



SÃO PAULO

ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA

R\$ 25.000,00

810/2008



99001971508337

JUÍZO DE

CARTÓRIO

ESCRIVÃO

Foro de Praia Grande / 2ª Vara Cível



0006286-43.2008.8.26.0477

Classe : Procedimento Ordinário
 Assunto principal : Reivindicação
 Competência : Cível
 Valor da ação : R\$ 25.000,00
 Volume : 1/1
 Reqte : Adriana Maria Nogueira Toledo
 Advogados : Reinaldo Toledo (OAB: 28304/SP) e outros
 Reqd: Maria Jose Bertão
 Advogado : Roberto de Souza Araujo (OAB: 97905/SP) e outro
 Observação : Ação: 31031 - Procedimento Ordinário
 Ação Complementar: 150 - Reivindicatória
 Distribuição : Livre - 22/04/2008 11:04:05

94108
58361A

2008/000810
Titular 1

2
Cível

535 II

AUTUAÇÃO

Em 30 de 04 de 2008

autuo neste Ofício A Petição com documentos

que segue(m) e lavro este termo.

Eu, [assinatura] (), Escri., subscr.

REG. SOB nº 810/08

LIVRO nº 80 - Fls.

20 Vol
Petição
[assinatura]

99010 091155

02

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA
GRANDE

VARA CÍVEL DE PRAIA

0

ADRIANA MARIA NOGUEIRA TOLEDO, brasileira, solteira, advogada, portadora da Carteira de Identidade RG nº 7.474.331-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 140.091.368-39, residente e domiciliada na rua Dona Carlota, 126, Vila Bastos, em Santo André-SP, CEP: 09040-250, por seu advogado infra-assinado, vem propor contra **MARIA JOSÉ BERTÃO**, brasileira, divorciada, do comércio, portadora da Carteira de Identidade RG nº 6.103.227-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 005.976.708-11, de residência e domicílio desconhecido pela autora, mas pode ser esporadicamente encontrada na rua Cecília Meirelles, 231, Jardim Solemar, em Praia Grande-SP, CEP: 11709-150, uma **AÇÃO REIVINDICATÓRIA CUMULADA COM COBRANÇA DE USO**, pelos seguintes motivos:

1º) Por força do contrato particular de compromisso de compra e venda e promessa de cessão de compromisso de compra e venda, datado de 24 de junho de 1998, inscrito sob nº R. 05 na Matrícula nº 33.964 do Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande, em 11 de novembro de 1998, firmado com Salvador Domingos Ortiz, a supte. tornou-se legítima possuidora e promissária compradora, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, do seguinte imóvel: uma parte ideal correspondente a



TJSP 20080471256 477.01.2008.006286-30

03/

cinquenta por cento, ou seja, $\frac{1}{2}$ ideal da casa sob nº 231 da rua Cecília Meirelles e seu terreno que é constituído pelos lotes 11 e 13 da quadra 11, do Jardim Solemar, no perímetro urbano do município e comarca de Estância Balnearia de Praia Grande, medindo vinte e quatro (24) metros de frente para a referida rua Cecília Meirelles; da frente aos fundos, em ambos os lados, tem a medida de vinte e cinco (25) metros, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando um área de seiscentos metros quadrados, confrontando de um lado com o lote nº 9; de outro com o lote nº 15 e nos fundos com os lotes 10 e 12, classificado na Prefeitura local sob nºs 2.10-18-011-000-2 e 1-10-18-011-013-000-5, compromisso este no qual foi transmitida à autora a posse indireta do imóvel e que é revestido das cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade, estando totalmente quitado;

2º) Que, por estar anteriormente sendo o imóvel todo ocupado pela ré, o promitente vendedor promoveu contra a mesma uma ação de cobrança de uso que tem curso perante a 3ª Vara Cível de Praia Grande, processo nº 543/93, sendo certo que, pela cláusula 12º do aludido compromisso, o promitente vendedor transferiu à ora autora todos os seus direitos na aludida ação;

3º) Ocorre que, posteriormente a isto, o referido promitente vendedor, Salvador Domingos Ortiz, foi residir no mesmo imóvel, dele inteiramente se apoderou, de tal forma que a autora, pretendendo obter a posse do imóvel, na parte ideal que lhe pertence, promoveu contra referido promitente vendedor uma notificação, que teve curso perante a 4ª Vara Cível de Praia Grande, processo nº 1.385/00, notificação que foi por ele recebida em 17 de outubro de 2000, mas não atendida, sendo certo que posteriormente Salvador veio a falecer e, após isto, a ora ré voltou a tomar posse de todo o imóvel, dele fazendo uso pessoal em fins de semana, feriados e férias, emprestando a conhecidos e parentes e locando-o a terceiros esporadicamente e permanentemente a edícula que existe no imóvel;

4º) A supte., pessoalmente e por seus representantes, compareceu várias vezes no imóvel a partir de então, pretendendo regularizar a situação, visando obter a sua composesse, cobrar o valor do uso e receber a parte que lhe pertence nos alugueis, não tendo obtido êxito, porque as pessoas que são encontradas no imóvel e que lhe atende negam-se a prestar informações da real residência da ré;



64
8

5º) Diante disto, tem-se que a ocupação de todo o imóvel feita pela ré torna-se injusta quanto à parte ideal pertencente à autora, não tendo restado a esta outra alternativa que não a propositura da presente ação, na qual pretende a prolação de sentença que a imita na composses do imóvel, com a expedição do respectivo mandado, devendo ainda na mesma sentença ser a ré condenada a pagar à autora o valor do uso do mesmo imóvel na parte ideal pertencente à autora, contado desde que apossou-se por completo do imóvel ao tempo do falecimento de Salvador Domingos Ortiz e até que a autora seja imitada na referida parte ideal, valor este que deverá ser apurado em execução de sentença por arbitramento na forma do artigo 475-D do CPC, cujos valores hão de ser sempre atualizados ao tempo do efetivo pagamento pela inclusão dos juros e correção monetária.

