta uma análise perfunctória das propriedades abaixo colacionadas, para se concluir que o valor da propriedade pericianda foi subdimensionado.



Venda  
**R\$ 840.000**  
IPTU R\$ 360

Financiamento a partir de R\$5.370

Rural - 140m<sup>2</sup> · 2 Quartos · 10 Vagas

2300 m<sup>2</sup> Total 140 m<sup>2</sup> Útil 2 Banheiros 10 Vagas 2 Quartos

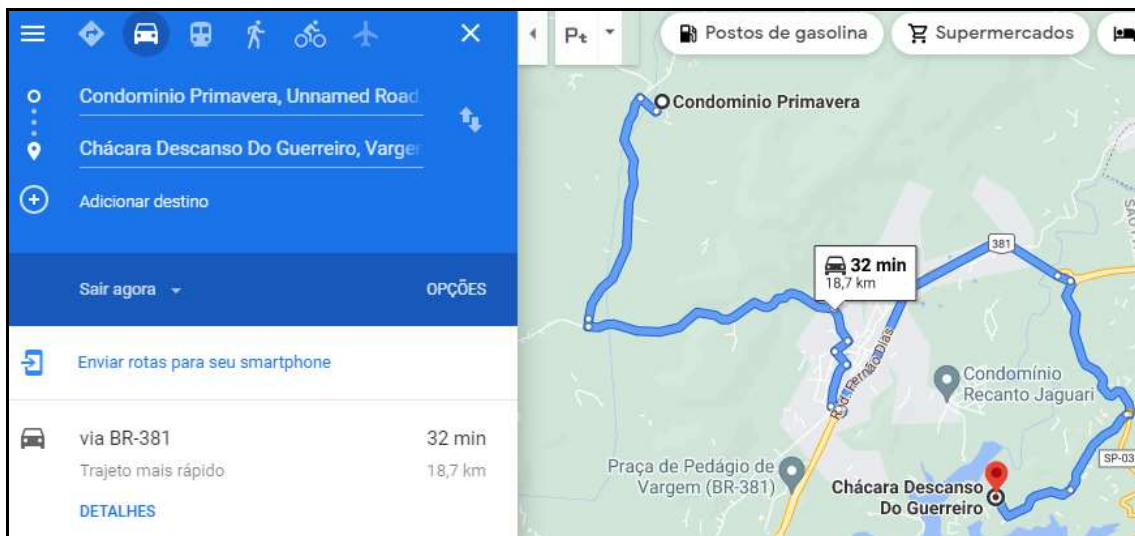
• Composta de: sala, copa e cozinha em estilo americano, 2 quartos e banheiro.

Note-se que a propriedade utilizada como referência para avaliar o valor de mercado do imóvel submetido à perícia possui uma área total do terreno de 2.300m<sup>2</sup> e área útil de 140. Além disso, possui apenas 02 (dois) dormitórios e 02 (dois) banheiros.

Doc. às folhas 189/190 dos Autos.

**Resposta deste Vistor:** No mercado imobiliário é comum a existência de valores discrepantes ao praticado no mercado, por isso existem as Normas para Avaliações que devem ser seguidas.

O primeiro elemento apresentado pelo requerido, se localiza próximo à Represa de Joanópolis (o que ocasiona uma valorização ao imóvel) e está localizado do outro lado da Rodovia Fernão Dias (distante 18,7 km do imóvel avaliando).



Rota obtida no Google Maps.

- Verifica-se também que o imóvel apresentado, possui um padrão de construção bem superior, ao imóvel objeto da presente Ação, como pode ser observado pelas imagens abaixo (obtidas do anúncio do imóvel):



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-usina-guaraiuva-vargem-2956057685.html#&gid=1&pid=2>



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-usina-guaraiuva-vargem-2956057685.html#&gid=1&pid=2>

Para a realização da avaliação foi utilizado o Tratamento por Fatores. De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:

#### 10. Tratamento por fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida *a priori* a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Localização;
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- Fatores padrão construtivo e depreciação.

<https://ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1626264408-1544211226-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2011.pdf>

**1.3. DE ACORDO COM O REQUERIDO - DA PORCENTAGEM I**

**Não obstante, a total desproporcionalidade entre as propriedades e a imensa superioridade da casa posta em avaliação, a propriedade utilizada como parâmetro possui valor de mercado avaliado em R\$850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais), conforme anúncio anexo (doc. 01).**

**Em que pese tratar-se de uma propriedade inferior a propriedade pericianda, referida propriedade está sendo negociada em valor correspondente a quase 30% (trinta por cento) mais alto do que o valor atribuído ao imóvel objeto do laudo pericial impugnado.**

Doc. às folhas 191 dos Autos.

**Resposta deste Vistor:** O imóvel apresentado pelo Requerido está sendo ofertado por R\$ 850.000,00. Se aplicarmos o Fator Oferta de 0,90, chegaremos no valor de R\$ 765.000,00 (Setecentos e sessenta e cinco mil reais), mais baixo do que o valor obtido por este vistor, para o imóvel avaliando de R\$ 773.000,00 (setecentos e setenta e três mil reais).

De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:

**10.1 Fator oferta**

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

<https://ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1626264408-1544211226-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2011.pdf>

#### 1.4. DE ACORDO COM O REQUERIDO - SEGUNDO ELEMENTO COMPARATIVO APRESENTADO

Outro imóvel que pode e deve ser utilizado como parâmetro para fixar o valor do imóvel periciando é o imóvel abaixo colacionado.



Como se nota o segundo imóvel utilizado como parâmetro também possui área do terreno menor do que o imóvel periciando, assim como possui menos cômodos do que a propriedade submetida à perícia.

Doc. às folhas 191/192 dos Autos.

**Resposta deste Vistor:** O segundo elemento apresentado pelo requerido, também se localiza próximo à Represa de Joanópolis (200 metros da represa - o que ocasiona uma valorização ao imóvel) e está localizado do outro lado da Rodovia Fernão Dias, distante em 18,7 km do imóvel avaliando.

Verifica-se pelo anuncio que a chácara possui:

- Vista para a represa (que valoriza o imóvel);
- Possui mais de 500 m<sup>2</sup> de área construída, enquanto que o imóvel avaliando possui 332,88m<sup>2</sup>;
- O padrão construtivo do imóvel apresentado é bem superior ao imóvel avaliando, como pode ser observado pelas fotos abaixo;
- Possui escritura definitiva, enquanto o imóvel avaliando não possui matrícula individualizada;

Imovelweb > Rurais > Comprat > São Paulo > Vargem > Centro > CHÁCARA DISPONÍVEL PARA VENDA

## Rural · 2600m<sup>2</sup> · 5 Quartos · 10 Vagas

2600 m<sup>2</sup> Total · 10 Vagas · 5 Quartos · 1 Suite

Publicado há mais de 1 ano

### Chácara Disponível para Venda

Chácara Maravilhosa em Bragança Paulista / Vargem, A 200 metros da represa, 2600 m<sup>2</sup> de terreno e ,mais de 500 m<sup>2</sup> de área construída, chácara com escritura definitiva, Piscina, churrasqueira, forno de pizza, fogão a gás e a lenha, forno a lenha, casa sede mobiliada, mesa de bilhar e pebolim, Pomar com 3 pés de jaboticabeiras, 2 pés de lichia, 13 pés de manga, goiabeiras ,atemoia, pinha, cerejeiras, maçã, pera, pêssego, sengueta, acerola,figo, caqui, limão, laranja, mexerica, mini campo de futebol, casa do caseiro, canil, galinheiro, 2 poços semi artesiano e muito mais.. Estuda-se permuta de menor valor por casa em Ilhabela no valor até 500 mil, estudo veiculo no negócio.

[Ver mais](#)

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-disponivel-para-venda-2948661342.html>



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-disponivel-para-venda-2948661342.html>



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-disponivel-para-venda-2948661342.html>



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-disponivel-para-venda-2948661342.html>

Se considerarmos o Fator Oferta de 0,90 no valor apresentado de R\$ 900.000,00, teremos o valor final de R\$ 810.000,00, ou seja, em torno de 5,00% (cinco por cento) de diferença do valor obtido por este vistor, para o imóvel avaliando (considerável aceitável).

Deve ficar claro que para a realização de uma avaliação, deve ser realizada pesquisa de diversos imóveis para a venda, na mesma região e não apresentar apenas duas ofertas, como está fazendo o requerido.

Em vista do acima exposto, mantenho o laudo apresentado.

Termos em que

P. deferimento

São Paulo, 24 de Junho de 2021

---

**LUIZ FILIPE SANTIAGO**  
**CREA nº 506.209.0430-D**



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
12902-000**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DESPACHO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

Ciência às partes dos esclarecimentos do Perito.

Bragança Paulista, 13 de agosto de 2021.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1438/2021, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |
| Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)           | D.J.E |

Teor do ato: "Ciência às partes dos esclarecimentos do Perito."

Do que dou fé.  
Bragança Paulista, 17 de agosto de 2021.

ANDRÉA COMMETTI LIMA

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1438/2021, foi disponibilizado na página 1651/1652 do Diário de Justiça Eletrônico em 17/08/2021. Considera-se a data de publicação em 18/08/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)  
Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)  
Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)

Teor do ato: "Ciência às partes dos esclarecimentos do Perito."

Bragança Paulista, 17 de agosto de 2021.

ANDRÉA COMMETTI LIMA  
Escrevente Técnico Judiciário



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA – SP.**

**Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099**

**FELIPE DOMINGOS PERIGO**, JUCESP n 919, leiloeiro, SISTEMA DE LEILÕES **LANÇE JUDICIAL - GESTOR JUDICIAL**, ambos devidamente habilitados pelo TJ/SP, por seu advogado abaixo, honrada com a sua nomeação nos autos da Carta Precatória em que **SHOZO TAKEBAYASHI** move em face de **PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO e SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO**, vem, permissa máxima vênia, a presença de Vossa Excelência, informar e requerer o que segue:

**1.** Tendo em vista a edição dos Provimentos nºs 2.545/2020 e 2.549/2020, baixados tendo em vista a situação mundial em relação ao novo coronavírus, classificada como pandemia a COVID-19, e visando o resultado útil processual, informa que o Leilão será realizado 100% online de forma que está Gestora se compromete a realizar todas as intimações necessárias.

**2.** Requer a juntada da minuta do edital de publicação de 1ª e 2ª Hasta Pública, com datas de **1ª Praça** terá início no dia **08/11/2021 às 00h**, e terá encerramento no dia **11/11/2021 às 15h e 58min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2ª Praça**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **07/12/2021 às 15h e 58min(ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **50% do valor da avaliação**.

3. Informa que as condições de venda e pagamento do bem apregoado estarão disponíveis no portal desta Gestora de Leilões ([www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br)).

4. De outra parte, informa que deixa de proceder com o cálculo de atualização monetária do bem, visto que o próprio desgaste natural do tempo e do homem desvaloriza qualquer objeto móvel, ainda mais, aqueles que já se encontram penhorados em Juízo.

5. Sugerimos que após a aprovação do edital seja publicado despacho de intimação das partes com advogado constituído nos autos.

6. Para regular o praxeamento do imóvel, sugerimos também a cientificação dos interessados, sobre a forma e datas da realização das praças em até 10 dias antes do início das mesmas, a fim de que sejam evitadas futuras nulidades processuais.

7. De outra parte, caso não seja realizado o sugerido no item acima e com o escopo concretizar a atuação da Gestora LANCE JUDICIAL neste M.M. Juízo, nos termos do inciso I do art. 889 do CPC, procederá a cientificação do(s) terceiro(s) envolvido(s) nestes autos, bem como do(s) credor(es) com ônus real e do executado caso o mesmo não tenha advogado constituído nos autos, através de carta com A.R ou por petição para cientificação aos autos que foram expedidas as garantias sobre o(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s), sendo estas posteriormente comprovadas aos autos.

8. Abaixo o rol de cientificações **procedidas** por esta GESTORA:

**OCUPANTE DO IMÓVEL:**

Estrada Morro Grande Anhumas, km 08, lotes nº 109 e 110 do Condomínio Recanto Primavera, Bairro Ponte Alta, Vargem/SP, distante 10,6 km da Praça de Pedágio de Vargem.

**EXECUTADA:**

**SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO**

Rua Julio de Mesquita, nº 460, bloco A, apto 92, Paulicéia, São Bernardo do Campo, SP, CEP: 09691-100.

9. Diante da nova redação do caput e parágrafos **§ 1º e 2º do art. 887 do CPC**, já em vigor, informa esta Gestora procederá a publicação do edital legal com antecedência mínima de 5 dias antes do início do pregão, dentro do seu sítio eletrônico, qual seja, [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), dispensando-se, portanto, as demais publicações legais.

**10.** Disponibilizamos ainda, ao final uma via (cópia) do edital a ser afixada no átrio fórum, no local de costume logo que aprovado por este MM. Juízo.

**11.** Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo sejam também publicadas no nome do advogado **Adriano Piovezan Fonte (OAB/SP 306.683)**, para que possamos acompanhar o andamento do presente feito e atender a este r. MM. Juízo com maior celeridade.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.  
Bragança Paulista, 23 de setembro de 2021.

  
**FELIPE DOMINGOS PERIGO**  
JUCESP nº 919

  
**LANCE JUDICIAL**  
Sistema de leilões judiciais

  
**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**  
306.683 OAB/SP



**1ª Vara Cível Do Foro da Comarca de Bragança Paulista - SP**

**EDITAL DE 1ª e 2ª Praça** e de intimação dos executados **PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO e SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO**. O **Dr. Carlos Eduardo Gomes dos Santos**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª Praça dos bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Carta Precatória – **Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099**, processo principal nº 1012570-31.2018.8.26.0564, movida por **SHOZO TAKEBAYASHI** em face dos referidos executados, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DAS PRAÇAS:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), a **1ª Praça** terá início no dia **08/11/2021 às 00h**, e terá encerramento no dia **11/11/2021 às 15h e 58min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2ª Praça**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **07/12/2021 às 15h e 58min(ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **50% do valor da avaliação**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DA PRAÇA:** A praça será conduzida pelos leiloeiros **FELIPE DOMINGOS PERIGO**, JUCESP n 919, leiloeiro, pelo sistema de leilões **LANCE JUDICIAL** [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br) – LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS LTDA. (todos, devidamente habilitados pelo TJ/SP).

**DO LOCAL DO BEM:** Estrada Morro Grande Anhumas, km 08, lotes nº 109 e 110 do Condomínio Recanto Primavera, Bairro Ponte Alta, Vargem/SP, distante 10,6 km da Praça de Pedágio de Vargem.

**DÉBITOS:** A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1o **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a LANCE JUDICIAL, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br): I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por**



**cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Lance Judicial, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/ Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

**RELAÇÃO DOS BENS:** Penhora dos direitos possessórios de dois lotes, nº 109 e nº 110, possui área de 3.292,10 m<sup>2</sup>, bairro Ponte Alta, Vargem/SP. Encontram-se edificadas duas construções térreas em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria e cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Construção Principal: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), 01 banheiro social, cozinha, área de serviço e terraço. Área externa com churrasqueira, 02 banheiro e





depósito. Salão de jogos: salão de jogos, banheiro e sauna. Possui também 02 piscinas. **Cadastrados na PM de Vargem-SP, sob os nºs. 0.0.1155 (nº 109) e 0.0.1156 (nº. 110).**

*Obs.: Os lotes não possuem matrículas individualizadas (fls. 141).*

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Direitos possessórios de uma casa. A. tot. 3.292,10m<sup>2</sup>. A. cons. 332,88m<sup>2</sup>. Lazer completo. Cond. Fechado. Vargem-SP.

**ÔNUS:** Não constam ônus ou causa pendente de julgamento até o presente momento.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 773.000,00 (setecentos e setenta e três mil reais) para jan/21.**

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, parágrafo único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. Bragança Paulista, 23 de setembro de 2021.

**Dr. Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista - SP

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América

- CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP - E-mail:

braganca1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso  
 Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

I) Ante o silêncio das partes, homologo o laudo pericial para que produza todos os efeitos.

Liberem-se os honorários em favor do Perito.

II) Ciência às partes das datas dos leilões a fls. 220/225.

Intime-se.

Bragança Paulista, 24 de setembro de 2021.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1626/2021, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |
| Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)           | D.J.E |

Teor do ato: "I) Ante o silêncio das partes, homologo o laudo pericial para que produza todos os efeitos. Liberem-se os honorários em favor do Perito. II) Ciência às partes das datas dos leilões a fls. 220/225."

Do que dou fé.  
Bragança Paulista, 27 de setembro de 2021.

ANDRÉA COMMETTI LIMA

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim

América - CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP -

E-mail: braganca1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que os honorários do perito foram liberados às fls. 178/179, conforme determinação de fls. 169. Nada Mais. Bragança Paulista, 27 de setembro de 2021. Eu, \_\_\_\_, ANDRÉA COMMETTI LIMA, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 1626/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 28/09/2021. Considera-se a data de publicação em 29/09/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)

Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)

Teor do ato: "I) Ante o silêncio das partes, homologo o laudo pericial para que produza todos os efeitos. Liberem-se os honorários em favor do Perito. II) Ciência às partes das datas dos leilões a fls. 220/225."

Bragança Paulista, 28 de setembro de 2021.

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA(O) 1ª  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA - SP.**

Processo(s) Nº 1004297-32.2020.8.26.0099

**LANCE JUDICIAL GESTOR JUDICIAL inscrito sob o CNPJ 23.341.409/0001-77**, por intermedio do seu leiloeiro, devidamente habilitado neste E.Tribunal, por seu advogado infra assinado, **honrada** com a sua nomeação nos autos em que **SHOZO TAKEBAYASHI** move em face de **PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO** vem, permissa máxima venia, a presença de Vossa Excelência, requerer:

1. Requer informar que nos exatos termos dos artigos 886 inciso IV, 887 e seus parágrafos e artigo 889 inciso I e parágrafo único, todos do novo Código de Processo Civil, foi procedida a devida publicação do edital de hastas e intimações das partes dentro do prazo legal através da rede mundial de computadores, o edital ficará disponível na internet e poderá ser consultado através do link:

[https://cdn.grupolance.com.br/batches/96/17696/Grupo\\_Lance\\_edital\\_17696.pdf](https://cdn.grupolance.com.br/batches/96/17696/Grupo_Lance_edital_17696.pdf)

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.  
Termos em que, pede deferimento a juntada.



**LANCE JUDICIAL LEILÕES JUDICIAIS**  
Adriano Piovezan Fonte - 306.683 OAB/SP

ENC: Processos 0005683-76.2004.8.26.0099 e 1004297-32.2020.8.26.0099

BRAGANCA PAULISTA - 1 OFICIO CIVEL <braganca1cv@tjsp.jus.br>

Seg, 18/10/2021 16:39

Para: ANA CELIA FUNCK DOS SANTOS <acfunck@tjsp.jus.br>



**NELI REGINA PEREIRA NEVES OLIVEIRA**

Escrivã Judicial I - Coordenadora

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

1ª Vara Judicial Cível da Comarca de Bragança Paulista SP

Avenida dos Imigrantes, 1501 - Jardim América - Bragança Paulista/SP - CEP: 12902-000

Tel: (11) 4034-3414 - Ramal 215

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

---

**De:** Luiz Filipe Santiago <luizfilipesantiago1@gmail.com>

**Enviado:** segunda-feira, 18 de outubro de 2021 15:45

**Para:** BRAGANCA PAULISTA - 1 OFICIO CIVEL <braganca1cv@tjsp.jus.br>

**Assunto:** Processos 0005683-76.2004.8.26.0099 e 1004297-32.2020.8.26.0099

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

Boa Tarde

Por favor, poderiam verificar em relação aos honorários periciais, dos processos abaixo:

- **0005683-76.2004.8.26.0099** - Ativos S.A Securitizadora de Créditos Financeiros x George Salvador Temple

- **1004297-32.2020.8.26.0099** - Shozo Takebayashi x Paulo Cesar de Araujo Macedo e outros

--

Atc.

**Eng. Luiz Filipe Santiago**

(11) 3661-3822 / (11) 99946-4315

*Alameda Olga nº422 - Sala 117 - Barra Funda - São Paulo - SP*

---

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CELIA FUNCK DOS SANTOS, liberado nos autos em 19/10/2021 às 14:48 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004297-32.2020.8.26.0099 e código 899EB05.




**Mandado Pago - 20210525145339053481**

**Processo**

|                            |                           |                                       |                 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| <b>Número do Processo:</b> | 1004297-32.2020.8.26.0099 |                                       |                 |
| <b>Comarca:</b>            | Bragança Paulista         |                                       |                 |
| <b>Foro:</b>               | Foro De Bragança Paulista |                                       |                 |
| <b>Ofício/ Cartório:</b>   | Cartório Da 1ª Vara Cível |                                       |                 |
| <b>Vara:</b>               | 1ª Vara Cível             |                                       |                 |
| <b>Partes:</b>             | <b>Tipo</b>               | <b>Nome</b>                           | <b>CPF/CNPJ</b> |
|                            | Autor                     | SHOZO TAKEBAYASHI                     | 530.795.748-34  |
|                            | Adv. Autor                | Joao Barbagallo Filho                 | 107.666.138-60  |
|                            | Réu                       | Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro. | 076.810.868-38  |
|                            | Adv. Réu                  | Tirson Gonçalves Goveia               | 146.470.228-46  |

**Solicitações do Mandado**

| Número da Solicitação | Número da Conta | Parcela | Beneficiário         | Valor Solicitação R\$ | Situação | Ações   |
|-----------------------|-----------------|---------|----------------------|-----------------------|----------|---|
| 1                     | 1700134309764   | 1       | LUIZ FILIPE SANTIAGO | 3.536,80              | Pago     |  |
|                       | 3900133233119   | 1       |                      |                       |          |   |

**MLE Pago - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099**

ANDRÉA COMMETTI LIMA &lt;acommetti@tjsp.jus.br&gt;

Ter, 19/10/2021 16:27

Para: Luiz Filipe Santiago &lt;luizfilipesantiago1@gmail.com&gt;

**ANDREA COMMETTI LIMA**

Escrevente Técnico Judiciário

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

Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista-SP

Avenida dos Imigrantes, 1501 - Jardim América - Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

Tel. (11) 4034-3414 - Ramal 215

E-mail: [braganca1cv@tjsp.jus.br](mailto:braganca1cv@tjsp.jus.br)

**Retransmitidas: MLE Pago - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099**

Microsoft Outlook

&lt;MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com&gt;

Ter, 19/10/2021 16:27

Para: Luiz Filipe Santiago &lt;luizfilipesantiago1@gmail.com&gt;

**A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:**[Luiz Filipe Santiago \(luizfilipesantiago1@gmail.com\)](mailto:luizfilipesantiago1@gmail.com)

Assunto: MLE Pago - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA COMMETTI LIMA, liberado nos autos em 19/10/2021 às 16:35 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004297-32.2020.8.26.0099 e código 89A285E.

**Re: MLE Pago - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099**

Luiz Filipe Santiago &lt;luizfilipesantiago1@gmail.com&gt;

Ter, 19/10/2021 16:38

Para: ANDRÉA COMMETTI LIMA &lt;acommetti@tjsp.jus.br&gt;

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

Muito obrigado.

Atc.

**Eng. Luiz Filipe Santiago**

(11) 3661-3822 / (11) 99946-4315

*Alameda Olga nº422 - Sala 117 - Barra Funda - São Paulo - SP*ANDRÉA COMMETTI LIMA <[acommetti@tjsp.jus.br](mailto:acommetti@tjsp.jus.br)> escreveu no dia terça, 19/10/2021 à(s) 16:27:**ANDREA COMMETTI LIMA**

Escrevente Técnico Judiciário

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

Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista-SP

Avenida dos Imigrantes, 1501 - Jardim América - Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

Tel. (11) 4034-3414 - Ramal 215

E-mail: [braganca1cv@tjsp.jus.br](mailto:braganca1cv@tjsp.jus.br)

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

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

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

--

Atc.

**Eng. Luiz Filipe Santiago**

(11) 3661-3822 / (11) 99946-4315

*Alameda Olga nº422 - Sala 117 - Barra Funda - São Paulo - SP*



EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE FORO DE BRAGANÇA PAULISTA - SP.

## SUSPENSÃO DE LEILÃO URGENTE

Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099

**PAULO CESAR ARAUJO MACEDO**, já devidamente qualificado nos autos do processo de execução de título extrajudicial do qual se extrai a presente carta precatória, que tramite perante esse Douto Juízo e Respectivo Cartório, **em atenção à respeitável determinação de fls. 165**, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, para oferecer **IMPUGNAÇÃO AO EDITAL DE LEILÃO DE BEM IMÓVEL**, nos termos em que segue:

### 1. DA NULIDADE DO EDITAL PUBLICADO QUANTO A AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PRÉVIA DO EXECUTADO

Compulsando os autos o Executado se deparou com petição da empresa LANCE JUDICIAL GESTOR JUDICIA, carreada às fls. 230, na qual esta informa procedera a publicação do edital de hastas através da rede mundial de computadores, informando o link:

[https://cdn.grupolance.com.br/batches/96/17696/Grupo\\_Lance\\_edital\\_17696.pdf](https://cdn.grupolance.com.br/batches/96/17696/Grupo_Lance_edital_17696.pdf)



Ocorre, entretanto, que o Autor não foi intimado para se manifestar a respeito do conteúdo do edital, o qual contém diversos vícios, conforme se demonstrará no tópico seguinte, sendo, certo, portanto, que a publicação do edital em questão, sem a devida intimação prévia do Autor, configura clara ofensa ao direito de ampla defesa e contraditório.

Note-se que no edital publicado, cuja cópia segue anexa, restou consignado que a 1ª praça teve início no dia 08/11/2021 e já se encerrou, sendo certo que a 2ª praça teve início nesta data de hoje (11/11/2021).

Ora, é claro e evidente que a ausência de intimação do Executado quanto ao conteúdo do edital e quanto ao início da hasta pública torna o ato totalmente nulo.

Isto posto, requer seja determinado à empresa LANCE JUDICIAL GESTOR JUDICIA que promova a imediata suspensão do leilão em curso, promovendo-se nova elaboração de edital e submetendo a minuta do edital a apreciação desse Juízo, bem como determinando-se a intimação do Executado para se manifestar quanto ao conteúdo do novo edital a ser elaborado.

## **2. DA NULIDADE DO EDITAL PUBLICADO QUANTO AO SEU CONTEÚDO**

### **2.1. DA OMISSÃO QUANTO A PENDÊNCIA DE AÇÃO CIVIL PÚBLICA**

Como visto no tópico anterior a empresa responsável por conduzir a hasta pública promoveu a elaboração do edital em questão e levou o bem a hasta pública sem a prévia intimação do Executado, o que por si só acarreta a nulidade do edital e da própria hasta pública, mas os vícios não se limitam a falta de intimação, há vícios também no conteúdo do edital em comento.



Com efeito, o artigo 886 do CPC elenca os requisitos necessários para elaboração de edital para hasta pública, conforme dispositivo legal abaixo reproduzido:

*“Art. 886. O leilão será precedido de publicação de edital, que conterá:  
I - a descrição do bem penhorado, com suas características, e, tratando-se de imóvel, sua situação e suas divisas, com remissão à matrícula e aos registros;*

*II - o valor pelo qual o bem foi avaliado, o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento e, se for o caso, a comissão do leiloeiro designado;*

*III - o lugar onde estiverem os móveis, os veículos e os semoventes e, tratando-se de créditos ou direitos, a identificação dos autos do processo em que foram penhorados;*

*IV - o sítio, na rede mundial de computadores, e o período em que se realizará o leilão, salvo se este se der de modo presencial, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização;*

*V - a indicação de local, dia e hora de segundo leilão presencial, para a hipótese de não haver interessado no primeiro;*

*VI - menção da existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados.*

*Parágrafo único. No caso de títulos da dívida pública e de títulos negociados em bolsa, constará do edital o valor da última cotação.”*

Contudo, constata-se já de saída que o edital publicado contém graves vícios atinentes a falta do requisito constante no inciso VI do dispositivo legal em comento.

Isso porque o edital deixou de informar que sobre o imóvel em questão pende Ação Civil Pública promovida pelo Ministério Público em litisconsórcio ativo com o Município de Vagem, SP, registrada sob nº 0002371-58.2005.8.26.0099, em trâmite perante 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bragança Paulista.



Em referida ação civil pública o *Parquet* e a Municipalidade buscam a condenação dos sócios administradores da ré PRIMAVERA, responsáveis pelo loteamento do empreendimento denominado “Condomínio Recanto Primavera” a promover a regularização do loteamento ou, subsidiariamente, que reconstituam as condições da referida gleba de terras no período anterior ao empreendimento.

Ocorre que boa parte do referido loteamento se encontra em área de preservação permanente, cuja a regularização se revela impossível, conforme consta no laudo pericial acostado às fls. 1.482/1.520 e complementado a fls. 1.696/1.697 dos autos da Ação Civil Pública.

Aliás, tal situação foi expressamente consignada nas razões de decidir declinadas pelo Juízo responsável pelo julgamento da Ação Civil Pública em comentário:

*In casu*, faz-se necessário reconhecer que o empreendimento não foi regularmente instituído, eis que, não bastasse ter ele surgido clandestina e informalmente a partir da transmissão de pequenas frações ideais de sua área aos adquirentes que visavam obter o domínio de uma parte absolutamente individualizada de sua área – em desacordo, portanto, com o disposto no art. 176, da Lei 6.015/73 –, verifica-se que, conforme avaliação técnica do perito judicial, o “loteamento é irregular, pois não foi objeto de aprovação pela Prefeitura Municipal e conseqüentemente não foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis” (fls. 1.485).

Além disso, não se pode ignorar que parte do loteamento está em área de preservação permanente, o que deflui da nítida despreocupação dos réus com a questão ambiental e do deliberado descumprimento dos trâmites normais para a instituição do empreendimento, furtando-o das aprofundadas e indispensáveis análises inerentes ao Poder-Dever fiscalizatório do Poder Público.





Estas informações são de enorme relevância e devem constar do edital, eis que o arrematante deve estar ciente da situação real do imóvel levado a hasta pública, sob pena de nulidade, ainda mais pelo fato de que as áreas de preservação permanente são insuscetíveis de regularização predial, razão pela qual deverá ser reconstituída às condições da referida gleba de terras no período anterior ao empreendimento. Ou seja, reflorestada a mata nativa que fica em área de manancial, promovendo-se a demolição dos imóveis lá erguidos.

**Isto posto, serve-se da presente para requerer a imediata suspensão da hasta pública iniciada em 08/11/2021 cujo prosseguimento em 2ª praça se iniciou nesta data de hoje (11/11/2021).**

## **2.2. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PRÉVIA DO CONTEÚDO DO EDITAL**

Conforme informado alhures a empresa LANCE JUDICIAL GESTOR JUDICIA o publicou o edital de praceamento do imóvel penhorado, com vício atinente a ausência de indicação de processo pendente.

Pois bem, além de referido vício o edital de praceamento também contém vício quanto a descrição do imóvel. O imóvel em questão foi assim descrito:

*“Penhora dos direitos possessórios de dois lotes, nº 109 e nº 110, possui área de 3.292,10 m<sup>2</sup>, bairro Ponte Alta, Vargem/SP. Encontram-se edificadas duas construções térreas em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria e cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Construção Principal: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), 01 banheiro social, cozinha, área de serviço e terraço. Área externa com churrasqueira, 02 banheiro e depósito. Salão de jogos: salão de jogos,*



*banheiro e sauna. Possui também 02 piscinas. Cadastrados na PM de Vargem-SP, sob os n.ºs. 0.0.1155 (n.º 109) e 0.0.1156 (n.º 110).”*

Ocorre que a descrição contida no indigitado edital é deveras simplista e não atende aos requisitos previstos no art. 886, I, do CPC

Registre-se que há informações muito relevantes que deixaram de ser incluídas no edital ora impugnado, vez que se deixou de informar, por exemplo, que as ruas do Condomínio onde está localizado o imóvel levado a hasta pública são de terra batida e que tais ruas não apresentam guias ou sarjetas, que tampouco há captação de água potável, não havendo nem mesmo coleta de esgoto, assim como não existe rede de galerias de águas pluviais.

Tal realidade foi exposta no laudo pericial apresentado nos autos da Ação Civil Pública mencionada no tópico anterior e foram mencionados no bojo do V. Acórdão que manteve incólume a sentença de parcial procedência exarada na primeira instância, razão pela qual pede-se vênua para reproduzir o trecho do V. Acórdão:

*“A perícia anexou uma planta do loteamento, denominado de Condomínio Recanto Primavera, registrado junto ao 2º Cartório de Notas, em 14 de abril de 1.981 (fls. 1513), onde é possível verificar que os lotes estão demarcados no solo.*

***Há, ainda, ruas e áreas comuns, inclusive destinadas a lazer. Quanto à infraestrutura, a perícia constatou que as ruas são de terra batida, não apresentam guias ou sarjetas e não há captação de água potável nem coleta de esgoto, assim como inexistente rede de galerias de áreas pluviais (sic) (fls. 1485).”***

(destacou-se)



Logo, resta exteime de dúvidas de que as informações quanto a infraestrutura do imóvel, tais como falta de captação de água, falta de tratamento de esgoto, entre outras acima mencionadas, devem constar do edital de publicação do leilão, sob pena de nulidade absoluta.

Nesse sentido já decidiu o Tribunal Bandeirante:

*APELAÇÃO CÍVEL – Ação anulatória de arrematação – Município de Campinas – Insurgência contra sentença que julgou improcedente a ação – Imóvel penhorado e arrematado em execução fiscal – Avaliação do imóvel por estimativa e **ausência de descrição pormenorizada do bem** e de averbação da penhora no respectivo cartório de registro de imóveis – Termo de penhora e edital de hasta pública expedidos sem a observância dos requisitos previstos nos art.659, 681 e 686 do CPC/73, vigentes ao tempo da arrematação (Art. 844, 872 e 886 do CPC/2015) – **Vícios insanáveis – "Querela Nullitatis insanabilis"- Instrumento utilizado para impugnar decisões que contenham vícios graves ou erros de atividade, não se sujeitando a prazo** - Reconhecimento de "error in procedendo"- Nulidade da arrematação reconhecida, nos termos do art. 694, §1º, inciso I, do CPC de 1973 (art. 903, §1º, inciso I, do CPC/2015) - Sentença reformada – Recurso provido.*

(TJ/SP, 15ª Câmara de Direito Público, Apelação nº 1023145-90.2018.8.26.0114, RI. Des. Raul De Felice, j. 29/07/2020 – destacou-se)

Assim, também em razão da falta de descrição correta do imóvel levado à hasta pública deve a referida hasta pública ser imediatamente suspensa.



### 3. CONCLUSÃO

**Diante de todo o exposto, requer seja promovida a imediata suspensão da hasta pública iniciada em 08/11/2021 cujo, prosseguimento em 2ª praça se iniciou nesta data de hoje (11/11/2021), determinando-se a elaboração de novo edital contendo as informações indicadas acima e os demais requisitos legais, submetendo o novo edital a apreciação desse Douto Juízo e intimado as partes para se manifestarem a respeito de seu teor.**

Termos em que,  
pede deferimento.

São Paulo, 11 de novembro de 2021.

**TIRSON GONÇALVES GOVEIA**  
**OAB/SP Nº 260.816**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA**  
**FORO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
**2ª VARA CÍVEL**  
 AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
 12902-000  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DESPACHO**

Processo Físico nº: **0002371-58.2005.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Ação Civil Pública - Ato Lesivo ao Patrimônio Artístico, Estético, Histórico ou Turístico**  
 Requerente e Litisconsorte Ativo: **Ministério Público do Estado de São Paulo e outro**  
 Requerido: **Primavera Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Frederico Lopes Azevedo**

Vistos.

**O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** ajuizou a presente ação civil pública em face de **PRIMAVERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., GERT HERMANN REICHERT e EMÍLIO JOSÉ REICHERT**. Alega, em suma, que os réus GERT e EMÍLIO são sócios administradores da ré PRIMAVERA e que, nesta condição, promoveram de forma irregular o loteamento de uma gleba rural situada no bairro da Ponte Alta e Anhumas, no município de Vargem, nesta cidade e comarca de Bragança Paulista. Sustenta que os réus colocaram à venda 111 (cento e onze) lotes, fracionando a área total do loteamento em partes ideais. Aponta que o referido empreendimento imobiliário não obteve autorização ou aprovação dos órgãos municipais competentes e licença do DEPRN, não tendo sido registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Alega que os réus não reservaram áreas do loteamento para atender as exigências legais. Defende que o empreendimento não pode ser enquadrado como condomínio e que deve se submeter aos ditames da Lei 6.766/79, que versa sobre o parcelamento de solo urbano. Com base em tais argumentos, requer sejam os requeridos condenados à promover a regularização do loteamento ou, subsidiariamente, que reconstituam as condições da referida gleba de terras no período anterior ao empreendimento e, neste caso, que sejam compelidos a indenizar os adquirentes dos lotes. Pede, ainda, a condenação dos requeridos ao pagamento de indenização por danos morais

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
12902-000**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

por ofensa aos interesses e direitos difusos. Juntou documentos (fls. 26/802).

Ciente do ajuizamento da presente ação civil pública, o MUNICÍPIO DE VARGEM requereu seu ingresso no feito como litisconsorte ativo (fls. 826), o que foi deferido (fls. 829).