Nestes termos, vem a supte. propor a presente ação reivindicatória cumulada com cobrança de uso contra a ré, cuja citação para respondê-la se requer, contestando-a, querendo, sob pena de revelia e confissão quanto a matéria de fato, ficando, desde logo citada para todos os atos e termos processuais até final sentença e execução, devendo a ação ser julgada procedente para o fim de ser a autora imitada por sentença na composses do imóvel descrito no item 1º acima expedindo-se para tanto o respectivo mandato de imissão de posse, devendo ainda na mesma sentença ser a ré condenada a pagar à autora o valor do uso do mesmo imóvel na parte ideal pertencente à autora, contado desde que apossou-se por completo do imóvel ao tempo do falecimento de Salvador Domingos Ortiz e até que a autora seja imitada na referida parte ideal, valor este que deverá ser apurado em execução de sentença por arbitramento na forma do artigo 475-D do CPC, incidindo sobre o mesmo juros e correção monetária calculados desde o aposentamento e até que a posse seja entregue à autora, respondendo a ré, ainda, pelas custas, despesas processuais, honorários de advogado, juros e correção sobre estes e demais cominações legais.

Para a comprovação do alegado, requer desde já, expressa e especificamente a produção das seguintes provas: depoimento pessoal da ré, sob pena de confessa; inquirição de testemunhas a serem arroladas oportunamente; provas periciais; juntada de novos documentos e, no geral, por todas as demais provas em direito permitidas. Dentre suas testemunhas, arrola desde logo os senhores: Rubens Simões de Oliveira, brasileiro, divorciado, residente e domiciliado na rua Domingos João Balotin, 46, centro, em São Bernardo do Campo-SP, CEP: 09720-035 ; José Luis Garcia



Dias, espanhola, casada, do comércio, residente e domiciliada na rua Seis de Junho, 156, Chácara Malhada, em São Paulo - Capital, CEP: 03377-033; Maria Antonio Nabur, brasileira, solteira, autor, do comércio, residente e domiciliado na rua Catequese, 945, Vila Guaporú, em Santo André-SP, CEP: 09090-001 e José Herculano do Amaral, português, casado, do comércio, residente e domiciliado em São Caetano do Sul, devendo ambos ser intimados para comparecer. Em perícia a ser determinada, a autora indica para sua assistente a engenheira Fabiana Fatori e apresenta os seguintes quesitos: 1º) Qual o valor do uso do imóvel mencionado no item 1º quanto à parte de 50% pertencente à autora? 2º) Desde quando a ré faz uso por inteiro do imóvel? 3º) O imóvel é locado parcialmente pela ré, em sua edícula? Em caso positivo, qual o nome do locatário, o tempo e valor da locação? 4º) Qual o valor total do uso do imóvel devido à autora, contado do apossamento até a data do laudo? Protesta por quesitos suplementares, se necessário.

Requerendo mais os benefícios do art. 172 do CPC, requerendo ainda que, deferidos, sejam mencionados no mandado, ante a circunstância de que a ré possa somente ser encontrada fora do horário normal e, dando à causa, para fins de alçada, o valor de R\$ 25.000,00.

P. E. Deferimento

Praia Grande, 08 de fevereiro de 2008.


(a) - Reinaldo Antonio Nogueira Toledo - adv.
OAB/SP - 183.934

dy

PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração, **ADRIANA MARIA NOGUEIRA TOLEDO**, brasileira, solteira, advogada, portadora da Carteira de Identidade RG nº 7.474.331-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 140.091.368-39, residente e domiciliada na rua Dona Carlota, 126, Vila Bastos, em Santo André-SP, CEP: 09040-250, nomeia e constitui seus bastantes procuradores os advogados **REINALDO TOLEDO**, OAB 28.304, CPF/MF 287.711.508/97, **REINALDO ANTONIO NOGUEIRA TOLEDO**, OAB - 183.934, CPF/MF 269.079.648-13 e **ROGÉRIO DOS SANTOS**, OAB 211.679, CPF/MF 267.128.168-40, brasileiros com escritório na Avenida Portugal, 397, 5º andar, sala 505, centro, CEP: 09040-901, em Santo André - SP, telefone: 011-4438-1198, e-mail: reinaldoantoledo@aasp.org.br, com os poderes gerais para o foro e perante quaisquer repartições públicas, autárquicas, paraestatais e demais e em seus processos administrativos, podendo os ditos procuradores praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, inclusive confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, receber, dar quitação, efetuar levantamento de depósitos judiciais ou extrajudiciais, firmar compromissos, prestar primeiras e últimas declarações e substabelecer com ou sem reserva de poderes.

Santo André, 06 de fevereiro de 2008



ADRIANA MARIA NOGUEIRA TOLEDO

153278
01

684

**CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA
' E PROMESSA DE CESSÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA '**

Pelo presente instrumento particular de compromisso de compra e venda e promessa de cessão de compromisso de compra e venda, de um lado **SALVADOR DOMINGUES ORTIZ**, espanhol, divorciado, do comércio, portador da Cédula de identidade estrangeiro RNE-W560461-7, e do CIC nº 479.239.548-87, residente e domiciliado à rua Amélio Coga, 117, em São Paulo, como **promitente vendedor** e, de outro lado, **ADRIANA MARIA NOGUEIRA TOLEDO**, brasileira, solteira, advogada, portadora da Carteira de Identidade RG. nº 17.474.331-2 e do CIC nº 140.091.368-39, residente e domiciliada à rua Dona Carlota, 126, em Santo André, como **promissário comprador**, têm, entre si, justo e contratado as cláusulas abaixo que mutuamente aceitam e outorgam a saber:

PRIMEIRA: Por força da escritura de compra e venda lavrada em 06 de julho de 1.989, Livro nº 1.449, fls. 263, do 3º Cartório de Notas da Comarca de São Paulo, transcrita sob nº R.4, na Matrícula nº 33.964, em 28 de agosto de 1989, no Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande, o promitente vendedor tornou-se legítimo senhor e possuidor, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, do seguinte imóvel: "uma parte ideal correspondente a cinquenta por cento (50%) ou seja, ½ da casa nº 231 da rua Cecília Meirelles, e seu terreno que é constituído pelos lotes 11 e 13 da quadra 11, do Jardim Solemar, no perímetro urbano do Município e Comarca da Estância Balnearia de Praia Grande, medindo vinte e quatro (24) metros de frente para a referida rua Cecília Meirelles; da frente aos fundos, em ambos os lados, tem a medida de vinte e cinco (25) metros, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando uma área de seiscentos (600) metros quadrados (m.2), confrontando de um lado com o lote nº 9, de outro com o lote nº 15 e nos fundos com os lotes 10 e 12, classificado na Prefeitura Municipal local sob nºs 2-10-18-011-011-0000-2 e 1-10-18-011-013-0000-5;