Os réus foram devidamente citados (fls. 848 e 1.294) e contestaram a ação (fls. 856/866 e 959/970). Alegaram, preliminarmente, ausência de pressuposto de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo, vez que o autor deixou de incluir no polo passivo da ação os adquirentes dos lotes, cujo patrimônio seria atingido pela procedência dos pedidos formulados. Sustentam, ainda, a ilegitimidade do Ministério Público para pleitear o ressarcimento dos valores dispendidos pelos adquirentes em caso de procedência do pedido de desconstituição do loteamento. Afirmam que parte dos documentos apresentados pelo autor não possui pertinência com a demanda. Apontam que a pretensão inicial foi atingida pela prescrição, eis que passados mais de 20 (vinte) anos da data da instituição do condomínio. No mérito, sustentam a legalidade do condomínio rural instituído, defendendo que a ele se aplicam as disposições dos arts. 623 e seguintes do Código Civil de 1916 e não a Lei 6.766/79. Juntaram documentos (fls. 867/943 e 971/1.290)

O Ministério Público manifestou-se sobre as contestações (fls. 645/647 e 1.297/1.315), reiterando sua manifestação inicial e rebatendo os argumentos trazidos pelos réus.

Instados a se manifestarem sobre as provas que pretendiam produzir, o autor pleiteou o julgamento antecipado da causa, ao passo que os requeridos pugnaram pela produção de prova pericial, documental e oral.

O feito foi saneado (fls. 1.334/1.336), com a rejeição das questões preliminares suscitadas pelos Requeridos e o deferimento da produção de provas orais.

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
12902-000**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Os requeridos apresentaram documentos (fls. 1.354/1.366 e 1.378/1.380), dos quais o autor tomou conhecimento, nos termos do art. 398, do Código de Processo Civil. Ainda durante a instrução processual, foram ouvidas 01 (uma) testemunha do autor e 03 (três) arroladas pelos réus (fls. 1.381/1.404), bem como foi determinada a realização de prova pericial (fls. 1.419), cujo laudo pericial foi juntado aos autos (fls. 1.482/1.520) e posteriormente complementado (fls. 1.696/1.697).

Veio aos autos a informação de que o réu GERT falecera (fls.1.575), tendo sido determinada a habilitação de seus herdeiros (fls. 1.579) e, posteriormente, a citação dos mesmos (fls. 1.619).

Citados, os herdeiros de GERT HERMANN REICHERT vieram aos autos e requereram que no polo passivo da demanda constasse apenas o ESPÓLIO DE GERT HERMANN REICHERT, a ser representado pelo seu inventariante (fls. 1.679/1.680), o que foi indeferido. Em seguida, houve a interposição de agravo de instrumento contra esta decisão.

As partes manifestaram-se sobre o trabalho pericial e, ao término da instrução processual, foram intimadas para apresentação de alegações finais, do que se desincumbiram regularmente (fls. 1.726/1.734, 1.760/1.765 e 1.768/1.775).

É o relatório.

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

Antes de adentrar no mérito, anoto que a pretensão ministerial não se encontra atingida pela prescrição, vez que a demanda versa sobre direitos difusos, em especial o direito da coletividade sobre um desenvolvimento urbano ordenado.



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
12902-000

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

É de se reconhecer, portanto, a imprescritibilidade do direito de ação em se fundou a propositura da presente demanda. Ademais, a suposta ilegalidade praticada pelos requeridos, de natureza omissiva, se protraí no tempo, impedindo, portanto, a incidência da prescrição. Neste sentido:

*“AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LOTEAMENTO CLANDESTINO. DANOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS. COMPRA DE ÁREA E VENDA DE LOTES SEM OBEDIÊNCIA AO DISPOSTO NA LEI 6.766/79. RESPONSABILIDADE DA MUNICIPALIDADE CONFIGURADA. NECESSIDADE, AGORA, DE REGULARIZAR O LOTEAMENTO OU DE RETORNAR A GLEBA AO ESTADO ORIGINAL, CASO A REGULARIZAÇÃO NÃO SEJA POSSÍVEL. MUNICIPALIDADE QUE SE REVELOU OMISSA. PRESCRIÇÃO E CERCEAMENTO DE DEFESA AFASTADAS. CARTÓRIOS QUE NÃO PODIAM, AINDA, REGISTRAR AQUELAS TRANSFERÊNCIAS DE PARTES IDEAIS. RECURSOS NÃO PROVIDOS, COM OBSERVAÇÃO (...) Não há se falar em prescrição. Os danos ambientais e urbanísticos são perenes, de modo que, imprescritíveis.” (TJ/SP – 10ª Câm. Dir. Público – Apelação n.º 0004027-46.2009.8.26.0443, - Rel. Des. Urbano Ruiz – j. 20.05.13)*

Não havendo outras questões preliminares pendentes de análise e, tampouco, vícios ou irregularidades que maculem o processo, passo ao julgamento do mérito, à luz das provas produzidas durante a instrução processual.

Importante frisar, preambularmente, que o imóvel destinado primordialmente para fins recreativos (sítios de recreio) não deve, de acordo com a doutrina e jurisprudência majoritárias, se submeter ao regime aplicável a áreas rurais, vez que não se presta à exploração agrícola, extrativa vegetal, pecuária ou agroindustrial.

Ademais, no caso em tela, o perito judicial bem observou que a área do empreendimento foi declarada como de **expansão urbana** pelo Município de Vargem/SP, mediante a edição da Lei 374/2004 (fls. 768/769).





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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
12902-000

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

Em razão disso, em tese, aplicar-se-iam ao presente caso as disposições da Lei 6.766/79, que, no seu art. 2º, caput e §§ 1º 2º estabelece que “o parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante **loteamento** ou **desmembramento**, observadas as disposições desta lei (...) considera-se **loteamento** a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes (...) considera-se **desmembramento** a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes

Ocorre que, embora a Lei 6.766/79 silencie acerca de “loteamentos fechados”, a doutrina e a jurisprudência, sensíveis à realidade social, têm reconhecido a proliferação de tais empreendimentos, especialmente no entorno de cidades de grande e médio porte, a fim de possibilitar a seus moradores e usuários conforto, comodidade e segurança. A respeito deste tipo especial de loteamento, Hely Lopes Meirelles leciona que:

*“Loteamentos especiais’ estão surgindo, principalmente nos arredores das grandes cidades, em razão da busca por maior segurança, privacidade e qualidade de vida. Para esses loteamentos não há, ainda, legislação superior específica que oriente a sua formação, estando consagrado o uso da denominação “loteamento fechado” ou “condomínio fechado”, com ingresso só permitido aos moradores e pessoas por eles autorizadas e com equipamentos e serviços urbanos próprios, para autossuficiência da comunidade. De modo geral, são de duas espécies: 1) aqueles em que o parcelamento do solo se faz de conformidade com a Lei 6.766/79, com a aprovação da Prefeitura, e esta outorga o uso das ruas e praças mediante concessão ou permissão; 2) aqueles que mantêm toda a área como propriedade particular, inclusive vias internas instituindo uma forma de condomínio relacionada com casas que constituem unidades autônomas ao lado das frações ideais nas áreas comuns (ruas, praças e equipamentos de uso coletivo), de copropriedade de todos, tendo como modelo o condomínio edilício, tudo objeto de registro no registro de imóveis. Essas modalidades merecem prosperar. Todavia,*



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

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

*impõe-se um regramento legal prévio para discipliná-los, mormente quanto aos encargos de segurança, higiene, coleta de lixo, limpeza e conservação de vias, serviços de água e esgoto, que tanto podem ficar com a Prefeitura, mediante remuneração dos serviços, como com os dirigentes da comunidade, mediante convenção contratual" (Direito Municipal Brasileiro – 17ª ed. – Malheiros, 2014 – p. 585/586).*

Evoluindo o entendimento sobre o tema, a doutrina tem admitido, portanto, a existência de “loteamentos fechados” (regidos pela Lei 6.766/79) e de “condomínios horizontais” ou “condomínios fechados” (regidos pela Lei 4.591/64 e pelo Código Civil). Tal distinção vem sendo albergada pela jurisprudência, havendo precedentes no sentido de que a caracterização do loteamento disciplinado pela Lei nº 6.766/79 dispensa a elaboração de um plano de construção, enquanto que o condomínio horizontal trazido pela Lei nº 4.591/64 exige a aprovação de um projeto construtivo, com delimitação de áreas comuns, áreas de preservação ambiental, ruas internas etc. A propósito:

*ACÇÃO CIVIL PÚBLICA. 1.- Matérias preliminares. Prescrição. Não acolhimento. Imprescritibilidade da pretensão relacionada à regularização da área onde implementado o loteamento. Precedente do STJ (REsp nº 1.120.117/SC, Min. Eliana Calmon). Ilegitimidade ativa. Afastamento. Ministério Público que ostenta legitimidade para a defesa da ordem urbanística enquanto direito indisponível (STJ, AgRg no Ag 928652/RS, Min. Herman Benjamin). 2.- Impugnação do ato de incorporação imobiliária. Condomínio especial horizontal de casas. Admissibilidade do empreendimento, segundo a Lei nº 4.591/64. Alegada violação ao sistema de loteamento urbano previsto na Lei nº 6.766/79. Não acolhimento. Edificação de imóveis com padronização mínima, ainda que mediante custeio dos adquirentes. Admissível construção ou ampliação das unidades pelos adquirentes. Incidência do disposto no art. 29 da Lei de Condomínio em Edificações e do art. 1.351 do Código Civil. Precedente: “O loteamento, disciplinado pela Lei 6.766/79, difere-se do condomínio horizontal de casas, regulado pela Lei 4.591/64 (art. 8º). E a diferença fundamental entre o loteamento (inclusive o fechado) e o condomínio horizontal de casas consubstancia-se no fato de que no primeiro há mero intuito de edificação (finalidade habitacional), sem que, para tanto, haja sequer plano aprovado de construção. No segundo, no entanto, se ainda não houver a edificação pronta ou em*


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA**
**FORO DE BRAGANÇA PAULISTA**
**2ª VARA CÍVEL**
**AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*construção, deve, ao menos, existir aprovação de um projeto de construção” (STJ, REsp nº 709.403/SP, Min. Raul Araujo). SENTENÇA PRESERVADA NOS TERMOS DO ART. 252 DO REGIMENTO INTERNO DESTE TRIBUNAL. APELO IMPRÓVIDO. (...) Destaque-se, ainda, que enquanto o loteamento disciplinado pela Lei nº 6.766/79 dispensa um plano aprovado de construção, bastando a sua destinação à edificação, o condomínio horizontal de casas trazido pela Lei nº 4.591/64 exige a aprovação de um projeto construtivo, medida observada pela recorrida que, conforme se verifica do ato de incorporação do Condomínio Residencial “Morada das Nascentes”, delimitou as áreas comuns, áreas verdes de preservação permanente, ruas internas e, finalmente, a edificação de 257 (duzentos e cinquenta e sete) casas residenciais, todas descritas com área mínima e características. Nem se sustente, ainda, que descaracteriza o condomínio em edificações a construção da unidade pelo seu adquirente ou, ainda, a possibilidade de ampliação do projeto inaugural. A uma porque a Lei nº 4.591/64 deixa claro que pode o incorporador “embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial” (art. 29). E depois, a ampliação da unidade não é vedada pelo Código Civil, ainda que exija quórum qualificado para a deliberação da matéria (art. 1.351 do CC). É o que decidiu o Superior Tribunal de Justiça, anotando-se: “O fato de a incorporadora não ficar responsável pela edificação direta das casas do condomínio não caracteriza, por si só, burla ao sistema de loteamento previsto na Lei 6.776/79. Ao contrário, o art. 29 da Lei 4.591/64 expressamente prevê essa possibilidade, permitindo ao incorporador, quando não for também construtor, escolher tão somente alienar as frações ideais, sem se compromissar com a execução direta da construção do empreendimento incorporado, e modo que esta poderá ser contratada, em separado, pela incorporadora ou pelos adquirentes do imóvel, com terceiro o construtor. Nessas hipóteses, para que fique caracterizada a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, basta que o incorporador, no ato de incorporação, providencie, perante a autoridade administrativa competente, a aprovação de projeto de construção” (REsp nº 709.403/SP, Min. Raul Araujo). (TJ/SP – 3ª Câm. Dir. Privado – Apelação n.º 005100-48.2008.8.26.0650 – Rel. Donegá Morandini – j. 03.03.2015).*

O laudo pericial acostado aos autos (fls. 1.483/1.504) permite que se

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
12902-000**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

conclua que o empreendimento objeto do litígio consiste em um **loteamento fechado**, especialmente porque inexistente um projeto construtivo voltado a disciplinar as edificações a serem implementadas em cada um dos lotes comercializados, gozando os adquirentes de ampla liberdade na utilização de seus lotes. Em razão disso, evidencia-se a necessidade de observância aos parâmetros estabelecidos pela Lei 6.766/79 a fim de que seja regularizado o empreendimento.

*In casu*, faz-se necessário reconhecer que o empreendimento não foi regularmente instituído, eis que, não bastasse ter ele surgido clandestina e informalmente a partir da transmissão de pequenas frações ideais de sua área aos adquirentes que visavam obter o domínio de uma parte absolutamente individualizada de sua área – em desacordo, portanto, com o disposto no art. 176, da Lei 6.015/73 –, verifica-se que, conforme avaliação técnica do perito judicial, o “*loteamento é irregular, pois não foi objeto de aprovação pela Prefeitura Municipal e conseqüentemente não foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis*” (fls. 1.485).

Além disso, não se pode ignorar que parte do loteamento está em área de preservação permanente, o que deflui da nítida despreocupação dos réus com a questão ambiental e do deliberado descumprimento dos trâmites normais para a instituição do empreendimento, furtando-o das aprofundadas e indispensáveis análises inerentes ao Poder-Dever fiscalizatório do Poder Público.

Com efeito, não houve aprovação do projeto pela Prefeitura, não houve a construção de rede de abastecimento de água, de captação de esgoto e, tampouco, a instalação de rede de iluminação pública. Não houve, ainda, o necessário registro do loteamento perante o Oficial de Registro de Imóveis (fl. 167) e não foi requerida a aprovação do empreendimento pela SABESP e CETESB.

Disso decorre, portanto, a procedência do pedido formulado pelo Ministério Público no sentido de que os réus promovam a regularização do loteamento,



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
12902-000

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

observando todos os trâmites necessários à sua viabilização.

Por outro lado, no que tange ao pedido de condenação dos réus ao pagamento de indenização ao Fundo Estadual de Reparação de Danos Difusos, embora não se ignore a reparabilidade do dano moral coletivo (C. STJ – 2ª Turma - REsp 1.197.654-MG – Rel. Min. Herman Benjamin - j. 01.03.2011), é de se reconhecer que a situação narrada na petição inicial, por si só, não é capaz de ensejar a verificação de significativa violação de direitos metaindividuais daqueles que “*não puderam usar os bens que deveriam ser comuns, tais como ruas, praças, áreas de uso comunitário e institucional*” (fls. 22). A propósito:

*“LOTEAMENTO Descumprimento do projeto de loteamento Ausência de obras urbanísticas Assentamento de guias e sarjetas Responsabilidade solidária do loteador e do Município Inteligência do art. 40 da Lei 6.766/1979 e art. 30, VIII, da CF Exclusão da obrigação do loteador na hipótese, uma vez que já condenado em ação anterior, com decisão transitada em julgado Sentença de procedência em relação ao Município e improcedência em relação ao loteador Recursos do Município e do Ministério Público não providos IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA LOTEAMENTO Descumprimento do projeto de loteamento Ausência de obras urbanísticas Assentamento de guias e sarjetas Ilegalidade que não se consubstancia ato de improbidade administrativa Ausência do elemento subjetivo Prefeitos e procuradores municipais das últimas administrações que, por orientação do Ministério Público, assumiram as obras e ingressaram com ação de cobrança contra o loteador Não é ímprobo o agente público que busca a regularização de ilegalidade de longa data, só porque o tenha feito após recomendação do órgão com atribuição de ser o fiscal da lei Sentença de improcedência Recurso do Ministério Público não provido INDENIZAÇÃO DANO MORAL COLETIVO LOTEAMENTO Descumprimento do projeto de loteamento Ausência de obras urbanísticas Assentamento de guias e sarjetas Conquanto inegável que a irregularidade do loteamento tenha causado dissabor aos seus moradores, não se vislumbra a ocorrência de lesão moral, uma vez que não houve intranquilidade social ou alterações relevantes na ordem extrapatrimonial coletiva de sorte a gerar o dever de indenizar Recurso do Ministério Público não provido (...) Se a doutrina e a jurisprudência, ao se pronunciarem*



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

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

*sobre o dano extrapatrimonial individualmente considerado, ressaltam que as ofensas de menor importância, o aborrecimento banal ou a mera sensibilidade não são suscetíveis de serem indenizados, a mesma prudência deve ser observada em relação aos danos extrapatrimoniais da coletividade. Logo, a agressão deve ser significativa; o fato que agride o patrimônio coletivo deve ser de tal intensidade e extensão que implique na sensação de repulsa coletiva a ato intolerável.” (Dionísio Renz Biernfeld, in Dano moral ou extrapatrimonial ambiental. São Paulo. LTr, 2009, p. 120). Na hipótese em apreço, conquanto seja inegável que a irregularidade do loteamento tenha causado dissabor aos seus moradores, não se vislumbra a ocorrência de lesão moral, uma vez que não houve intranquilidade social ou alterações relevantes na ordem extrapatrimonial coletiva de sorte a gerar o dever de indenizar. (TJ/SP – 6ª Câm. Dir. Público – Apelação n.º 0005875-83.2011.8.26.0189 – Rel. Reinaldo Miluzzi – j. 22.06.2015).*

Por ser oportuno, observo que a demonstração pelo perito judicial de que o loteamento não respeitou área de preservação permanente não pode ensejar a condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos morais metaindividuais, mas tão somente a reparação do dano no ensejo da regularização do empreendimento. Isto porque o pedido indenizatório foi fundado na alegação ministerial no sentido de que houve a violação de direitos extrapatrimoniais daqueles que *“não puderam usar os bens que deveriam ser comuns, tais como ruas, praças, áreas de uso comunitário e institucional”*.

Em razão disso, eventual condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos morais metaindividuais em razão do ilícito ambiental constatado nos autos representaria grave violação a suas garantias constitucionais, v.g., o devido processo legal e a ampla defesa (art. 5º, LVI e LV, da Constituição Federal).

Ante o exposto e de tudo o que mais dos autos consta, com base no art. 269, I, do Código de Processo Civil, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, para, afastando o pedido de indenização por danos morais por ofensa aos interesses e direitos difusos, reconhecer a irregularidade do loteamento “Condomínio Recanto Primavera” e condenar os



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA  
FORO DE BRAGANÇA PAULISTA  
2ª VARA CÍVEL  
AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
12902-000

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

réus a providenciarem, às suas expensas, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, todas as medidas necessárias à regularização do empreendimento, obtendo as autorizações necessárias e promovendo o seu devido registro no fôlio real, observadas as determinações da Lei 6.766/79 e na legislação do Município de Vargem/SP, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitada a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), a qual deverá ser destinada, em caso de descumprimento, ao Fundo Estadual de Reparação de Danos Difusos.

Levando-se em conta o princípio da causalidade como norteador das regras de atribuição dos encargos sucumbenciais, deverão os réus arcar com as custas e despesas processuais, não sendo cabíveis, no caso, a imposição de pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais.

Comunique-se a C. 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente do Eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo acerca da prolação da presente sentença, ante a possível perda do objeto do agravo de instrumento n.º 2098020-70.2015.8.26.0000.

P.R.I.C.

Bragança Paulista, 22 de setembro de 2015.

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



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2020.0000994727**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0002371-58.2005.8.26.0099, da Comarca de Bragança Paulista, em que são apelantes PRIMAVERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (E OUTROS(AS)), EMILIO JOSE REICHERT, ELZA SILVA REICHERT (HERDEIRO), MARCOS SILVA REICHERT (INVENTARIANTE), PATRICIA SILVA REICHERT (HERDEIRO) e GERT HERMANN REICHERT (ESPÓLIO), são apelados PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM e MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente sem voto), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E COSTA NETTO.

São Paulo, 3 de dezembro de 2020.

**CRISTINA MEDINA MOGIONI**  
**Relatora**  
Assinatura Eletrônica





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**VOTO Nº 2894**

**APELAÇÃO Nº 0002371-58.2005.8.26.0099**

**COMARCA: Bragança Paulista**

**JUIZ (A): Frederico Lopes Azevedo**

**APELANTES: PRIMAVERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (E OUTROS), EMILIO JOSE REICHERT, ELZA SILVA REICHERT, MARCOS SILVA REICHERT, PATRÍCIA SILVA REICHERT E GERT HERMANN REICHERT (ESPOLIO)**

**APELADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM E MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

AÇÃO CIVIL PÚBLICA PROMOVIDA PELO MINISTÉRIO PÚBLICO. LOTEAMENTO CLANDESTINO E IRREGULAR, COM TOTAL INFRINGÊNCIA AO DISPOSTO NA LEI Nº 6.766/79, CHÁCARAS DE RECREIO. PRELIMINARES REJEITADAS. SUCESSORES DO FALECIDO QUE RESPONDEM PELAS FORÇAS DA HERANÇA. ADQUIRENTES DOS LOTES QUE SÃO LITISCONSORTES FACULTATIVOS. MÉRITO. LOTEAMENTO IRREGULAR. ALEGAÇÃO DE SE TRATAR DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL. DESCABIMENTO. FALTA DE TIPICIDADE DIANTE DAS CARACTERÍSTICAS LOCAIS. INOCORRÊNCIA. LEI Nº 6.766/79. INCIDÊNCIA. NECESSIDADE DE REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA, COM OBSERVAÇÃO DE QUE OS SUCESSORES DO FALECIDO SÓ RESPONDAM PELA OBRIGAÇÕES NOS LIMITES DA HERANÇA. RECURSO DESPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.

Vistos.

Trata-se de ação civil pública movida pelo **Ministério Público do Estado de São Paulo** em face de **Primavera Empreendimentos Imobiliários Ltda, Gert Hermann Reichert e Emílio José Reichert**, julgada parcialmente



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

procedente para reconhecer a irregularidade do loteamento "Condomínio Recanto Primavera" e condenar os réus a providenciarem, às suas expensas, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, todas as medidas necessárias à regularização do empreendimento, obtendo as autorizações necessárias e promovendo o seu devido registro no fôlio real, observadas as determinações da Lei 6.766/79 e na legislação do Município de Vargem/SP, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitada a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), a qual deverá ser destinada, em caso de descumprimento, ao Fundo Estadual de Reparação de Danos Difusos. O pedido de indenização por danos morais foi afastado.

Os réus foram condenados ao pagamento das custas e despesas processuais, sem imposição de honorários advocatícios sucumbenciais por incabíveis.

Os réus Primavera Empreendimento Imobiliário Ltda e Emílio José Reichert opuseram apelação à sentença, aduzindo, em resumo, que o empreendimento datado de 1.981, no Distrito de Vargem, foi organizado conforme o disposto nos arts. 623 e seguintes do Código Civil, em condomínio de frações ideais, condomínios de chácaras, sem qualquer intenção de instituição de parcelamento para fins urbanos; que não há qualquer vedação à constituição de condomínio horizontal de lotes, com submissão à Lei 4.591/64, e não à Lei 6.766/79. Por fim, postularam a ampliação do prazo para eventual cumprimento da decisão, em caso de ser mantida a sentença, haja vista a insuficiência do prazo de 180 dias para todas as providências necessárias à regularização (fls. 1822/1834).

Os herdeiros do falecido Gert recorrem da sentença, fls. 1840 a 1845, suscitando ilegitimidade passiva dos sucessores do espólio de Gert Hermann Reichert e da viúva Elza Silva Reichert porque o inventário ainda está em andamento e o espólio é quem deveria figurar no polo passivo, bem como porque a viúva nunca participou de ato da empresa. Invocam a necessidade de inclusão na lide dos adquirentes dos terrenos do Recanto Primavera porque compraram área rural, sem infraestrutura urbana, de modo que devem ser incluídos na lide para "expor sua opinião" (sic). No mérito, aduzem que as provas deveriam também apurar a base no equilíbrio econômico contratual, eis que a empresa do falecido pai dos recorrentes



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

não vendeu produto equivocado e, portanto, eventual urbanização imposta deveria contar com suporte econômico dos adquirentes do loteamento. Insistem em que a venda referiu-se a terrenos rurais, de modo que os adquirentes sabiam que chácaras estavam sendo comercializadas, inexistindo dolo na transação imobiliária, não havendo que se aplicar a Lei de Loteamento, como entende o Ministério Público.

Assim, pedem a reforma da sentença, a fim de que a ação seja reformada, julgando-se improcedente a ação civil pública.

O Ministério Público apresentou contrarrazões, fls. 1851/1859.

A Procuradoria Geral de Justiça apresentou o parecer a fls. 1865/1870, pela manutenção da sentença.

Não houve oposição ao julgamento virtual (fls. 1874).

**É o relatório.**

A presente ação civil pública foi ajuizada pelo Ministério Público do Estado de São Paulo em face de Primavera Empreendimentos Imobiliários Ltda, Gert Hermann Reichert e Emílio José Reichert, alegando, em resumo, que os réus Gert e Emílio, na condição de sócios administradores da ré Primavera, promoveram o loteamento irregular de uma área rural situada no bairro da Ponte Alta e Anhumas, no Município de Vargem, Comarca de Bragança Paulista, colocando à venda 111 lotes, mediante o fracionamento da área total em partes ideais.

Alega, o Ministério Público, que não foram obtidas as autorizações dos órgãos municipais competentes e licença do DEPRN, assim como não houve o devido registro do loteamento junto ao Oficial de Registro de Imóveis, em desobediência aos ditames da lei 6.766/79, que versa sobre o parcelamento do solo urbano.

Assim, é que postulou a condenação dos réus à regularização do loteamento ou, em caráter subsidiário, à reconstituição da gleba de terras ao estado anterior ao empreendimento, mediante indenização aos adquirentes dos lotes, inclusive.

Houve a inclusão do Município de Vargem no polo ativo, fls. 829.

Em defesa, os réus alegaram preliminar de ausência de pressuposto de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo porque os adquirentes dos lotes deveriam ser incluídos no polo passivo da ação e preliminar de



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ilegitimidade ativa porque o Ministério Público não pode pleitear ressarcimento de valores aos adquirentes em caso de procedência do pedido subsidiário de desconstituição do loteamento. Ademais, invocam a prescrição, eis que passados mais de 20 anos da instituição do condomínio. No mérito, advogam a legalidade do condomínio rural instituído, que se submete ao Código Civil, e não à Lei 6.766/79. Pediram, então, a improcedência da ação (fls. 856/866 e 959/970).

Em réplica, o Ministério Público rebateu as teses da defesa (fls. 645/647 e 1.297/1.315).

Em saneador, as preliminares foram rejeitadas e foram deferidas prova oral e pericial.

Em audiência de instrução, foram ouvidas quatro testemunhas, sendo uma do autor e três dos réus (fls. 1.381/1404).

O laudo pericial foi juntado aos autos a fls. 1.482/1.520 e complementado a fls. 1.696/1.697.

Em razão do falecimento do réu Gert, seus herdeiros foram habilitados nos autos e citados (fs. 1.619).

Os herdeiros do réu Gert postularam que no polo passivo constasse apenas o Espólio de Gert Hermann Reichert, representado pelo inventariante, o que foi negado, ensejando agravo de instrumento, julgado prejudicado pela superveniência da sentença.

Após a manifestação das partes sobre a perícia e em alegações finais, fls. 1726 a 1775, sobreveio a sentença de parcial procedência, cujo dispositivo ora se transcreve:

*"Ante o exposto e de tudo o que mais dos autos consta, com base no art. 269, I, do Código de Processo Civil, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, para, afastando o pedido de indenização por danos morais por ofensa aos interesses e direitos difusos, reconhecer a irregularidade do loteamento "Condomínio Recanto Primavera" e condenar os réus a providenciarem, às suas expensas, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, todas as medidas necessárias à regularização do empreendimento, obtendo as autorizações necessárias e promovendo o seu devido registro no fôlio real, observadas as determinações da Lei*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

6.766/79 e na legislação do Município de Vargem/SP, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitada a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), a qual deverá ser destinada, em caso de descumprimento, ao Fundo Estadual de Reparação de Danos Difusos.

*Levando-se em conta o principio da causalidade como norteador das regras de atribuição dos encargos sucumbenciais, deverão os réus arcar com as custas e despesas processuais, não sendo cabíveis, no caso, a imposição de pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais.*

*Comunique-se a C. 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente do Eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo acerca da prolação da presente sentença, ante a possível perda do objeto do agravo de instrumento n.º 2098020-70.2015.8.26.0000".*

O recurso dos réus invocam duas preliminares: a de que a parte legítima para figurar no polo passivo é o espólio de Gert Reichert, e não os seus herdeiros e a viúva; e a de que os compromissários compradores dos lotes devem integrar a lide.

Todavia, nenhuma das preliminares merece acolhimento.

A ação foi ajuizada em face de Primavera Empreendimentos Imobiliários Ltda e Gert Hermann Reichert e Emílio José Reichert.

Com o falecimento de Gert Hermann Reichert, os sucessores do falecido o substituíram na lide, conforme decisão a fls. 1.684, que motivou o Agravo de Instrumento n.º 2098020-70.2015.8.26.0000, julgado prejudicado ante a prolação da sentença, por decisão monocrática da eminente Desembargadora Ana Lúcia Romanhole Martucci.

A pretensão dos apelantes no sentido de que o espólio integre a lide porque o inventário ainda está em aberto deve ser rejeitada.

A inclusão dos sucessores do falecido na lide não lhes causa qualquer prejuízo, uma vez que apenas responderão pelo cumprimento das obrigações no limite da forças da herança.

Ademais, em consulta ao processo de inventário, pelo "site" do Tribunal de Justiça, constata-se que está arquivado por falta de andamento processual, de modo que eventual substituição dos sucessores pelo espólio lhes



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

poderia ser mais prejudicial, já que o inventariante não está cumprindo com seu dever naqueles autos.

Quanto ao ponto em discussão, a manifestação do Ministério Público foi precisa, valendo transcrever o seguinte trecho:

*"(...) cabe ainda mencionar que os herdeiros do falecido Gert já foram citados e estão regularmente representados nos autos, não se vislumbrando quaisquer prejuízos processuais contra os sucessores do referido espólio.*

*Desta feita, as obrigações de fazer objeto da presente ação devem ser assumidas pelos sucessores do referido réu, visto que este se beneficiou, bem como auferiu recursos com a venda de lotes do empreendimento ora questionado à época em que figurava como sócio da empresa Primavera Empreendimentos Imobiliários. Assim, seus sucessores devem assumir o cumprimento das obrigações mencionadas nos limites do patrimônio hereditário transmitido e partilhado".*

A inclusão dos adquirentes no polo passivo também era despiciendo.

Novamente a manifestação do Ministério Público foi correta e deve ser adotada como razão de decidir.

A inclusão dos adquirentes no polo passivo era desnecessária porque, em se tratando de prejuízo ambiental e urbanístico, o litisconsórcio é facultativo.

Então, se o Ministério Público, autor da demanda, não propôs a ação contra os adquirentes do lote e não estava obrigado a tanto por se tratar de litisconsórcio facultativo, a presença dos adquirentes no polo passivo era mesmo desnecessária.

Nesse sentido há precedentes do STJ, mencionados no parecer do Ministério Público, quais sejam o AgRg no AREsp 757.805/SP, Relatoria do Ministro Humberto Martins, julgado em 15/10/2015 e REsp 1328874/SP, Relatoria Ministra Eliana Calmon, julgado em 25/06/2013, ambos da 2ª Turma).

Há precedentes também deste Tribunal de Justiça, sobre a existência de litisconsórcio facultativo, com destaque para o precedente desta 6ª Câmara, da lavra do Eminentíssimo Desembargador Rodolfo Pellizari, valendo destacar a



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

parte que interessa da ementa:

" (...)

*Ilegitimidade passiva. Alegada ausência de responsabilidade pelas obrigações de fazer. Descabimento. Hipótese de litisconsórcio facultativo, sendo possível o acionamento dos causadores dos danos de maneira conjunta ou separadamente. Ademais, as obrigações ambientais possuem natureza propter rem, sendo admissível cobrá-las do proprietário ou possuidor atual e/ou dos anteriores, à escolha do credor. Dicção da Súmula 623, do STJ.*

(...)

*(Apelação cível nº 1001460-57.2017.8.26.0568, data do julgamento: 16 de janeiro de 2.020; grifei)".*

E mais:

*"Ementa: Ação civil pública. Loteamento irregular. Indeferimento de habilitação de adquirente de imóvel. Insurgência descabida. Litisconsórcio passivo facultativo. Interesse do agravante já tutelado pelo Ministério Público. Recurso desprovido (Agravo de Instrumento nº 2118843-26.2019.8.26.0000, Relator Desembargador Borelli Thomaz, 13ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, data do julgamento: 18 de dezembro de 2019)".*

*"APELAÇÃO. Ação civil pública. Loteamento irregular. Prescrição. Inocorrência. Ilegitimidade passiva. Desacolhimento. Litisconsórcio necessário. Não caracterização. Preliminares rejeitadas. Sobre o mérito, parcelamento ilegal do solo que se verificou. Necessidade de regularização própria. Sentença mantida. Recurso improvido,*







PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Muito embora as vendas tenham sido feitas em frações ideais de gleba maior, vê-se que, na verdade, houve a venda de lotes, tanto que existe planta registrada no cartório de notas, identificando o loteamento e os lotes correspondentes.

Essa realidade não pode ser desconhecida, a ponto de, simplesmente, determinar a aplicação das regras atinentes ao condomínio e afastar a aplicação da Lei 6.766/79, ao presente caso.

A lei 4.591/64 não é de ser aplicada à hipótese dos autos.

Referida lei dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, de modo que só se aplica a condomínio que possua um projeto construtivo, não sendo o caso de mero loteamento.

A sentença bem analisou a questão, destacando a evolução da doutrina e da jurisprudência para admitir os "loteamentos fechados", submetidos à Lei 6.766/79, e os "condomínios fechados" ou "loteamentos horizontais", submetidos à Lei 4.591/64 e pelo Código Civil, e concluiu: *"Tal distinção vem sendo albergada pela jurisprudência, havendo precedentes no sentido de que a caracterização do loteamento disciplinado pela Lei nº 6.766/79 dispensa a elaboração de um plano de construção, enquanto que o condomínio horizontal trazido pela Lei nº 4.591/64 exige a aprovação de um projeto construtivo, com delimitação de áreas comuns, áreas de preservação ambiental, ruas internas etc"*.

O precedente jurisprudencial contido na sentença bem elucidou a questão, valendo destacar a ementa:

***Ementa:*** AÇÃO CIVIL PÚBLICA. 1.- Matérias preliminares. Prescrição. Não acolhimento. Imprescritibilidade da pretensão relacionada à regularização da área onde implementado o loteamento. Precedente do STJ (REsp nº 1.120.117/SC, Min. Eliana Calmon). Ilegitimidade ativa. Afastamento. Ministério Público que ostenta legitimidade para a defesa da ordem urbanística enquanto direito indisponível (STJ, AgRg no Ag 928652/RS, Min. Herman Benjamin). 2.- Impugnação do ato de incorporação imobiliária. Condomínio especial horizontal de casas. Admissibilidade do



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*empreendimento, segundo a Lei nº 4.591/64. Alegada violação ao sistema de loteamento urbano previsto na Lei nº 6.766/79. Não acolhimento. Edificação de imóveis com padronização mínima, ainda que mediante custeio dos adquirentes. Admissível construção ou ampliação das unidades pelos adquirentes. Incidência do disposto no art. 29 da Lei de Condomínio em Edificações e do art. 1.351 do Código Civil. Precedente: "O loteamento, disciplinado pela Lei 6.766/79, difere-se do condomínio horizontal de casas, regulado pela Lei 4.591/64 (art. 8º). E a diferença fundamental entre o loteamento (inclusive o fechado) e o condomínio horizontal de casas consubstancia-se no fato de que no primeiro há mero intuito de edificação (finalidade habitacional), sem que, para tanto, haja sequer plano aprovado de construção. No segundo, no entanto, se ainda não houver a edificação pronta ou em construção, deve, ao menos, existir aprovação de um projeto de construção" (STJ, REsp nº 709.403/SP, Min. Raul Araujo). SENTENÇA PRESERVADA NOS TERMOS DO ART. 252 DO REGIMENTO INTERNO DESTA TRIBUNAL. APELO IMPROVIDO. (Apelação 0005100-48.2008.8.26.0650, 3ª Câmara de Direito Privado do TJSP, Relator Desembargador Donegá Morandini, data do julgamento: 03/03/2015) (grifei).*

De outra parte, a constituição de loteamento de chácaras de recreio faz com que incida a lei 6.766/79, eis que empreendimento assim instituído tem fins urbanos.

Como bem pontuou o Ministério Público, em sua manifestação a fls. 1310: "*O empreendimento com finalidade urbana é aquele destinado à moradia, trabalho, lazer e recreação, sendo que se distingue do parcelamento com finalidade rural por ser este destinado à exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agro-industrial*".

Então, o proprietário de gleba rural que viesse a pretender



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

lotear sua área para fins urbanos precisaria tomar todas as providências previstas em lei antes de qualquer alienação de lotes.

A alienação de partes ideais, mas com descrição de área e indicação no solo da localização dos lotes, mediante uma planta registrada no cartório de notas, é única e tão somente uma tentativa de burlar a legislação existente, livrando-se, inclusive, da obtenção de todas as licenças e aprovações exigidas pelos órgãos públicos.

A primeira providência para que o proprietário de área rural pudesse promover loteamento para fins urbanos seria lograr fazer aprovar lei municipal para que a área fosse considerada urbana ou de expansão urbana, de modo a cumprir a exigência do art. 3º, da Lei 6.766/79: "*Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal*".