SEGUNDA: Por este instrumento, o **promitente vendedor** promete vender ao **promissário comprador** toda a parte ideal da qual é ele proprietário e possuidor no imóvel descrito na cláusula primeira, pelo preço certo e ajustado de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), que o **promissário comprador** pagará da seguinte forma: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) neste momento, como entrada, sendo R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais) em dinheiro, e R\$ 8.000,00 (oito mil reais) através de um veículo de marca Ford-Pampa, 95 e o restante de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) será pago através de onze (11) prestações com vencimentos mensais e sucessivos a partir de 25 de julho

153278

2 02 09 8

de 1.998, sendo as dez (10) primeiras de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) cada uma, e uma última de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), pagamentos a serem feitos contra-recibo no domicílio do promissário comprador;

TERCEIRA: O promissário comprador entra desde já na posse do imóvel ora prometido a venda, podendo nele efetuar as benfeitorias que julgar necessárias, sempre, porém, de acordo com os trâmites legais;

QUARTA: A presente promessa de venda é feita em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando ambas as partes, e seus herdeiros e sucessores;

QUINTA: O não pagamento de qualquer das prestações estipuladas na cláusula segunda em seu vencimento implicará na rescisão do presente contrato, podendo promitente vendedor ingressar com ação de rescisão contratual e reintegração de posse, ficando claro, todavia, que a mora imputável ao promissário comprador somente se caracterizará após a devida interpelação judicial para solver a obrigação e não o fizer;

SEXTA: Uma vez pago o total do preço, o promitente vendedor obriga-se a outorgar em favor do promissário comprador ou quem este indicar a competente escritura definitiva do imóvel ora prometido a venda;

SÉTIMA: A presente promessa de cessão é feita livre e desembaraçada de quaisquer ônus, correndo por conta do promissário comprador os impostos prediais que vierem a onerar o imóvel prometido a venda.

OITAVA: O promissário comprador poderá efetuar em seu nome ou em nome da promitente vendadora todos os aditamentos, retificações ou averbações no presente contrato, de forma unilateral, com o fim de registrá-lo no Cartório de Registro de Imóveis;

NONA: A promitente vendadora declara sob a responsabilidade civil e criminal emergente que não existe nenhuma ação em curso pelo Poder Judiciário do país, em qualquer de suas instâncias ou divisões, que estejam a discutir sobre a posse e propriedade do imóvel ora prometido a venda, ou ainda qualquer outra ação, em especial, ações reivindicatórias ou possessória;

DÉCIMA: O promitente vendedor declara que não é nem empregador e nem contribuinte do Funrural, razão por que não está vinculado as restrições das leis que regulam a Previdência Social e o Funrural;

DÉCIMA PRIMEIRA: O promissário comprador responsabiliza-se por quaisquer débitos e multas que eventualmente estiverem onerando o veículo descrito na cláusula segunda;

128

matrícula
33.964

flcha
01

Em 04 de outubro de 1988

05

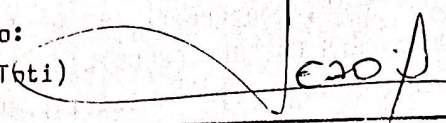
IMÓVEL: CASA situada à Rua Dona Maria da Costa Carvalho, e seu respectivo terreno constituído pelos lotes nºs 11 e 13, da quadra nº 11, do Jardim Solemar, no perímetro urbano desta comarca.

UMA CASA, e seu terreno medindo 24,00 metros de frente para a referida rua, igual metragem na linha dos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 600,00 m2, confrontando de um lado com o lote nº 9, de outro lado com o lote nº 15, e nos fundos com os lotes nºs 10 e 12.

CONTRIBUINTE: 2 10 18 011 011 0000-2 Exercício de 1988.
1 10 18 011 013 0000-5 Exercício de 1988.

PROPRIETÁRIOS: BRUNO FREDDI, RG nº 383.434, CPF/MF sob nº.... 397.017.878, e sua mulher ORDÁLIA PORTUGAL FREDDI, filha de Sidney Teixeira Portugal e de Risolina de Araujo Portugal, brasileiros, professores, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Avenida Washington Luiz, nº 1.527, apto 32-A, Jardim Marajoara.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 56.935, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente-SP.

O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Tóti) 

Av.01/ 33.964 Em 04 de outubro de 1988.-

A presente averbação é feita "ex officio", para ficar constando que a Rua Dona Maria da Costa Carvalho denomina-se atualmente Rua Cecília Meirelles, conforme Decreto nº 427, de 08 de agosto de 1975, mencionado na certidão nº 1.199/88, expedida "continua no verso"

matrícula
33.964

ficha
01
verso

da aos 08 de junho de 1988, pela Prefeitura local.

O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti)

Em 04 de outubro de 1988.

R.02/33.964

TÍTULO: PARTILHA.-

Do formal de partilha expedido aos 12 de janeiro de 1988, pelo Cartório do 2º Ofício do Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional Santo Amaro-Ibirapuera, Comarca de São Paulo-SP, extraído dos autos de Arrolamento nº 30/87, dos bens deixados por falecimento de ORDÁLIA PORTUGAL FREDDI e BRUNO FREDDI, ocorrido aos 12 de abril de 1.981 e 09 de dezembro de 1.986, respectivamente, homologado por sentença de 25 de novembro de 1.987, que transitou em julgado, proferida pelo MM. Juiz de Direito da referida Vara, Exmo. Sr. Dr. Ariovaldo Santini Teodoro, verifica-se que o imóvel desta matrícula, no valor de Cz\$ 210.639,00, foi partilhado entre os herdeiros-filhos: MARIA LÚCIA APARECIDA FREDDI BERALDO, que também se assina MARIA LÚCIA BERALDO, do lar, RG. número. 4.149.107-SP, casada com JOSÉ ROBERTO FERNANDES BERALDO, empresário, RG nº 792.374, portadores do CIC nº 026.188.348-87, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Bachiuva, nº. 814, e ENIO FREDDI NETO, engenheiro, RG nº 3.500.100-SP, casado com ITAICY DE BARROS CAMARGO FREDDI, do lar, RG. número... 2.677.777-SP, portadores do CIC nº 301.147.808-20, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Andréa Paulinetti, nº. 199, apto 12, Bairro do Brooklin, todos casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal nº 6.515/77, brasileiros, cabendo a cada um, uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel, no valor de Cz\$ 105.319,50.