Ao tempo da venda dos lotes, a área era rural, mas, com o decorrer do processo e em tentativa de solucionar a questão extrajudicialmente, a lei municipal foi editada e considerou a área em apreço como sendo de expansão urbana (Lei 374, do Município de Vargem, de 23 de julho de 2004).

Sobre a finalidade urbana das chácaras de recreio e da incidência da Lei 6.766/79, merece destaque o julgamento da Apelação Cível nº 239.970-2/1, da 16ª Câmara Civil do TJSP, em que foi relator o Eminentíssimo Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças, julgado em 27/09/1994, destacado nas contrarrazões do Ministério Público e que deve ser novamente colacionado:

*" (...) Assim, o fato de se tratar de loteamento em condomínio de zona rural (sítios de recreio) não exime seu promotor de submissão às exigências da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei Federal nº 6 766/79) se aquele não possui qualquer conotação rural a não ser a localização fora da zona urbana (RT, vol 628/313), (RJTJESP, Lex, 135/407/408)."*

*(...) Verifica-se, assim, que a Lei Federal nº*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*6.766, de 1979 aplica-se aos loteamentos de imóveis rurais para fins urbanos e loteamentos para a formação de sítios de recreio, mercê do que, evidente a irregularidade dos compromissos de compra e venda que as apeladas firmaram com os apelantes, sendo certo que a conduta das mesmas, transborda dos limites da mera ilicitude civil e atinge os limites do ilícito penal, sendo evidente, que os apelantes têm o direito de pleitear a rescisão dos contratos em face da ilicitude do loteamento".*

E, no caso, a situação é exatamente a mesma: loteamento para fins urbanos (chácaras de recreio), em área que era inicialmente rural, mediante alienação de partes ideais, mas com a descrição de cada lote no solo, conforme a planta registrada no cartório de notas.

Aprovada a lei municipal que considerou a área de expansão urbana, só resta aos recorridos prosseguirem nas demais providências necessárias à regularização do loteamento.

Aliás, a prova pericial apontou pela irregularidade do parcelamento do solo, concluindo que para a regularização do parcelamento *"será necessário na elaboração e aprovação de um Projeto de Regularização Urbanística atendendo a todas as diretrizes municipais e demais leis estaduais e federais, em especial a Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1.979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano (fls. 1503).*

Nesse sentido, a sentença dispôs:

*"In casu, faz-se necessário reconhecer que o empreendimento não foi regularmente instituído, eis que, não bastasse ter ele surgido clandestina e informalmente a partir da transmissão de pequenas frações ideais de sua área aos adquirentes que visavam obter o domínio de uma parte absolutamente individualizada de sua área em desacordo, portanto, com o disposto no art. 176, da Lei 6.015/73, verifica-se que, conforme avaliação técnica do*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*perito judicial, o “loteamento é irregular, pois não foi objeto de aprovação pela Prefeitura Municipal e conseqüentemente não foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis” (fls. 1.485).*

*Além disso, não se pode ignorar que parte do loteamento está em área de preservação permanente, o que deflui da nítida despreocupação dos réus com a questão ambiental e do deliberado descumprimento dos trâmites normais para a instituição do empreendimento, furtando-o das aprofundadas e indispensáveis análises inerentes ao Poder-Dever fiscalizatório do Poder Público.*

*Com efeito, não houve aprovação do projeto pela Prefeitura, não houve a construção de rede de abastecimento de água, de captação de esgoto e, tampouco, a instalação de rede de iluminação pública. Não houve, ainda, o necessário registro do loteamento perante o Oficial de Registro de Imóveis (fl. 167) e não foi requerida a aprovação do empreendimento pela SABESP e CETESB”.*

No que se refere à pretensão dos recorrentes em carrear as despesas para a regularização aos adquirentes dos lotes, tem-se que ela desborda dos limites da demanda.

Como se viu, o Ministério Público ajuizou a ação contra os responsáveis pelo loteamento clandestino e pela venda dos lotes, e não estava obrigado a incluir os adquirentes no polo passivo, como já ficou anteriormente visto e decidido.

Então, eventual repasse das despesas pela regularização aos adquirentes dos lotes por decisão nestes autos acabaria por obrigar pessoas que não fizeram parte da lide, o que não pode ser admitido.

Quanto ao prazo para a regularização, não se pode olvidar que houve tentativa de solução extrajudicial antes da propositura da ação, em 2005, mas os réus desinteressaram-se em fazê-lo, daí porque já decorreu tempo bastante, não se



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

justificando mais delongas.

E, de todo modo, o prazo de 180 dias é bastante longo, notadamente se considerada a já existência a lei municipal que considera a área como de expansão urbana.

O caso, portanto, é de manter a sentença, integralmente.

Por fim, deve ser destacada a observação contida no corpo do voto, no sentido de que os sucessores de Gert Reichert só respondam pelas obrigações nos limites da herança.

Posto isso, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, com observação.

**CRISTINA MEDINA MOGIONI**

Relatora



EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE FORO DE BRAGANÇA PAULISTA - SP.

## SUSPENSÃO DE LEILÃO URGENTE

Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099

**PAULO CESAR ARAUJO MACEDO**, já devidamente qualificado nos autos do processo de execução de título extrajudicial do qual se extrai a presente carta precatória, que tramite perante esse Douto Juízo e Respectivo Cartório, **em atenção à respeitável determinação de fls. 165**, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, para oferecer **IMPUGNAÇÃO AO EDITAL DE LEILÃO DE BEM IMÓVEL**, nos termos em que segue:

### 1. DA NULIDADE DO EDITAL PUBLICADO QUANTO A AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PRÉVIA DO EXECUTADO

Compulsando os autos o Executado se deparou com petição da empresa LANCE JUDICIAL GESTOR JUDICIA, carreada às fls. 230, na qual esta informa procedera a publicação do edital de hastas através da rede mundial de computadores, informando o link:

[https://cdn.grupolance.com.br/batches/96/17696/Grupo\\_Lance\\_edital\\_17696.pdf](https://cdn.grupolance.com.br/batches/96/17696/Grupo_Lance_edital_17696.pdf)



Ocorre, entretanto, que o Autor não foi intimado para se manifestar a respeito do conteúdo do edital, o qual contém diversos vícios, conforme se demonstrará no tópico seguinte, sendo, certo, portanto, que a publicação do edital em questão, sem a devida intimação prévia do Autor, configura clara ofensa ao direito de ampla defesa e contraditório.

Note-se que no edital publicado, cuja cópia segue anexa, restou consignado que a 1ª praça teve início no dia 08/11/2021 e já se encerrou, sendo certo que a 2ª praça teve início nesta data de hoje (11/11/2021).

Ora, é claro e evidente que a ausência de intimação do Executado quanto ao conteúdo do edital e quanto ao início da hasta pública torna o ato totalmente nulo.

Isto posto, requer seja determinado à empresa LANCE JUDICIAL GESTOR JUDICIA que promova a imediata suspensão do leilão em curso, promovendo-se nova elaboração de edital e submetendo a minuta do edital a apreciação desse Juízo, bem como determinando-se a intimação do Executado para se manifestar quanto ao conteúdo do novo edital a ser elaborado.

## **2. DA NULIDADE DO EDITAL PUBLICADO QUANTO AO SEU CONTEÚDO**

### **2.1. DA OMISSÃO QUANTO A PENDÊNCIA DE AÇÃO CIVIL PÚBLICA**

Como visto no tópico anterior a empresa responsável por conduzir a hasta pública promoveu a elaboração do edital em questão e levou o bem a hasta pública sem a prévia intimação do Executado, o que por si só acarreta a nulidade do edital e da própria hasta pública, mas os vícios não se limitam a falta de intimação, há vícios também no conteúdo do edital em comento.





Com efeito, o artigo 886 do CPC elenca os requisitos necessários para elaboração de edital para hasta pública, conforme dispositivo legal abaixo reproduzido:

*“Art. 886. O leilão será precedido de publicação de edital, que conterá:*

*I - a descrição do bem penhorado, com suas características, e, tratando-se de imóvel, sua situação e suas divisas, com remissão à matrícula e aos registros;*

*II - o valor pelo qual o bem foi avaliado, o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento e, se for o caso, a comissão do leiloeiro designado;*

*III - o lugar onde estiverem os móveis, os veículos e os semoventes e, tratando-se de créditos ou direitos, a identificação dos autos do processo em que foram penhorados;*

*IV - o sítio, na rede mundial de computadores, e o período em que se realizará o leilão, salvo se este se der de modo presencial, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização;*

*V - a indicação de local, dia e hora de segundo leilão presencial, para a hipótese de não haver interessado no primeiro;*

*VI - menção da existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados.*

*Parágrafo único. No caso de títulos da dívida pública e de títulos negociados em bolsa, constará do edital o valor da última cotação.”*

Contudo, constata-se já de saída que o edital publicado contém graves vícios atinentes a falta do requisito constante no inciso VI do dispositivo legal em comento.

Isso porque o edital deixou de informar que sobre o imóvel em questão pende Ação Civil Pública promovida pelo Ministério Público em litisconsórcio ativo com o Município de Vagem, SP, registrada sob nº 0002371-58.2005.8.26.0099, em trâmite perante 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bragança Paulista.



Em referida ação civil pública o *Parquet* e a Municipalidade buscam a condenação dos sócios administradores da ré PRIMAVERA, responsáveis pelo loteamento do empreendimento denominado “Condomínio Recanto Primavera” a promover a regularização do loteamento ou, subsidiariamente, que reconstituam as condições da referida gleba de terras no período anterior ao empreendimento.

Ocorre que boa parte do referido loteamento se encontra em área de preservação permanente, cuja a regularização se revela impossível, conforme consta no laudo pericial acostado às fls. 1.482/1.520 e complementado a fls. 1.696/1.697 dos autos da Ação Civil Pública.

Aliás, tal situação foi expressamente consignada nas razões de decidir declinadas pelo Juízo responsável pelo julgamento da Ação Civil Pública em comentário:

*In casu*, faz-se necessário reconhecer que o empreendimento não foi regularmente instituído, eis que, não bastasse ter ele surgido clandestina e informalmente a partir da transmissão de pequenas frações ideais de sua área aos adquirentes que visavam obter o domínio de uma parte absolutamente individualizada de sua área – em desacordo, portanto, com o disposto no art. 176, da Lei 6.015/73 –, verifica-se que, conforme avaliação técnica do perito judicial, o “loteamento é irregular, pois não foi objeto de aprovação pela Prefeitura Municipal e conseqüentemente não foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis” (fls. 1.485).

Além disso, não se pode ignorar que parte do loteamento está em área de preservação permanente, o que deflui da nítida despreocupação dos réus com a questão ambiental e do deliberado descumprimento dos trâmites normais para a instituição do empreendimento, furtando-o das aprofundadas e indispensáveis análises inerentes ao Poder-Dever fiscalizatório do Poder Público.



Estas informações são de enorme relevância e devem constar do edital, eis que o arrematante deve estar ciente da situação real do imóvel levado a hasta pública, sob pena de nulidade, ainda mais pelo fato de que as áreas de preservação permanente são insuscetíveis de regularização predial, razão pela qual deverá ser reconstituída às condições da referida gleba de terras no período anterior ao empreendimento. Ou seja, reflorestada a mata nativa que fica em área de manancial, promovendo-se a demolição dos imóveis lá erguidos.

**Isto posto, serve-se da presente para requerer a imediata suspensão da hasta pública iniciada em 08/11/2021 cujo prosseguimento em 2ª praça se iniciou nesta data de hoje (11/11/2021).**

## **2.2. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PRÉVIA DO CONTEÚDO DO EDITAL**

Conforme informado alhures a empresa LANCE JUDICIAL GESTOR JUDICIA o publicou o edital de praceamento do imóvel penhorado, com vício atinente a ausência de indicação de processo pendente.

Pois bem, além de referido vício o edital de praceamento também contém vício quanto a descrição do imóvel. O imóvel em questão foi assim descrito:

*“Penhora dos direitos possessórios de dois lotes, nº 109 e nº 110, possui área de 3.292,10 m<sup>2</sup>, bairro Ponte Alta, Vargem/SP. Encontram-se edificadas duas construções térreas em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria e cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Construção Principal: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), 01 banheiro social, cozinha, área de serviço e terraço. Área externa com churrasqueira, 02 banheiro e depósito. Salão de jogos: salão de jogos,*



*banheiro e sauna. Possui também 02 piscinas. Cadastrados na PM de Vargem-SP, sob os n.ºs. 0.0.1155 (n.º 109) e 0.0.1156 (n.º 110).”*

Ocorre que a descrição contida no indigitado edital é deveras simplista e não atende aos requisitos previstos no art. 886, I, do CPC

Registre-se que há informações muito relevantes que deixaram de ser incluídas no edital ora impugnado, vez que se deixou de informar, por exemplo, que as ruas do Condomínio onde está localizado o imóvel levado a hasta pública são de terra batida e que tais ruas não apresentam guias ou sarjetas, que tampouco há captação de água potável, não havendo nem mesmo coleta de esgoto, assim como não existe rede de galerias de águas pluviais.

Tal realidade foi exposta no laudo pericial apresentado nos autos da Ação Civil Pública mencionada no tópico anterior e foram mencionados no bojo do V. Acórdão que manteve incólume a sentença de parcial procedência exarada na primeira instância, razão pela qual pede-se vênua para reproduzir o trecho do V. Acórdão:

*“A perícia anexou uma planta do loteamento, denominado de Condomínio Recanto Primavera, registrado junto ao 2º Cartório de Notas, em 14 de abril de 1.981 (fls. 1513), onde é possível verificar que os lotes estão demarcados no solo.*

**Há, ainda, ruas e áreas comuns, inclusive destinadas a lazer. Quanto à infraestrutura, a perícia constatou que as ruas são de terra batida, não apresentam guias ou sarjetas e não há captação de água potável nem coleta de esgoto, assim como inexistente rede de galerias de áreas pluviais (sic) (fls. 1485).”**

(destacou-se)



Logo, resta extreme de dúvidas de que as informações quanto a infraestrutura do imóvel, tais como falta de captação de água, falta de tratamento de esgoto, entre outras acima mencionadas, devem constar do edital de publicação do leilão, sob pena de nulidade absoluta.

Nesse sentido já decidiu o Tribunal Bandeirante:

*APELAÇÃO CÍVEL – Ação anulatória de arrematação – Município de Campinas – Insurgência contra sentença que julgou improcedente a ação – Imóvel penhorado e arrematado em execução fiscal – Avaliação do imóvel por estimativa e **ausência de descrição pormenorizada do bem** e de averbação da penhora no respectivo cartório de registro de imóveis – Termo de penhora e edital de hasta pública expedidos sem a observância dos requisitos previstos nos art.659, 681 e 686 do CPC/73, vigentes ao tempo da arrematação (Art. 844, 872 e 886 do CPC/2015) – **Vícios insanáveis – "Querela Nullitatis insanabilis"- Instrumento utilizado para impugnar decisões que contenham vícios graves ou erros de atividade, não se sujeitando a prazo** - Reconhecimento de "error in procedendo"- Nulidade da arrematação reconhecida, nos termos do art. 694, §1º, inciso I, do CPC de 1973 (art. 903, §1º, inciso I, do CPC/2015) - Sentença reformada – Recurso provido.*

(TJ/SP, 15ª Câmara de Direito Público, Apelação nº 1023145-90.2018.8.26.0114, RI. Des. Raul De Felice, j. 29/07/2020 – destacou-se)

Assim, também em razão da falta de descrição correta do imóvel levado à hasta pública deve a referida hasta pública ser imediatamente suspensa.



### 3. CONCLUSÃO

**Diante de todo o exposto, requer seja promovida a imediata suspensão da hasta pública iniciada em 08/11/2021 cujo, prosseguimento em 2ª praça se iniciou nesta data de hoje (11/11/2021), determinando-se a elaboração de novo edital contendo as informações indicadas acima e os demais requisitos legais, submetendo o novo edital a apreciação desse Douto Juízo e intimado as partes para se manifestarem a respeito de seu teor.**

Termos em que,  
pede deferimento.

São Paulo, 11 de novembro de 2021.

**TIRSON GONÇALVES GOVEIA**  
**OAB/SP Nº 260.816**

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

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

Processo Físico nº: **0002371-58.2005.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Ação Civil Pública - Ato Lesivo ao Patrimônio Artístico, Estético, Histórico ou Turístico**  
 Requerente e Litisconsorte Ativo: **Ministério Público do Estado de São Paulo e outro**  
 Requerido: **Primavera Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Frederico Lopes Azevedo**

Vistos.

**O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** ajuizou a presente ação civil pública em face de **PRIMAVERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., GERT HERMANN REICHERT e EMÍLIO JOSÉ REICHERT**. Alega, em suma, que os réus GERT e EMÍLIO são sócios administradores da ré PRIMAVERA e que, nesta condição, promoveram de forma irregular o loteamento de uma gleba rural situada no bairro da Ponte Alta e Anhumas, no município de Vargem, nesta cidade e comarca de Bragança Paulista. Sustenta que os réus colocaram à venda 111 (cento e onze) lotes, fracionando a área total do loteamento em partes ideais. Aponta que o referido empreendimento imobiliário não obteve autorização ou aprovação dos órgãos municipais competentes e licença do DEPRN, não tendo sido registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Alega que os réus não reservaram áreas do loteamento para atender as exigências legais. Defende que o empreendimento não pode ser enquadrado como condomínio e que deve se submeter aos ditames da Lei 6.766/79, que versa sobre o parcelamento de solo urbano. Com base em tais argumentos, requer sejam os requeridos condenados à promover a regularização do loteamento ou, subsidiariamente, que reconstituam as condições da referida gleba de terras no período anterior ao empreendimento e, neste caso, que sejam compelidos a indenizar os adquirentes dos lotes. Pede, ainda, a condenação dos requeridos ao pagamento de indenização por danos morais

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
12902-000**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

por ofensa aos interesses e direitos difusos. Juntou documentos (fls. 26/802).

Ciente do ajuizamento da presente ação civil pública, o MUNICÍPIO DE VARGEM requereu seu ingresso no feito como litisconsorte ativo (fls. 826), o que foi deferido (fls. 829).

Os réus foram devidamente citados (fls. 848 e 1.294) e contestaram a ação (fls. 856/866 e 959/970). Alegaram, preliminarmente, ausência de pressuposto de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo, vez que o autor deixou de incluir no polo passivo da ação os adquirentes dos lotes, cujo patrimônio seria atingido pela procedência dos pedidos formulados. Sustentam, ainda, a ilegitimidade do Ministério Público para pleitear o ressarcimento dos valores dispendidos pelos adquirentes em caso de procedência do pedido de desconstituição do loteamento. Afirmam que parte dos documentos apresentados pelo autor não possui pertinência com a demanda. Apontam que a pretensão inicial foi atingida pela prescrição, eis que passados mais de 20 (vinte) anos da data da instituição do condomínio. No mérito, sustentam a legalidade do condomínio rural instituído, defendendo que a ele se aplicam as disposições dos arts. 623 e seguintes do Código Civil de 1916 e não a Lei 6.766/79. Juntaram documentos (fls. 867/943 e 971/1.290)

O Ministério Público manifestou-se sobre as contestações (fls. 645/647 e 1.297/1.315), reiterando sua manifestação inicial e rebatendo os argumentos trazidos pelos réus.

Instados a se manifestarem sobre as provas que pretendiam produzir, o autor pleiteou o julgamento antecipado da causa, ao passo que os requeridos pugnaram pela produção de prova pericial, documental e oral.

O feito foi saneado (fls. 1.334/1.336), com a rejeição das questões preliminares suscitadas pelos Requeridos e o deferimento da produção de provas orais.



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
12902-000**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Os requeridos apresentaram documentos (fls. 1.354/1.366 e 1.378/1.380), dos quais o autor tomou conhecimento, nos termos do art. 398, do Código de Processo Civil. Ainda durante a instrução processual, foram ouvidas 01 (uma) testemunha do autor e 03 (três) arroladas pelos réus (fls. 1.381/1.404), bem como foi determinada a realização de prova pericial (fls. 1.419), cujo laudo pericial foi juntado aos autos (fls. 1.482/1.520) e posteriormente complementado (fls. 1.696/1.697).

Veio aos autos a informação de que o réu GERT falecera (fls.1.575), tendo sido determinada a habilitação de seus herdeiros (fls. 1.579) e, posteriormente, a citação dos mesmos (fls. 1.619).

Citados, os herdeiros de GERT HERMANN REICHERT vieram aos autos e requereram que no polo passivo da demanda constasse apenas o ESPÓLIO DE GERT HERMANN REICHERT, a ser representado pelo seu inventariante (fls. 1.679/1.680), o que foi indeferido. Em seguida, houve a interposição de agravo de instrumento contra esta decisão.

As partes manifestaram-se sobre o trabalho pericial e, ao término da instrução processual, foram intimadas para apresentação de alegações finais, do que se desincumbiram regularmente (fls. 1.726/1.734, 1.760/1.765 e 1.768/1.775).

É o relatório.

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

Antes de adentrar no mérito, anoto que a pretensão ministerial não se encontra atingida pela prescrição, vez que a demanda versa sobre direitos difusos, em especial o direito da coletividade sobre um desenvolvimento urbano ordenado.



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

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

É de se reconhecer, portanto, a imprescritibilidade do direito de ação em se fundou a propositura da presente demanda. Ademais, a suposta ilegalidade praticada pelos requeridos, de natureza omissiva, se protraí no tempo, impedindo, portanto, a incidência da prescrição. Neste sentido:

*“AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LOTEAMENTO CLANDESTINO. DANOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS. COMPRA DE ÁREA E VENDA DE LOTES SEM OBEDIÊNCIA AO DISPOSTO NA LEI 6.766/79. RESPONSABILIDADE DA MUNICIPALIDADE CONFIGURADA. NECESSIDADE, AGORA, DE REGULARIZAR O LOTEAMENTO OU DE RETORNAR A GLEBA AO ESTADO ORIGINAL, CASO A REGULARIZAÇÃO NÃO SEJA POSSÍVEL. MUNICIPALIDADE QUE SE REVELOU OMISSA. PRESCRIÇÃO E CERCEAMENTO DE DEFESA AFASTADAS. CARTÓRIOS QUE NÃO PODIAM, AINDA, REGISTRAR AQUELAS TRANSFERÊNCIAS DE PARTES IDEAIS. RECURSOS NÃO PROVIDOS, COM OBSERVAÇÃO (...) Não há se falar em prescrição. Os danos ambientais e urbanísticos são perenes, de modo que, imprescritíveis.” (TJ/SP – 10ª Câm. Dir. Público – Apelação n.º 0004027-46.2009.8.26.0443, - Rel. Des. Urbano Ruiz – j. 20.05.13)*

Não havendo outras questões preliminares pendentes de análise e, tampouco, vícios ou irregularidades que maculem o processo, passo ao julgamento do mérito, à luz das provas produzidas durante a instrução processual.

Importante frisar, preambularmente, que o imóvel destinado primordialmente para fins recreativos (sítios de recreio) não deve, de acordo com a doutrina e jurisprudência majoritárias, se submeter ao regime aplicável a áreas rurais, vez que não se presta à exploração agrícola, extrativa vegetal, pecuária ou agroindustrial.

Ademais, no caso em tela, o perito judicial bem observou que a área do empreendimento foi declarada como de **expansão urbana** pelo Município de Vargem/SP, mediante a edição da Lei 374/2004 (fls. 768/769).



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
12902-000

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

Em razão disso, em tese, aplicar-se-iam ao presente caso as disposições da Lei 6.766/79, que, no seu art. 2º, caput e §§ 1º 2º estabelece que “o parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante **loteamento** ou **desmembramento**, observadas as disposições desta lei (...) considera-se **loteamento** a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes (...) considera-se **desmembramento** a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes

Ocorre que, embora a Lei 6.766/79 silencie acerca de “loteamentos fechados”, a doutrina e a jurisprudência, sensíveis à realidade social, têm reconhecido a proliferação de tais empreendimentos, especialmente no entorno de cidades de grande e médio porte, a fim de possibilitar a seus moradores e usuários conforto, comodidade e segurança. A respeito deste tipo especial de loteamento, Hely Lopes Meirelles leciona que:

*“Loteamentos especiais’ estão surgindo, principalmente nos arredores das grandes cidades, em razão da busca por maior segurança, privacidade e qualidade de vida. Para esses loteamentos não há, ainda, legislação superior específica que oriente a sua formação, estando consagrado o uso da denominação “loteamento fechado” ou “condomínio fechado”, com ingresso só permitido aos moradores e pessoas por eles autorizadas e com equipamentos e serviços urbanos próprios, para autossuficiência da comunidade. De modo geral, são de duas espécies: 1) aqueles em que o parcelamento do solo se faz de conformidade com a Lei 6.766/79, com a aprovação da Prefeitura, e esta outorga o uso das ruas e praças mediante concessão ou permissão; 2) aqueles que mantêm toda a área como propriedade particular, inclusive vias internas instituindo uma forma de condomínio relacionada com casas que constituem unidades autônomas ao lado das frações ideais nas áreas comuns (ruas, praças e equipamentos de uso coletivo), de copropriedade de todos, tendo como modelo o condomínio edilício, tudo objeto de registro no registro de imóveis. Essas modalidades merecem prosperar. Todavia,*



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

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

*impõe-se um regramento legal prévio para discipliná-los, mormente quanto aos encargos de segurança, higiene, coleta de lixo, limpeza e conservação de vias, serviços de água e esgoto, que tanto podem ficar com a Prefeitura, mediante remuneração dos serviços, como com os dirigentes da comunidade, mediante convenção contratual" (Direito Municipal Brasileiro – 17ª ed. – Malheiros, 2014 – p. 585/586).*

Evoluindo o entendimento sobre o tema, a doutrina tem admitido, portanto, a existência de “loteamentos fechados” (regidos pela Lei 6.766/79) e de “condomínios horizontais” ou “condomínios fechados” (regidos pela Lei 4.591/64 e pelo Código Civil). Tal distinção vem sendo albergada pela jurisprudência, havendo precedentes no sentido de que a caracterização do loteamento disciplinado pela Lei nº 6.766/79 dispensa a elaboração de um plano de construção, enquanto que o condomínio horizontal trazido pela Lei nº 4.591/64 exige a aprovação de um projeto construtivo, com delimitação de áreas comuns, áreas de preservação ambiental, ruas internas etc. A propósito:

*ACÇÃO CIVIL PÚBLICA. 1.- Matérias preliminares. Prescrição. Não acolhimento. Imprescritibilidade da pretensão relacionada à regularização da área onde implementado o loteamento. Precedente do STJ (REsp nº 1.120.117/SC, Min. Eliana Calmon). Ilegitimidade ativa. Afastamento. Ministério Público que ostenta legitimidade para a defesa da ordem urbanística enquanto direito indisponível (STJ, AgRg no Ag 928652/RS, Min. Herman Benjamin). 2.- Impugnação do ato de incorporação imobiliária. Condomínio especial horizontal de casas. Admissibilidade do empreendimento, segundo a Lei nº 4.591/64. Alegada violação ao sistema de loteamento urbano previsto na Lei nº 6.766/79. Não acolhimento. Edificação de imóveis com padronização mínima, ainda que mediante custeio dos adquirentes. Admissível construção ou ampliação das unidades pelos adquirentes. Incidência do disposto no art. 29 da Lei de Condomínio em Edificações e do art. 1.351 do Código Civil. Precedente: “O loteamento, disciplinado pela Lei 6.766/79, difere-se do condomínio horizontal de casas, regulado pela Lei 4.591/64 (art. 8º). E a diferença fundamental entre o loteamento (inclusive o fechado) e o condomínio horizontal de casas consubstancia-se no fato de que no primeiro há mero intuito de edificação (finalidade habitacional), sem que, para tanto, haja sequer plano aprovado de construção. No segundo, no entanto, se ainda não houver a edificação pronta ou em*


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA**
**FORO DE BRAGANÇA PAULISTA**
**2ª VARA CÍVEL**
**AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*construção, deve, ao menos, existir aprovação de um projeto de construção” (STJ, REsp nº 709.403/SP, Min. Raul Araujo). SENTENÇA PRESERVADA NOS TERMOS DO ART. 252 DO REGIMENTO INTERNO DESTE TRIBUNAL. APELO IMPRÓVIDO. (...) Destaque-se, ainda, que enquanto o loteamento disciplinado pela Lei nº 6.766/79 dispensa um plano aprovado de construção, bastando a sua destinação à edificação, o condomínio horizontal de casas trazido pela Lei nº 4.591/64 exige a aprovação de um projeto construtivo, medida observada pela recorrida que, conforme se verifica do ato de incorporação do Condomínio Residencial “Morada das Nascentes”, delimitou as áreas comuns, áreas verdes de preservação permanente, ruas internas e, finalmente, a edificação de 257 (duzentos e cinquenta e sete) casas residenciais, todas descritas com área mínima e características. Nem se sustente, ainda, que descaracteriza o condomínio em edificações a construção da unidade pelo seu adquirente ou, ainda, a possibilidade de ampliação do projeto inaugural. A uma porque a Lei nº 4.591/64 deixa claro que pode o incorporador “embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial” (art. 29). E depois, a ampliação da unidade não é vedada pelo Código Civil, ainda que exija quórum qualificado para a deliberação da matéria (art. 1.351 do CC). É o que decidiu o Superior Tribunal de Justiça, anotando-se: “O fato de a incorporadora não ficar responsável pela edificação direta das casas do condomínio não caracteriza, por si só, burla ao sistema de loteamento previsto na Lei 6.776/79. Ao contrário, o art. 29 da Lei 4.591/64 expressamente prevê essa possibilidade, permitindo ao incorporador, quando não for também construtor, escolher tão somente alienar as frações ideais, sem se compromissar com a execução direta da construção do empreendimento incorporado, e modo que esta poderá ser contratada, em separado, pela incorporadora ou pelos adquirentes do imóvel, com terceiro o construtor. Nessas hipóteses, para que fique caracterizada a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, basta que o incorporador, no ato de incorporação, providencie, perante a autoridade administrativa competente, a aprovação de projeto de construção” (REsp nº 709.403/SP, Min. Raul Araujo). (TJ/SP – 3ª Câm. Dir. Privado – Apelação n.º 005100-48.2008.8.26.0650 – Rel. Donegá Morandini – j. 03.03.2015).*

O laudo pericial acostado aos autos (fls. 1.483/1.504) permite que se

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
12902-000**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

conclua que o empreendimento objeto do litígio consiste em um **loteamento fechado**, especialmente porque inexistente um projeto construtivo voltado a disciplinar as edificações a serem implementadas em cada um dos lotes comercializados, gozando os adquirentes de ampla liberdade na utilização de seus lotes. Em razão disso, evidencia-se a necessidade de observância aos parâmetros estabelecidos pela Lei 6.766/79 a fim de que seja regularizado o empreendimento.

*In casu*, faz-se necessário reconhecer que o empreendimento não foi regularmente instituído, eis que, não bastasse ter ele surgido clandestina e informalmente a partir da transmissão de pequenas frações ideais de sua área aos adquirentes que visavam obter o domínio de uma parte absolutamente individualizada de sua área – em desacordo, portanto, com o disposto no art. 176, da Lei 6.015/73 –, verifica-se que, conforme avaliação técnica do perito judicial, o “*loteamento é irregular, pois não foi objeto de aprovação pela Prefeitura Municipal e conseqüentemente não foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis*” (fls. 1.485).

Além disso, não se pode ignorar que parte do loteamento está em área de preservação permanente, o que deflui da nítida despreocupação dos réus com a questão ambiental e do deliberado descumprimento dos trâmites normais para a instituição do empreendimento, furtando-o das aprofundadas e indispensáveis análises inerentes ao Poder-Dever fiscalizatório do Poder Público.

Com efeito, não houve aprovação do projeto pela Prefeitura, não houve a construção de rede de abastecimento de água, de captação de esgoto e, tampouco, a instalação de rede de iluminação pública. Não houve, ainda, o necessário registro do loteamento perante o Oficial de Registro de Imóveis (fl. 167) e não foi requerida a aprovação do empreendimento pela SABESP e CETESB.

Disso decorre, portanto, a procedência do pedido formulado pelo Ministério Público no sentido de que os réus promovam a regularização do loteamento,



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

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

observando todos os trâmites necessários à sua viabilização.

Por outro lado, no que tange ao pedido de condenação dos réus ao pagamento de indenização ao Fundo Estadual de Reparação de Danos Difusos, embora não se ignore a reparabilidade do dano moral coletivo (C. STJ – 2ª Turma - REsp 1.197.654-MG – Rel. Min. Herman Benjamin - j. 01.03.2011), é de se reconhecer que a situação narrada na petição inicial, por si só, não é capaz de ensejar a verificação de significativa violação de direitos metaindividuais daqueles que “*não puderam usar os bens que deveriam ser comuns, tais como ruas, praças, áreas de uso comunitário e institucional*” (fls. 22). A propósito:

*“LOTEAMENTO Descumprimento do projeto de loteamento Ausência de obras urbanísticas Assentamento de guias e sarjetas Responsabilidade solidária do loteador e do Município Inteligência do art. 40 da Lei 6.766/1979 e art. 30, VIII, da CF Exclusão da obrigação do loteador na hipótese, uma vez que já condenado em ação anterior, com decisão transitada em julgado Sentença de procedência em relação ao Município e improcedência em relação ao loteador Recursos do Município e do Ministério Público não providos IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA LOTEAMENTO Descumprimento do projeto de loteamento Ausência de obras urbanísticas Assentamento de guias e sarjetas Ilegalidade que não se consubstancia ato de improbidade administrativa Ausência do elemento subjetivo Prefeitos e procuradores municipais das últimas administrações que, por orientação do Ministério Público, assumiram as obras e ingressaram com ação de cobrança contra o loteador Não é ímprobo o agente público que busca a regularização de ilegalidade de longa data, só porque o tenha feito após recomendação do órgão com atribuição de ser o fiscal da lei Sentença de improcedência Recurso do Ministério Público não provido INDENIZAÇÃO DANO MORAL COLETIVO LOTEAMENTO Descumprimento do projeto de loteamento Ausência de obras urbanísticas Assentamento de guias e sarjetas Conquanto inegável que a irregularidade do loteamento tenha causado dissabor aos seus moradores, não se vislumbra a ocorrência de lesão moral, uma vez que não houve intranquilidade social ou alterações relevantes na ordem extrapatrimonial coletiva de sorte a gerar o dever de indenizar Recurso do Ministério Público não provido (...) Se a doutrina e a jurisprudência, ao se pronunciarem*



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

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

*sobre o dano extrapatrimonial individualmente considerado, ressaltam que as ofensas de menor importância, o aborrecimento banal ou a mera sensibilidade não são suscetíveis de serem indenizados, a mesma prudência deve ser observada em relação aos danos extrapatrimoniais da coletividade. Logo, a agressão deve ser significativa; o fato que agride o patrimônio coletivo deve ser de tal intensidade e extensão que implique na sensação de repulsa coletiva a ato intolerável.” (Dionísio Renz Biernfeld, in Dano moral ou extrapatrimonial ambiental. São Paulo. LTr, 2009, p. 120). Na hipótese em apreço, conquanto seja inegável que a irregularidade do loteamento tenha causado dissabor aos seus moradores, não se vislumbra a ocorrência de lesão moral, uma vez que não houve intranquilidade social ou alterações relevantes na ordem extrapatrimonial coletiva de sorte a gerar o dever de indenizar. (TJ/SP – 6ª Câm. Dir. Público – Apelação n.º 0005875-83.2011.8.26.0189 – Rel. Reinaldo Miluzzi – j. 22.06.2015).*

Por ser oportuno, observo que a demonstração pelo perito judicial de que o loteamento não respeitou área de preservação permanente não pode ensejar a condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos morais metaindividuais, mas tão somente a reparação do dano no ensejo da regularização do empreendimento. Isto porque o pedido indenizatório foi fundado na alegação ministerial no sentido de que houve a violação de direitos extrapatrimoniais daqueles que “*não puderam usar os bens que deveriam ser comuns, tais como ruas, praças, áreas de uso comunitário e institucional*”.

Em razão disso, eventual condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos morais metaindividuais em razão do ilícito ambiental constatado nos autos representaria grave violação a suas garantias constitucionais, v.g., o devido processo legal e a ampla defesa (art. 5º, LVI e LV, da Constituição Federal).

Ante o exposto e de tudo o que mais dos autos consta, com base no art. 269, I, do Código de Processo Civil, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, para, afastando o pedido de indenização por danos morais por ofensa aos interesses e direitos difusos, reconhecer a irregularidade do loteamento “Condomínio Recanto Primavera” e condenar os





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA  
FORO DE BRAGANÇA PAULISTA  
2ª VARA CÍVEL  
AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
12902-000

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

réus a providenciarem, às suas expensas, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, todas as medidas necessárias à regularização do empreendimento, obtendo as autorizações necessárias e promovendo o seu devido registro no fôlio real, observadas as determinações da Lei 6.766/79 e na legislação do Município de Vargem/SP, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitada a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), a qual deverá ser destinada, em caso de descumprimento, ao Fundo Estadual de Reparação de Danos Difusos.

Levando-se em conta o princípio da causalidade como norteador das regras de atribuição dos encargos sucumbenciais, deverão os réus arcar com as custas e despesas processuais, não sendo cabíveis, no caso, a imposição de pagamento de honorários advocatícios sucumbenciais.

Comunique-se a C. 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente do Eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo acerca da prolação da presente sentença, ante a possível perda do objeto do agravo de instrumento n.º 2098020-70.2015.8.26.0000.

P.R.I.C.

Bragança Paulista, 22 de setembro de 2015.

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



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2020.0000994727**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0002371-58.2005.8.26.0099, da Comarca de Bragança Paulista, em que são apelantes PRIMAVERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (E OUTROS(AS)), EMILIO JOSE REICHERT, ELZA SILVA REICHERT (HERDEIRO), MARCOS SILVA REICHERT (INVENTARIANTE), PATRICIA SILVA REICHERT (HERDEIRO) e GERT HERMANN REICHERT (ESPÓLIO), são apelados PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM e MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente sem voto), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E COSTA NETTO.

São Paulo, 3 de dezembro de 2020.

**CRISTINA MEDINA MOGIONI**  
**Relatora**  
Assinatura Eletrônica

Este documento é o original digitalizado automaticamente por JURIS e OJAS. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002371-58.2005.8.26.0099 e código B18X1ED0ESC8D.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**VOTO Nº 2894**

**APELAÇÃO Nº 0002371-58.2005.8.26.0099**

**COMARCA: Bragança Paulista**

**JUIZ (A): Frederico Lopes Azevedo**

**APELANTES: PRIMAVERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (E OUTROS), EMILIO JOSE REICHERT, ELZA SILVA REICHERT, MARCOS SILVA REICHERT, PATRÍCIA SILVA REICHERT E GERT HERMANN REICHERT (ESPOLIO)**

**APELADOS: PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM E MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

AÇÃO CIVIL PÚBLICA PROMOVIDA PELO MINISTÉRIO PÚBLICO. LOTEAMENTO CLANDESTINO E IRREGULAR, COM TOTAL INFRINGÊNCIA AO DISPOSTO NA LEI Nº 6.766/79, CHÁCARAS DE RECREIO. PRELIMINARES REJEITADAS. SUCESSORES DO FALECIDO QUE RESPONDEM PELAS FORÇAS DA HERANÇA. ADQUIRENTES DOS LOTES QUE SÃO LITISCONSORTES FACULTATIVOS. MÉRITO. LOTEAMENTO IRREGULAR. ALEGAÇÃO DE SE TRATAR DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL. DESCABIMENTO. FALTA DE TIPICIDADE DIANTE DAS CARACTERÍSTICAS LOCAIS. INOCORRÊNCIA. LEI Nº 6.766/79. INCIDÊNCIA. NECESSIDADE DE REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA, COM OBSERVAÇÃO DE QUE OS SUCESSORES DO FALECIDO SÓ RESPONDAM PELA OBRIGAÇÕES NOS LIMITES DA HERANÇA. RECURSO DESPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.

Vistos.

Trata-se de ação civil pública movida pelo **Ministério Público do Estado de São Paulo** em face de **Primavera Empreendimentos Imobiliários Ltda, Gert Hermann Reichert e Emílio José Reichert**, julgada parcialmente



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

procedente para reconhecer a irregularidade do loteamento "Condomínio Recanto Primavera" e condenar os réus a providenciarem, às suas expensas, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, todas as medidas necessárias à regularização do empreendimento, obtendo as autorizações necessárias e promovendo o seu devido registro no fôlio real, observadas as determinações da Lei 6.766/79 e na legislação do Município de Vargem/SP, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitada a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), a qual deverá ser destinada, em caso de descumprimento, ao Fundo Estadual de Reparação de Danos Difusos. O pedido de indenização por danos morais foi afastado.

Os réus foram condenados ao pagamento das custas e despesas processuais, sem imposição de honorários advocatícios sucumbenciais por incabíveis.

Os réus Primavera Empreendimento Imobiliário Ltda e Emílio José Reichert opuseram apelação à sentença, aduzindo, em resumo, que o empreendimento datado de 1.981, no Distrito de Vargem, foi organizado conforme o disposto nos arts. 623 e seguintes do Código Civil, em condomínio de frações ideais, condomínios de chácaras, sem qualquer intenção de instituição de parcelamento para fins urbanos; que não há qualquer vedação à constituição de condomínio horizontal de lotes, com submissão à Lei 4.591/64, e não à Lei 6.766/79. Por fim, postularam a ampliação do prazo para eventual cumprimento da decisão, em caso de ser mantida a sentença, haja vista a insuficiência do prazo de 180 dias para todas as providências necessárias à regularização (fls. 1822/1834).

Os herdeiros do falecido Gert recorrem da sentença, fls. 1840 a 1845, suscitando ilegitimidade passiva dos sucessores do espólio de Gert Hermann Reichert e da viúva Elza Silva Reichert porque o inventário ainda está em andamento e o espólio é quem deveria figurar no polo passivo, bem como porque a viúva nunca participou de ato da empresa. Invocam a necessidade de inclusão na lide dos adquirentes dos terrenos do Recanto Primavera porque compraram área rural, sem infraestrutura urbana, de modo que devem ser incluídos na lide para "expor sua opinião" (sic). No mérito, aduzem que as provas deveriam também apurar a base no equilíbrio econômico contratual, eis que a empresa do falecido pai dos recorrentes



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

não vendeu produto equivocado e, portanto, eventual urbanização imposta deveria contar com suporte econômico dos adquirentes do loteamento. Insistem em que a venda referiu-se a terrenos rurais, de modo que os adquirentes sabiam que chácaras estavam sendo comercializadas, inexistindo dolo na transação imobiliária, não havendo que se aplicar a Lei de Loteamento, como entende o Ministério Público.

Assim, pedem a reforma da sentença, a fim de que a ação seja reformada, julgando-se improcedente a ação civil pública.

O Ministério Público apresentou contrarrazões, fls. 1851/1859.

A Procuradoria Geral de Justiça apresentou o parecer a fls. 1865/1870, pela manutenção da sentença.

Não houve oposição ao julgamento virtual (fls. 1874).

**É o relatório.**

A presente ação civil pública foi ajuizada pelo Ministério Público do Estado de São Paulo em face de Primavera Empreendimentos Imobiliários Ltda, Gert Hermann Reichert e Emílio José Reichert, alegando, em resumo, que os réus Gert e Emílio, na condição de sócios administradores da ré Primavera, promoveram o loteamento irregular de uma área rural situada no bairro da Ponte Alta e Anhumas, no Município de Vargem, Comarca de Bragança Paulista, colocando à venda 111 lotes, mediante o fracionamento da área total em partes ideais.

Alega, o Ministério Público, que não foram obtidas as autorizações dos órgãos municipais competentes e licença do DEPRN, assim como não houve o devido registro do loteamento junto ao Oficial de Registro de Imóveis, em desobediência aos ditames da lei 6.766/79, que versa sobre o parcelamento do solo urbano.

Assim, é que postulou a condenação dos réus à regularização do loteamento ou, em caráter subsidiário, à reconstituição da gleba de terras ao estado anterior ao empreendimento, mediante indenização aos adquirentes dos lotes, inclusive.

Houve a inclusão do Município de Vargem no polo ativo, fls. 829.

Em defesa, os réus alegaram preliminar de ausência de pressuposto de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo porque os adquirentes dos lotes deveriam ser incluídos no polo passivo da ação e preliminar de















PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Muito embora as vendas tenham sido feitas em frações ideais de gleba maior, vê-se que, na verdade, houve a venda de lotes, tanto que existe planta registrada no cartório de notas, identificando o loteamento e os lotes correspondentes.

Essa realidade não pode ser desconhecida, a ponto de, simplesmente, determinar a aplicação das regras atinentes ao condomínio e afastar a aplicação da Lei 6.766/79, ao presente caso.

A lei 4.591/64 não é de ser aplicada à hipótese dos autos.

Referida lei dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, de modo que só se aplica a condomínio que possua um projeto construtivo, não sendo o caso de mero loteamento.

A sentença bem analisou a questão, destacando a evolução da doutrina e da jurisprudência para admitir os "loteamentos fechados", submetidos à Lei 6.766/79, e os "condomínios fechados" ou "loteamentos horizontais", submetidos à Lei 4.591/64 e pelo Código Civil, e concluiu: *"Tal distinção vem sendo albergada pela jurisprudência, havendo precedentes no sentido de que a caracterização do loteamento disciplinado pela Lei nº 6.766/79 dispensa a elaboração de um plano de construção, enquanto que o condomínio horizontal trazido pela Lei nº 4.591/64 exige a aprovação de um projeto construtivo, com delimitação de áreas comuns, áreas de preservação ambiental, ruas internas etc"*.

O precedente jurisprudencial contido na sentença bem elucidou a questão, valendo destacar a ementa:

***Ementa:*** AÇÃO CIVIL PÚBLICA. 1.- *Matérias preliminares. Prescrição. Não acolhimento. Imprescritibilidade da pretensão relacionada à regularização da área onde implementado o loteamento. Precedente do STJ (REsp nº 1.120.117/SC, Min. Eliana Calmon). Ilegitimidade ativa. Afastamento. Ministério Público que ostenta legitimidade para a defesa da ordem urbanística enquanto direito indisponível (STJ, AgRg no Ag 928652/RS, Min. Herman Benjamin).* 2.- *Impugnação do ato de incorporação imobiliária. Condomínio especial horizontal de casas. Admissibilidade do*





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

lotear sua área para fins urbanos precisaria tomar todas as providências previstas em lei antes de qualquer alienação de lotes.

A alienação de partes ideais, mas com descrição de área e indicação no solo da localização dos lotes, mediante uma planta registrada no cartório de notas, é única e tão somente uma tentativa de burlar a legislação existente, livrando-se, inclusive, da obtenção de todas as licenças e aprovações exigidas pelos órgãos públicos.

A primeira providência para que o proprietário de área rural pudesse promover loteamento para fins urbanos seria lograr fazer aprovar lei municipal para que a área fosse considerada urbana ou de expansão urbana, de modo a cumprir a exigência do art. 3º, da Lei 6.766/79: "*Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal*".

Ao tempo da venda dos lotes, a área era rural, mas, com o decorrer do processo e em tentativa de solucionar a questão extrajudicialmente, a lei municipal foi editada e considerou a área em apreço como sendo de expansão urbana (Lei 374, do Município de Vargem, de 23 de julho de 2004).

Sobre a finalidade urbana das chácaras de recreio e da incidência da Lei 6.766/79, merece destaque o julgamento da Apelação Cível nº 239.970-2/1, da 16ª Câmara Civil do TJSP, em que foi relator o Eminentíssimo Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças, julgado em 27/09/1994, destacado nas contrarrazões do Ministério Público e que deve ser novamente colacionado:

*" (...) Assim, o fato de se tratar de loteamento em condomínio de zona rural (sítios de recreio) não exime seu promotor de submissão às exigências da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei Federal nº 6 766/79) se aquele não possui qualquer conotação rural a não ser a localização fora da zona urbana (RT, vol 628/313), (RJTJESP, Lex, 135/407/408)."*

*(...) Verifica-se, assim, que a Lei Federal nº*







PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

justificando mais delongas.

E, de todo modo, o prazo de 180 dias é bastante longo, notadamente se considerada a já existência a lei municipal que considera a área como de expansão urbana.

O caso, portanto, é de manter a sentença, integralmente.

Por fim, deve ser destacada a observação contida no corpo do voto, no sentido de que os sucessores de Gert Reichert só respondam pelas obrigações nos limites da herança.

Posto isso, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, com observação.

**CRISTINA MEDINA MOGIONI**

Relatora





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA**  
**FORO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
**1ª VARA CÍVEL**  
**AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP**  
**12902-000**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso  
 Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

Manifeste a empresa de leilão e o exequente sobre a alegação de nulidade do leilão.

Mantenho o leilão, ficando somente condicionada a homologação da arrematação à decisão sobre o ponto acima, a fim de se evitar possível perda inútil da venda.

Bragança Paulista, 12 de novembro de 2021.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1846/2021, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |
| Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)           | D.J.E |

Teor do ato: "Manifeste a empresa de leilão e o exequente sobre a alegação de nulidade do leilão. Mantenho o leilão, ficando somente condicionada a homologação da arrematação à decisão sobre o ponto acima, a fim de se evitar possível perda inútil da venda."

Bragança Paulista, 15 de novembro de 2021.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 1846/2021, 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

Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)  
Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)  
Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)

Teor do ato: "Manifeste a empresa de leilão e o exequente sobre a alegação de nulidade do leilão. Mantenho o leilão, ficando somente condicionada a homologação da arrematação à decisão sobre o ponto acima, a fim de se evitar possível perda inútil da venda."

Bragança Paulista, 17 de novembro de 2021.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1876/2021, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |
| Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)           | D.J.E |
| Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)            | D.J.E |

Teor do ato: "Manifeste a empresa de leilão e o exequente sobre a alegação de nulidade do leilão. Mantenho o leilão, ficando somente condicionada a homologação da arrematação à decisão sobre o ponto acima, a fim de se evitar possível perda inútil da venda. (NOTA DO CARTÓRIO - Despacho republicado, tendo em vista que na publicação anterior não constou o nome do advogado da empresa de leilão.)"

Bragança Paulista, 22 de novembro de 2021.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 1876/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 23/11/2021. Considera-se a data de publicação em 24/11/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)

Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)

Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: "Manifeste a empresa de leilão e o exequente sobre a alegação de nulidade do leilão. Mantenho o leilão, ficando somente condicionada a homologação da arrematação à decisão sobre o ponto acima, a fim de se evitar possível perda inútil da venda. (NOTA DO CARTÓRIO - Despacho republicado, tendo em vista que na publicação anterior não constou o nome do advogado da empresa de leilão.)"

Bragança Paulista, 23 de novembro de 2021.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA- SP

**PRIORIDADE**  
**ESTATUTO DO IDOSO**

Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099

**SHOZO TAKEBAYASHI**, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que promove em face de PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO e SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com base no despacho de fls. 305, informar e ao final requerer.

Não procedem as alegações do Executado Paulo em relação a manifestação das fls. 237/244.

Primeiramente esclarece que o Executado Paulo está ciente da penhora e leilão. Além disso tem advogado constituído nos autos, que vem recebendo publicações e atuando nos autos.

Já está pacificado que é desnecessária a intimação pessoal de devedor sobre alienação judicial. Veja:

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) negou recurso especial interposto por devedora que alegou a necessidade de intimação pessoal acerca de leilão para alienação judicial de bem penhorado. Por unanimidade, o colegiado considerou suficiente a intimação da Defensoria Pública, que foi constituída nos autos como representante da devedora.

*RECURSO ESPECIAL Nº 1.840.376 - RJ (2019/0289687-4) RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA RECORRENTE : VERA LUCIA MARTINS BRAGA ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VIA RAFAEL ADVOGADO : HELOISA DA SILVA MENEZES - RJ119244 EMENTA RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INEXISTÊNCIA. ALIENAÇÃO JUDICIAL. INTIMAÇÃO. DEFENSORIA PÚBLICA. ART. 889, II, DO CPC/2015. INTIMAÇÃO PESSOAL. DEVEDOR. DESNECESSIDADE. ART. 186, § 2º, DO CPC/2015. INAPLICABILIDADE. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a definir se (i) houve negativa de prestação jurisdicional e se (ii) o executado, intimado por intermédio da Defensoria Pública, também deveria ter sido cientificado pessoalmente acerca da alienação judicial do bem. 3. Não viola os arts. 489, § 1º, IV a VI, e 1.022 do CPC/2015 o acórdão que motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entendeu cabível à hipótese. 4. O art. 186, § 2º, do CPC/2015 permite ao juiz, a requerimento da Defensoria Pública, determinar a intimação pessoal da parte patrocinada quando o ato processual depender de providência ou informação que somente por ela possa ser realizada ou prestada. 5. O executado será cientificado, por meio do advogado ou do defensor público, quanto à alienação judicial do bem, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência. 6. Não cabe o pedido de notificação pessoal do executado quando há norma específica determinando apenas a intimação do devedor, por meio do advogado constituído nos autos ou da Defensoria Pública. 7. Recurso especial não provido.*

Em relação ao fato novo trazido em relação a ação civil, nada impede ou atrapalha a hasta pública. Não tem liminar ou alguma determinação que proíba a comercialização. Assim, não é causa de nulidade.

Diante do exposto, o Exequente entende que o procedimento adotado pela empresa de leilão (Lance Judicial) está dentro da lei, motivo pelo qual a hasta pública deve permanecer.

Termos em que cumpridas as formalidades pede-se deferimento

São Bernardo do Campo, 01 de dezembro de 2021.

Renato Martins de Paula Rodrigues  
OAB/SP 232.722



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA  
 COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA – SP.**

**Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099**

**FELIPE DOMINGOS PERIGO**, JUCESP n 919, leiloeiro, SISTEMA DE LEILÕES **LANCE JUDICIAL - GESTOR JUDICIAL**, ambos devidamente habilitados pelo TJ/SP, por seu advogado abaixo, honrada com a sua nomeação nos autos da Carta Precatória em que **SHOZO TAKEBAYASHI** move em face de **PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO e SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO**, vem, permissa máxima vênua, a presença de Vossa Excelência, expor o que segue:

Diante das alegações de nulidade do leilão de fls. 237/244, esclarece que o executado Paulo Cesar de Araujo Macedo, possui patrono constituído nos autos e foi devidamente intimado acerca das datas do leilão designado, conforme demonstrado abaixo:

|            |  |
|------------|--|
| 28/09/2021 | Certidão de Publicação Expedida<br><i>Relação :1626/2021 Data da Publicação: 29/09/2021 Número do Diário: 3370</i>   |
| 27/09/2021 | <input type="checkbox"/> Certidão de Cartório Expedida<br><i>Certidão - Genérica</i>   |
| 27/09/2021 | Remetido ao DJE<br><i>Relação: 1626/2021 Teor do ato: I) Ante o silêncio das partes, homologo o laudo pericial para que produza todos os efeitos. Liberem-se os honorários em favor do Perito. II) Ciência às partes das datas dos leilões a fls. 220/225. Advogados(s): Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP), Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP), <u>Tirson Gonçalves Gouveia (OAB 260816/SP)</u></i> |

Já a executada Silvia da Conceição Macedo, foi intimada por carta com aviso de recebimento, conforme demonstrado em anexo, que será juntado posteriormente nos autos.

Com relação a Ação Civil Pública, esclarece que não consta informações nos autos, bem como que nada impede que referida informação seja disponibilizada no portal de leilões aos interessados, não impedindo a realização da Hasta pública.

É o que tínhamos a informar e nos colocamos a disposição de V. Exa..

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.

Bragança Paulista, 4 de dezembro de 2021.

  
**FELIPE DOMINGOS PERIGO**  
JUICESP nº 919

  
**LANCE JUDICIAL**  
Sistema de leilões judiciais

  
**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**  
306.683 OAB/SP



# Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos

## Demonstrativo Resumido de Serviços Prestados

AGF JOAQUIM GALVÃO - JOAQUIM G.DE F.PACHECO NETO CORREIOS EPP - CNPJ: 59.681.049/0001-08

fls. 315

Período de: 03/10/2021 00:00 até: 03/12/2021 23:59 - Data de emissão: 05/12/2021

Ciente: 30718 - LANCE ALIENACOES VIRTUAIS LTDA CPF/CGC: 23.341.409/0001-77 - Endereço: RUA MARCOS APARECIDO MARIANO DE ALMEIDA 327 AP 5 BL II VISTA VER

| CEP/País  | Remetente          | Produto            | Data       | Destinatár         | Qtde | Valor |
|-----------|--------------------|--------------------|------------|--------------------|------|-------|
| 09691-100 | LANCE ALIENACOES V | 00CARTA COM AVISTA | 08/11/2021 | SILVIA DA CONCEICA | 1    | 4,80  |
| Total     |                    |                    |            |                    | 1    | 4,80  |
| Ttl geral |                    |                    |            |                    | 1    | 4,80  |

Impresso via Postalnet

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PRISCILLA SILVA SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/12/2021 às 02:02, sob o número WBGP21701428644. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004297-32.2020.8.26.0099 e código 8D5C6B5.

| BR264224681BR    |   |  |                    |
|------------------|---|--|--------------------|
| Data/Hora        | Descrição   | Local Da Ocorrência/Retirada                     | Recebedor/Dcto/Obs |
| 10/11/2021 15:40 | Objeto entregue ao destinatário   | Unidade de Distribuição/SAO BERNARDO DO CAMPO/SP |                    |
| 10/11/2021 10:56 | Objeto saiu para entrega ao destinatário  | Unidade de Distribuição/SAO BERNARDO DO CAMPO/SP |                    |
| 08/11/2021 18:54 | Objeto postado após o horário limite da unidade<br>Sujeito a encaminhamento no próximo dia útil | Agência dos Correios/ITU/SP                      |                    |

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
12902-000**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DESPACHO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso  
 Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

Ciência ao executado dos documentos juntados, após, conclusos.

Bragança Paulista, 07 de janeiro de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0005/2022, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |
| Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)           | D.J.E |
| Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)            | D.J.E |

Teor do ato: "Ciência ao executado dos documentos juntados, após, conclusos."

Bragança Paulista, 10 de janeiro de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0005/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 11/01/2022. Considera-se a data de publicação em 21/01/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)

Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)

Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: "Ciência ao executado dos documentos juntados, após, conclusos."

Bragança Paulista, 11 de janeiro de 2022.



DESDE 2009 - UMA EMPRESA DO GRUPO LANCE

## AUTO DE LEILÃO NEGATIVO – 1ª E 2ª PRAÇAS

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA(O) DA 01ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA – SP**

Processo(s) Nº 1004297-32.2020.8.26.0099

Partes envolvidas:

**Shozo Takebayashi**

**Paulo Cesar de Araujo Macedo**

Em 07 de dezembro de 2021 foi(ram) levado(s) à leilão/praça através do portal do Gestor Lance Judicial (<https://www.lancejudicial.com.br>), o(s) bem(ns) penhorados no processo em epígrafe, ao seu final, restando SEM LANCES.

Com 284 visitas no portal.

Considerando a possibilidade nova hasta publica, nos termos do art. 891 do CPC, requer nova oportunidade para alienação do bem penhorado e informa que providenciará o necessário para efetividade da hasta.

Diante disso, sugere:

(x) Nova hasta publica por 50% do preço de avaliação, conforme art. 891 do CPC.

( ) Informa que o bem avaliado sofreu desvalorização de mercado, conforme estimativas/pareceres de mercado apresentadas anexo, o que resultou em um leilão infrutífero, sugere nova avaliação que inclusive pode ser apresentada por este gestor através de 3 corretores.

( ) O bem penhorado possui débito de alienação fiduciária, não sendo esse devidamente atualizado ou apresentado nos autos do processo o que dificulta a venda, tendo em vista que para efetiva transferência da propriedade será necessário a quitação do contrato de alienação, assim, sugere a intimação do credor fiduciário para que apresente o débito atualizado.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento a juntada.

**Leiloeiro Oficial**

**LANCE JUDICIAL**

**LANCE JUDICIAL LEILÕES JUDICIAIS**  
**Adriano Piovezan Fonte - 306.683 OAB/SP**





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

**COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA**

**FORO DE BRAGANÇA PAULISTA**

**1ª VARA CÍVEL**

**AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
12902-000**

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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso  
 Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

Manifestem as partes sobre a petição da empresa de leilões a fls. 320.

Bragança Paulista, 11 de janeiro de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0014/2022, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |
| Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)           | D.J.E |
| Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)            | D.J.E |

Teor do ato: "Manifestem as partes sobre a petição da empresa de leilões a fls. 320."

Bragança Paulista, 12 de janeiro de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0014/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 13/01/2022. Considera-se a data de publicação em 21/01/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)

Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)

Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: "Manifestem as partes sobre a petição da empresa de leilões a fls. 320."

Bragança Paulista, 13 de janeiro de 2022.



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE FORO DE BRAGANÇA PAULISTA - SP.**

**Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099**

**PAULO CESAR ARAUJO MACEDO**, já devidamente qualificado nos autos do processo de execução de título extrajudicial do qual se extrai a presente carta precatória, que tramite perante esse Douto Juízo e Respectivo Cartório, **em atenção à respeitável determinação de fls. 321**, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:

A sugestão da empresa leiloeira surpreende o Executado, pois adota esta postura de titular do crédito, como se coubesse a ela o impulsionamento do processo e não ao exequente.

Com todo respeito, além de inapropriada a sugestão de fls. 320 revela-se fruto de claro equívoco na interpretação jurídica das normas processuais.

Com efeito, o ato judicial que fixou o percentual de 60% como lanço mínimo tem amparo no artigo 891, 'caput' e parágrafo único, do Código de Processo Civil, que dispõe:

“Art. 891. Não será aceito lance que ofereça preço vil.

Rua Jurubatuba, nº 336, 1º andar, Sala 2, Centro,  
São Bernardo do Campo, SP, CEP 09.725-620  
Fone:(11)3463-9353 – [tirson@aasp.org.br](mailto:tirson@aasp.org.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIRSON GONCALVES GOVEIA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/01/2022 às 10:43, sob o número WBGP22700043022. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004297-32.2020.8.26.0099 e código 9071E13.



Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação”

Ora, como se observa da leitura do parágrafo único, do artigo 891, o juiz possui ampla liberdade para estipular lance mínimo para a alienação do bem penhorado, devendo, apenas, observar que, quando não fixado o lance mínimo pelo Magistrado, vil será o preço inferior a 50% do valor da avaliação.

Nesse cenário, de forma alguma o parágrafo único do aludido artigo prevê como regra geral a Obrigatoriedade de estipulação de lance mínimo de 50% do valor avaliado, para o bem a ser alienado, mas, antes, faculta ao Julgador a estipulação de lance mínimo e, nesse caso, vil será o lance inferior a esse mínimo arbitrado.

Como leciona Humberto Theodoro Junior (“Curso de Direito Processual Civil”, vol. 3, Editora Forense, 56ª edição, 2015, p. 720):

*“Na hasta pública, marcante é a influência exercida pelo valor fixado na avaliação. Assim é que:*

*(a) dito valor deve figurar no edital de hasta pública, além do preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento e, se for o caso, a comissão do leiloeiro designado (art. 886, II);*

*(b) A ausência do preço mínimo no edital não tem maiores repercussões. Não há cominação de nulidade na espécie. **O juiz estabelecerá o preço mínimo (art. 885), e não será aceito lance que ofereça preço vil (art. 891), ou seja, preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz. Mas, não tendo sido***



*fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a 50% do valor da avaliação;*

*(c) não será aceito lance que ofereça preço vil, ou seja, inferior o valor mínimo estipulado pelo juiz. Mas, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a 50% do valor da avaliação (art. 891, caput e parágrafo único)” – (destacou-se)*

Ainda, necessário mencionar a aplicação do Provimento 1.625/2009 do CSM, que disciplina o leilão eletrônico, o qual dispõe, no artigo 13: “Em segundo pregão, não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação, ressalvada determinação judicial diversa”.

Como se observa, a sugestão do leiloeiro está em patente descompasso com as disposições do Código de Processo Civil sobre a matéria (artigos 885 c.c. 891) e com o artigo 13, do Provimento do Conselho Superior da Magistratura, já referido, de forma que esse MM. Juízo possui ampla liberdade de fixar o lance em um patamar mínimo diferente dos 60% que fixou, bem como para a segunda hasta, estabelecido no Provimento, mas tal ressalva somente é válida quando houver situações especiais para justificar o aumento ou a diminuição deste percentual, devendo ser motivada, não sendo, portanto, o caso dos autos, pois, o leiloeiro não trouxe nenhuma razão suficiente para se promover tamanha desvalorização do bem.

Ora, trata-se de bem de fácil liquidez, diferentemente de maquinários ou terrenos em locais isolados, por exemplo.

**O próprio leiloeiro informa que durante os 30 dias de hasta pública foram registradas apenas 284 visitas. O que se nota é que o leiloeiro, data maxima venia, não divulgou de forma adequada a hasta, não cumpriu adequadamente seu mister e agora objetiva cumpri-lo, sem maior esforço, onerando demasiadamente o Executado.**



Tal tentativa esbarra claramente nos princípios da limitação expropriatória, da dignidade da pessoa humana do Executado, da não-prejudicialidade, da segurança jurídica, da boa fé e da confiança.

Isto posto, **o Executado se insurge, veementemente contra a sugestão estapafúrdia do leiloeiro, razão pela qual roga-se pela manutenção do percentual anteriormente fixado e aguarda-se o impulso oficial do exequente.**

Por derradeiro, insta salientar que o Executado, não olvida quanto a necessidade do exequente em receber seu crédito, contudo, o fato é que o Executado enfrenta situação financeira periclitante. Não obstante, em demonstração de boa fé processual o Executado oferece acordo no valor de R\$6.000,00 em 20 parcelas de R\$300,00.

Termos em que,  
pede deferimento.

São Paulo, 24 de janeiro de 2022.

*(assinado digitalmente)*

**TIRSON GONÇALVES GOVEIA**  
**OAB/SP Nº 260.816**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA- SP

**PRIORIDADE**  
**ESTATUTO DO IDOSO**

Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099

**SHOZO TAKEBAYASHI**, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que promove em face de PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO e SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com base no despacho de fls. 321, informar e ao final requerer.

O Exequente **está ciente** do auto de leilão negativo apresentado na fls. 320 pela empresa Lance judicial, motivo pelo qual vem requerer a indicação de outra empresa.

O Exequente também não concorda com a petição de fls. 324/327, e nem com a proposta de acordo apresentado.

Assim **requerer** a indicação do Leiloeiro Oficial Eletrônico Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, credenciado pela JUCESP sob nº 844 (carteira do leiloeiro anexa), com cadastro ATIVO no Portal de Auxiliares da Justiça (anexo), e com endereço comercial na Alameda Santos, nº 787, Conjunto nº 132, Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP nº 01419-001, telefone (11) 3149-4600, para realizar o leilão do(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s) neste(s) autos, através da plataforma digital [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).



Em conformidade o Código de Processo Civil e o referido provimento, **requer** que V. Excelência se digne a determinar que:

- 1-) em segundo pregão, sejam aceitos lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC). Caso este não seja o entendimento de Vossa Excelência, sugere que os lances captados acima de 50% do valor da avaliação fiquem condicionados a posterior apreciação e aprovação deste juízo;
- 2-) a publicação do edital seja efetivada nos termos do art. 887, §2º, do Código de Processo Civil;
- 3-) os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado nos moldes e condições estabelecidas no art. 895 do Código de Processo Civil;
- 4-) os imóveis sejam, livres e desembaraçados de débitos fiscais e tributários conforme o art. 130, §único, do Código Tributário Nacional;
- 5-) o arbitramento de comissão do leiloeiro, pelo arrematante, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluído no lanço.

Por fim, requer intimação eletrônica do leiloeiro através do e-mail [contato@megaleiloes.com.br](mailto:contato@megaleiloes.com.br) e [sabrina@megaleiloes.com.br](mailto:sabrina@megaleiloes.com.br), para prosseguimento da expropriação.

Termos em que cumpridas as formalidades pede-se deferimento

São Bernardo do Campo, 27 de janeiro de 2022.

Renato Martins de Paula Rodrigues  
OAB/SP 232.722



SECRETARIA DE ESTADO DOS NEGÓCIOS DA FAZENDA  
**JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

São Paulo, 30 de novembro de 2010

Certifico que o(a) Sr(a) FERNANDO JOSÉ CERELLO G. PEREIRA  
 portador(a) da cédula de identidade R.G. nº 21.565.899-1  
 é LEILOEIRO OFICIAL, devidamente matriculado(a) nesta Junta  
 Comercial sob nº -844- livro -03- fls. -90-,  
 nomeado(a) em sessão plenária de 23 de novembro de  
2010.

POLEGAR DIREITO







ASSINATURA DO (A) LEILOEIRO (A)



PRÉSIDENTE DA JUNTA COMERCIAL



**Tribunal de Justiça de São Paulo**  
**Poder Judiciário**

Sistema de Gerenciamento dos Auxiliares da Justiça

Olá, FERNANDO JOSE CERELLO GONÇALVES PEREIRA | Sair

Dados e Documentos dos Auxiliares da Justiça



AUXILIAR

STATUS

AUXILIAR JUSTIÇA  
ATIVO

DADOS BÁSICOS

[✎ EDITAR \(/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/DADOSBASICOS\)](#)

FERNANDO JOSE CERELLO GONÇALVES PEREIRA

**CÓDIGO**

5406

**CPF**

21989241883

**DATA NASCIMENTO**

17/02/1981

**SEXO**

MASCULINO



**E-MAIL PRINCIPAL**

SABRINA@MEGALEILOES.COM.BR

**E-MAIL**

FERNANDO@MEGALEILOES.COM.BR  
KATIA@MEGALEILOES.COM.BR

**DOCUMENTOS DIGITALIZADOS**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO MARTINS DE PAULA RODRIGUES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/01/2022 às 11:25, sob o número WBGPP22700060865. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004297-32.2020.8.26.0099 e código 90AE412.

REGISTRO JUCESP (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?TIPODOCUMENTO=25&CODIGODOCUMENTO=31930)


## TELEFONES

 [EDITAR \(/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/TELEFONES\)](/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/TELEFONES)

### TELEFONE ⓘ (ESTE NÚMERO DE TELEFONE SERÁ EXIBIDO NA CONSULTA PÚBLICA)

FIXO COMERCIAL (11) 31494600


## ENDEREÇOS

 [EDITAR \(/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/ENDERECOS\)](/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/ENDERECOS)

### ENDEREÇO ⓘ (ESTE ENDEREÇO SERÁ EXIBIDO NA CONSULTA PÚBLICA)

COMERCIAL - ALAMEDA SANTOS , 787 - CONJ. 132  
CERQUEIRA CÉSAR - SÃO PAULO - SP - 01419001

## FORMAÇÕES ACADÊMICAS ⓘ (ESTE ITEM SERÁ EXIBIDO INTEGRALMENTE NA CONSULTA PÚBLICA)

 [EDITAR \(/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/FORMACOESACADEMICAS\)](/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/FORMACOESACADEMICAS)

GRADUAÇÃO ( CONCLUÍDO )

### CURSO

DIREITO

COMPROVANTE (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS  
/FORMACAOACADEMICAHANDLER.ASHX?FORMACAO=11574&NIVEL=4)

## CERTIDÕES ⓘ (ESTE ITEM SERÁ EXIBIDO INTEGRALMENTE NA CONSULTA PÚBLICA)

 [EDITAR \(/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/CERTIDOES\)](/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/CERTIDOES)

CÍVEL (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX?TIPOCERTIDAO=1)

CRIMINAL (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX?TIPOCERTIDAO=2)

## BIOGRAFIA ⓘ (ESTE ITEM SERÁ EXIBIDO INTEGRALMENTE NA CONSULTA PÚBLICA)

 [EDITAR \(/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/BIOGRAFIA\)](/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/BIOGRAFIA)

FERNANDO CERELLO, ADVOGADO, FORMADO DESDE 2005, MEMBRO DA COMISSÃO DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DA OAB/SP, COM CERTIFICAÇÃO EXECUTIVA DE CRÉDITO E REESTRUTURAÇÃO DE EMPRESAS PELA COLUMBIA UNIVERSITY LAW SCHOOL, E LEILOEIRO OFICIAL REGULARMENTE INSCRITO NA JUNTA COMERCIAL DE SÃO PAULO NA EMPRESA MEGA LEILÕES.

Desenvolvido pela Secretaria de Tecnologia da Informação do TJSP - 99

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América

- CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP - E-mail:

braganca1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso  
 Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

I) Não há motivos para a troca da empresa, pois também é comum leilões negativos, e assim, defiro novo pedido para a venda por leilão, fixando o valor mínimo em 60% (sessenta por cento) da avaliação.

II) O pedido de parcelamento do débito deve ser dirigido ao Juízo deprecante, pois este não tem competência para a análise deste pedido.

Intime-se.

Bragança Paulista, 22 de fevereiro de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0148/2022, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |
| Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)           | D.J.E |
| Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)            | D.J.E |

Teor do ato: "I) Não há motivos para a troca da empresa, pois também é comum leilões negativos, e assim, defiro novo pedido para a venda por leilão, fixando o valor mínimo em 60% (sessenta por cento) da avaliação. II) O pedido de parcelamento do débito deve ser dirigido ao Juízo deprecante, pois este não tem competência para a análise deste pedido."

Bragança Paulista, 22 de fevereiro de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0148/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 23/02/2022. Considera-se a data de publicação em 24/02/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)

Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)

Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: "I) Não há motivos para a troca da empresa, pois também é comum leilões negativos, e assim, defiro novo pedido para a venda por leilão, fixando o valor mínimo em 60% (sessenta por cento) da avaliação. II) O pedido de parcelamento do débito deve ser dirigido ao Juízo deprecante, pois este não tem competência para a análise deste pedido."

Bragança Paulista, 23 de fevereiro de 2022.

**Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099**

ANDRÉA COMMETTI LIMA &lt;acommetti@tjsp.jus.br&gt;

Qui, 24/02/2022 15:39

Para: Contato - Lance Judicial &lt;contato@lancejudicial.com.br&gt;

Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

Classe - Assunto Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens

Exequente: Shozo Takebayashi

Executado: Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro

Boa tarde,

Fica V. Sa. Intimado(a) para se manifestar no processo supra, nos termos da decisão de seguinte teor:

**"Vistos.****I) Não há motivos para a troca da empresa, pois também é comum leilões negativos, e assim, defiro novo pedido para a venda por leilão, fixando o valor mínimo em 60% (sessenta por cento) da avaliação. II) O pedido de parcelamento do débito deve ser dirigido ao Juízo deprecante, pois este não tem competência para a análise deste pedido. Intime-se."** Segue anexa senha de acesso aos autos.