"continua na ficha 02"

matrícula
33.964ficha
02

Em 04 de outubro

de 1988.-

VALOR: Cz\$ 210.639,00O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti)

Av.03/33.964

Em 04 de outubro de 1988.-

Por requerimento firmado nesta cidade, aos 10 de maio de 1988 foi autorizada a presente averbação, para ficar constando que o imóvel desta matrícula recebeu o nº 231 da Rua Cécilia Meirelles, conforme certidão mencionada na Av.01.

O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti)

R.04/33.964

Em 28 de agosto de 1.989.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.-

Por escritura pública de venda e compra, de 06 de julho de 1989, livro nº 1.449, fls. 263, do 3º Cartório de Notas da Comarca de São Paulo-SP, os proprietários MARIA LÚCIA APARECIDA FREDDI BERALDO que também se assina MARIA LUCIA BERALDO e seu marido JOSÉ ROBERTO FERNANDES BERALDO e ENIO FREDDI NETO e sua mulher ITAICY DE BARRÓS CAMARGO FREDDI, todos já qualificados, venderam o imóvel a SALVADOR DOMINGUES ORTIZ, espanhol portador da cédula de identidade de estrangeiro RNE. - - - - W560461-7, CIC nº 479.239.548-87, e MARIA JOSÉ BERTÃO, brasileira, RG nº 6.103.227-SSP/SP, CIC nº 005.976.708-11, ambos divorciados, comerciantes, residentes e domiciliados em Santo André-SP, na Rua Macaúba, nº 452, Jardim Paraíso.

VALOR: NCZ\$ 60.000,00O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti)

"continua no verso"

matricula 33.964
ficha 02
verso

R.05/33.964 - Praia Grande, 11 de novembro de 1.998.

Nos termos do instrumento particular firmado em Santo André-SP, aos 24 de junho de 1.998, SALVADOR DOMINGUES ORTIZ, já qualificado, comprometeu-se a vender a metade ideal do imóvel objeto da presente matrícula a ADRIANA MARIA NOGUEIRA TOLEDO, brasileira, solteira, advogada, RG 17.474.331-2, CIC 140.091.368-39, residente e domiciliada em Santo André-SP, na Rua Dona Carlota, 126, pelo valor de R\$ 75.000,00, que será pago da seguinte forma: R\$ 30.000,00, no ato, e o restante, ou seja, R\$ 45.000,00, através de 11 prestações com vencimentos mensais e sucessivos a partir de 25 de julho de 1.998, sendo as dez primeiras de R\$ 4.000,00 cada uma, e uma última de R\$ 5.000,00.

A Esc. Autorizada:
(Suzana Maria Antunes Chagas)

Juelagás

EM BRANCO

CARTEIRO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS - PRAIA GRANDE-SP
José Rodrigues de Lima
Oficial Substituto

CERTIDÃO

A presente é cópia fiel da matrícula a que se refere, com a qual confere integralmente. Ônus, alienações ou citações, se houverem, encontram-se nela inseridos. Dou fé.
Praia Grande, 11/11/1998.

Oficial: 5,69
Estado: 1,54
C.Prev: 1,14
Total: 8,37

Selos pagos por verba conforme guia

O Oficial

157

Recebi de Adriana Maria Nogueira Toledo a importância de R\$9.000,00 (nove mil reais), proveniente do pagamento das prestações vencidas em 25 de abril e 25 de maio de 1.999 do contrato particular de compromisso de compra e venda entre nós firmado, tendo por objeto a metade ideal do imóvel situado na rua Cecília Meirelles, 231, do Jardim Solemar, em Praia Grande, contrato esse que foi inscrito sob nº R.05 na matrícula 33.964 em 11 de novembro de 1.998 do Ofício de Registro de Imóveis de Praia Grande, ficando esclarecido que com o presente recebimento que corresponde às duas últimas prestações o mencionado contrato fica inteiramente cumprido quanto ao pagamento do preço, ficando a compromissária compradora autorizada a averbar sua quitação junto à referida matrícula e ainda obter, quando quiser, a competente escritura definitiva ou adjudicação compulsória.

Para maior clareza, firmo o presente.

Santo André, 23 de abril de 1.999

Salvador Domingues Ortiz
(a) - Salvador Domingues Ortiz

3.º TABELIAO DE NOTAS SANTO ANDRÉ

3.º TABELIAO DE NOTAS DE SANTO ANDRÉ
Reconheço por semelhança as firmas de:
SALVADOR DOMINGUES ORTIZ
Dout. Sr. Sto. André, 05 de março de 2001.
Em testemunho da verdade

OTAS
ARPEN-SP
RECONHECIMENTO DE FIRMA
1863A A006102

MARLI DE OLIVEIRA DOS SANTOS - ESCRIVENTE
Valor Pago R\$1.831

3.º TABELIAO DE NOTAS DE SANTO ANDRÉ
Laurindo Lopes Gomes - TABELIAO
Rua Dr. Albuquerque Lima, 70
Autentico a presente cópia reprográfica extraída das
notas, a qual comparei com o original do que
05 MAR. 2001
Valido com o
genuino
ARPEN-SP
CÓPIA AUTENTICADA
1863A A034256
Adilson Gleber Filho - ESCRIV
Maíle Dantas Figueira - ESCRIV
Marli Deolinda dos Santos - ESCRIV
VALOR RECEBIDO POR AUTENTICAÇÃO R\$ 0,91

COLEGIO NOTARIAL
SANTO ANDRÉ
ARPEN-SP
CÓPIA AUTENTICADA
1863A A034256

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA
GRANDE

VARA CÍVEL DE PRAIA

28 JUL 1981 010588
PRAIA GRANDE
COMARCA DE PRAIA GRANDE
ESTRADO

ADRIANA MARIA NOGUEIRA
TOLEDO, brasileira, solteira, advogada, portadora da Carteira de Identidade RG nº 17.474.331-2, inscrita no CPF/MF sob nº 140.091.368-39, domiciliada na rua Dona Carlota, 126, centro, em Santo André-SP, vem expor e requerer o seguinte:

1º) Que, por contrato de compromisso de compra e venda, datado de 24 de junho de 1998, inscrito sob nº R. 05/33.964 em 11 de novembro de 1998 na Matrícula nº 33.964 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, a suplicante adquiriu em compromisso de SALVADOR DOMINGUES ORTIZ, espanhol, divorciado, do comércio, portador da Carteira de Identidade de Estrangeiro nº RNE-W560461-7, inscrito no CPF/MF sob nº 479.239.548-87, residente e domiciliado na rua Cecília Meirelles, 231, Jardim Solemar, em Praia Grande, uma parte ideal de cinquenta por cento (50%) sobre o imóvel onde o promitente vendedor reside, ou seja: "a casa sob nº 231 e seu terreno que é constituído pelos lotes 11 e 13 da quadra 11, do Jardim Solemar, no perímetro urbano do Município e Comarca da Estância Balneária de Praia Grande, medindo vinte e quatro (24) metros de frente para a referida rua Cecília Meirelles; da frente aos fundos, em ambos os lados, tem a medida de vinte e cinco (25) metros, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando uma área de seiscentos (600) metros quadrados, confrontando de um lado com o lote nº 9, de outro com o lote nº 15 e nos fundos com os lotes 10 e 12, classificado na Prefeitura Municipal Local sob nºs 2-10-18-011-011-0000-2 e 1-10-18-011-013-0000-5, compromisso este já totalmente quitado;

18

2º) Que o promitente vendedor, que detém a posse direta do imóvel, já que a indireta foi transmitida à suplicante, prometeu entregá-la em pouco tempo ou tão logo a suplicante a solicitasse;

3º) Que desde a aquisição até esta data, a despeito dos pedidos feitos, o promitente vendedor não entregou a posse direta do imóvel à suplicante;

4º) Ainda, comprometeu-se o promitente vendedor a efetuar o pagamento dos impostos, na parte que lhe compete, já que a promessa de venda foi feita livre e desembaraçada de impostos até a data do compromisso e, no entanto, até esta data nada pagou;

5º) Pior que isto, o promitente vendedor colocou uma família na edícula do imóvel, tendo a suplicante constatado que se trata de inquilinos, segundo apurou, mas não teve condições nem de saber o nome do inquilino e o valor do aluguel;

6º) A suplicante pretende também a obtenção de escritura definitiva a que o promitente vendedor se comprometeu expressamente no referido contrato;

7º) A suplicante não pretende que o estado de coisa permaneça, pretende exercitar todos os direitos que lhe foram assegurados no contrato de compromisso de compra e venda, bem como dar cobro no irregular procedimento do promitente vendedor.

Diante disto, requer se digne Vossa Excelência seja o promitente vendedor, **SALVADOR DOMINGUES ORTIZ** devidamente *NOTIFICADO* do seguinte:

- para que no prazo de quarenta e oito (48) horas, contado do recebimento da notificação, desocupe o imóvel acima referido, entregando-o totalmente vazio de pessoas e coisas à suplicante, sob pena de, no inadimplemento, ser sua posse considerada de má-fé e, como tal, sujeitar-se às ações que será a suplicante obrigada a propor para resguardo de seus direitos, dentre elas a reivindicatória, a cobrança do uso que faz do imóvel e eventuais perdas e danos decorrentes da ilícita ocupação;

- para que no prazo de quarenta e oito (48) horas, contado do recebimento da notificação, preste contas à suplicante de todos os aluguéis recebidos, entregando-lhe a parte que lhe pertence e indicando o nome dos locatários e apresentando o contrato, se lavrado, sob pena de, em assim não o

fazendo, sujeitar-se às ações que a suplicante será obrigada a propor para resguardo de seus direitos, dentre elas a da prestação de contas, a da exibição de documentos e eventual providência se ocorrente retenção indevida de numerário, além das perdas e danos daí decorrentes;

- para que abstenha-se imediatamente de efetuar qualquer recebimento de aluguéis dos locatários, sob pena de responder pelas consequências legais de seu irregular comportamento;

- para que providencie no prazo de cinco (5) dias, contado do recebimento da notificação o pagamento dos impostos prediais e demais taxas incidentes sobre o imóvel e que são a seu cargo e na parte que lhe toca nos termos do contrato elaborado com a suplicante, sob pena de, em assim não o fazendo, sujeitar-se às ações que será a suplicante obrigada a propor para o resguardo de seus direitos;

- para que, munido da documentação necessária, compareça no próximo dia 15 de setembro de 2000 perante o Escrivão Sérgio Molena, no 3º Cartório de Notas, em Santo André, na rua Albuquerque Lins, 70, em Santo André, no horário das 10:00 às 10:30 horas, a fim de que, em cumprimento ao prometido no contrato de compromisso, outorgue à suplicante a competente escritura definitiva do imóvel que lhe foi prometido vender, sob pena de, em assim não o fazendo, sujeitar-se às ações que será a suplicante obrigada a propor para o resguardo de seus direitos, dentre elas a de adjudicação compulsória e obrigação de fazer, com as perdas e danos daí decorrentes.

As tratativas a respeito do cumprimento desta notificação poderão ser feitas com a suplicante em seu domicílio, que é na rua Dona Carlota, 126, centro, em Santo André, de pleno conhecimento do notificando, porque aí ele normalmente tratou dos negócios com a suplicante.

Requer que, feitas as notificações com os benefícios do artigo 172 do Código de Processo Civil, sejam os autos entregues à suplicante, independentemente de traslado.

valor de R\$ 100,00,

Dando à notificação, para fins de alçada, o

P. E. Deferimento.

Praia Grande, 28 de julho de 2000

ADRIANA MARIA NOGUEIRA TOLEDO
OAB/SP Nº 113.188

FÓRUM DR. GUILHERME PENTEADO CAMPOS
COMARCA DE PRAIA GRANDE – 2ª OFÍCIO CÍVEL
Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9.101 – Vila Mirim – P. Grande/SP
Telefone: (013) 3471.1200 – Ramal 120 e 123 – CEP. 11705-090

58

Processo nº 477.01.2008.006286-3/000000-000
Ordem nº 810/2008
Guia 211569 – R\$ 11,84
Ação: Reivindicatória
Requerente: Adriana Maria Nogueira Toledo
Requerido: Maria Jose Bertão