Att.,

**ANDREA COMMETTI LIMA**

Escrevente Técnico Judiciário

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

Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista-SP

Avenida dos Imigrantes, 1501 - Jardim América - Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

Tel. (11) 4034-3414 - Ramal 215

E-mail: [braganca1cv@tjsp.jus.br](mailto:braganca1cv@tjsp.jus.br)



**Retransmitidas: Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099**

Microsoft Outlook

&lt;MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com&gt;

Qui, 24/02/2022 15:40

Para: Contato - Lance Judicial &lt;contato@lancejudicial.com.br&gt;

**A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:**[Contato - Lance Judicial \(contato@lancejudicial.com.br\)](mailto:contato@lancejudicial.com.br)

Assunto: Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

**RES: Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099**

contato@lancejudicial.com.br <contato@lancejudicial.com.br>

Qui, 24/02/2022 16:27

Para: ANDRÉA COMMETTI LIMA <acommetti@tjsp.jus.br>

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

Ilmo(a). Sr(a). Diretor(a), boa tarde!

- Acusamos recebimento da r. decisão abaixo de nomeação desta Gestora e procederemos com as providências de estilo.

- Em sequência o edital de Hasta Pública com novas datas estará sendo devidamente protocolizado aos autos.

- Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,



Realizando Leilões desde 2009

[contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br)

3003-0577 (WhatsApp)

0800.780.8000 – 3003-0577

[www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br)

Assista nosso novo vídeo publicitário (assistir com áudio - 1m45s): <http://www.youtube.com/watch?v=VSKICPW5xTw>

**De:** ANDRÉA COMMETTI LIMA [mailto:acommetti@tjsp.jus.br]

**Enviada em:** quinta-feira, 24 de fevereiro de 2022 15:40

**Para:** Contato - Lance Judicial

**Assunto:** Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

Classe - Assunto Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens

Exequente: Shozo Takebayashi

Executado: Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro

Boa tarde,

Fica V. Sa. Intimado(a) para se manifestar no processo supra, nos termos da decisão de seguinte teor: **"Vistos.**

**I) Não há motivos para a troca da empresa, pois também é comum leilões negativos, e assim, defiro novo pedido para a venda por leilão, fixando o valor mínimo em 60% (sessenta por cento) da avaliação. II) O pedido de parcelamento do débito deve ser dirigido ao Juízo deprecante, pois este não tem competência para a análise deste pedido. Intime-se."** Segue anexa senha de acesso aos autos.

Att.,

**ANDREA COMMETTI LIMA**

Escrevente Técnico Judiciário

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

Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista-SP

Avenida dos Imigrantes, 1501 - Jardim América - Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

Tel. (11) 4034-3414 - Ramal 215

E-mail: [braganca1cv@tjsp.jus.br](mailto:braganca1cv@tjsp.jus.br)

AVISO - O remetente desta mensagem é responsável por seu conteúdo e endereçamento. Cabe ao destinatário dar a ela tratamento adequado.

Sem a devida autorização, a reprodução, a distribuição ou qualquer outra ação, em desconformidade com as normas internas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções.

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

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



## EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ(A) - 1ª Bragança Paulista

**Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099**

**GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO – JUCESP Nº 550**, atualmente cadastrado no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo como LEILOEIRO oficial da **GRUPO LANCE JUDICIAL**, empresa desde 2009 e uma das pioneiras em leilões eletrônicos no TJ/SP, por intermédio do seu advogado abaixo assinado, vem, respeitosamente a Presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:

Diante do comunicado emitido pelo tribunal (COMUNICADO CG Nº1082/2021) e, a fim de garantir a devida adequação deste Sistema ao provimento, **a Gestora/Sistema Lance Judicial optará em utilizar apenas um leiloeiro oficial junto ao TJ/SP, já descredenciando todos os seus demais do Grupo, atendendo em total conformidade o previsto** Provimento CG nº 19/2021 - artigo 251-A. §2º inciso V, a escolha foi **por critério interno por maior antiguidade de carreira**, junta abaixo o cadastro ativo ao E. Tribunal do atual leiloeiro deste Sistema – Lance Judicial, bem como o cadastro da JUCESP, somando-se ainda a um resumo profissional para ciência aos autos.

### Cadastro no TJ/SP (consulta em 08/04/2022)

**Tribunal de Justiça de São Paulo**  
Poder Judiciário

Sistema de Gerenciamento dos Auxiliares da Justiça

Consulta Pública de Auxiliares da Justiça

**DADOS BÁSICOS**

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO - JUCESP Nº 550 -  
(www.lancejudicial.com.br) - Sistema LANCE JUDICIAL

Código  
66914

**FORMAÇÕES ACADÊMICAS**

Ensino Médio (2º grau) ( Concluído )

### Cadastro na JUCESP (consulta em 08/04/2022)





RELAÇÃO DE LEILOEIROS MATRICULADOS NA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, NOS TERMOS DO DECRETO N° 21.981/32 E DA INSTRUÇÃO NORMATIVA DO DEPARTAMENTO DE REGISTRO EMPRESARIAL E INTEGRAÇÃO - DREI N°72/2019

| Nome                            | Matrícula | Posse      | Logradouro                        | Bairro | Cidade    | CEP      | Telefones                      | E-Mail              | Situação | Preposto | Féreas/Licença | Data do D.O.E | Prazo para Publicação - 120 dias | Data do Cancelamento | PDF |
|---------------------------------|-----------|------------|-----------------------------------|--------|-----------|----------|--------------------------------|---------------------|----------|----------|----------------|---------------|----------------------------------|----------------------|-----|
| GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO | 550       | 21/12/1995 | RUA ABILIO SOARES, 989, APTO. 181 |        | SÃO PAULO | 04009003 | (11)3985-0387   (11)99931-7908 | gilmaral@jud.com.br | Atuante  |          |                |               |                                  |                      |     |

Dessa forma, requer que as futuras nomeações sejam direcionadas ao nome do atual leiloeiro, GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO – JUCESP N° 550, profissional na área de leilões desde 1980 no âmbito rural, com inscrição na JUCESP desde 1995 (mais de 27 anos), sendo um dos leiloeiros ativos mais experientes em todo território nacional, de reputação ilibada, economista por mais de 35 anos e associado ao Grupo Lance, com direção de novos projetos em leilões rurais e de artes, bem como, para realização dos leilões judiciais nos Tribunais do Estado de São Paulo, com foco no TJ/SP.

Por fim, em sequência e sem qualquer prejuízo a determinação de realização de hastas, será apresentada **a minuta do edital de leilão**, de acordo com o novo COMUNICADO CG N° 1082/2021 e instrução/normas da corregedoria do TJ/SP, já com leiloeiro devidamente cadastrado/habilitado, acima informado.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, Pede deferimento, sexta-feira, 8 de abril de 2022

  
**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**  
 306.683 OAB/SP





## PROCURAÇÃO

**OUTORGANTE: GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO**, de nacionalidade brasileira, titular do RG nº 4660325 SSP/SP, inscrito sob o CPF 205.573.028-20;

**OUTORGADO: ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, advogado, inscrito na ordem dos advogados sob nº 306.683, de nacionalidade brasileira, titular da cédula de identidade RG 32152427, inscrito sob o CPF 373.755.258-46;

Eu, **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO**, por este **Instrumento de Procuração Bastante** nomeio e constituo meu Bastante Procurador **ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, a quem confiro amplos, gerais e ilimitados poderes para atuar como em meu nome fosse, confere amplos poderes para o foro em geral à defesa de seus direitos e interesses, com as cláusula *ad judicia* e *et extra*, em qualquer Esfera, Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-la nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe, ainda, poderes especiais para transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, desistir, 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 para apresentar este outorgante nos autos das nomeações em nome do Sistema Lance Judicial e demais leiloeiros que algum momento foram nomeados vinculados a esta no âmbito do TJ/SP. Este instrumento não tem prazo de validade.

São Paulo, sexta-feira, 8 de abril de 2022



**GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO**



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América

- CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP - E-mail:

braganca1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe - Assunto **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação /**  
**Indisponibilidade de Bens**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso  
 Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

Fls. 340/342. Defiro a nomeação do leiloeiro e aguarde-se o prosseguimento da venda por ele.

Intime-se.

Bragança Paulista, 19 de abril de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0325/2022, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |
| Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)           | D.J.E |
| Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)            | D.J.E |

Teor do ato: "Fls. 340/342. Defiro a nomeação do leiloeiro e aguarde-se o prosseguimento da venda por ele."

Bragança Paulista, 20 de abril de 2022.



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0325/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 25/04/2022. Considera-se a data de publicação em 26/04/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)

Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)

Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: "Fls. 340/342. Defiro a nomeação do leiloeiro e aguarde-se o prosseguimento da venda por ele."

Bragança Paulista, 21 de abril de 2022.



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA – SP.**

**Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099**

**GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema **LANCE JUDICIAL** - devidamente habilitado pelo TJ/SP, honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra assinado, Dr. Adriano Piovezan Fonte, OAB SP 306.683, nos autos da Carta Precatória em que **SHOZO TAKEBAYASHI** move em face de **PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO e SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO**, vem, permissa máxima vênia, a presença de Vossa Excelência, informar e requerer o que segue:

1. Requer a juntada da minuta do edital de publicação de 1ª e 2ª Hasta Pública, com novas datas de **1º Leilão** terá início no dia **05/09/2022 às 00h**, e terá encerramento no dia **13/09/2022 às 13h e 45min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **06/10/2022 às 13h e 45min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **60% do valor da avaliação**.





2. Informa que as condições de venda e pagamento do bem apregoado estarão disponíveis no portal desta Gestora de Leilões ([www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br)).

3. De outra parte, informa que deixa de proceder com o cálculo de atualização monetária do bem, visto que o próprio desgaste natural do tempo e do homem desvaloriza qualquer objeto móvel, ainda mais, aqueles que já se encontram penhorados em Juízo.

4. Sugerimos que após a aprovação do edital seja publicado despacho de intimação das partes com advogado constituído nos autos.

5. Para regular o praxeamento do imóvel, sugerimos também a cientificação dos interessados, sobre a forma e datas da realização das praças em até 10 dias antes do início das mesmas, a fim de que sejam evitadas futuras nulidades processuais.

6. De outra parte, caso não seja realizado o sugerido no item acima e com o escopo concretizar a atuação da Gestora LANCE JUDICIAL neste M.M. Juízo, nos termos do inciso I do art. 889 do CPC, procederá a cientificação do(s) terceiro(s) envolvido(s) nestes autos, bem como do(s) credor(es) com ônus real e do executado caso o mesmo não tenha advogado constituído nos autos, através de carta com A.R ou por petição para cientificação aos autos que foram expedidas as garantias sobre o(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s), sendo estas posteriormente comprovadas aos autos.

7. Abaixo o rol de cientificações **procedidas** por esta GESTORA:

**OCUPANTE DO IMÓVEL:**

Estrada Morro Grande Anhumas, km 08, lotes nº 109 e 110 do Condomínio Recanto Primavera, Bairro Ponte Alta, Vargem/SP, distante 10,6 km da Praça de Pedágio de Vargem.

**EXECUTADA:**

**SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO**

Rua Julio de Mesquita, nº 460, bloco A, apto 92, Paulicéia, São Bernardo do Campo, SP, CEP: 09691-100.

8. Diante da nova redação do caput e parágrafos **§ 1º e 2º do art. 887 do CPC**, já em vigor, informa esta Gestora procederá a publicação do edital legal com antecedência mínima de 5 dias antes do início do pregão, dentro do seu sítio eletrônico, qual seja, [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), dispensando-se, portanto, as demais publicações legais.

9. Disponibilizamos ainda, ao final uma via (cópia) do edital a ser afixada no átrio fórum, no local de costume logo que aprovado por este MM. Juízo.





**10.** Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo sejam também publicadas no nome do advogado **Adriano Piovezan Fonte (OAB/SP 306.683)**, para que possamos acompanhar o andamento do presente feito e atender a este r. MM. Juízo com maior celeridade.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.  
Bragança Paulista, 13 de maio de 2022.

**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**  
306.683 OAB/SP





**1ª Vara Cível Do Foro da Comarca de Bragança Paulista - SP**

**EDITAL DE 1ª e 2ª Praça** e de intimação dos executados **PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO e SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO**. O **Dr. Carlos Eduardo Gomes dos Santos**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª Praça dos bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Carta Precatória – **Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099**, processo principal nº 1012570-31.2018.8.26.0564, movida por **SHOZO TAKEBAYASHI** em face dos referidos executados, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DAS PRAÇAS:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), novas datas de **1º Leilão** terá início no dia **05/09/2022 às 00h**, e terá encerramento no dia **13/09/2022 às 13h e 45min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **06/10/2022 às 13h e 45min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **60% do valor da avaliação**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DA PRAÇA:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo **Sistema LANCE JUDICIAL** - [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Estrada Morro Grande Anhumas, km 08, lotes nº 109 e 110 do Condomínio Recanto Primavera, Bairro Ponte Alta, Vargem/SP, distante 10,6 km da Praça de Pedágio de Vargem.

**DÉBITOS:** A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**) e **artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1o **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a LANCE JUDICIAL, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br): I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições





de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI.** (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430).** Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Lance Judicial, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/ Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

**RELAÇÃO DOS BENS:** Penhora dos direitos possessórios de dois lotes, nº 109 e nº 110, possui área de 3.292,10 m<sup>2</sup>, bairro Ponte Alta, Vargem/SP. Encontram-se edificadas duas construções térreas em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria e cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Construção Principal: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), 01 banheiro social, cozinha, área de serviço e terraço. Área externa com churrasqueira, 02 banheiro e depósito. Salão de jogos: salão de jogos, banheiro e sauna. Possui também 02 piscinas. **Cadastrados na PM de Vargem-SP, sob os nºs. 0.0.1155 (nº 109) e 0.0.1156 (nº. 110).**

*Obs.: Os lotes não possuem matrículas individualizadas (fls. 141).*

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Direitos possessórios de uma casa. A. tot. 3.292,10m<sup>2</sup>. A. cons. 332,88m<sup>2</sup>. Lazer completo. Cond. Fechado. Vargem-SP.





**ÔNUS:** Não constam ônus ou causa pendente de julgamento até o presente momento.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 773.000,00 (setecentos e setenta e três mil reais) para jan/21.**

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, parágrafo único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. Bragança Paulista, 13 de maio de 2022.

**Dr. Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista - SP



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América

- CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP - E-mail:

braganca1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso  
 Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

Fls. 346/351. Aprovo o edital e ciência às partes das datas do leilão.

Intime-se.

Bragança Paulista, 13 de maio de 2022.

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



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0403/2022, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |
| Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)           | D.J.E |
| Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)            | D.J.E |

Teor do ato: "Fls. 346/351. Aprovo o edital e ciência às partes das datas do leilão."

Bragança Paulista, 16 de maio de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0403/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 17/05/2022. Considera-se a data de publicação em 18/05/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)

Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)

Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: "Fls. 346/351. Aprovo o edital e ciência às partes das datas do leilão."

Bragança Paulista, 17 de maio de 2022.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA- SP

**PRIORIDADE**  
**ESTATUTO DO IDOSO**

Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099

**SHOZO TAKEBAYASHI**, devidamente qualificado nos autos do processo em epigrafe, que promove em face de PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO e SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, informar e ao final requerer.

Na petição da empresa Lance Judicial nas **fls. 347**, constou a informação que foi procedida a cientificação somente da Executada Silvia.

Assim, requer a intimação da empresa Lance Judicial para retificar a petição e cientificar também o Executado Paulo:

**PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO**

**Rua Julio de Mesquita, nº 460, bloco A, apto 92, Paulicéia, São Bernardo do Campo, SP, CEP: 09691-100.**

Termos em que cumpridas as formalidades pede-se deferimento  
São Bernardo do Campo, 17 de maio de 2022.

Renato Martins de Paula Rodrigues  
OAB/SP 232.722

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
12902-000**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DESPACHO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

Intime-se o executado, Paulo, por carta com aviso de recebimento no endereço indicado pelo exequente acerca das designações dos leilões com urgência às expensas do interessado.

Bragança Paulista, 18 de maio de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0422/2022, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |
| Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)           | D.J.E |
| Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)            | D.J.E |

Teor do ato: "Intime-se o executado, Paulo, por carta com aviso de recebimento no endereço indicado pelo exequente acerca das designações dos leilões com urgência às expensas do interessado."

Bragança Paulista, 20 de maio de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0422/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 23/05/2022. Considera-se a data de publicação em 24/05/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)  
Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)  
Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)  
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: "Intime-se o executado, Paulo, por carta com aviso de recebimento no endereço indicado pelo exequente acerca das designações dos leilões com urgência às expensas do interessado."

Bragança Paulista, 23 de maio de 2022.



EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE FORO DE BRAGANÇA PAULISTA - SP.

Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099

**PAULO CESAR ARAUJO MACEDO**, já devidamente qualificado nos autos do processo de execução de título extrajudicial do qual se extrai a presente carta precatória, que tramite perante esse Douto Juízo e Respectivo Cartório, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, por intermédio de seu advogado e bastante procurador “*in fine*”, para expor e requer o quanto segue.

### 1. SÍNTESE DO PROCESSADO

O Executado teve seu bem constrito e levado a hasta pública, na ocasião o Executado não foi intimado para se manifestar sobre o respectivo edital.

**O Executado, então, apresentou impugnação ao edital enquanto o leilão estava em curso, requerendo a suspensão do leilão, pois no referido documento não constou a informação de que a propriedade é irregular e se encontra em área de proteção ambiental**, conforme petição e documentos acostados às fls. 271-304.

Dentre os documentos carreados aos autos destaca-se o Acórdão da Ação Civil Pública registrada sob nº 0002371-58.2005.8.26.0099, que tramita perante 2ª Vara Cível do Foro de Bragança Paulista, cujo trecho pede-se venia para transcrever.

Rua Jurubatuba, nº 336, 1º andar, Sala 2, Centro,  
São Bernardo do Campo, SP, CEP 09.725-620  
Fone:(11)3463-9353 – [tirson@aasp.org.br](mailto:tirson@aasp.org.br)



Nesse sentido, a sentença dispôs:

*"In casu, faz-se necessário reconhecer que o empreendimento não foi regularmente instituído, eis que, não bastasse ter ele surgido clandestina e informalmente a partir da transmissão de pequenas frações ideais de sua área aos adquirentes que visavam obter o domínio de uma parte absolutamente individualizada de sua área em desacordo, portanto, com o disposto no art. 176, da Lei 6.015/73, verifica-se que, conforme avaliação técnica do perito judicial, o loteamento é irregular, pois não foi objeto de aprovação pela Prefeitura Municipal e conseqüentemente não foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis" (fls. 1.485).*

*Além disso, não se pode ignorar que parte do loteamento está em área de preservação permanente, o que defluiu da nítida despreocupação dos réus com a questão ambiental e do deliberado descumprimento dos trâmites normais para a instituição do empreendimento, furtando-o das aprofundadas e indispensáveis análises inerentes ao Poder-Dever fiscalizatório do Poder Público.*

*Com efeito, não houve aprovação do projeto pela Prefeitura, não houve a construção de rede de abastecimento de água, de captação de esgoto e, tampouco, a instalação de rede de iluminação pública. Não houve, ainda, o necessário registro do loteamento perante o Oficial de Registro de Imóveis (fl. 167) e não foi requerida a aprovação do empreendimento pela SABESP e CETESB".*





Esse Douto Juízo então exarou decisão assim vazada:

*“Vistos.*

*Manifeste a empresa de leilão e o exequente sobre a alegação de nulidade do leilão.*

*Mantenho o leilão, ficando somente condicionada a homologação da arrematação à decisão sobre o ponto acima, a fim de se evitar possível perda inútil da venda.”*

A decisão não trouxe maiores consequências, pois não houve arrematação do bem.

Pois bem, fora determinada a realização de novo leilão e o Executado foi surpreendido com a seguinte decisão:

*“Vistos.*

*Fls.346/351.*

*Aprovo o edital e ciência às partes das datas do leilão.*

*Intime-se.”*

**Ou seja, novamente não foi dada a oportunidade de o Executado se manifestar sobre o edital de praxeamento do bem constricto e, infelizmente, mais uma vez o ilustre leiloeiro deixou de incluir no edital a informação de que o imóvel levado à hasta pública não constou a informação de que a propriedade é irregular e se encontra em área de proteção ambiental.**

**Pois bem, a aprovação do edital pelo Juízo em desacordo com os requisitos estatuídos no art. 886 do CPC, justificam a apresentação de impugnação nos moldes em que segue.**



## 2. DA NULIDADE DO EDITAL PUBLICADO QUANTO AO SEU CONTEÚDO

### 2.1. DA OMISSÃO QUANTO A PENDÊNCIA DE AÇÃO CIVIL PÚBLICA

Como visto no tópico anterior a empresa responsável por conduzir a hasta pública promoveu a elaboração do edital de praxeamento do bem sem atendimento aos requisitos do artigo 886 do CPC, o que por si só acarreta a nulidade do edital e da própria hasta pública.

Com efeito, o artigo 886 do CPC elenca os requisitos necessários para elaboração de edital para hasta pública, conforme dispositivo legal abaixo reproduzido:

*“Art. 886. O leilão será precedido de publicação de edital, que conterá:*

*I - a descrição do bem penhorado, com suas características, e, tratando-se de imóvel, **sua situação** e suas divisas, com remissão à matrícula e aos registros;*

*II - o valor pelo qual o bem foi avaliado, o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento e, se for o caso, a comissão do leiloeiro designado;*

*III - o lugar onde estiverem os móveis, os veículos e os semoventes e, tratando-se de créditos ou direitos, a identificação dos autos do processo em que foram penhorados;*

*IV - o sítio, na rede mundial de computadores, e o período em que se realizará o leilão, salvo se este se der de modo presencial, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização;*

*V - a indicação de local, dia e hora de segundo leilão presencial, para a hipótese de não haver interessado no primeiro;*



**VI - menção da existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados.**

*Parágrafo único. No caso de títulos da dívida pública e de títulos negociados em bolsa, constará do edital o valor da última cotação.”*

(destacou-se)

Constata-se já de saída que o edital publicado contém graves vícios atinentes a falta do requisito constante no inciso VI do dispositivo legal em comento.

Isso porque o edital deixou de informar que sobre o imóvel em questão pende Ação Civil Pública promovida pelo Ministério Público em litisconsórcio ativo com o Município de Vagem, SP, registrada sob nº 0002371-58.2005.8.26.0099, em trâmite perante 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bragança Paulista.

Em referida ação civil pública o *Parquet* e a Municipalidade buscam a condenação dos sócios administradores da ré PRIMAVERA, responsáveis pelo loteamento do empreendimento denominado “Condomínio Recanto Primavera” a promover a regularização do loteamento ou, subsidiariamente, que reconstituam as condições da referida gleba de terras no período anterior ao empreendimento.

Ocorre que boa parte do referido loteamento se encontra em área de preservação permanente, cuja a regularização se revela impossível, conforme consta no laudo pericial acostado às fls. 1.482/1.520 e complementado a fls. 1.696/1.697 dos autos da Ação Civil Pública.

Aliás, tal situação foi expressamente consignada nas razões de decidir declinadas pelo Juízo responsável pelo julgamento da Ação Civil Pública em comento:



*In casu*, faz-se necessário reconhecer que o empreendimento não foi regularmente instituído, eis que, não bastasse ter ele surgido clandestina e informalmente a partir da transmissão de pequenas frações ideais de sua área aos adquirentes que visavam obter o domínio de uma parte absolutamente individualizada de sua área – em desacordo, portanto, com o disposto no art. 176, da Lei 6.015/73 –, verifica-se que, conforme avaliação técnica do perito judicial, o “loteamento é irregular, pois não foi objeto de aprovação pela Prefeitura Municipal e conseqüentemente não foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis” (fls. 1.485).

Além disso, não se pode ignorar que parte do loteamento está em área de preservação permanente, o que deflui da nítida despreocupação dos réus com a questão ambiental e do deliberado descumprimento dos trâmites normais para a instituição do empreendimento, furtando-o das aprofundadas e indispensáveis análises inerentes ao Poder-Dever fiscalizatório do Poder Público.

**Estas informações são de enorme relevância e devem constar do edital de praxeamento, eis que o arrematante deve estar ciente da situação real do imóvel levado a hasta pública, sob pena de nulidade, ainda mais pelo fato de que as áreas de preservação permanente são insuscetíveis de regularização predial, razão pela qual deverá ser reconstituída às condições da referida gleba de terras no período anterior ao empreendimento. Ou seja, reflorestada a mata nativa que fica em área de manancial, promovendo-se a demolição dos imóveis lá erguidos.**

**Isto posto, serve-se da presente para requerer seja determinado ao leiloeiro que inclua tais informações em no edital de praxeamento e redesigne novas datas para a realização da hasta pública.**



## 2.2. DOS VÍCIOS QUANTO A DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Além do vício apontado no item anterior o edital de praxeamento também contém vício quanto a descrição do imóvel. O imóvel em questão foi assim descrito:

*“RELAÇÃO DOS BENS: Penhora dos direitos possessórios de dois lotes, nº 109 e nº 110, possui área de 3.292,10 m<sup>2</sup>, bairro Ponte Alta, Vargem/SP. Encontram-se edificadas duas construções térreas em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria e cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Construção Principal: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), 01 banheiro social, cozinha, área de serviço e terraço. Área externa com churrasqueira, 02 banheiro e depósito. Salão de jogos: salão de jogos, banheiro e sauna. Possui também 02 piscinas. Cadastrados na PM de Vargem-SP, sob os nºs. 0.0.1155 (nº 109) e 0.0.1156 (nº. 110).*

*Obs.: Os lotes não possuem matrículas individualizadas (fls. 141).*

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** *Direitos possessórios de uma casa. A. tot. 3.292,10m<sup>2</sup>. A. cons. 332,88m<sup>2</sup>. Lazer completo. Cond. Fechado. Vargem-SP”*

Ocorre que a descrição contida no indigitado edital é deveras simplista e não atende aos requisitos previstos no art. 886, I, do CPC

**Registre-se que há informações muito relevantes que deixaram de ser incluídas no edital ora impugnado, vez que se deixou de informar, por exemplo, que as ruas do Condomínio onde está localizado o imóvel levado a hasta pública são de terra batida e que tais ruas não apresentam guias ou sarjetas, que tampouco há captação de água potável, não havendo nem mesmo coleta de esgoto, assim como não existe rede de galerias de águas pluviais.**

Rua Jurubatuba, nº 336, 1º andar, Sala 2, Centro,  
São Bernardo do Campo, SP, CEP 09.725-620  
Fone:(11)3463-9353 – tirson@aasp.org.br



Tal realidade foi exposta no laudo pericial apresentado nos autos da Ação Civil Pública mencionada no tópico anterior e foram mencionados no bojo do V. Acórdão que manteve incólume a sentença de parcial procedência exarada na primeira instância, razão pela qual pede-se vênua para reproduzir o trecho do V. Acórdão:

*“A perícia anexou uma planta do loteamento, denominado de Condomínio Recanto Primavera, registrado junto ao 2º Cartório de Notas, em 14 de abril de 1.981 (fls. 1513), onde é possível verificar que os lotes estão demarcados no solo.*

**Há, ainda, ruas e áreas comuns, inclusive destinadas a lazer. Quanto à infraestrutura, a perícia constatou que as ruas são de terra batida, não apresentam quias ou sarjetas e não há captação de água potável nem coleta de esgoto, assim como inexistente rede de galerias de áreas pluviais (sic) (fls. 1485).”**

Logo, resta extrema de dúvidas de que as informações quanto a infraestrutura do imóvel, tais como falta de captação de água, falta de tratamento de esgoto, entre outras acima mencionadas, devem constar do edital de publicação do leilão, sob pena de nulidade absoluta.

Nesse sentido já decidiu o Tribunal Bandeirante:

*APELAÇÃO CÍVEL – Ação anulatória de arrematação – Município de Campinas – Insurgência contra sentença que julgou improcedente a ação – Imóvel penhorado e arrematado em execução fiscal – Avaliação do imóvel por estimativa e **ausência de descrição pormenorizada do bem** e de averbação da penhora no respectivo cartório de registro de imóveis – Termo de penhora e edital de hasta pública expedidos sem a observância dos requisitos previstos nos art.659, 681 e 686 do CPC/73, vigentes ao tempo da arrematação (Art. 844, 872 e 886 do CPC/2015) – **Vícios insanáveis – “Querela***

Rua Jurubatuba, nº 336, 1º andar, Sala 2, Centro,  
São Bernardo do Campo, SP, CEP 09.725-620  
Fone:(11)3463-9353 – tirson@aasp.org.br



**Nullitatis insanabilis"- Instrumento utilizado para impugnar decisões que contenham vícios graves ou erros de atividade, não se sujeitando a prazo** - Reconhecimento de "error in procedendo"- Nulidade da arrematação reconhecida, nos termos do art. 694, §1º, inciso I, do CPC de 1973 (art. 903, §1º, inciso I, do CPC/2015) - Sentença reformada – Recurso provido.

(TJ/SP, 15ª Câmara de Direito Público, Apelação nº 1023145-90.2018.8.26.0114, Rl. Des. Raul De Felice, j. 29/07/2020 – destacou-se)

Assim, também em razão da falta de descrição correta do imóvel levado à hasta pública deve ser determinada a retificação do edital de praxeamento do bem, a fim de se evitar nulidade do ato.

### 3. CONCLUSÃO

**Diante de todo o exposto, requer seja determinada a retificação do edital de praxeamento, nos moldes acima delineados, submetendo o novo edital a apreciação desse Douto Juízo e intimado as partes para se manifestarem a respeito de seu teor.**

**Assim como requer seja determinada a redesignação da hasta pública em questão, apenas após a aprovação definitiva do edital em questão.**

Termos em que,  
pede deferimento.

São Paulo, 23 de maio de 2022.

(assinado eletronicamente)

**TIRSON GONÇALVES GOVEIA**  
**OAB/SP Nº 260.816**

Rua Jurubatuba, nº 336, 1º andar, Sala 2, Centro,  
São Bernardo do Campo, SP, CEP 09.725-620  
Fone:(11)3463-9353 – tirson@aasp.org.br



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América

- CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP - E-mail:

braganca1cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe - Assunto **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação /**  
**Indisponibilidade de Bens**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso  
 Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

Fls. 359/367. Indefiro o pedido porque no edital a fls. 350 consta a informação de venda de direitos possessórios e ausência de matrículas, o que serve para demonstrar a situação do bem.

E ciência ao leiloeiro da informação de fls. 359/367.

Intime-se.

Bragança Paulista, 24 de maio de 2022.

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




**Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099**

ANDRÉA COMMETTI LIMA &lt;acommetti@tjsp.jus.br&gt;

Ter, 24/05/2022 17:23

Para: Contato - Lance Judicial &lt;contato@lancejudicial.com.br&gt;

 1 anexos (86 KB)

Senha do Processo [1004297-32.2020.8.26.0099].pdf;

Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

Classe - Assunto Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens

Exequente: Shozo Takebayashi

Executado: Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro

Boa tarde,

Por determinação deste Juízo, fica V. Sa. intimado acerca da decisão proferida no processo supra, de seguinte teor: "**Vistos. Fls. 359/367. Indefiro o pedido porque no edital a fls. 350 consta a informação de venda de direitos possessórios e ausência de matrículas, o que serve para demonstrar a situação do bem. E ciência ao leiloeiro da informação de fls. 359/367. Intime-se.**". Segue anexa senha de acesso aos autos digitais.

Att.,

**ANDREA COMMETTI LIMA**

Escrevente Técnico Judiciário

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

Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista-SP

Avenida dos Imigrantes, 1501 - Jardim América - Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

Tel. (11) 4034-3414 - Ramal 215

E-mail: [braganca1cv@tjsp.jus.br](mailto:braganca1cv@tjsp.jus.br)

**Retransmitidas: Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099**

Microsoft Outlook

&lt;MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com&gt;

Ter, 24/05/2022 17:23

Para: Contato - Lance Judicial &lt;contato@lancejudicial.com.br&gt;

**A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:**[Contato - Lance Judicial \(contato@lancejudicial.com.br\)](mailto:contato@lancejudicial.com.br)

Assunto: Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0436/2022, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |
| Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)           | D.J.E |
| Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)            | D.J.E |

Teor do ato: "Fls. 359/367. Indefiro o pedido porque no edital a fls. 350 consta a informação de venda de direitos possessórios e ausência de matrículas, o que serve para demonstrar a situação do bem. E ciência ao leiloeiro da informação de fls. 359/367."

Bragança Paulista, 25 de maio de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0436/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 26/05/2022. Considera-se a data de publicação em 27/05/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)  
Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)  
Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)  
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: "Fls. 359/367. Indefiro o pedido porque no edital a fls. 350 consta a informação de venda de direitos possessórios e ausência de matrículas, o que serve para demonstrar a situação do bem. E ciência ao leiloeiro da informação de fls. 359/367."

Bragança Paulista, 26 de maio de 2022.



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA – SP.**

**Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099**

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema LANCE JUDICIAL - devidamente habilitado pelo TJ/SP, honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra assinado, Dr. Adriano Piovezan Fonte, OAB SP 306.683, nos autos da Carta Precatória em que **SHOZO TAKEBAYASHI** move em face de **PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO e SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO**, vem, permissa máxima vênia, a presença de Vossa Excelência, requerer a juntada do quanto segue:

1. Requer a juntada dos comprovantes de postagem das certificações quanto aos leilões designados, enviadas por carta com aviso de recebimento ao executado (conforme despacho às fls. 356 destes autos) e demais interessados, **nos termos dos art. 889 do CPC combinado com o art. 1499 do CC**

*Por fim, cumpre esclarecer que o Artigo nº 889, Parágrafo Único, do Código de Processo Civil, deixa claro que:*

*"Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão".*

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.  
Bragança Paulista, 9 de junho de 2022

  
**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**  
306.683 OAB/SP





**A(O) ILMO(A) SR(A):**

**PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO**, COM ENDEREÇO À Rua Julio de Mesquita, nº 460, bloco A, apto 92, Paulicéia, São Bernardo do Campo, SP, CEP: 09691-000.

**A QUEM POSSA INTERESSAR O PRESENTE EDITAL DE CIENTIFICAÇÃO**

**1ª Vara Cível Do Foro da Comarca de Bragança Paulista - SP**

**EDITAL DE 1ª e 2ª Praça** e de intimação dos executados **PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO e SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO**. O **Dr. Carlos Eduardo Gomes dos Santos**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª Praça dos bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Carta Precatória – **Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099**, processo principal nº 1012570-31.2018.8.26.0564, movida por **SHOZO TAKEBAYASHI** em face dos referidos executados, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DAS PRAÇAS:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), novas datas de **1º Leilão** terá início no dia **05/09/2022 às 00h**, e terá encerramento no dia **13/09/2022 às 13h e 45min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **06/10/2022 às 13h e 45min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **60% do valor da avaliação**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DA PRAÇA:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo **Sistema LANCE JUDICIAL** - [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Estrada Morro Grande Anhumas, km 08, lotes nº 109 e 110 do Condomínio Recanto Primavera, Bairro Ponte Alta, Vargem/SP, distante 10,6 km da Praça de Pedágio de Vargem.

**DÉBITOS:** A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1o **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a LANCE JUDICIAL, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.





**DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br): I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Lance Judicial, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/ Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).





**RELAÇÃO DOS BENS:** Penhora dos direitos possessórios de dois lotes, nº 109 e nº 110, possui área de 3.292,10 m<sup>2</sup>, bairro Ponte Alta, Vargem/SP. Encontram-se edificadas duas construções térreas em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria e cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Construção Principal: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), 01 banheiro social, cozinha, área de serviço e terraço. Área externa com churrasqueira, 02 banheiro e depósito. Salão de jogos: salão de jogos, banheiro e sauna. Possui também 02 piscinas. **Cadastrados na PM de Vargem-SP, sob os nºs. 0.0.1155 (nº 109) e 0.0.1156 (nº. 110).**

*Obs.: Os lotes não possuem matrículas individualizadas (fls. 141).*

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Direitos possessórios de uma casa. A. tot. 3.292,10m<sup>2</sup>. A. cons. 332,88m<sup>2</sup>. Lazer completo. Cond. Fechado. Vargem-SP.

**ÔNUS:** Não constam ônus ou causa pendente de julgamento até o presente momento.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 773.000,00 (setecentos e setenta e três mil reais) para jan/21.**

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, parágrafo único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. Bragança Paulista, 9 de junho de 2022.

**Dr. Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista - SP





## COMPROVANTE RESUMIDO DE POSTAGEM ELETRÔNICA



---

**Protocolo:** 809647

Página 1/1

**Nº do cartão:** 0076886441**Data:** 09/06/2022**Hora:** 14:53:40**Serviço Adicional:** AVISO DE RECEBIMENTO SMT, REGISTRO SMT.**Remetente:** Lance Alienações**Qtd. Objetos** 1**Operador:** 40061621897**Total:** R\$ 14,89

---

**Objetos**

| Identificador | Destinatário                 | CEP        | Preço Unitário | Previsão de Entrega |
|---------------|------------------------------|------------|----------------|---------------------|
| MI006581989BR | PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO | 09.691-000 | R\$ 14,89      | 17/06/2022          |



**A(O) ILMO(A) SR(A):**

**OCUPANTE DO IMÓVEL**, COM ENDEREÇO À ESTRADA MORRO GRANDE ANHUMAS, KM 08, LOTES Nº 109 E 110 DO CONDOMÍNIO RECANTO PRIMAVERA, BAIRRO PONTE ALTA, VARGEM/SP CEP 12935-000

**A QUEM POSSA INTERESSAR O PRESENTE EDITAL DE CIENTIFICAÇÃO**

**1ª Vara Cível Do Foro da Comarca de Bragança Paulista - SP**

**EDITAL DE 1ª e 2ª Praça** e de intimação dos executados **PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO e SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO**. O **Dr. Carlos Eduardo Gomes dos Santos**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª Praça dos bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Carta Precatória – **Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099**, processo principal nº 1012570-31.2018.8.26.0564, movida por **SHOZO TAKEBAYASHI** em face dos referidos executados, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DAS PRAÇAS:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), novas datas de **1º Leilão** terá início no dia **05/09/2022 às 00h**, e terá encerramento no dia **13/09/2022 às 13h e 45min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **06/10/2022 às 13h e 45min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **60% do valor da avaliação**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DA PRAÇA:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo **Sistema LANCE JUDICIAL** - [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Estrada Morro Grande Anhumas, km 08, lotes nº 109 e 110 do Condomínio Recanto Primavera, Bairro Ponte Alta, Vargem/SP, distante 10,6 km da Praça de Pedágio de Vargem.