ADITAMENTO

Aos 16 de setembro de 2008, nesta Cidade e Comarca de Praia Grande, Estado de São Paulo., **ADITO** o presente **MANDADO**, em trâmite nesta 2ª Vara Cível, para que o Sr. Oficial de Justiça dê integral cumprimento **no endereço sito na Rua Cecília Meirelles, 237, Solemar, CEP. 11709-150, nos termos da petição de fls. 50/51 que segue.** Nada mais. Cumpra-se, com as formalidades legais. Eu, Mara (Mara Gardênia Souza Adriano) escrevente, digitei e providencie a impressão e subscrevi. Eu Araci Garcia Ernandes (Araci Garcia Ernandes), Diretora de divisão, conferi e subscrevi

Araci Garcia Ernandes
ARACI GARCIA ERNANDES
DIRETORA DE DIVISÃO

Sueli de Faria Rosa
SUELÍ. DE FÁRIA ROSA
Escrevente Chefe
Rua 807 nº 4

Observação:

- 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. (itens 4 e 5 do cap. VI das NSCGJ., tomo I).

Oficial : Norma

carga: 2091

Data: 16/09/08

Devolução: 13/10/08

Araci Garcia Ernandes

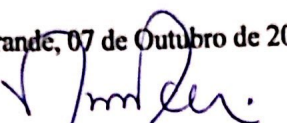
CERTIDÃO

59
P

Proc. 810/08

CERTIFICO, eu Oficial de Justiça ao final assinado que, em cumprimento ao R. Mandado dirigi-me à Rua Cecília Meirelles, n. 237 e, aí sendo CITEI a ré MARIA JOSÉ BERTÃO, do inteiro teor do mandado. O referido é verdade e dou fé.

Praia Grande, 07 de Outubro de 2008


OFICIAL DE JUSTIÇA

1 Diligência: R\$ 11,84

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Segunda Vara
Cível da Comarca de Praia Grande - SP.

Autos do Processo nº 810/08.
(Sala da Ordem)

TJSP 477 PEE 231020031624 2CV- 10 0209395-41

MARIA JOSÉ BERTÃO,

devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe que lhe move **Adriana Maria Nogueira Toledo**, vem mui respeitosamente à honrosa presença de sua Exa. por seu causídico subscritor, consoante nomeação da Assistência Judiciária do Estado, apresentar manifestação na forma de CONTESTAÇÃO, nos moldes que se seguem:



preliminarmente;

Da falta de pressupostos válidos e regulares para o desenvolvimento do feito, tendo em vista que a tutela busca título e sendo este não só da alçada da Ré, conforme certidão do Registro Imobiliário que ora se anexa, o feito deverá ser julgado incontinenti, como medida de Justiça.

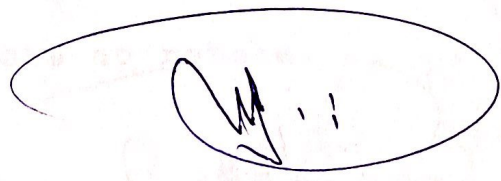
De igual modo, a fragilidade da peça fomenta situação de pronto a ser acatada, ou seja, conforme declina, informa um dos detentores do domínio é falecido (de seu conhecimento item 3º da inicial), e mesmo assim promove a presente demanda sem o devido alicerce, já que inalcançável seu objetivo pelas vias perseguidas.

Por derradeiro e ainda preliminarmente é fato a AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA, ou seja, a constituição da mora da obrigação.

Meritoriamente

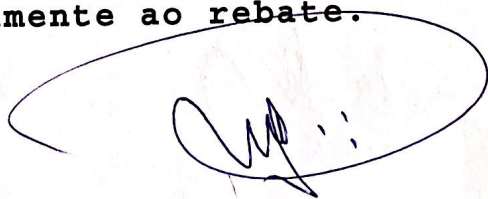
Os fatos elencados na prefacial não são verdadeiros.

Com efeito, deve o Douto Juízo ser esclarecido quanto a situação de fato e de direito, e neste sentido se manifesta a ora contestante da seguinte forma:



- 63
1. Antes de tudo a Ré é senhora e legítima proprietária de metade ideal do Imóvel descrito como sendo a CASA residencial e seu respectivo terreno que é composto dos lotes 11 e 13 da Quadra 11 do Jardim Solemar, nesta Comarca, conforma consta da averbação R. 04 - Matrícula 33.964 - do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande (docto. Junto); havido de conformidade com a escritura Pública de Venda e Compra, lavrada nas nota do 3º Tabelionato da Capital, livro 1.449, às folhas 263, em data de 06 de julho de 1989.
 2. Bem como de fato e por convivência detentores de direito da outra metade, por convivência marital, conforme se provará.
 3. Em data de 27 de março de 1984, o companheiro da Ré o Senhor **SALVADOR DOMINGUES ORTIZ**, promoveu lavratura de PROCURAÇÃO PÚBLICA em favor da Ré (Maria José Bertão), para que a mesma na condição então de companheira, promovesse o que direito, nos interesses do outorgante.
 4. Desde então, embora os tempos fossem outros, pois presentemente passa a Ré por inúmeras dificuldades, a mesma (Ré), promoveu alienação de bens e direitos conforme contratos particulares de compromisso de venda e compra, firmado junto ao Sr. **André Luiz Hofer E Ou**; (datado de 18/03/87).
 5. Da mesma forma o contrato elaborado em favor de **Rubens Fuzetto Junior E Ou**; (datado de 08/08/90).

Assim, quanto especificamente ao rebate.



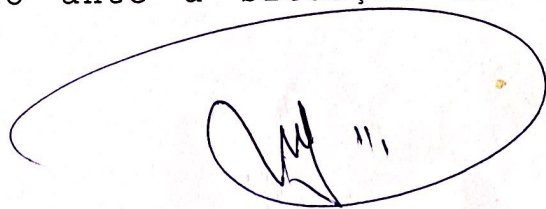
B

Pretende a Autora, especificamente obter título oriundo de contrato particular firmado em data de 24 de junho de 1.998, objeto da matrícula 33.964 do Cartório de Registro de Imóveis (R. 05) por não possuir a translação do domínio.