**DÉBITOS:** A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a LANCE JUDICIAL, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor,





ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br): I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Lance Judicial, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/ Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).





**RELAÇÃO DOS BENS:** Penhora dos direitos possessórios de dois lotes, nº 109 e nº 110, possui área de 3.292,10 m<sup>2</sup>, bairro Ponte Alta, Vargem/SP. Encontram-se edificadas duas construções térreas em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria e cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Construção Principal: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), 01 banheiro social, cozinha, área de serviço e terraço. Área externa com churrasqueira, 02 banheiro e depósito. Salão de jogos: salão de jogos, banheiro e sauna. Possui também 02 piscinas. **Cadastrados na PM de Vargem-SP, sob os nºs. 0.0.1155 (nº 109) e 0.0.1156 (nº. 110).**

*Obs.: Os lotes não possuem matrículas individualizadas (fls. 141).*

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Direitos possessórios de uma casa. A. tot. 3.292,10m<sup>2</sup>. A. cons. 332,88m<sup>2</sup>. Lazer completo. Cond. Fechado. Vargem-SP.

**ÔNUS:** Não constam ônus ou causa pendente de julgamento até o presente momento.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 773.000,00 (setecentos e setenta e três mil reais) para jan/21.**

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, parágrafo único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. Bragança Paulista, 9 de junho de 2022.

**Dr. Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista - SP



## COMPROVANTE RESUMIDO DE POSTAGEM ELETRÔNICA



---

**Protocolo:** 809667

Página 1/1

**Nº do cartão:** 0076886441**Data:** 09/06/2022**Hora:** 14:58:09**Serviço Adicional:** AVISO DE RECEBIMENTO SMT, REGISTRO SMT.**Remetente:** Lance Alienações**Qtd. Objetos** 1**Operador:** 40061621897**Total:** R\$ 14,89

---

**Objetos**

| Identificador | Destinatário       | CEP        | Preço Unitário | Previsão de Entrega |
|---------------|--------------------|------------|----------------|---------------------|
| MI006582162BR | OCUPANTE DO IMÓVEL | 12.935-000 | R\$ 14,89      | 22/06/2022          |



**A(O) ILMO(A) SR(A):**

**SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO**, COM ENDEREÇO À RUA JULIO DE MESQUITA, Nº 460, BLOCO A, APTO 92, PAULICÉIA, SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP CEP: 09691-000

**A QUEM POSSA INTERESSAR O PRESENTE EDITAL DE CIENTIFICAÇÃO**

**1ª Vara Cível Do Foro da Comarca de Bragança Paulista - SP**

**EDITAL DE 1ª e 2ª Praça** e de intimação dos executados **PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO e SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO**. O **Dr. Carlos Eduardo Gomes dos Santos**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª Praça dos bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Carta Precatória – **Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099**, processo principal nº 1012570-31.2018.8.26.0564, movida por **SHOZO TAKEBAYASHI** em face dos referidos executados, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DAS PRAÇAS:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), novas datas de **1º Leilão** terá início no dia **05/09/2022 às 00h**, e terá encerramento no dia **13/09/2022 às 13h e 45min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **06/10/2022 às 13h e 45min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **60% do valor da avaliação**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DA PRAÇA:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo **Sistema LANCE JUDICIAL** - [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Estrada Morro Grande Anhumas, km 08, lotes nº 109 e 110 do Condomínio Recanto Primavera, Bairro Ponte Alta, Vargem/SP, distante 10,6 km da Praça de Pedágio de Vargem.

**DÉBITOS:** A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1o **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a LANCE JUDICIAL, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.





**DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br): I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Lance Judicial, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/ Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).





**RELAÇÃO DOS BENS:** Penhora dos direitos possessórios de dois lotes, nº 109 e nº 110, possui área de 3.292,10 m<sup>2</sup>, bairro Ponte Alta, Vargem/SP. Encontram-se edificadas duas construções térreas em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria e cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Construção Principal: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), 01 banheiro social, cozinha, área de serviço e terraço. Área externa com churrasqueira, 02 banheiro e depósito. Salão de jogos: salão de jogos, banheiro e sauna. Possui também 02 piscinas. **Cadastrados na PM de Vargem-SP, sob os nºs. 0.0.1155 (nº 109) e 0.0.1156 (nº. 110).**

*Obs.: Os lotes não possuem matrículas individualizadas (fls. 141).*

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Direitos possessórios de uma casa. A. tot. 3.292,10m<sup>2</sup>. A. cons. 332,88m<sup>2</sup>. Lazer completo. Cond. Fechado. Vargem-SP.

**ÔNUS:** Não constam ônus ou causa pendente de julgamento até o presente momento.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 773.000,00 (setecentos e setenta e três mil reais) para jan/21.**

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, parágrafo único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. Bragança Paulista, 9 de junho de 2022.

**Dr. Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista - SP





## COMPROVANTE RESUMIDO DE POSTAGEM ELETRÔNICA



---

**Protocolo:** 809716

Página 1/1

**Nº do cartão:** 0076886441**Data:** 09/06/2022**Hora:** 15:04:10**Serviço Adicional:** AVISO DE RECEBIMENTO SMT, REGISTRO SMT.**Remetente:** Lance Alienações**Qtd. Objetos** 1**Operador:** 40061621897**Total:** R\$ 14,89

---

**Objetos**

| Identificador | Destinatário               | CEP        | Preço Unitário | Previsão de Entrega |
|---------------|----------------------------|------------|----------------|---------------------|
| MI006582366BR | SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO | 09.691-000 | R\$ 14,89      | 17/06/2022          |

Vargem, 9 de junho de 2022.

ILMOS. SRS.  
Condomínio Recanto Primavera  
REF: LEILÃO/PRAÇA DE IMÓVEL  
Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099  
Comarca - 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista-SP

Prezados Condôminos:

Vimos pela presente levar ao conhecimento dos Srs. Condôminos e Moradores, que a partir de **05/09/2022 às 00h** será levado a praxeamento/leilão eletrônico através do portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br): Penhora dos direitos possessórios de dois lotes, possui área de 3.292,10 m<sup>2</sup>, bairro Ponte Alta, Vargem/SP. Encontram-se edificadas duas construções térreas em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria e cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Construção Principal: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), 01 banheiro social, cozinha, área de serviço e terraço. Área externa com churrasqueira, 02 banheiro e depósito. Salão de jogos: salão de jogos, banheiro e sauna. Possui também 02 piscinas. **Cadastrados na PM de Vargem-SP, sob os nºs. 0.0.1155 (nº 109) e 0.0.1156 (nº. 110)**. O qual está devidamente relacionado em nosso portal, avaliado em **R\$ 773.000,00 (setecentos e setenta e três mil reais) para jan/21**.

### **LANCES EM 2ª PRAÇA A PARTIR DE R\$ 386.500,00**

#### **Datas:**

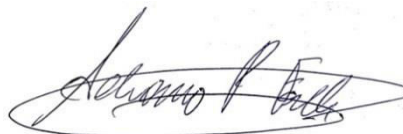
**05/09/2022 às 00h**, e terá encerramento no dia **13/09/2022 às 13h e 45min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **06/10/2022 às 13h e 45min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **60% do valor da avaliação**, conforme determinação judicial.

Valores, débitos, descrições detalhadas, matrícula atualizada, fotos, avaliações periciais e demais informações processuais se encontram anexadas no referido portal.

Para participar, é necessário realizar o cadastramento em nosso portal, bem como se habilitar no lote que houver interesse.

Para maiores informações ligue: (13) 99665-0972 Dr. Daniel / (13) 98115-7067 Dr. Adriano ou pelo nosso e-mail [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br).

Sem outro mais, firmamo-nos,  
Atenciosamente



**LANCE JUDICIAL LEILÕES ELETRÔNICOS**  
Adriano Piovezan Fonte - Gestor Leiloeiro

## COMPROVANTE RESUMIDO DE POSTAGEM ELETRÔNICA



---

**Protocolo:** 809729

Página 1/1

**Nº do cartão:** 0076886441**Data:** 09/06/2022**Hora:** 15:12:09**Serviço Adicional:** AVISO DE RECEBIMENTO SMT, REGISTRO SMT.**Remetente:** Lance Alienações**Qtd. Objetos** 1**Operador:** 40061621897**Total:** R\$ 14,72

---

**Objetos**

| Identificador | Destinatário | CEP        | Preço Unitário | Previsão de Entrega |
|---------------|--------------|------------|----------------|---------------------|
| MI006582675BR | SÍNDICO      | 12.935-000 | R\$ 14,72      | 22/06/2022          |



EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA - SP.

Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099

**PAULO CESAR ARAUJO MACEDO**, já devidamente qualificado nos autos do processo de execução, do qual presente carta precatória foi extraída, promovido por **SHOZO TAKEBAYASHI**, em trâmite perante esse Douto Juízo e Respectivo Cartório, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, por seu advogado e bastante procurador para informar que foi interposto recurso de agravo de instrumento contra a decisão de fls. 368, pelo que, requer a juntada da inclusa cópia da respectiva petição, contendo o comprovante de sua interposição. Sendo certo, ainda, que o recurso em questão foi instruído com a cópia integral do presente feito e do processo principal.

Termos em que,  
pede deferimento.

São Paulo, 22 de junho de 2022.

*(assinado eletronicamente)*

**TIRSON GONÇALVES GOVEIA**  
**OAB/SP Nº 260.816**



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**PAULO CESAR ARAUJO MACEDO**, casado, portador da cédula de identidade R.G. nº 15.758.459-8, inscrito perante o CPF/MF sob nº 076.810.868-38, por intermédio de seu advogado e bastante procurador, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, diante da decisão exarada nos autos da carta precatória extraída da Execução promovida por **SHOZO TAKEBAYASHI**, brasileiro, casado, aposentado, portador da cédula de identidade nº 11.238.199-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 530.795.748-34, registrada sob nº 1004297-32.2020.8.26.0099; com fundamento no parágrafo único do art. 1.015 do Código de Processo Civil, interpor, tempestivamente, o presente

**AGRAVO DE INSTRUMENTO**  
**COM PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA RECURSAL**

contra a r. decisão de fls. 368, proferida pelo MM. Juiz da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bragança Paulista – SP, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas.

Cumpre salientar que o presente agravo deve ser recebido na **forma de instrumento**, vez que se enquadra à hipótese de cabimento estampada no parágrafo único do art. 1.015, do CPC.

Em atendimento ao disposto no artigo 1.016, IV, do Código de Processo Civil, o Agravante informa os dados dos patronos das partes:

**Patrono do Agravante (fls. 151 – dos autos principais): Tirson Gonçalves Goveia – OAB/SP nº 260.816**, com escritório na Rua Jurubatuba, nº 336, sala 2, São Bernardo do Campo, SP.





## RAZÕES DO AGRAVO DE INSTRUMENTO

Agravante: **PAULO CESAR ARAUJO MACEDO**

Agravada: **SHOZO TAKEBAYASHI**

Origem: **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bragança Paulista – SP**

Processo *a quo*: nº **1012570-31.2018.8.26.0564**

**EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

**COLEND A CÂMARA JULGADORA**

**ÍNCLITOS DESEMBARGADORES**

### **1. SÍNTESE DO PROCESSADO**

Trata-se de ação de execução pautada em suposto título extrajudicial ajuizada pelo Agravado.

O Agravante ofereceu exceção de pré-executividade, arguindo diversas matérias que levavam a extinção do feito, em função de vícios contidos no suposto título.

Não obstante, o Juízo *a quo*, determinou a expedição de carta precatória para penhora de bem imóvel de propriedade do Executado.

Referida carta precatória foi processada e procedida a penhora. O bem foi levado a hasta pública em 08/11/2021.



Na ocasião o Executado, ora Agravante, requereu a suspensão do leilão conforme petição de fls. 271-304 dos autos da carta precatória, eis que não fora intimado para tomar ciência sobre o edital de praxeamento, o qual continha diversos vícios, dentre eles:

- (i) deixou-se de informar que sobre o imóvel em questão pendente Ação Civil Pública promovida pelo Ministério Público em litisconsórcio ativo com o Município de Vagem, SP, registrada sob nº 0002371-58.2005.8.26.0099, em trâmite perante 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bragança Paulista;
- (ii) ausência de descrição pormenorizada do bem, vez que o empreendimento possui ruas que são de terra batida, não apresentam guias ou sarjetas e não há captação de água potável nem coleta de esgoto, assim como inexistente rede de galerias de áreas pluviais, tudo isso constatado através da perícia realizada nos autos da ação civil pública declinada no item anterior.

Em que pese os graves vícios contidos no edital, às fls. 305, o Juízo a quo assim decidiu:

*“Vistos.*

*Manifeste a empresa de leilão e o exequente sobre a alegação de nulidade do leilão.*

*Mantenho o leilão, ficando somente condicionada a homologação da arrematação à decisão sobre o ponto acima, a fim de se evitar possível perda inútil da venda.”*

O Leiloeiro informou às fls. 313-314 que não mencionou a existência da ação civil pública no edital porque tal informação não constava nos autos, o que não correspondia a verdade já naquela primeira hasta pública.

Referida decisão não teve maiores repercussões, posto que o bem não foi arrematado.







Com efeito, o artigo 886 do CPC elenca os requisitos necessários para elaboração de edital para hasta pública, conforme dispositivo legal abaixo reproduzido:

*“Art. 886. O leilão será precedido de publicação de edital, que conterá:*

*I - a descrição do bem penhorado, **com suas características**, e, tratando-se de imóvel, **sua situação** e suas divisas, com remissão à matrícula e aos registros;*

*II - o valor pelo qual o bem foi avaliado, o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento e, se for o caso, a comissão do leiloeiro designado;*

*III - o lugar onde estiverem os móveis, os veículos e os semoventes e, tratando-se de créditos ou direitos, a identificação dos autos do processo em que foram penhorados;*

*IV - o sítio, na rede mundial de computadores, e o período em que se realizará o leilão, salvo se este se der de modo presencial, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização;*

*V - a indicação de local, dia e hora de segundo leilão presencial, para a hipótese de não haver interessado no primeiro;*

*VI - **menção da existência de ônus, recurso ou processo pendente sobre os bens a serem leiloados.***

*Parágrafo único. No caso de títulos da dívida pública e de títulos negociados em bolsa, constará do edital o valor da última cotação.”*

(destacou-se)

Constata-se já de saída que o edital aprovado pelo Juízo a quo padece de graves vícios atinentes a falta do requisito constante no inciso VI do dispositivo legal em comento.





**Estas informações são de enorme relevância e devem constar do edital de praxeamento, eis que o arrematante deve estar ciente da situação real do imóvel levado a hasta pública, sob pena de nulidade, ainda mais pelo fato de que as áreas de preservação permanente são insuscetíveis de regularização predial, razão pela qual deverá ser reconstituída às condições da referida gleba de terras à condição anterior. Ou seja, reflorestada a mata nativa que fica em área de manancial, promovendo-se a demolição dos imóveis lá erguidos.**

Afirmar que esta informação não precisa constar no edital de praxeamento do bem, vez que o que esta sendo levado a hasta pública são os direitos possessórios sobre o imóvel é no mínimo leviano.

**Isso porque, por óbvio, alguém que arremate os direitos possessórios sobre um imóvel tem a expectativa legítima e usar, gozar e fruir do bem.**

Ora se referido bem corre risco iminente de demolição há que se cientificar o arreamantante a respeito, sob pena de se incidir em ofensa ao princípio da boa-fé processual, estampado no art. 5º do CPC, *in verbis*:

**“Art. 5º *Aquele que de qualquer forma participa do processo deve comportar-se de acordo com a boa-fé.*”**

(destacou-se)

Note-se que a norma inserida no capítulo das NORMAS FUNDAMENTAIS DO PROCESSO CIVIL, alça o princípio da boa-fé como uma norma fundamental que deve nortear o comportamento de todos aqueles que participam do processo. Ou seja, o acatamento ao princípio da boa-fé processual não está adistrito apenas às partes, mas à todos que participam do processo, inclusive o magistrado que preside o feito.

Portanto, o Estado Juiz tem também a incumbência de atuar segundo a boa-fé processual, agindo de forma clara e precisa, evitando prejuízo às partes e aos terceiros envolvidos no feito ou que possam vir a se envolver.





salão de jogos, banheiro e sauna. Possui também 02 piscinas. Cadastrados na PM de Vargem-SP, sob os n.ºs. 0.0.1155 (n.º 109) e 0.0.1156 (n.º 110).

Obs.: Os lotes não possuem matrículas individualizadas (fls. 141).

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Direitos possessórios de uma casa. A. tot. 3.292,10m<sup>2</sup>. A. cons. 332,88m<sup>2</sup>. Lazer completo. Cond. Fechado. Vargem-SP”

Ocorre que a descrição contida no indigitado edital é deveras simplista e não atende aos requisitos previstos no art. 886, I, do CPC

**Registre-se que há informações muito relevantes que deixaram de ser incluídas no edital ora impugnado, vez que se deixou de informar, por exemplo, que as ruas do Condomínio onde está localizado o imóvel levado a hasta pública são de terra batida e que tais ruas não apresentam guias ou sarjetas, que tampouco há captação de água potável, não havendo nem mesmo coleta de esgoto, assim como não existe rede de galerias de águas pluviais.**

Tal realidade foi exposta no laudo pericial apresentado nos autos da Ação Civil Pública mencionada no tópico anterior e foram mencionados no bojo do V. Acórdão, cuja cópia está encartada às fls. 290-304 dos autos da carta precatória. Acórdão esse que manteve incólume a sentença de parcial procedência exarada na primeira instância, razão pela qual pede-se vênua para reproduzir o trecho do V. Acórdão:

*“A perícia anexou uma planta do loteamento, denominado de Condomínio Recanto Primavera, registrado junto ao 2º Cartório de Notas, em 14 de abril de 1.981 (fls. 1513), onde é possível verificar que os lotes estão demarcados no solo.*

**Há, ainda, ruas e áreas comuns, inclusive destinadas a lazer.**









Assim, com fundamento no artigo 932, II do CPC, pugna-se pela apreciação da tutela provisória vindicada e após tal análise, por medida da mais lúdima justiça, requer seja atribuído efeito suspensivo ao presente recurso, a fim de evitar a continuidade da hasta pública, suspendendo-se todos os atos de alienação fundados no edital de praxeamento impugnado, até decisão final a respeito da matéria.

#### 4. DA CONCLUSÃO

Diante do exposto é esta para requerer **SEJA CONHECIDO** o presente recurso de agravo de instrumento, **atribuindo-se-lhe efeito suspensivo**, e ao final **PROVIDO**, promovendo-se a reforma da decisão de fls. 368, **para o fim de determinar a inclusão das informações quanto a existência da Ação Civil Pública registrada sob nº 0002371-58.2005.8.26.0099, em trâmite perante 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bragança Paulista, nos moldes do disposto no art. 886, VI do CPC, bem como para se determinar a inclusão das informações pormenorizadas a respeito das características do bem, explicitadas no item 2, acima, em cumprimento ao disposto no art. 886, I do CPC.**

**ITA SPERATUR!**

São Paulo, 20 de junho de 2022.

*(assinado eletronicamente)*

**TIRSON GONÇALVES GOV/EIA**

**OAB/SP Nº 260.816**



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
12902-000

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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

- 1) Ciente acerca da interposição de agravo, anote-se. Mantenho a decisão agravada em seus ulteriores termos.
- 2) Havendo comunicação de efeito suspensivo, aguarde-se o resultado do agravo pelo prazo de **sessenta dias**.
- 3) **Não** havendo comunicação de efeito suspensivo no prazo de **cinco dias**, *cumpra-se a decisão anterior (pags. 352, 356 e 368)*.

Bragança Paulista, 24 de junho de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0533/2022, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |
| Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)           | D.J.E |
| Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)            | D.J.E |

Teor do ato: "1) Ciente acerca da interposição de agravo, anote-se. Mantenho a decisão agravada em seus ulteriores termos. 2) Havendo comunicação de efeito suspensivo, aguarde-se o resultado do agravo pelo prazo de sessenta dias. 3) Não havendo comunicação de efeito suspensivo no prazo de cinco dias, cumpra-se a decisão anterior (pags. 352, 356 e 368)."

Bragança Paulista, 27 de junho de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0533/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 28/06/2022. Considera-se a data de publicação em 29/06/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)

Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)

Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: "1) Ciente acerca da interposição de agravo, anote-se. Mantenho a decisão agravada em seus ulteriores termos. 2) Havendo comunicação de efeito suspensivo, aguarde-se o resultado do agravo pelo prazo de sessenta dias. 3) Não havendo comunicação de efeito suspensivo no prazo de cinco dias, cumpra-se a decisão anterior (pags. 352, 356 e 368)."

Bragança Paulista, 28 de junho de 2022.

ENC: 1004297-32.2020.8.26.0099 - ENC: Despacho-ofício - Efeito suspensivo AI 2137777-27.2022.8.26.0000

BRAGANCA PAULISTA - 1 OFICIO CIVEL <braganca1cv@tjsp.jus.br>

Sex, 05/08/2022 11:29

Para: ANA CELIA FUNCK DOS SANTOS <acfunck@tjsp.jus.br>

📎 1 anexos (442 KB)

despacho-oficio.pdf;



**NELI REGINA PEREIRA NEVES OLIVEIRA**

Escrivã Judicial I - Coordenadora

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

1ª Vara Judicial Cível da Comarca de Bragança Paulista SP

Avenida dos Imigrantes, 1501 - Jardim América - Bragança Paulista/SP - CEP: 12902-000

Tel: (11) 4034-3414 - Ramal 215

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

---

**De:** SAO BERNARDO DO CAMPO - 2 OFICIO CIVEL <saobernardo2cv@tjsp.jus.br>

**Enviado:** sexta-feira, 5 de agosto de 2022 11:14

**Para:** BRAGANCA PAULISTA - 1 OFICIO CIVEL <braganca1cv@tjsp.jus.br>

**Assunto:** 1004297-32.2020.8.26.0099 - ENC: Despacho-ofício - Efeito suspensivo AI 2137777-27.2022.8.26.0000

**2º Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo**

Email: [saobernardo2cv@tjsp.jus.br](mailto:saobernardo2cv@tjsp.jus.br)

Rua 23 de Maio, nº 107, Vila Tereza

CEP 09606-000 - São Bernardo do Campo/SP

Tel. (11) 2845-9544/ 2845-9543

 **Antes de imprimir pense em seu compromisso com o Meio Ambiente**

---

**De:** GABINETE - JOSE AUGUSTO GENOFRE MARTINS <gabjosemartins@tjsp.jus.br>

**Enviado:** sexta-feira, 5 de agosto de 2022 10:22

**Para:** SAO BERNARDO DO CAMPO - 2 OFICIO CIVEL <saobernardo2cv@tjsp.jus.br>

**Assunto:** Despacho-ofício - Efeito suspensivo AI 2137777-27.2022.8.26.0000

Bom dia.

Despacho/Ofício comunicando efeito suspensivo ao referido AI.

Att.

---

AVISO - O remetente desta mensagem é responsável por seu conteúdo e endereçamento. Cabe ao destinatário dar a ela tratamento adequado.

Sem a devida autorização, a reprodução, a distribuição ou qualquer outra ação, em desconformidade com as normas internas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções.

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

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



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

**DESPACHO**

**Agravo de Instrumento**      Processo nº 2137777-27.2022.8.26.0000

Relator(a): **JOSÉ AUGUSTO GENOFFRE MARTINS**

Órgão Julgador: **29ª Câmara de Direito Privado**

Vistos.

Trata-se de recurso de Agravo de Instrumento interposto por Paulo Cesar Araújo Macedo contra a r. decisão aqui por cópia a fls. 602, proferida na carta precatória expedida nos autos da ação de execução que lhe move Shozo Takebayashi, e que indeferiu o pedido de reconhecimento de nulidade do edital do leilão do imóvel penhorado.

Alega o agravante, em síntese, que teve imóvel penhorado nos autos da ação de execução ajuizada pelo agravado e que, diante da determinação da alienação judicial do imóvel, por carta precatória, além de não ter sido intimado do edital do leilão, não constou informação acerca da existência da ação pública nº 0002371-58.2005.8.26.0099, nem tampouco a descrição pormenorizada do bem imóvel, em afronta ao disposto no art. 886, I e VI, do CPC. Aduz que tais vícios já constavam do edital anterior e que não foram sanados, não obstante ter alertado o Juízo deprecado. Postula a concessão da tutela provisória, atribuindo efeito suspensivo ao recurso e, ao final, seja o agravo provido para **“o fim de determinar a inclusão das informações quanto a existência da Ação Civil Pública registrada sob nº 0002371-58.2005.8.26.0099, em trâmite perante 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bragança Paulista, nos moldes do disposto no art. 886, VI do CPC, bem como para se determinar a inclusão das informações pormenorizadas a respeito das características do bem, explicitadas no item 2, acima, em cumprimento ao disposto no art. 886, I do CPC”** (fls. 13).



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

Recurso tempestivo e preparado, instruído com documentos de fls. 14/621.

Originalmente, fora distribuído à C. 28ª Câmara de Direito Privado, que não conheceu do recurso, tendo sido determinada sua redistribuição ao Signatário (fls. 627/629).

Presentes os requisitos legais, defiro o pretendido efeito suspensivo, apenas para obstar a realização do leilão até o julgamento do recurso.

Solicito informações, notadamente em razão da alegada insuficiência das informações constantes do edital do leilão, nos termos do art. 886, I e VI, do CPC, com possibilidade de prejuízo a terceiros que participem da hasta pública.

Intime-se a parte agravada para, querendo, ofertar resposta, nos termos do art. 1.019, II, do CPC, assim como o leiloeiro, para ciência e eventual manifestação.

Oficie-se e encaminhe-se e-mail, servindo a presente decisão como ofício.

Int.

São Paulo, 4 de agosto de 2022.

**JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS**  
**Relator**



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

COMARCA de Bragança Paulista

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América

- CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP - E-mail:

braganca1cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe - Assunto **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

**Ref. Ao Agravo de Instrumento n. 2137777-27.202..8.26.0000**

Bragança Paulista, 05 de agosto de 2022.

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Desembargador(a),

Pelo presente, em atenção ao solicitado nos autos em epígrafe, tenho a honra de prestar a Vossa Excelência as informações que seguem:

Trata-se de carta precatória cujo objeto é a realização de avaliação e praxeamento do bem nela descrito.

O executado manifestou-se às fls. 359/367 alegando , em suma, que o ilustre leiloeiro deixou de incluir no edital a informação de que a propriedade levada à hasta pública é irregular, se encontra em área de proteção ambiental e que há pendência de Ação Civil Pública, de modo que estaria em desconformidade com o artigo 886 do CPC.

Em fls. 368 este juízo concluiu que as informações constantes do edital de fls. 350, o qual foi copiado em fls. 3747/376, são suficientes, pois já consta informação de que se trata de venda de direitos possessórios e ausência de matrículas, estando suficientemente demonstrada a situação do bem no ponto de vista do juízo (fls. 376).

Entendo serem estas informações suficientes para o deslinde da questão e coloco-



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

COMARCA de Bragança Paulista

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América

- CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP - E-mail:

braganca1cv@tjsp.jus.br

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

me à disposição de Vossa Excelência para, se for o caso, complementá-las.

Apresento a Vossa Excelência protestos de elevada estima e distinta consideração.

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

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

Ao(À)

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Desembargador(a) **Relator(a)**

**JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS**

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

COMARCA de Bragança Paulista

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América

- CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP - E-mail:

braganca1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Carlos Eduardo Gomes dos Santos

Vistos.

Fls.406/407. Ciente da r. decisão que concedeu efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento interposto em face da decisão de fls.368, ficando suspenso o leilão.

Comunique-se o gestor.

Aguarde-se, pois, notícias quanto ao julgamento.

Conforme ofício já liberado nos autos, prestei as informações solicitadas, as quais deverão ser encaminhadas com urgência à instância superior para instruir os autos do agravo, certificando-se.

Intime-se.

Bragança Paulista, 09 de agosto de 2022.

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

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América - CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP -

E-mail: braganca1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso  
 Tramitação prioritária

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que encaminhei a decisão/ofício de fls. 408/409 à instância superior, conforme determinação retro. Nada Mais. Bragança Paulista, 09 de agosto de 2022. Eu, \_\_\_\_, ANDRÉA COMMETTI LIMA, Escrevente Técnico Judiciário.

**ENC: Decisão/Ofício - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099 (Origem) referente ao Agravo de Instrumento nº: 2137777-27.202.8.26.0000**

ANDRÉA COMMETTI LIMA <acommetti@tjsp.jus.br>

Ter, 09/08/2022 16:03

Para: GABINETE - JOSE AUGUSTO GENOFRE MARTINS <gabjosemartins@tjsp.jus.br>

 1 anexos (148 KB)

Decisão - Processo Digital nº 1004297-32.2020.8.26.0099.pdf;

Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

Classe - Assunto Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens

Exequente: Shozo Takebayashi

Executado: Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro

Boa tarde,

Por determinação deste Juízo, encaminho a decisão/ofício anexa, proferida nos autos supra, para ciência e providências.

Att.,



**ANDREA COMMETTI LIMA**

Escrevente Técnico Judiciário

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

Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista-SP

Avenida dos Imigrantes, 1501 - Jardim América - Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

Tel. (11) 4034-3414 - Ramal 215

E-mail: [braganca1cv@tjsp.jus.br](mailto:braganca1cv@tjsp.jus.br)

**Entregue: ENC: Decisão/Ofício - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099 (Origem) referente ao Agravo de Instrumento nº: 2137777-27.202.8.26.0000**

Microsoft Outlook

<MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com>

Ter, 09/08/2022 16:03

Para: GABINETE - JOSE AUGUSTO GENOFRE MARTINS <gabjosemartins@tjsp.jus.br>

**A sua mensagem foi entregue aos seguintes destinatários:**

[GABINETE - JOSE AUGUSTO GENOFRE MARTINS \(gabjosemartins@tjsp.jus.br\)](mailto:gabjosemartins@tjsp.jus.br)

Assunto: ENC: Decisão/Ofício - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099 (Origem) referente ao Agravo de Instrumento nº: 2137777-27.202.8.26.0000

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0684/2022, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |
| Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)           | D.J.E |
| Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)            | D.J.E |

Teor do ato: "Vistos. Fls.406/407. Ciente da r. decisão que concedeu efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento interposto em face da decisão de fls.368, ficando suspenso o leilão. Comunique-se o gestor. Aguarde-se, pois, notícias quanto ao julgamento. Conforme ofício já liberado nos autos, prestei as informações solicitadas, as quais deverão ser encaminhadas com urgência à instância superior para instruir os autos do agravo, certificando-se. Intime-se."

Bragança Paulista, 10 de agosto de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0684/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 11/08/2022. Considera-se a data de publicação em 12/08/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)

Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)

Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls.406/407. Ciente da r. decisão que concedeu efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento interposto em face da decisão de fls.368, ficando suspenso o leilão. Comunique-se o gestor. Aguarde-se, pois, notícias quanto ao julgamento. Conforme ofício já liberado nos autos, prestei as informações solicitadas, as quais deverão ser encaminhadas com urgência à instância superior para instruir os autos do agravo, certificando-se. Intime-se."

Bragança Paulista, 11 de agosto de 2022.

**Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099**

ANDREA COMMETTI LIMA &lt;acommetti@tjsp.jus.br&gt;

Sex, 12/08/2022 09:27

Para: Contato - Lance Judicial &lt;contato@lancejudicial.com.br&gt;

 1 anexos (84 KB)

Senha do Processo [1004297-32.2020.8.26.0099].pdf;

Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

Classe – Assunto: Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens

Exequente: Shozo Takebayashi

Executado: Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro

Bom dia,

Por determinação deste Juízo, fica V. Sa. intimado acerca da decisão proferida no processo supra, de seguinte teor: "**Vistos. Fls.406/407. Ciente da r. decisão que concedeu efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento interposto em face da decisão de fls.368, ficando suspenso o leilão. Comunique-se o gestor. Aguarde-se, pois, notícias quanto ao julgamento. Conforme ofício já liberado nos autos, prestei as informações solicitadas, as quais deverão ser encaminhadas com urgência à instância superior para instruir os autos do agravo, certificando-se. Intime-se.**". Segue anexa senha de acesso aos autos digitais.

Att.,

**ANDREA COMMETTI LIMA**

Escrevente Técnico Judiciário

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

Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista-SP

Avenida dos Imigrantes, 1501 - Jardim América - Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

Tel. (11) 4034-3414 - Ramal 215

E-mail: [braganca1cv@tjsp.jus.br](mailto:braganca1cv@tjsp.jus.br)



**Retransmitidas: Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099**

Microsoft Outlook

&lt;MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com&gt;

Sex, 12/08/2022 09:27

Para: Contato - Lance Judicial &lt;contato@lancejudicial.com.br&gt;

**A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:**[Contato - Lance Judicial \(contato@lancejudicial.com.br\)](mailto:contato@lancejudicial.com.br)

Assunto: Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

**RES: Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099**

contato@lancejudicial.com.br <contato@lancejudicial.com.br>

Seg, 15/08/2022 09:55

Para: ANDREA COMMETTI LIMA <acommetti@tjsp.jus.br>

Cc: 'Matheus Ravicz' <nomeacoes@lancejudicial.com.br>; 'Lucas Aurélio ' <site@lancejudicial.com.br>

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

Ilmo(a). Sr(a). Escrevente, bom dia!

Acusamos recebimento da r. decisão abaixo e procederemos com as providências de estilo **quanto a sustação do leilão**

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,



**Grupo Lance**

Realizando Leilões desde 2009

[contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br)

+55 3003-0577

[lancejudicial.com.br](http://lancejudicial.com.br)

[grupolance.com.br](http://grupolance.com.br)



**3003-0577**

Atendimento Nacional

---

**De:** ANDREA COMMETTI LIMA [mailto:acommetti@tjsp.jus.br]

**Enviada em:** sexta-feira, 12 de agosto de 2022 09:28

**Para:** Contato - Lance Judicial

**Assunto:** Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

**Prioridade:** Alta

Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

Classe – Assunto: Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens

Exequente: Shozo Takebayashi

Executado: Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro

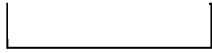
Bom dia,

Por determinação deste Juízo, fica V. Sa. intimado acerca da decisão proferida no processo supra, de seguinte teor: "**Vistos. Fls.406/407. Ciente da r. decisão que concedeu efeito suspensivo ao Agravo de Instrumento interposto em face da decisão de fls.368, ficando suspenso o leilão. Comunique-se o gestor. Aguarde-se, pois, notícias quanto ao julgamento. Conforme ofício já liberado nos autos, prestei as informações solicitadas, as quais deverão ser encaminhadas com urgência à instância superior para instruir os autos do agravo, certificando-se. Intime-se.**". Segue anexa senha de acesso aos autos digitais.

Att.,

**ANDREA COMMETTI LIMA**

Escrevente Técnico Judiciário

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

Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista-SP

Avenida dos Imigrantes, 1501 - Jardim América - Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

Tel. (11) 4034-3414 - Ramal 215

E-mail: [braganca1cv@tjsp.jus.br](mailto:braganca1cv@tjsp.jus.br)

---

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

Se eventualmente aquele que deste tomar conhecimento não for o destinatário, saiba que a divulgação ou cópia da mensagem são proibidas. Favor notificar imediatamente o remetente e apagá-la. A mensagem pode ser monitorada pelo TJSP.

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim

América - CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP -

E-mail: braganca1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
Exequente: **Shozo Takebayashi**  
Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso  
Tramitação prioritária

Certifico e dou fé que até o presente momento não houve comunicação do julgamento do agravo de instrumento interposto. Nada Mais. Bragança Paulista, 17 de janeiro de 2023. Eu, \_\_\_\_, Rubens Eduardo Santos do Amaral, Oficial Maior.



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América

- CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP - E-mail:

braganca1cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso  
 Tramitação prioritária

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

Ciência às partes acerca da certidão de fls. 420. Informe o agravante, no prazo legal, a atual situação do agravo.

Nada Mais. Bragança Paulista, 17 de janeiro de 2023. Eu, \_\_\_\_,  
 ANDRÉA COMMETTI LIMA, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0036/2023, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |
| Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)           | D.J.E |
| Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)            | D.J.E |

Teor do ato: "Ciência às partes acerca da certidão de fls. 420. Informe o agravante, no prazo legal, a atual situação do agravo."

Bragança Paulista, 18 de janeiro de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0036/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 19/01/2023. Considera-se a data de publicação em 23/01/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)

Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)

Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: "Ciência às partes acerca da certidão de fls. 420. Informe o agravante, no prazo legal, a atual situação do agravo."

Bragança Paulista, 19 de janeiro de 2023.



EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA - SP.

Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099

**PAULO CESAR ARAUJO MACEDO**, já devidamente qualificado nos autos do processo de execução, do qual presente carta precatória foi extraída, promovido por **SHOZO TAKEBAYASHI**, em trâmite perante esse Douto Juízo e Respectivo Cartório, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, por seu advogado e bastante procurador **para informar que o agravo de instrumento registrado sob nº 2137777-27.2022.8.26.0000 se encontra pendente de julgamento consoante extrato processual anexo.**

Termos em que,  
pede deferimento.