Em que pese maiores argumentos, padece do direito **a uma**, por falta de notificação premonitória; **a duas**, por falta de pressuposto válido para sua pretensão uma vez que inexistente anuência da Ré inclusive no compromisso averbado; **a três** porque um dos titulares do domínio litisconsórcio necessário não foi acionado; **a quatro**, pelo fato do falecimento noticiado do senhor Salvador, ter sido omitido voluntariamente e ser este requisito indispensável para o "deslinde" da ação por ser litisconsórcio necessário.

Não foi argumentada ainda a condição de companheira da Ré (litisconsórcio necessário), bem como a condição de **ILEGETIMIDADE DE PARTE**, notadamente por ser detentor do domínio o senhor SALVADOR DOMINGUES ORTIZ, juntamente com a RÉ, o que de fato e de direito não constou da prefacial.

Assim, a Ré desde a data da aquisição supra declinada viveu até o falecimento do Alienante (Salvador) na condição de companheira e desta forma não poderia e não reconhece como legítima a pretensão inicial, visto a sua fragilidade, bem como, pelo fato de ser preterida em seu direito no reconhecimento de seu quinhão, inclusive por abertura de sucessão, fato este que lhe atribui direito ante a situação de sociedade de fato.



65

Neste sentido, há de se resguardar o direito de retenção proveniente da boa-fé da Ré, no valor de seus direitos que ora estima em R\$ 100.000,00.

Impugna-se assim a documentação acostada, pois ilegítima por vício formal, e requer-se com o devido acatamento a improcedência do pedido em todos os seus termos, protestando-se por todos os meios de provas notadamente testemunhas, documentos perícias etc...

Por derradeiro, requer-se a improcedência da presente ação em todos os seus termos, como medida de JUSTIÇA, condenando-se a Autora no ônus a que de causa, tais como verbas honorárias e custas, bem como seja considerado o direito de retenção na forma do exposto no valor de R\$ 100.000,00. em caso de prosseguimento da demanda.

Nestes Termos
Pede Deferimento
Praia Grande, 28 de outubro de 2.008.


Adv.

Roberto de Souza Araújo
OAB/SP 97.905

matrícula
33.964ficha
01

Em 04 de outubro de 1988

Flávia Cristina Faria Chacon Cardoso

Escrevente Autorizada

IMÓVEL: CASA situada à Rua Dona Maria da Costa Carvalho, e seu respectivo terreno constituído pelos lotes nºs 11 e 13, da quadra nº 11, do Jardim Solemar, no perímetro urbano desta comarca.

UMA CASA, e seu terreno medindo 24,00 metros de frente para a referida rua, igual metragem na linha dos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 600,00 m², confrontando de um lado com o lote nº 9, de outro lado com o lote nº 15, e nos fundos com os lotes nºs 10 e 12.

CONTRIBUINTE: 2 10 18 011 011 0000-2 Exercício de 1988.
1 10 18 011 013 0000-5 Exercício de 1988.

PROPRIETÁRIOS: BRUNO FREDDI, RG nº 383.434, CPF/MF sob nº.... 397.017.878, e sua mulher ORDÁLIA PORTUGAL FREDDI, filha de Sidney Teixeira Portugal e de Risolina de Araujo Portugal, brasileiros, professores, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Avenida Washington Luiz, nº 1.527, apto 32-A, Jardim Marajoara.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 56.935, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente-SP.

O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti)

Av.01/ 33.964

Em 04 de outubro de 1988.-

A presente averbação é feita "ex officio", para ficar constando que a Rua Dona Maria da Costa Carvalho denomina-se atualmente Rua Cecília Meirelles, conforme Decreto nº 427, de 08 de agosto de 1975, mencionado na certidão nº 1.199/88, expedida "continua no verso"

matrícula
33.964

ficha
01
verso

da aos 08 de junho de 1988, pela Prefeitura local.

O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti)

Em 04 de outubro de 1988.

R.02/33.964

TÍTULO: PARTILHA.-

Do formal de partilha expedido aos 12 de janeiro de 1988, pelo Cartório do 2º Ofício do Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional Santo Amaro-Ibirapuera, Comarca de São Paulo-SP, extraído dos autos de Arrolamento nº. 30/87, dos bens deixados por falecimento de ORDÁLIA PORTUGAL FREDDI e BRUNO FREDDI, ocorrido aos 12 de abril de 1.981 e 09 de dezembro de 1.986, respectivamente, homologado por sentença de 25 de novembro de 1.987, que transitou em julgado, proferida pelo MM. Juiz de Direito da referida Vara, Exmo. Sr. Dr. Ariovaldo Santini Teodoro, verifica-se que o imóvel desta matrícula, no valor de Cz\$ 210.639,00, foi partilhado entre os herdeiros-filhos: MARIA LÚCIA APARECIDA FREDDI BERALDO, -- que também se assina MARIA LÚCIA BERALDO, do lar, RG. número. 4.149.107-SP, casada com JOSÉ ROBERTO FERNANDES BERALDO, empresário, RG nº 792.374, portadores do CIC nº 026.188.348-87, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Bachiuva, nº. 814, e ENIO FREDDI NETO, engenheiro, RG nº 3.500.100-SP, casado com ITAICY DE BARROS CAMARGO FREDDI, do lar, RG. número... 2.677.777-SP, portadores do CIC nº 301.147.808-20, residentes e domiciliados em São Paulo-SP, na Rua Andréa Paulinetti, nº. 199, apto 12, Bairro do Brooklin, todos casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei Federal nº 6.515/77, brasileiros, cabendo a cada um, uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel, no valor de Cz\$ 105.319,50.

"continua na ficha 02"

matrícula
33.964

flcha
02

Em 04 de outubro de 1988.

VALOR: Cz\$ 210.639,00

Flávia Cristina Faria Chacon Cardoso
Escritorita Autorizada

O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti)

Em 04 de outubro de 1988.-

v.03/33.964

Por requerimento firmado nesta cidade, aos 10 de maio de 1988 foi autorizada a presente averbação, para ficar constando que o imóvel desta matrícula recebeu o nº 231 da Rua Cecília Meirelles, conforme certidão mencionada na Av.01.

O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti)

Em 28 de agosto de 1.989.