São Paulo, 26 de janeiro de 2023.

*(assinado eletronicamente)*

**TIRSON GONÇALVES GOVEIA**

**OAB/SP Nº 260.816**





Visualizar autos

Peticionar

2137777-27.2022.8.26.0000

|                       |  |                   |                               |       |
|-----------------------|--|-------------------|-------------------------------|-------|
| Classe                | Assunto  | Seção             | Órgão Julgador                | Área  |
| Agravo de Instrumento | DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel | Direito Privado 3 | 29ª Câmara de Direito Privado | Cível |

[Mais](#)

## APENSOS / VINCULADOS

Não há processos apensos ou vinculados para este processo.




## NÚMEROS DE 1ª INSTÂNCIA

| Nº de 1ª instância        | Foro                      | Vara          | Juiz                            | Obs. |
|---------------------------|---------------------------|---------------|---------------------------------|------|
| 1004297-32.2020.8.26.0099 | Foro de Bragança Paulista | 1ª Vara Cível | Carlos Eduardo Gomes dos Santos | -    |

## PARTES DO PROCESSO

|            |   |
|------------|---|
| Agravante: | PAULO CESAR ARAUJO MACEDO<br>Advogado: Tirson Gonçalves Goveia                                      |
| Agravado:  | SHOZO TAKEBAYASHI<br>Advogado: Renato Martins de Paula Rodrigues<br>Advogado: Joao Barbagallo Filho |

## MOVIMENTAÇÕES

| Data       | Movimento  |
|------------|--|
| 11/11/2022 | Processo encaminhado para o Processamento de Grupos e Câmaras - À mesa   |
| 11/11/2022 |  <a href="#">Despacho À Mesa</a><br>Vistos. Oposição ao Julgamento Virtual. Voto nº 13.160; À Mesa. São Paulo, 11 de novembro de 2022. NETO BARBOSA FERREIRA Relator  |
| 14/09/2022 |  <a href="#">Conclusos para o Relator</a><br>Termo de Conclusão - Relator (com movimentação)  |
| 14/09/2022 |  <a href="#">Expedido Termo</a><br>Termo Alteração de Relatoria Cumprimento Despacho  |
| 14/09/2022 | Alteração de relator em cumprimento a despacho<br>Magistrado de origem: Vaga - 6 / José Augusto Genofre Martins Área de atuação do magistrado (origem): Ambas Magistrado de destino: Vaga - 6 / Neto Barbosa Ferreira Área de atuação do magistrado (destino): Ambas Motivo: Publicação no DJE - 08.09.2022 - O Colendo Órgão Especial deferiu a permuta solicitada pelos Desembargadores JOSÉ CARLOS GONÇALVES XAVIER DE AQUINO, com assento na 29ª Câmara de Direito Privado, e THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO, com assento na 7ª Câmara de Direito Privado. |

[Mais](#)

## SUBPROCESSOS E RECURSOS

Não há subprocessos ou recursos vinculados a este processo.

## PETIÇÕES DIVERSAS

| Data       | Tipo              |
|------------|-------------------|
| 27/06/2022 | Petições Diversas |
| 08/08/2022 | Petições Diversas |

## COMPOSIÇÃO DO JULGAMENTO





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA**  
**FORO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
**1ª VARA CÍVEL**  
**AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP**  
**12902-000**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

Aguarde-se final julgamento do agravo e trânsito em julgado pelo prazo de sessenta dias.

Com o decurso do prazo sem informação acerca do resultado do agravo, intime-se ao agravante para informar a situação do recurso.

Bragança Paulista, 23 de fevereiro de 2023.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0162/2023, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |
| Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)           | D.J.E |
| Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)            | D.J.E |

Teor do ato: "Aguarde-se final julgamento do agravo e trânsito em julgado pelo prazo de sessenta dias. Com o decurso do prazo sem informação acerca do resultado do agravo, intime-se ao agravante para informar a situação do recurso."

Bragança Paulista, 27 de fevereiro de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0162/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 28/02/2023. Considera-se a data de publicação em 01/03/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)

Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)

Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: "Aguarde-se final julgamento do agravo e trânsito em julgado pelo prazo de sessenta dias. Com o decurso do prazo sem informação acerca do resultado do agravo, intime-se ao agravante para informar a situação do recurso."

Bragança Paulista, 28 de fevereiro de 2023.



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

**COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA**

**FORO DE BRAGANÇA PAULISTA**

**1ª VARA CÍVEL**

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim

América - CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP -

E-mail: braganca1cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso  
 Tramitação prioritária

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que decorreu o prazo concedido no despacho retro, sem que houvesse notícias acerca do julgamento do agravo. Nada Mais. Bragança Paulista, 17 de maio de 2023. Eu, \_\_\_\_, ANDRÉA COMMETTI LIMA, Escrevente Técnico Judiciário.

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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América

- CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP - E-mail:

braganca1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso  
 Tramitação prioritária

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

Ciência às partes acerca da certidão de fls. 429, bem como informe o agravante, no prazo legal, a atual situação do agravo.

Nada Mais. Bragança Paulista, 17 de maio de 2023. Eu, \_\_\_\_,  
 ANDRÉA COMMETTI LIMA, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0407/2023, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |
| Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)           | D.J.E |
| Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)            | D.J.E |

Teor do ato: "Ciência às partes acerca da certidão de fls. 429, bem como informe o agravante, no prazo legal, a atual situação do agravo."

Bragança Paulista, 17 de maio de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0407/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 18/05/2023. Considera-se a data de publicação em 19/05/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)

Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)

Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: "Ciência às partes acerca da certidão de fls. 429, bem como informe o agravante, no prazo legal, a atual situação do agravo."

Bragança Paulista, 18 de maio de 2023.





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

**COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA**

**FORO DE BRAGANÇA PAULISTA**

**1ª VARA CÍVEL**

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América - CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP -

E-mail: braganca1cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso  
 Tramitação prioritária

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que decorreu o prazo legal sem que o agravante tenha apresentado informações quanto à atual situação do agravo. Nada Mais. Bragança Paulista, 10 de agosto de 2023. Eu, \_\_\_\_, Celina Mayumi Togo, Escrevente Técnico Judiciário.



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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América

- CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP - E-mail:

braganca1cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso  
 Tramitação prioritária

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

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

Ciência às partes acerca da certidão de fls. 433.

Manifeste-se o agravante, no prazo legal.

Nada Mais. Bragança Paulista, 10 de agosto de 2023. Eu, \_\_\_\_\_,

Celina Mayumi Togo, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0677/2023, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |
| Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)           | D.J.E |
| Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)            | D.J.E |

Teor do ato: "Ciência às partes acerca da certidão de fls. 433. Manifeste-se o agravante, no prazo legal."

Bragança Paulista, 10 de agosto de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0677/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 11/08/2023. Considera-se a data de publicação em 14/08/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)

Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)

Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: "Ciência às partes acerca da certidão de fls. 433. Manifeste-se o agravante, no prazo legal."

Bragança Paulista, 11 de agosto de 2023.



EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA - SP.

Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099

**PAULO CESAR ARAUJO MACEDO**, já devidamente qualificado nos autos do processo de execução, do qual presente carta precatória foi extraída, promovido por **SHOZO TAKEBAYASHI**, em trâmite perante esse Douto Juízo e Respectivo Cartório, em atenção ao ato ordinatório de fls. 434, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, por seu advogado e bastante procurador **para informar que o Agravo de instrumento registrado sob nº 2137777-27.2022.8.26.0000, permanece pendente de julgamento.**

Termos em que,  
pede deferimento.

São Paulo, 11 de agosto de 2023.

*(assinado eletronicamente)*

**TIRSON GONÇALVES GOVEIA**

**OAB/SP Nº 260.816**

**TIRSON GOVEIA**

ADVOCACIA E CONSULTORIA JURÍDICA

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª  
VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA - SP.**

**Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099**

**PAULO CESAR ARAUJO MACEDO**, já devidamente qualificado nos autos do processo de execução, do qual presente carta precatória foi extraída, promovido por **SHOZO TAKEBAYASHI**, em trâmite perante esse Douto Juízo e Respectivo Cartório, vem, respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, por seu advogado e bastante procurador **para requerer a remessa da presente carta precatória ao Juízo deprecante, vez que fora determinado o arquivamento dos autos principais, consoante certidão anexa, a qual foi efetivamente levada à efeito, conforme denota o extrato processual da ação principal.**

Termos em que,  
pede deferimento.

São Paulo, 16 de outubro de 2023.

*(assinado eletronicamente)*

**TIRSON GONÇALVES GOVEIA**

**OAB/SP Nº 260.816**

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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

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

saobernardo2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO DE CUSTAS E ARQUIVAMENTO PROVISÓRIO**

Processo Digital nº: **1012570-31.2018.8.26.0564**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Tramitação prioritária

**C E R T I D ã O**

Certifico e dou fé que, após compulsar os presentes autos, verifiquei que, até o momento, não há custas em aberto e procedi ao seu arquivamento provisório. Nada Mais. São Bernardo do Campo, 05 de setembro de 2022. Eu, \_\_\_\_, Alcione Prando Da Cunha Castilho, Escrevente Técnico Judiciário.

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

505600 - Certidão de Cartório - CUSTAS - Certidão e Arquivamento – Cível - 61613



Visualizar autos

Peticionar

**1012570-31.2018.8.26.0564**

Suspensão

Tramitação prioritária

Classe

Execução de Título Extrajudicial

Assunto

Locação de Imóvel

Foro

Foro de São  
Bernardo do...

Vara

2ª Vara Cível

Juiz

Silvio Roberto Ewald Filho

Mais

## PARTES DO PROCESSO

Exeqte

**Shozo Takebayashi**

Advogado: Joao Barbagallo Filho

Exectdo

**Paulo Cesar de Araujo Macedo**

Advogado: Tirson Gonçalves Goveia

Mais

## MOVIMENTAÇÕES

Data

Movimento

**05/09/2022****Arquivado Provisoriamente - Execução Frustrada**

05/09/2022



Certidão de Cartório Expedida

Certidão de Cartório - CUSTAS - Certidão de Custas e Arquivamento Cível - 61613

16/12/2021

Certidão de Publicação Expedida

Relação: 2480/2021 Data da Publicação: 17/12/2021 Número do Diário: 3420





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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista-SP - CEP  
12902-000

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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

Manifeste-se a parte exequente acerca do requerimento do executado pra devolução da precatória diante do arquivamento provisório da ação principal, no prazo de cinco dias.

No silêncio, devolva-se a precatória ao juízo de origem com as cautelas de praxe.

Int.

Bragança Paulista, 21 de outubro de 2023.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0905/2023, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |
| Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)           | D.J.E |
| Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)            | D.J.E |

Teor do ato: "Manifeste-se a parte exequente acerca do requerimento do executado pra devolução da precatória diante do arquivamento provisório da ação principal, no prazo de cinco dias. No silêncio, devolva-se a precatória ao juízo de origem com as cautelas de praxe."

Bragança Paulista, 24 de outubro de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0905/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 25/10/2023. Considera-se a data de publicação em 26/10/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)

Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)

Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: "Manifeste-se a parte exequente acerca do requerimento do executado pra devolução da precatória diante do arquivamento provisório da ação principal, no prazo de cinco dias. No silêncio, devolva-se a precatória ao juízo de origem com as cautelas de praxe."

Bragança Paulista, 25 de outubro de 2023.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA- SP

**PRIORIDADE**  
**ESTATUTO DO IDOSO**

Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099

**SHOZO TAKEBAYASHI**, devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que promove em face de PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO e SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, informar e ao final requerer.

Não procede a informação mencionada nas fls. 438, uma vez que a ação principal nº 1012570-31.2018.8.26.0564 não está arquivada (extinta), porque está aguardando o andamento da referida carta precatória.

Assim, os Executados agiram de má fé, tentando induzir o Juízo “ao erro”, motivo pelo qual deverá ser aplicada as multas e infrações correspondentes.

No mais, esclarece que o Agravo de instrumento nº 2137777-27.2022.8.26.0000 foi **improcedente** (conforme acordo anexo).

Diante do exposto, **requer** o seguimento do leilão, com a comunicação do gestor.

Termos em que cumpridas as formalidades pede-se deferimento

São Bernardo do Campo, 27 de outubro de 2023.

Renato Martins de Paula Rodrigues  
OAB/SP 232.722



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2023.0000842065**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2137777-27.2022.8.26.0000, da Comarca de Bragança Paulista, em que é agravante PAULO CESAR ARAUJO MACEDO, é agravado SHOZO TAKEBAYASHI.

**ACORDAM**, em 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente), SILVIA ROCHA E FABIO TABOSA.

São Paulo, 26 de setembro de 2023

**NETO BARBOSA FERREIRA**  
**PRESIDENTE E RELATOR**  
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

**COMARCA: Bragança Paulista - 1ª Vara Cível**  
**AGTE.: Paulo Cesar Araujo Macedo**  
**AGDO.: Shozo Takebayashi**  
**JUIZ: Carlos Eduardo Gomes dos Santos**  
**29ª Câmara de Direito Privado**

**VOTO Nº 13.160**

*EMENTA: Agravo de Instrumento. Fase de cumprimento de sentença. Decisão agravada rejeitou a arguição de nulidade do edital do leilão de imóvel penhorado. Insurgência do executado. Descabimento. O executado, ora agravante, não tem legitimidade para questionar eventual prejuízo sofrido por terceiro, frisando-se que o imóvel penhorado sequer foi arrematado. Para postular em juízo é necessário ter interesse e legitimidade. Ninguém pode pleitear direito alheio em nome próprio. Inteligência dos artigos 17 e 18, NCPC. A bem da verdade, a atuação processual do suplicante deve se circunscrever aos temas e atos processuais estritamente relacionados à sua esfera jurídica de interesses. Por fim, consigne-se, por oportuno, face à discussão armada pelo agravante, que a ciência prévia acerca da alienação judicial, nos termos do artigo 889 do CPC, tem por escopo informar a eventuais interessados, que possuam algum direito sobre o bem penhorado e objeto de expropriação, o dia, local e horário do leilão a ser realizado, o que lhes permitirá deduzir pretensões. A ausência da comunicação, todavia, não acarreta, por si só, a nulidade absoluta da arrematação, senão a mera ineficácia do ato em relação àquele que deveria ter sido cientificado e não o foi, a quem fica resguardado, é claro, a impugnação em incidente próprio previsto nos §§ 1º e 4º, do artigo 903 do CPC. Recurso desprovido.*

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Paulo Cesar Araujo Macedo contra a r. decisão proferida nos autos da carta precatória expedida nos autos da execução ajuizada por Shozo Takebayashi, ora agravado, que indeferiu o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

reconhecimento de nulidade do edital do leilão do imóvel penhorado.

Confira-se fl. 368, autos de origem.

Essa a razão da insurgência.

Após relatos dos fatos da lide, assevera o executado, ora agravante, que imóvel de sua propriedade foi penhorado e encaminhado a hasta pública, por meio de carta precatória (fl. 03).

Informa que pleiteou a suspensão do leilão, pois não foi intimado para tomar ciência sobre o edital de praxeamento.

Pontua, a existência de diversos vícios no edital, do qual não constou informação acerca da existência da ação civil pública processada sob nº 0002371-58.2005.8.26.0099, e tampouco a descrição pormenorizada do bem imóvel, em afronta ao disposto no art. 886, I e VI, do CPC (fls. 05/06).

Ressalta que *“estas informações são de enorme relevância e devem constar do edital de praxeamento, eis que o arrematante deve estar ciente da situação real do imóvel levado a hasta pública, sob pena de nulidade, ainda mais pelo fato de que as áreas de preservação permanente são insuscetíveis de regularização predial, razão pela qual deverá ser reconstituída às condições da referida gleba de terras à condição anterior. Ou seja, reflorestada a mata nativa que fica em área de manancial, promovendo-se a demolição dos imóveis lá erguidos.”* (sic fl. 08).

Pretende o agravante a reforma da r. decisão agravada, para que conste do edital de praxeamento a existência da Ação Civil Pública registrada sob nº 0002371-58.2005.8.26.0099, em trâmite perante 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bragança Paulista, nos moldes do disposto no art. 886, VI do CPC (fl. 09).

Discorre, no mais, sobre os vícios da descrição do imóvel, *“vez que se deixou de informar, por exemplo, que as ruas do Condomínio onde está localizado o imóvel levado a hasta pública são de terra batida e que tais ruas não apresentam guias ou sarjetas, que tampouco há captação de água potável, não havendo nem mesmo coleta de esgoto, assim como não existe rede de galerias de águas pluviais.”* (sic fl. 10).

Postula, por isso, a concessão da tutela provisória, atribuindo efeito suspensivo ao recurso e, ao final, seja o agravo provido para *“o fim de determinar a inclusão das informações quanto a existência da Ação Civil Pública registrada sob nº 0002371-58.2005.8.26.0099, em trâmite perante 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bragança Paulista, nos moldes do disposto no art. 886, VI do CPC, bem como para se determinar a inclusão das informações pormenorizadas a respeito das características do bem, explicitadas no item 2, acima, em cumprimento ao disposto no art. 886, I do CPC”* (sic fl. 13).





TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

Recurso tempestivo e preparado (fls. 622/623).

O recurso, inicialmente distribuído à C. 28ª Câmara de Direito Privado, à relatoria da Em. Des. Angela Lopes, não foi conhecido ante a prevenção, com determinação de redistribuição (fls. 627/629).

O feito foi então redistribuído a esta C. Câmara (fl.632), inicialmente à relatoria do Em. Desembargador José Augusto Genofre Martins e, posteriormente encaminhado a este relator, em virtude de sua promoção ao cargo de Desembargador.

Recebidos os autos, com efeito suspensivo (fls. 633/634), e intimada a parte contrária, não foi apresentada contraminuta (fl. 642).

Oposição ao julgamento virtual a fl. 639.

Informações do d. juízo a quo, a fls. 640/641.

***É a síntese do necessário.***

Shozo Takebayashi, ora agravado, ajuizou execução de título extrajudicial nº 1012570-31.2018.8.26.0564 em face de Paulo Cesar Araujo Macedo, ora agravante, lastreada em contrato de locação de bem imóvel (cf. fls. 14/18, autos recursais), perante o Juízo da 2ª. Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo (SP)

Naquele feito, foi expedida a carta precatória processada sob nº 1004297-32.2020.8.26.0099 com a finalidade de avaliação e praxeamento do bem penhorado (Lotes de terreno sob nº 109 e 110, situados no Condomínio Recanto Primavera, na Estrada Morro Grande Anhumas, Km 08, bairro Ponte Alta, CEP 12935-000, em Vargem-SP).

A propósito, confira-se fl. 01, autos de origem.

Veja-se, também, a r. decisão que deferiu a penhora dos referidos imóveis:

*“Vistos.*

*1. Fls. 85/86: Defiro a penhora dos direitos possessórios que os executados PAULO CÉSAR DE ARAUJO MACEDO e SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO possuem sobre os imóveis descritos a fls. 48/49, sem matrícula aberta, valendo a presente decisão como termo de penhora.*

*Ficam os executados nomeados, desde já, depositários dos bens.*

*Intimem-se os executados do ato de penhora, do encargo de*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

*depositários e do prazo para, facultativamente, apresentarem embargos à penhora.*

*2. Depreque-se a avaliação dos imóveis, devendo o exequente instruí-la corretamente e comprovar a distribuição em dez dias.*

*3. Oficie-se à Associação dos Proprietários do Residencial Recanto Primavera, por meio de sua administradora Cavalheiro & Dominicci Serviços de Apoio Administrativo (fls. 80), informando sobre a penhora e bloqueio dos referidos lotes, ficando obstada eventual e futura alienação pelos executados, devendo o exequente imprimi-lo e comprovar a entrega em dez dias.*

*4. Int. Dilig.” (sic fl. 03, autos de origem).*

A r. decisão agravada foi tirada dos autos da referida carta precatória nº 1004297-32.2020.8.26.0099.

Denota-se dos autos que foi designada perícia para avaliação dos bens penhorados, como se vê a fl. 10, autos de origem.

Laudo técnico de avaliação a fls. 107/164 e esclarecimentos a fls. 206/216, autos de origem.

O laudo de avaliação dos imóveis penhorados foi homologado pelo d. juízo deprecado a fl. 226, ocasião em que foram designadas as hastas públicas.

Adveio, então, a manifestação do executado, ora agravante, a fls. 237/248, autos de origem, pleiteando a suspensão do leilão e arguindo a nulidade do edital da hasta pública (ante a ausência de intimação do executado e a omissão da existência de ação civil pública envolvendo o imóvel).

Na ocasião, arguiu o executado que *“Estas informações são de enorme relevância e devem constar do edital, eis que o arrematante deve estar ciente da situação real do imóvel levado a hasta pública, sob pena de nulidade, ainda mais pelo fato de que as áreas de preservação permanente são insuscetíveis de regularização predial, razão pela qual deverá ser reconstituída às condições da referida gleba de terras no período anterior ao empreendimento. Ou seja, reflorestada a mata nativa que fica em área de manancial, promovendo-se a demolição dos imóveis lá erguidos”* (sic fl. 241, autos de origem).

Não obstante, as datas designadas do leilão foram mantidas (fl. 305, autos de origem).

A hasta pública restou infrutífera, como se vê a fl. 320 e, assim, novo leilão fora designado, com aprovação do edital (fls. 333; 343; 352).

Novamente, o executado, ora agravante, manifestou-se nos autos, arguindo nulidade do edital, ante a omissão da existência de ação civil pública envolvendo os imóveis e a constatação de dados incorretos acerca dos bens penhorados (cf. fls. 359/367, autos de origem).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

Adveio, então, a r. decisão agravada, rejeitando a arguição do executado, nos seguintes termos:

“Fls. 359/367.

*Indefiro o pedido porque no edital a fls. 350 consta a informação de venda de direitos possessórios e ausência de matrículas, o que serve para demonstrar a situação do bem.*

*E ciência ao leiloeiro da informação de fls. 359/367.”* (fl. 368, autos de origem).

Essa a razão da insurgência.

Contudo, com a máxima vênia, o inconformismo não prospera.

Realmente, de rigor anotar que o agravante não detém legitimidade para questionar eventual prejuízo do futuro arrematante do imóvel penhorado, que sequer faz parte da lide.

Realmente, frisando-se que sequer houve arrematação do bem para averiguar eventual nulidade.

Em outras palavras, o executado não detém legitimidade para a defesa de interesse de terceiro.

A bem da verdade, o âmbito de atuação processual do executado deve se circunscrever aos temas e atos processuais estritamente relacionados à sua esfera jurídica de interesses.

In casu, compete ao terceiro, quiçá prejudicado, a arguição de nulidade do edital, máxime considerando que o acolhimento de eventual alegação nesse sentido dependerá da demonstração do prejuízo sofrido.

E, como dito, o agravante não pode pleitear direito alheio em nome próprio, nos termos do art. 18 do NCPC.

Confira-se, nesse sentido, anterior julgado desta C. Câmara, sob minha relatoria, em hipótese análoga à questão ora debatida (defesa de direito alheio em nome próprio):

*“Agravamento Despesas Condominiais Ação de cobrança julgada procedente, ora em fase de cumprimento de sentença Penhora realizada e imóvel já avaliado Decisão do juízo a quo que indeferiu o pedido de sustação do leilão judicial autorizado Alegação de nulidade, em razão de ausência de intimação dos credores trabalhistas Manutenção da r. decisão O executado, ora agravante, não tem legitimidade para questionar eventual inobservância dos artigos 799 e 889, do NCPC Para postular em juízo é necessário ter interesse e legitimidade Ninguém pode pleitear direito alheio em nome próprio Inteligência dos artigos 17 e 18,*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*NCPC Destarte, a atuação processual deve se circunscrever aos temas e atos processuais estritamente relacionados à sua esfera jurídica de interesses Outrossim, os documentos dos autos demonstram que o executado está ciente, integralmente, de todos os autos do processo Recurso desprovido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2214108-26.2017.8.26.0000; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 18/12/2017; Data de Registro: 18/12/2017).*

No mesmo sentido é a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça.

Veja-se:

*“Execução de título extrajudicial – Hasta pública – Imóvel – Arguição de nulidade formulada pelo executado visando a garantir interesses eventuais de terceiro, coproprietário do bem penhorado – Descabimento – Legitimidade e interesse processual – Ausência – Impossibilidade de pleitear direito alheio em nome próprio – Inobservância aos artigos 17 e 18 do CPC – Cientificação prévia acerca da alienação judicial, nos termos do artigo 889 do CPC, que objetiva informar a eventuais interessados, o dia, local e horário do leilão a ser realizado – Ausência de comunicação que não acarreta, por si, nulidade absoluta da arrematação, senão a mera ineficácia do ato em relação àquele que deveria ter sido cientificado – Precedentes do C. STJ – Ausência de prejuízo ao executado – Pretensão afastada – Decisão mantida. Recurso não provido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2074316-47.2023.8.26.0000; Relator (a): Henrique Rodrigo Clavio; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mauá - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/05/2023; Data de Registro: 10/05/2023).*

*“LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA – Ação de extinção de condomínio c.c. alienação judicial – Arrematação do imóvel por terceiro - Insurgência da executada, alegando nulidade do edital, por supostos prejuízos causados a terceiros - A ninguém é dado pleitear em nome próprio direito alheio, salvo quando autorizado por lei – Aplicação do art. 18, do Código de Processo Civil/2015 - Ausência de legitimidade recursal – Decisão mantida - AGRAVO NÃO PROVIDO” (TJSP; Agravo de Instrumento 2168386-27.2021.8.26.0000; Relator (a): Elcio Trujillo; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Atibaia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/01/2022; Data de Registro: 26/01/2022).*

*“Falência. Pedido de declaração de nulidade de edital de leilão apresentado por terceira interessada em nele participar. Decisão de indeferimento. Agravo de instrumento. Apenas o arrematante tem legitimidade para pleitear a nulidade do edital por eventual descumprimento do art. 886 do CPC. Declaração de nulidade do edital que dependeria, ademais, da demonstração da existência de prejuízo, o que não ocorreu no presente caso. Manutenção da decisão recorrida. Agravo de instrumento desprovido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2261250-55.2019.8.26.0000; Relator (a): Cesar Ciampolini; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro de Itaquaquecetuba - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 20/03/2020; Data de Registro: 20/03/2020).*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

*“Agravo de Instrumento. Ação de cobrança de despesas condominiais em fase de execução. Leilão designado. Alegação de vício face a ausência de intimação do titular do domínio e da companheira do executado. Suposta nulidade que somente pode ser suscitada pelos próprios interessados. Ilegitimidade do executado para defender em nome próprio, interesses de terceiros. Exegese do art. 6º do Código de Processo Civil. Ausência do cálculo atualizado da dívida exequenda. Matéria preclusa. Ademais, estimativa que pode ser realizada por simples cálculo aritmético. Recurso improvido”* (TJSP; Agravo de Instrumento 2008759-31.2014.8.26.0000; Relator (a): Ruy Coppola; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2014; Data de Registro: 28/03/2014).

Por fim, como se não bastasse o exposto, inteira razão assiste ao I. Julgador de Primeiro Grau, quando assevera que do edital *“consta a informação de venda de direitos possessórios e ausência de matrículas, o que serve para demonstrar a situação do bem”*.

Aliás, em caráter circunstancial, importante consignar, ante a discussão armada pelo agravante, que a ciência prévia acerca da alienação judicial, nos termos do artigo 889 do CPC, tem por escopo informar a eventuais interessados, que possuam algum direito sobre o bem penhorado e objeto de expropriação, o dia, local e horário do leilão a ser realizado, o que lhes permitirá deduzir pretensões.

A ausência da comunicação, todavia, não acarreta, por si só, a nulidade absoluta da penhora ou arrematação, senão a mera ineficácia do ato em relação àquele que deveria ter sido cientificado e não o foi, a quem fica resguardado, é claro, a impugnação em incidente próprio previsto nos §§ 1º e 4º, do artigo 903 do CPC.

Ante todo o exposto, de rigor a conclusão de que a manutenção da r. decisão agravada, é medida que se impõe.

Com tais considerações, **pelo meu voto, nego provimento ao recurso.**

**NETO BARBOSA FERREIRA**  
**Relator**

**ENC: Trânsito em Julgado - Agravo de Instrumento - 2137777-27.2022.8.26.0000**

BRAGANCA PAULISTA - 1 OFICIO CIVEL &lt;braganca1cv@tjsp.jus.br&gt;

Ter, 31/10/2023 15:50

Para: AIRAM JAIR TEIXEIRA &lt;airamt@tjsp.jus.br&gt;

**NELI REGINA PEREIRA NEVES OLIVEIRA**

Escrivã Judicial I - Coordenadora

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

1ª Vara Judicial Cível da Comarca de Bragança Paulista SP

Avenida dos Imigrantes, 1501 - Jardim América - Bragança Paulista/SP - CEP: 12902-000

Tel: (11) 3404-5842- 3404-5825

E-mail: [noliveira@tjsp.jus.br](mailto:noliveira@tjsp.jus.br)**De:** CARLOS ADALBERTO SEQUINI <csequini@tjsp.jus.br>**Enviado:** terça-feira, 31 de outubro de 2023 13:53**Para:** BRAGANCA PAULISTA - 1 OFICIO CIVEL <braganca1cv@tjsp.jus.br>**Assunto:** Trânsito em Julgado - Agravo de Instrumento - 2137777-27.2022.8.26.0000

Prezados(as),

Comunico que a decisão/acórdão proferida nos autos do(a) Agravo de Instrumento - 2137777-27.2022.8.26.0000 transitou em julgado e a íntegra do processo encontra-se disponível no endereço eletrônico <https://esaj.tjsp.jus.br>, sendo sua senha de acesso **7ahqiq**.

**Dados do processo:**

Agravo de Instrumento - 2137777-27.2022.8.26.0000

Origem: Carta Precatória Cível nº. 1004297-32.2020.8.26.0099

Foro de Bragança Paulista - 1ª Vara Cível

PAULO CESAR ARAUJO MACEDO

SHOZO TAKEBAYASHI

Atenciosamente,

CARLOS ADALBERTO SEQUINI

Escrevente Técnico Judiciário



Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

SJ 3.3.3-Serviço de Processamento do 15º Grupo de Câmaras de Direito Privado 3

Pátio do Colégio, 73 - 5º andar - sala 506 - CEP: 01016-040

Tel: (11) 3489-3886 / Tel (11) 3489-3885

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

AVISO - O remetente desta mensagem é responsável por seu conteúdo e endereçamento. Cabe ao destinatário dar a ela tratamento adequado.

Sem a devida autorização, a reprodução, a distribuição ou qualquer outra ação, em desconformidade com as normas internas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções.

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

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







PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**VOTO Nº 15.529**

**Agravo de Instrumento n. 2137777-27.2022.8.26.0000**

**Origem: 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista**

**Juiz(a): Dr(a). Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

**Agravante: PAULO CESAR ARAUJO MACEDO**

**Agravado: SHOZO TAKEBAYASHI**

**COMPETÊNCIA RECURSAL – PREVENÇÃO DA 29ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL – Art. 105 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça – A Câmara que primeiro conhecer de uma causa terá a competência preventa para todos os recursos na demanda derivada do mesmo processo – Col. 29ª Câmara de Direito Privado que apreciou o agravo de instrumento nº 2067944-53.2021.8.26.0000 – Prevenção caracterizada – Precedentes – **RECURSO NÃO CONHECIDO, COM DETERMINAÇÃO.****

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra r. decisão que, nos autos da carta precatória nº 1004297-32.2020.8.26.0099 (avaliação e praxeamento de imóveis), indeferiu o pedido de retificação do edital e de redesignação da hasta pública.

Pretende o agravante a concessão de efeito suspensivo e o provimento do recurso, para que conste do edital a informação sobre a existência de ação civil pública, bem como as características do bem.

**É o relatório.**

Este recurso não pode ser conhecido por esta Col. Câmara, em razão da prevenção da 29ª Câmara de Direito Privado.

Assim dispõe o art. 105 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça:

*“Art. 105. A Câmara ou Grupo que primeiro conhecer*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*de uma causa, ainda que não apreciado o mérito, ou de qualquer incidente, terá a competência preventa para os feitos originários conexos e **para todos os recursos**, na causa principal, cautelar ou acessória, incidente, oriunda de outro, conexa ou continente, derivadas do mesmo ato, fato, contrato ou relação jurídica, e nos processos de execução dos respectivos julgados.”*

No caso, vê-se que as partes litigam nos autos da execução de título extrajudicial nº 1012570-31.2018.8.26.0564. A carta precatória de origem (nº 1004297-32.2020.8.26.0099) foi extraída da mencionada execução de título extrajudicial (para avaliação e praxeamento de imóveis).

Por outro lado, a Col. 29ª Câmara de Direito Privado já conheceu da presente demanda, ao julgar o agravo de instrumento nº 2067944-53.2021.8.26.0000, interposto contra a decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade.

Evidente, assim, a prevenção da 29ª Câmara de Direito Privado para o processamento e julgamento deste recurso.

De rigor, portanto, a redistribuição do presente recurso.

Ante o exposto, pelo meu voto, **não conheço do recurso** e determino a redistribuição à 29ª Câmara de Direito Privado.

**ANGELA LOPES**  
Relatora



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 28ª Câmara de Direito Privado  
 Conselheiro Furtado, nº 503 - 4º andar - Liberdade - CEP: 0000--  
 999-999

**CERTIDÃO**

Processo nº: **2137777-27.2022.8.26.0000**  
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Locação de Imóvel**  
 Agravante: **PAULO CESAR ARAUJO MACEDO**  
 Agravado: **SHOZO TAKEBAYASHI**  
 Relator(a): **ANGELA LOPES**  
 Órgão Julgador: **28ª Câmara de Direito Privado**

**CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO**

CERTIFICO que o v. Acórdão foi disponibilizado no DJE em 06 de julho de 2022.

Considera-se data da publicação o 1º dia útil subsequente.

Advogado

Joao Barbagallo Filho (OAB: 147623/SP) - Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB: 232722/SP) - Tirson Gonçalves Goveia (OAB: 260816/SP)

São Paulo, 8 de julho de 2022.

\_\_\_\_\_  
 Bruno Gomes Silva Sampaio - Matrícula M371050  
 Escrevente Técnico Judiciário



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

**Secretaria Judiciária**  
**28ª Câmara de Direito Privado**

Agravo de Instrumento - 2137777-27.2022.8.26.0000

**CERTIDÃO DE DECURSO DE PRAZO**

Certifico que decorreu o prazo legal sem interposição de recurso ao v. acórdão.

São Paulo, 3 de agosto de 2022.

Francisco Xavier Barros Matrícula: M120319  
Escrevente-Chefe



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 SJ 1.2.4.2 - Serv. de Entrada e Distrib. de Feitos Originários de  
 Dir. Privado 3  
 Pátio do Colégio, nº 73 - Sala 703 - A - CEP: 01016-040

**TERMO DE DISTRIBUIÇÃO COM CONCLUSÃO**



Processo nº: **2137777-27.2022.8.26.0000**  
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Locação de Imóvel**  
 Agravante: **PAULO CESAR ARAUJO MACEDO**  
 Agravado: **SHOZO TAKEBAYASHI**  
 Relator(a): **JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS**  
 Órgão Julgador: **29ª Câmara de Direito Privado**

**Agravo de Instrumento nº 2137777-27.2022.8.26.0000 .**

Entrado em: **20/06/2022**

Tipo da Redistribuição: **Prevenção ao Magistrado**

Prevenção: 2067944-53.2021.8.26.0000

Impedimento: Magistrados impedidos Não informado

O presente processo foi distribuído nesta data, por processamento eletrônico, conforme descrito abaixo:

**RELATOR: Des. José Augusto Genofre Martins em substituição ao magistrado(a) Desembargador Xavier de Aquino**

**ÓRGÃO JULGADOR: 29ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

São Paulo, 03/08/2022 14:30:12.

Maurício Gomes da Silva  
 Supervisor(a) do Serviço

**CONCLUSÃO**

Faço estes autos conclusos ao Des. JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS.

São Paulo, 3 de agosto de 2022.

Maurício Gomes da Silva  
 Supervisor(a) do Serviço



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

**DESPACHO**

**Agravo de Instrumento**      Processo nº 2137777-27.2022.8.26.0000

Relator(a): **JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS**

Órgão Julgador: **29ª Câmara de Direito Privado**

Vistos.

Trata-se de recurso de Agravo de Instrumento interposto por Paulo Cesar Araújo Macedo contra a r. decisão aqui por cópia a fls. 602, proferida na carta precatória expedida nos autos da ação de execução que lhe move Shozo Takebayashi, e que indeferiu o pedido de reconhecimento de nulidade do edital do leilão do imóvel penhorado.

Alega o agravante, em síntese, que teve imóvel penhorado nos autos da ação de execução ajuizada pelo agravado e que, diante da determinação da alienação judicial do imóvel, por carta precatória, além de não ter sido intimado do edital do leilão, não constou informação acerca da existência da ação pública nº 0002371-58.2005.8.26.0099, nem tampouco a descrição pormenorizada do bem imóvel, em afronta ao disposto no art. 886, I e VI, do CPC. Aduz que tais vícios já constavam do edital anterior e que não foram sanados, não obstante ter alertado o Juízo deprecado. Postula a concessão da tutela provisória, atribuindo efeito suspensivo ao recurso e, ao final, seja o agravo provido para **“o fim de determinar a inclusão das informações quanto a existência da Ação Civil Pública registrada sob nº 0002371-58.2005.8.26.0099, em trâmite perante 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bragança Paulista, nos moldes do disposto no art. 886, VI do CPC, bem como para se determinar a inclusão das informações pormenorizadas a respeito das características do bem, explicitadas no item 2, acima, em cumprimento ao disposto no art. 886, I do CPC”** (fls. 13).



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

Recurso tempestivo e preparado, instruído com documentos de fls. 14/621.

Originalmente, fora distribuído à C. 28ª Câmara de Direito Privado, que não conheceu do recurso, tendo sido determinada sua redistribuição ao Signatário (fls. 627/629).

Presentes os requisitos legais, defiro o pretendido efeito suspensivo, apenas para obstar a realização do leilão até o julgamento do recurso.

Solicito informações, notadamente em razão da alegada insuficiência das informações constantes do edital do leilão, nos termos do art. 886, I e VI, do CPC, com possibilidade de prejuízo a terceiros que participem da hasta pública.

Intime-se a parte agravada para, querendo, ofertar resposta, nos termos do art. 1.019, II, do CPC, assim como o leiloeiro, para ciência e eventual manifestação.

Oficie-se e encaminhe-se e-mail, servindo a presente decisão como ofício.

Int.

São Paulo, 4 de agosto de 2022.

**JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS**  
**Relator**







**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR DESEMBARGADOR JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS, ORA RELATOR, DA 29ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO – SP.**

**Agravo de Instrumento nº 2137777-27.2022.8.26.0000**

**PAULO CESAR ARAUJO MACEDO**, já devidamente qualificado nos autos de execução da qual se extrai a carta precatória da qual originou a decisão objurgada, que desafiou o presente recurso de Agravo de Instrumento, em trâmite perante essa Colenda Corte e respectiva Secretaria, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seu advogado e bastante procurador, **com espeque no art. 1º, da Resolução nº 549/2011, informar que SE OPÕE ao julgamento virtual.**

Nestes termos,  
Pede deferimento.

São Paulo, 08 de agosto de 2022.

*(assinado eletronicamente)*  
**TIRSON GONÇALVES GOVEIA**  
**OAB/SP 260.816**

Rua Jurubatuba, nº 336, 1º andar, Sala 2, Centro,  
São Bernardo do Campo, SP, CEP 09.725-620  
Fone:(11)3463-9353 – [tirson@aasp.org.br](mailto:tirson@aasp.org.br)



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

COMARCA de Bragança Paulista

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América

- CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP - E-mail:

braganca1cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
Exequente: **Shozo Takebayashi**  
Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

**Ref. Ao Agravo de Instrumento n. 2137777-27.202..8.26.0000**

Bragança Paulista, 05 de agosto de 2022.

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Desembargador(a),

Pelo presente, em atenção ao solicitado nos autos em epígrafe, tenho a honra de prestar a Vossa Excelência as informações que seguem:

Trata-se de carta precatória cujo objeto é a realização de avaliação e praxeamento do bem nela descrito.

O executado manifestou-se às fls. 359/367 alegando , em suma, que o ilustre leiloeiro deixou de incluir no edital a informação de que a propriedade levada à hasta pública é irregular, se encontra em área de proteção ambiental e que há pendência de Ação Civil Pública, de modo que estaria em desconformidade com o artigo 886 do CPC.

Em fls. 368 este juízo concluiu que as informações constantes do edital de fls. 350, o qual foi copiado em fls. 3747/376, são suficientes, pois já consta informação de que se trata de venda de direitos possessórios e ausência de matrículas, estando suficientemente demonstrada a situação do bem no ponto de vista do juízo (fls. 376).

Entendo serem estas informações suficientes para o deslinde da questão e coloco-



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

COMARCA de Bragança Paulista

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América

- CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP - E-mail:

braganca1cv@tjsp.jus.br

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

me à disposição de Vossa Excelência para, se for o caso, complementá-las.

Apresento a Vossa Excelência protestos de elevada estima e distinta consideração.

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

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

Ao(À)

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Desembargador(a) **Relator(a)**

**JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS**



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 29ª Câmara de Direito Privado  
 Pátio do Colégio, 73 - Pátio do Colégio - 5º andar - Sala 506 - Sé -  
 CEP: 01016-040 - São Paulo/SP - (11) 4322-9240

**CERTIDÃO**

Processo nº: **2137777-27.2022.8.26.0000**  
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Locação de Imóvel**  
 Agravante: **PAULO CESAR ARAUJO MACEDO**  
 Agravado: **SHOZO TAKEBAYASHI**  
 Relator(a): **JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS**  
 Órgão Julgador: **29ª Câmara de Direito Privado**

**CERTIDÃO DE DECURSO DE PRAZO**

Certifico que decorreu o prazo legal sem apresentação de resposta do agravado conforme r despacho fls.633/634.

São Paulo, 1º de setembro de 2022.

Marcelo Luís David Gomyde Matrícula: M800736  
 Escrevente Técnico Judiciário



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 29ª Câmara de Direito Privado  
 Pátio do Colégio, 73 - Pátio do Colégio - 5º andar - Sala 506 - Sé -  
 CEP: 01016-040 - São Paulo/SP

**TERMO DE CONCLUSÃO**

Processo nº: **2137777-27.2022.8.26.0000**  
 Classe: **Agravo de Instrumento**  
 Assunto: **Locação de Imóvel**  
 Órgão Julgador: **29ª Câmara de Direito Privado**  
 Partes: **é agravante PAULO CESAR ARAUJO MACEDO, é a-  
 gravado SHOZO TAKEBAYASHI**  
 Foro/Vara de origem: **Foro de Bragança Paulista - 1ª Vara Cível**  
 Nº do processo na origem: **1004297-32.2020.8.26.0099**

**CONCLUSÃO**

Faço estes autos conclusos a(o) Exmo(a). Senhor(a) Desembargador(a) JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS.

São Paulo, 1º de setembro de 2022.

---

Eu, Marcelo Luís David Gomyde, Matr. M800736,  
 Escrevente Técnico Judiciário, subscrevi.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO LUIS DAVID GOMYDE, Matr. M800736, em 02/09/2022 às 11:28. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2137777-27.2022.8.26.0000 e código 0388E3BZF.



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

**Secretaria Judiciária**  
29ª Câmara de Direito Privado  
Pátio do Colégio, 73 - Pátio do Colégio - 5º andar - Sala 506 - Sé -  
CEP: 01016-040 - São Paulo/SP

**TERMO DE TRANSFERÊNCIA DE RELATORIA**

Alteração de relatoria realizada nesta data, conforme descrito abaixo:

Processo nº:2137777-27.2022.8.26.0000  
Classe:Agravo de Instrumento  
Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado  
Relator Destino: Des. Neto Barbosa Ferreira

São Paulo, 14 de setembro de 2022.

Carlos Adalberto Sequini  
Supervisor(a) de Serviço



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 29ª Câmara de Direito Privado  
 Pátio do Colégio, 73 - Pátio do Colégio - 5º andar - Sala 506 - Sé -  
 CEP: 01016-040 - São Paulo/SP

**TERMO DE CONCLUSÃO**

Processo nº: **2137777-27.2022.8.26.0000**  
 Classe: **Agravo de Instrumento**  
 Assunto: **Locação de Imóvel**  
 Órgão Julgador: **29ª Câmara de Direito Privado**  
 Partes: **é agravante PAULO CESAR ARAUJO MACEDO, é a-  
 gravado SHOZO TAKEBAYASHI**  
 Foro/Vara de origem: **Foro de Bragança Paulista - 1ª Vara Cível**  
 Nº do processo na origem: **1004297-32.2020.8.26.0099**

**CONCLUSÃO**

Faço estes autos conclusos a(o) Exmo(a). Senhor(a) Desembargador(a) NETO BARBOSA FERREIRA.

São Paulo, 14 de setembro de 2022.

\_\_\_\_\_  
 Eu, Carlos Adalberto Sequini, Matr. M350561, Supervisor de Serviços, subscrevi.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ADALBERTO SEQUINI, S/Escritório, S/SE - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 14/09/2022 às 17:56. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2137777-27.2022.8.26.0000 e código 0388E0B2B.



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

**DESPACHO**

Agravo de Instrumento      Processo nº 2137777-27.2022.8.26.0000

Relator(a): **NETO BARBOSA FERREIRA**

Órgão Julgador: **29ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

Vistos.

Oposição ao Julgamento Virtual.

Voto nº 13.160;

À Mesa.

São Paulo, 11 de novembro de 2022.

**NETO BARBOSA FERREIRA**

Relator





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 Secretaria Judiciária  
 Serviço de Processamento da 29ª Câmara de Direito Privado

**Agravo de Instrumento - 2137777-27.2022.8.26.0000**

**CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE PAUTA DE  
 JULGAMENTO**

Certifico que as inscrições para sustentação oral e preferência simples da sessão de julgamento **PRESENCIAL** que se realizará em **26/09/2023 às 13:30 horas**, deverão ser realizadas até às **18:00 horas** do dia que antecede a sessão, através do e-mail **sj3.3.3.1@tjsp.jus.br**, sob pena de não ser considerada. Certifico ainda que Memoriais poderão ser encaminhados para os e-mails institucionais dos gabinetes, disponíveis no endereço eletrônico <http://www.tjsp.jus.br/canaiscomunicacao/emailsinstitucionais>.

São Paulo, 14 de setembro de 2023.

---

Bruno Henrique Gramulha Pires - M370983  
*Chefe de Seção*

**29ª Câmara de Direito Privado**

|   |                        |                        |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Nº do processo</b>   |                        | <b>Número de ordem</b> |
| 2137777-27.2022.8.26.0000                                       |                        | 10                     |
| <b>Pauta</b>  |                        |                        |
| <b>Publicado em</b>   | <b>Julgado em</b>      | <b>Retificado em</b>   |
|   | 26 de setembro de 2023 |                        |
| <b>Julgamento presidido pelo Exmo(a) Sr(a) Desembargador(a)</b> |                        |                        |
| Neto Barbosa Ferreira   |                        |                        |

**Agravo de Instrumento  
 Comarca**

Bragança Paulista

**Turma Julgadora**

Relator(a): Neto Barbosa Ferreira Voto: 13160  
 2º juiz(a): Silvia Rocha  
 3º juiz(a): Fabio Guidi Tabosa Pessoa

**Juiz de 1ª Instância**

Carlos Eduardo Gomes dos Santos

**Partes e advogados**

**Agravante** : PAULO CESAR ARAUJO MACEDO.  
**Advogado** : Tirson Gonçalves Goveia (OAB: 260816/SP).  
**Agravado** : SHOZO TAKEBAYASHI.  
**Advogados** : Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB: 232722/SP) e outro.

**Súmula**

NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. V. U.



Sustentou oralmente o advogado: Sustentou oralmente o advogado Não informado

Usou a palavra o Procurador: Procurador da sessão atual do processo Não informado

Impedido(s): Magistrados impedidos Não informado

|                       |         |          |
|-----------------------|---------|----------|
| <b>Jurisprudência</b> |         |          |
| Acórdão               | Parecer | Sentença |



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2023.0000842065**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2137777-27.2022.8.26.0000, da Comarca de Bragança Paulista, em que é agravante PAULO CESAR ARAUJO MACEDO, é agravado SHOZO TAKEBAYASHI.

**ACORDAM**, em 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente), SILVIA ROCHA E FABIO TABOSA.

São Paulo, 26 de setembro de 2023

**NETO BARBOSA FERREIRA**  
**PRESIDENTE E RELATOR**  
Assinatura Eletrônica



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**COMARCA: Bragança Paulista - 1ª Vara Cível**  
**AGTE.: Paulo Cesar Araujo Macedo**  
**AGDO.: Shozo Takebayashi**  
**JUIZ: Carlos Eduardo Gomes dos Santos**  
**29ª Câmara de Direito Privado**

**VOTO Nº 13.160**

***EMENTA: Agravo de Instrumento. Fase de cumprimento de sentença. Decisão agravada rejeitou a arguição de nulidade do edital do leilão de imóvel penhorado. Insurgência do executado. Descabimento. O executado, ora agravante, não tem legitimidade para questionar eventual prejuízo sofrido por terceiro, frisando-se que o imóvel penhorado sequer foi arrematado. Para postular em juízo é necessário ter interesse e legitimidade. Ninguém pode pleitear direito alheio em nome próprio. Inteligência dos artigos 17 e 18, NCPC. A bem da verdade, a atuação processual do suplicante deve se circunscrever aos temas e atos processuais estritamente relacionados à sua esfera jurídica de interesses. Por fim, consigne-se, por oportuno, face à discussão armada pelo agravante, que a ciência prévia acerca da alienação judicial, nos termos do artigo 889 do CPC, tem por escopo informar a eventuais interessados, que possuam algum direito sobre o bem penhorado e objeto de expropriação, o dia, local e horário do leilão a ser realizado, o que lhes permitirá deduzir pretensões. A ausência da comunicação, todavia, não acarreta, por si só, a nulidade absoluta da arrematação, senão a mera ineficácia do ato em relação àquele que deveria ter sido cientificado e não o foi, a quem fica resguardado, é claro, a impugnação em incidente próprio previsto nos §§ 1º e 4º, do artigo 903 do CPC. Recurso desprovido.***

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Paulo Cesar Araujo Macedo contra a r. decisão proferida nos autos da carta precatória expedida nos autos da execução ajuizada por Shozo Takebayashi, ora agravado, que indeferiu o





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

Recurso tempestivo e preparado (fls. 622/623).

O recurso, inicialmente distribuído à C. 28ª Câmara de Direito Privado, à relatoria da Em. Des. Angela Lopes, não foi conhecido ante a prevenção, com determinação de redistribuição (fls. 627/629).

O feito foi então redistribuído a esta C. Câmara (fl.632), inicialmente à relatoria do Em. Desembargador José Augusto Genofre Martins e, posteriormente encaminhado a este relator, em virtude de sua promoção ao cargo de Desembargador.

Recebidos os autos, com efeito suspensivo (fls. 633/634), e intimada a parte contrária, não foi apresentada contraminuta (fl. 642).

Oposição ao julgamento virtual a fl. 639.

Informações do d. juízo a quo, a fls. 640/641.

***É a síntese do necessário.***

Shozo Takebayashi, ora agravado, ajuizou execução de título extrajudicial nº 1012570-31.2018.8.26.0564 em face de Paulo Cesar Araujo Macedo, ora agravante, lastreada em contrato de locação de bem imóvel (cf. fls. 14/18, autos recursais), perante o Juízo da 2ª. Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo (SP)

Naquele feito, foi expedida a carta precatória processada sob nº 1004297-32.2020.8.26.0099 com a finalidade de avaliação e praxeamento do bem penhorado (Lotes de terreno sob nº 109 e 110, situados no Condomínio Recanto Primavera, na Estrada Morro Grande Anhumas, Km 08, bairro Ponte Alta, CEP 12935-000, em Vargem-SP).

A propósito, confira-se fl. 01, autos de origem.

Veja-se, também, a r. decisão que deferiu a penhora dos referidos imóveis:

*“Vistos.*

*1. Fls. 85/86: Defiro a penhora dos direitos possessórios que os executados PAULO CÉSAR DE ARAUJO MACEDO e SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO possuem sobre os imóveis descritos a fls. 48/49, sem matrícula aberta, valendo a presente decisão como termo de penhora.*

*Ficam os executados nomeados, desde já, depositários dos bens.*

*Intimem-se os executados do ato de penhora, do encargo de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

*depositários e do prazo para, facultativamente, apresentarem embargos à penhora.*

*2. Depreque-se a avaliação dos imóveis, devendo o exequente instruí-la corretamente e comprovar a distribuição em dez dias.*

*3. Oficie-se à Associação dos Proprietários do Residencial Recanto Primavera, por meio de sua administradora Cavalheiro & Dominicci Serviços de Apoio Administrativo (fls. 80), informando sobre a penhora e bloqueio dos referidos lotes, ficando obstada eventual e futura alienação pelos executados, devendo o exequente imprimi-lo e comprovar a entrega em dez dias.*

*4. Int. Dilig.” (sic fl. 03, autos de origem).*

A r. decisão agravada foi tirada dos autos da referida carta precatória nº 1004297-32.2020.8.26.0099.

Denota-se dos autos que foi designada perícia para avaliação dos bens penhorados, como se vê a fl. 10, autos de origem.

Laudo técnico de avaliação a fls. 107/164 e esclarecimentos a fls. 206/216, autos de origem.

O laudo de avaliação dos imóveis penhorados foi homologado pelo d. juízo deprecado a fl. 226, ocasião em que foram designadas as hastas públicas.

Adveio, então, a manifestação do executado, ora agravante, a fls. 237/248, autos de origem, pleiteando a suspensão do leilão e arguindo a nulidade do edital da hasta pública (ante a ausência de intimação do executado e a omissão da existência de ação civil pública envolvendo o imóvel).

Na ocasião, arguiu o executado que *“Estas informações são de enorme relevância e devem constar do edital, eis que o arrematante deve estar ciente da situação real do imóvel levado a hasta pública, sob pena de nulidade, ainda mais pelo fato de que as áreas de preservação permanente são insuscetíveis de regularização predial, razão pela qual deverá ser reconstituída às condições da referida gleba de terras no período anterior ao empreendimento. Ou seja, reflorestada a mata nativa que fica em área de manancial, promovendo-se a demolição dos imóveis lá erguidos”* (sic fl. 241, autos de origem).

Não obstante, as datas designadas do leilão foram mantidas (fl. 305, autos de origem).

A hasta pública restou infrutífera, como se vê a fl. 320 e, assim, novo leilão fora designado, com aprovação do edital (fls. 333; 343; 352).

Novamente, o executado, ora agravante, manifestou-se nos autos, arguindo nulidade do edital, ante a omissão da existência de ação civil pública envolvendo os imóveis e a constatação de dados incorretos acerca dos bens penhorados (cf. fls. 359/367, autos de origem).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

Adveio, então, a r. decisão agravada, rejeitando a arguição do executado, nos seguintes termos:

*“Fls. 359/367.*

*Indefiro o pedido porque no edital a fls. 350 consta a informação de venda de direitos possessórios e ausência de matrículas, o que serve para demonstrar a situação do bem.*

*E ciência ao leiloeiro da informação de fls. 359/367.”* (fl. 368, autos de origem).

Essa a razão da insurgência.

Contudo, com a máxima vênia, o inconformismo não prospera.

Realmente, de rigor anotar que o agravante não detém legitimidade para questionar eventual prejuízo do futuro arrematante do imóvel penhorado, que sequer faz parte da lide.

Realmente, frisando-se que sequer houve arrematação do bem para averiguar eventual nulidade.

Em outras palavras, o executado não detém legitimidade para a defesa de interesse de terceiro.

A bem da verdade, o âmbito de atuação processual do executado deve se circunscrever aos temas e atos processuais estritamente relacionados à sua esfera jurídica de interesses.

In casu, compete ao terceiro, quiçá prejudicado, a arguição de nulidade do edital, máxime considerando que o acolhimento de eventual alegação nesse sentido dependerá da demonstração do prejuízo sofrido.

E, como dito, o agravante não pode pleitear direito alheio em nome próprio, nos termos do art. 18 do NCPC.

Confira-se, nesse sentido, anterior julgado desta C. Câmara, sob minha relatoria, em hipótese análoga à questão ora debatida (defesa de direito alheio em nome próprio):

*“Agravamento de Instrumento Despesas Condominiais Ação de cobrança julgada procedente, ora em fase de cumprimento de sentença Penhora realizada e imóvel já avaliado Decisão do juízo a quo que indeferiu o pedido de sustação do leilão judicial autorizado Alegação de nulidade, em razão de ausência de intimação dos credores trabalhistas Manutenção da r. decisão O executado, ora agravante, não tem legitimidade para questionar eventual inobservância dos artigos 799 e 889, do NCPC Para postular em juízo é necessário ter interesse e legitimidade Ninguém pode pleitear direito alheio em nome próprio Inteligência dos artigos 17 e 18,*





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*NCPC Destarte, a atuação processual deve se circunscrever aos temas e atos processuais estritamente relacionados à sua esfera jurídica de interesses Outrossim, os documentos dos autos demonstram que o executado está ciente, integralmente, de todos os autos do processo Recurso desprovido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2214108-26.2017.8.26.0000; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 18/12/2017; Data de Registro: 18/12/2017).*

No mesmo sentido é a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça.

Veja-se:

*“Execução de título extrajudicial – Hasta pública – Imóvel – Arguição de nulidade formulada pelo executado visando a garantir interesses eventuais de terceiro, coproprietário do bem penhorado – Descabimento – Legitimidade e interesse processual – Ausência – Impossibilidade de pleitear direito alheio em nome próprio – Inobservância aos artigos 17 e 18 do CPC – Cientificação prévia acerca da alienação judicial, nos termos do artigo 889 do CPC, que objetiva informar a eventuais interessados, o dia, local e horário do leilão a ser realizado – Ausência de comunicação que não acarreta, por si, nulidade absoluta da arrematação, senão a mera ineficácia do ato em relação àquele que deveria ter sido cientificado – Precedentes do C. STJ – Ausência de prejuízo ao executado – Pretensão afastada – Decisão mantida. Recurso não provido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2074316-47.2023.8.26.0000; Relator (a): Henrique Rodriguero Clavasio; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mauá - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/05/2023; Data de Registro: 10/05/2023).*

*“LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA – Ação de extinção de condomínio c.c. alienação judicial – Arrematação do imóvel por terceiro - Insurgência da executada, alegando nulidade do edital, por supostos prejuízos causados a terceiros - A ninguém é dado pleitear em nome próprio direito alheio, salvo quando autorizado por lei – Aplicação do art. 18, do Código de Processo Civil/2015 - Ausência de legitimidade recursal – Decisão mantida - AGRAVO NÃO PROVIDO” (TJSP; Agravo de Instrumento 2168386-27.2021.8.26.0000; Relator (a): Elcio Trujillo; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Atibaia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/01/2022; Data de Registro: 26/01/2022).*

*“Falência. Pedido de declaração de nulidade de edital de leilão apresentado por terceira interessada em nele participar. Decisão de indeferimento. Agravo de instrumento. Apenas o arrematante tem legitimidade para pleitear a nulidade do edital por eventual descumprimento do art. 886 do CPC. Declaração de nulidade do edital que dependeria, ademais, da demonstração da existência de prejuízo, o que não ocorreu no presente caso. Manutenção da decisão recorrida. Agravo de instrumento desprovido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2261250-55.2019.8.26.0000; Relator (a): Cesar Ciampolini; Órgão Julgador: 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; Foro de Itaquaquecetuba - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 20/03/2020; Data de Registro: 20/03/2020).*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

*“Agravo de Instrumento. Ação de cobrança de despesas condominiais em fase de execução. Leilão designado. Alegação de vício face a ausência de intimação do titular do domínio e da companheira do executado. Suposta nulidade que somente pode ser suscitada pelos próprios interessados. Ilegitimidade do executado para defender em nome próprio, interesses de terceiros. Exegese do art. 6º do Código de Processo Civil. Ausência do cálculo atualizado da dívida exequenda. Matéria preclusa. Ademais, estimativa que pode ser realizada por simples cálculo aritmético. Recurso improvido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2008759-31.2014.8.26.0000; Relator (a): Ruy Coppola; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2014; Data de Registro: 28/03/2014).*

Por fim, como se não bastasse o exposto, inteira razão assiste ao I. Julgador de Primeiro Grau, quando assevera que do edital *“consta a informação de venda de direitos possessórios e ausência de matrículas, o que serve para demonstrar a situação do bem”*.

Aliás, em caráter circunstancial, importante consignar, ante a discussão armada pelo agravante, que a ciência prévia acerca da alienação judicial, nos termos do artigo 889 do CPC, tem por escopo informar a eventuais interessados, que possuam algum direito sobre o bem penhorado e objeto de expropriação, o dia, local e horário do leilão a ser realizado, o que lhes permitirá deduzir pretensões.

A ausência da comunicação, todavia, não acarreta, por si só, a nulidade absoluta da penhora ou arrematação, senão a mera ineficácia do ato em relação àquele que deveria ter sido cientificado e não o foi, a quem fica resguardado, é claro, a impugnação em incidente próprio previsto nos §§ 1º e 4º, do artigo 903 do CPC.

Ante todo o exposto, de rigor a conclusão de que a manutenção da r. decisão agravada, é medida que se impõe.

Com tais considerações, **pelo meu voto, nego provimento ao recurso.**

**NETO BARBOSA FERREIRA**  
**Relator**



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 29ª Câmara de Direito Privado  
 Pátio do Colégio, 73 - Pátio do Colégio - 5º andar - Sala 506 - Sé -  
 CEP: 01016-040 - São Paulo/SP

**CERTIDÃO**

Processo nº: **2137777-27.2022.8.26.0000**  
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Locação de Imóvel**  
 Agravante: **PAULO CESAR ARAUJO MACEDO**  
 Agravado: **SHOZO TAKEBAYASHI**  
 Relator(a): **NETO BARBOSA FERREIRA**  
 Órgão Julgador: **29ª Câmara de Direito Privado**

**CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO**

CERTIFICO que o v. Acórdão foi disponibilizado no DJE hoje.

Considera-se data da publicação o 1º dia útil subsequente.

Advogado

Joao Barbagallo Filho (OAB: 147623/SP) - Renato Martins de Paula  
 Rodrigues (OAB: 232722/SP) - Tirson Gonçalves Goveia (OAB:  
 260816/SP)

São Paulo, 3 de outubro de 2023.

\_\_\_\_\_  
 Bruno Henrique Gramulha Pires - Matrícula M370983  
 Escrevente-Chefe





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

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA

FORO DE BRAGANÇA PAULISTA

1ª VARA CÍVEL

Avenida dos Imigrantes, 1501, Fórum Waldemar Ferreira, Jardim América

- CEP 12902-000, Fone: (11) 4034-3414, Bragança Paulista-SP - E-mail:

braganca1cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1004297-32.2020.8.26.0099**  
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**  
 Exequente: **Shozo Takebayashi**  
 Executado: **Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro**

Prioridade Idoso  
 Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

Vistos.

Com a improcedência do recurso, ao leiloeiro para o prosseguimento da venda do bem.

Intime-se.

Bragança Paulista, 21 de novembro de 2023.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0971/2023, encaminhada para publicação.

| Advogado  | Forma |
|---|-------|
| Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP) | D.J.E |
| Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)             | D.J.E |
| Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)           | D.J.E |
| Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)            | D.J.E |

Teor do ato: "Com a improcedência do recurso, ao leiloeiro para o prosseguimento da venda do bem."

Bragança Paulista, 21 de novembro de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0971/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 22/11/2023. Considera-se a data de publicação em 23/11/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Renato Martins de Paula Rodrigues (OAB 232722/SP)

Joao Barbagallo Filho (OAB 147623/SP)

Tirson Gonçalves Goveia (OAB 260816/SP)

Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: "Com a improcedência do recurso, ao leiloeiro para o prosseguimento da venda do bem."

Bragança Paulista, 22 de novembro de 2023.

## Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099 - 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista

ANDREA COMMETTI LIMA <acommetti@tjsp.jus.br>

Qua, 22/11/2023 13:22

Para:Contato - Lance Judicial <contato@lancejudicial.com.br>

📎 1 anexos (86 KB)

Senha do Processo [1004297-32.2020.8.26.0099].pdf;

Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

Classe - Assunto Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação /

Indisponibilidade de Bens

Exequente: Shozo Takebayashi

Executado: Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro

Prezados, boa tarde.

Por determinação deste Juízo, fica Vossa Senhoria intimado(a) para se manifestar no processo supra, nos termos da decisão de seguinte teor: **"Vistos. Com a improcedência do recurso, ao leiloeiro para o prosseguimento da venda do bem. Intime-se."** Segue anexa senha de acesso aos autos digitais.

Att.,



**ANDREA COMMETTI LIMA**

Escrevente Técnico Judiciário

### Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista-SP

Avenida dos Imigrantes, 1501 - Jardim América - Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

Tel. (11) 4034-3414 - Ramal 215

E-mail: [braganca1cv@tjsp.jus.br](mailto:braganca1cv@tjsp.jus.br)




## Retransmitidas: Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099 - 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista

Microsoft Outlook

<MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com>

Qua, 22/11/2023 13:22

Para:Contato - Lance Judicial <contato@lancejudicial.com.br>

 1 anexos (46 KB)

Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099 - 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista;

**A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:**

[Contato - Lance Judicial \(contato@lancejudicial.com.br\)](mailto:contato@lancejudicial.com.br)

Assunto: Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099 - 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista

**RE: Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099 - 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista**

contato@grupolance.com.br <contato@grupolance.com.br>

Qua, 22/11/2023 18:36

Para:ANDREA COMMETTI LIMA <acommetti@tjsp.jus.br>

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

Ilmo(a). Sr(a). Escrevente, boa tarde!

Acusamos o recebimento da r. decisão abaixo **e procederemos com as providências de estilo.**

**\_Pedimos ainda, que as intimações, notificações, e outros, sejam encaminhados ao e-mail central: contato@grupolance.com.br, para que possamos atendê-los com brevidade.**

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,



**Grupo Lance**

Qualidade, performance e confiança desde 2009.

[contato@grupolance.com.br](mailto:contato@grupolance.com.br)

 **+55 11 3003-0577**

[grupolance.com.br](http://grupolance.com.br)



 **3003-0577**

Atendimento Nacional

“Para receber todas as nossas oportunidades da sua região diretamente em seu WhatsApp acesse: <https://linktr.ee/grupolance> “

---

**From:** ANDREA COMMETTI LIMA <acommetti@tjsp.jus.br>

**Sent:** Wednesday, November 22, 2023 13:22

**To:** Contato - Lance Judicial <contato@lancejudicial.com.br>

**Subject:** Intimação - Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099 - 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista

Processo Digital nº: 1004297-32.2020.8.26.0099

Classe - Assunto Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação /

Indisponibilidade de Bens

Exequente: Shozo Takebayashi

Executado: Paulo Cesar de Araujo Macedo e outro

Prezados, boa tarde.

Por determinação deste Juízo, fica Vossa Senhoria intimado(a) para se manifestar no processo supra, nos termos da decisão de seguinte teor: **"Vistos. Com a improcedência do recurso, ao leiloeiro para o prosseguimento da venda do bem. Intime-se."** Segue anexa senha de acesso aos autos digitais.

Att.,



**ANDREA COMMETTI LIMA**

Escrevente Técnico Judiciário

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

Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista-SP

Avenida dos Imigrantes, 1501 - Jardim América - Bragança Paulista-SP - CEP 12902-000

Tel. (11) 4034-3414 - Ramal 215

E-mail: [braganca1cv@tjsp.jus.br](mailto:braganca1cv@tjsp.jus.br)

---

AVISO - O remetente desta mensagem é responsável por seu conteúdo e endereçamento. Cabe ao destinatário dar a ela tratamento adequado. Sem a devida autorização, a reprodução, a distribuição ou qualquer outra ação, em desconformidade com as normas internas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções. Se eventualmente aquele que deste tomar conhecimento não for o destinatário, saiba que a divulgação ou cópia da mensagem são proibidas. Favor notificar imediatamente o remetente e apagá-la. A mensagem pode ser monitorada pelo TJSP.



GRUPO  
LANCE

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA – SP.**

**Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099**

**GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - devidamente habilitado pelo TJ/SP, honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra assinado, Dr. Adriano Piovezan Fonte, OAB SP 306.683, nos autos da Carta Precatória em que **SHOZO TAKEBAYASHI** move em face de **PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO e SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO**, vem, permissa máxima vênia, a presença de Vossa Excelência, informar e requerer o que segue:

1. Requer a juntada da minuta do edital de publicação de 1ª e 2ª Hasta Pública, com novas datas de **1º Leilão** terá início no dia **22/01/2024 às 00h**, e terá encerramento no dia **25/01/2024 às 14h e 53min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **29/02/2024 às 14h e 53min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **60% do valor da avaliação**.

2. Informa que as condições de venda e pagamento do bem apregoado estarão disponíveis no portal desta Gestora de Leilões ([www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br)).



3. De outra parte, informa que deixa de proceder com o cálculo de atualização monetária do bem, visto que o próprio desgaste natural do tempo e do homem desvaloriza qualquer objeto móvel, ainda mais, aqueles que já se encontram penhorados em Juízo.

4. Sugerimos que após a aprovação do edital seja publicado despacho de intimação das partes com advogado constituído nos autos.

5. Para regular o praxeamento do imóvel, sugerimos também a cientificação dos interessados, sobre a forma e datas da realização das praças em até 10 dias antes do início das mesmas, a fim de que sejam evitadas futuras nulidades processuais.

6. De outra parte, caso não seja realizado o sugerido no item acima e com o escopo concretizar a atuação da Gestora GRUPO LANCE neste M.M. Juízo, nos termos do inciso I do art. 889 do CPC, procederá a cientificação do(s) terceiro(s) envolvido(s) nestes autos, bem como do(s) credor(es) com ônus real e do executado caso o mesmo não tenha advogado constituído nos autos, através de carta ou por petição para cientificação aos autos que foram expedidas as garantias sobre o(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s), sendo estas posteriormente comprovadas aos autos.

7. Abaixo o rol de cientificações **procedidas** por esta GESTORA:

**AO ATUAL PROPRIETÁRIO OU OCUPANTE DO IMÓVEL:**

Estrada Morro Grande Anhumas, km 08, lotes nº 109 e 110 do Condomínio Recanto Primavera, Bairro Ponte Alta, Vargem/SP, distante 10,6 km da Praça de Pedágio de Vargem.

**EXECUTADA:**

**SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO**

Rua Julio de Mesquita, nº 460, bloco A, apto 92, Paulicéia, São Bernardo do Campo, SP, CEP: 09691-100.

8. Diante da nova redação do caput e parágrafos **§ 1º e 2º do art. 887 do CPC**, já em vigor, informa esta Gestora procederá a publicação do edital legal com antecedência mínima de 5 dias antes do início do pregão, dentro do seu sítio eletrônico, qual seja, [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), dispensando-se, portanto, as demais publicações legais.





GRUPO  
LANCE

9. Disponibilizamos ainda, ao final uma via (cópia) do edital a ser afixada no átrio fórum, no local de costume logo que aprovado por este MM. Juízo.

10. Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo, quando houver necessidade de ciência do Leiloeiro e sua equipe, sejam enviadas por uma das seguintes opções a escolha deste M.M. Juízo:

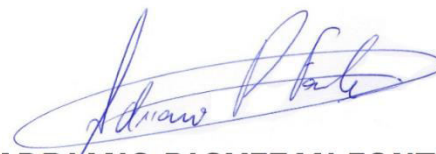
- a. pelo e-mail: [contato@grupolance.com.br](mailto:contato@grupolance.com.br) ou;
- b. que conste no despacho o nome do Leiloeiro ou o portal;

Para assim, haver o devido acompanhamento e andamento do presente feito.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.

Bragança Paulista, 1 de dezembro de 2023.



**ADRIANO PIOVEZAN FONTE**  
306.683 OAB/SP



**1ª Vara Cível Do Foro da Comarca de Bragança Paulista - SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **PAULO CESAR DE ARAUJO MACEDO** e **SILVIA DA CONCEIÇÃO MACEDO**. O **Dr. Carlos Eduardo Gomes dos Santos**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª Praça dos bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Carta Precatória – **Processo nº 1004297-32.2020.8.26.0099**, processo principal nº 1012570-31.2018.8.26.0564, movida por **SHOZO TAKEBAYASHI** em face dos referidos executados, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), novas datas de **1º Leilão** terá início no dia **22/01/2024 às 00h**, e terá encerramento no dia **25/01/2024 às 14h e 53min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **29/02/2024 às 14h e 53min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **60% do valor da avaliação**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo **Sistema GRUPO LANCE** - [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), devidamente habilitado pelo TJ/SP.

**DO LOCAL DO BEM:** Estrada Morro Grande Anhumas, km 08, lotes nº 109 e 110 do Condomínio Recanto Primavera, Bairro Ponte Alta, Vargem/SP, distante 10,6 km da Praça de Pedágio de Vargem.

**DÉBITOS:** A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**) e **artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a GRUPO LANCE, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em



favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PARCELAMENTO:** Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação)**. Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora GRUPO LANCE, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).



**RELAÇÃO DOS BENS:** Penhora dos direitos possessórios de dois lotes, nº 109 e nº 110, possui área de 3.292,10 m<sup>2</sup>, bairro Ponte Alta, Vargem/SP. Encontram-se edificadas duas construções térreas em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria e cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Construção Principal: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), 01 banheiro social, cozinha, área de serviço e terraço. Área externa com churrasqueira, 02 banheiro e depósito. Salão de jogos: salão de jogos, banheiro e sauna. Possui também 02 piscinas. **Cadastrados na PM de Vargem-SP, sob os nºs. 0.0.1155 (nº 109) e 0.0.1156 (nº. 110).**

*Obs.: Os lotes não possuem matrículas individualizadas (fls. 141).*

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Direitos possessórios de uma casa. A. tot. 3.292,10m<sup>2</sup>. A. cons. 332,88m<sup>2</sup>. Lazer completo. Cond. Fechado. Vargem-SP.

**ÔNUS:** Não constam ônus até o presente momento.

**Obs:** o imóvel em questão pende Ação Civil Pública promovida pelo Ministério Público em litisconsórcio ativo como Município de Vagem, SP, registrada sob nº 0002371-58.2005.8.26.0099, em trâmite perante 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Bragança Paulista. (fls. 359/367).

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 773.000,00 (setecentos e setenta e três mil reais) para jan/21 – (conf.fls.107-147).**

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, parágrafo único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. Bragança Paulista, 1 de dezembro de 2023.

**Dr. Carlos Eduardo Gomes dos Santos**

MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Bragança Paulista - SP