R.04/33.964

TÍTULO: VENDA E COMPRA.-

Por escritura pública de venda e compra, de 06 de julho de 1989, livro nº 1.449, fls. 263, do 3º Cartório de Notas da Comarca de São Paulo-SP, os proprietários MARIA LÚCIA APARECIDA FREDDI BERARDO que também se assina MARIA LUCIA BERARDO e seu marido JOSÉ ROBERTO FERNANDES BERARDO e ENIO FREDDI NETO e sua mulher ITAICY DE BARROS CAMARGO FREDDI, todos já qualificados, venderam o imóvel a SALVADOR DOMINGUES ORTIZ, espanhol portador da cédula de identidade de estrangeiro RNE. - - - - W560461-7, CIC nº 479.239.548-87, e MARIA JOSE BERTÃO, brasileira, RG nº 6.103.227-SSP/SP, CIC nº 005.976.708-11, ambos divorciados, comerciantes, residentes e domiciliados em Santo André-SP, na Rua Macaúba, nº 452, Jardim Paraíso.

VALOR: NCZ\$ 60.000,00

O Esc. Autorizado:
(Sandro Edmundo Toti)

"continua no verso"

matricula
33.964

ficha
02
verso

R.05/33.964 - Praia Grande, 11 de novembro de 1.998.

Nos termos do instrumento particular firmado em Santo André-SP, aos 24 de junho de 1.998, SALVADOR DOMINGUES ORTIZ, já qualificado, comprometeu-se a vender a metade ideal do imóvel objeto da presente matrícula a ADRIANA MARIA NOGUEIRA TOLEDO, brasileira, solteira, advogada, RG 17.474.331-2, CIC 140.091.368-39, residente e domiciliada em Santo André-SP, na Rua Dona Carlota, 126, pelo valor de R\$ 75.000,00, que será pago da seguinte forma: R\$ 30.000,00, no ato, e o restante, ou seja, R\$ 45.000,00, através de 11 prestações com vencimentos mensais e sucessivos a partir de 25 de julho de 1.998, sendo as dez primeiras de R\$ 4.000,00 cada uma, e uma última de R\$ 5.000,00.

A Esc. Autorizada:
(Suzana Maria Antunes Chagas) *Juchagas*

EM BRANCO

Flávia Cristina Faria Chacon Cardoso
Escritor Autorizada

CERTIDÃO

Pedido nº 100995

A presente é cópia fiel da matrícula número 33964, com a qual confere integralmente. Ônus, alienações ou citações, se houverem, encontram-se nela inseridos. Dou fé. Praia Grande, 12/07/2001

Oficial:	7,11.
Estado:	2,28
C.Prev:	1,42
Total:	10,81

Selos pagos por verba conforme guia.

Flávia Cristina Faria Chacon Cardoso
O Oficial
Escritor Autorizada



3º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL COMARCA DE SÃO PAULO

Mateus Brandão Machado
Tabelião

Fundado em 1951



263

DT-2

7825

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA.
VENDEDORES: MARIA LÚCIA/APARECIDA FREDDI BERALDO, SEU MARIDO E OUTROS.
COMPRADORES: SALVADOR DOMINGUES ORTIZ E OUTRA.
VALORES: NCZ\$60.000,00-VENDA; NCZ\$2.360,68 e NCZ\$8.777,44-VENAIS.



Saibam quantos virem a presente que, aos 06 dias do mês de JULHO de mil novecentos e oitenta e nove (1989), nesta cidade de São Paulo, em cartório, perante mim Tabelião, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: como outorgantes vendedores, MARIA LÚCIA APARECIDA FREDDI BERALDO, que também se assina MARIA LÚCIA BERALDO e seu marido JOSE ROBERTO FERNANDES BERALDO, casados pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77, brasileiros, ela do lar, ele empresário, residentes e domiciliados nesta Capital na rua Bachiúva, 814; portadores das Cédulas de Identidade, RG 4.149.107 SSP-SP e 792.374 SSP-SP, respectivamente e do CIC em comum 026 188 348 87 e ENIO FREDDI NETO e sua mulher, ITACY DE BARROS CAMARGO FREDDI, casados pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77, brasileiros, ele engenheiro, ela do lar, residentes e domiciliados nesta Capital na rua Andréa Paulinetti, 199, apartamento 12, portadores das Cédulas de Identidade, RG 3.500.100 SSP-SP e 2.677.777 SSP-SP, respectivamente e do CIC em comum 301 147 866 20; e, como outorgados compradores, SALVADOR DOMINGUES ORTIZ, espanhol, divorciado, comerciante, portador da Cédula de Identidade de Estrangeiro, RNE W560461-7 e do CIC 479 239 548 87 e MARIA JOSE BERTÃO, brasileira, divorciada, comerciante, portadora da Cédula de Identidade, RG 6.103.227 SSP-SP e do CIC 005 976 708 11, residentes e domiciliados na cidade de Santo André-SP, na rua Macaúba, 452, Jardim Paraíso; os presentes, face a documentação apresentada, foram identificados por mim escrevente e pelo Tabelião que esta subscreve. E pelos outorgantes vendedores me foi dito sob as penas da lei que são senhores e legítimos possuidores do imóvel abaixo descrito, que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais, extrajudiciais, impostos, taxas e semelhantes em atraso e sobre o mesmo não existe em trâmite ação fundada em direito real e pessoal reipersecutória ou qualquer outra ação que possa afetá-lo, a saber: UMA CASA situada à RUA D.ª CECÍLIA MEIRELLES Nº 231, antiga rua Dona Maria da Costa Carvalho, e seu respectivo terreno constituído pelos lotes n.ºs 11 e 13, da quadra n.º 11; do JARDIM SOLEMAR, no perímetro urbano do distrito, município e comarca de PRAIA GRANDE, Estado de São Paulo, medindo o terreno 24,00 metros de frente para a referida rua, igual metragem na linha dos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 600,00 m2, confrontando de um lado com o lote n.º 9, de outro lado com o lote n.º 15, e nos fundos com os lotes n.ºs 10 e 12, lançado pela Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande,



União Internacional do Notariado Latino
Fundada em 1948



10642602382328.000065105-8
P: 01611 R: 015105

Av. São Luís, 192, Térreo - Conj. 23 e 24 - CEP 01046-913 - São Paulo-SP
Tel.: (11) 3120 8600 - Fax: ramal 231 - 3tn@3tn.com.br

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

contribuintes 2 10 18 011 011 0000-2 e 1 10 18 011 013
 0000-5, valores venais NCZ\$2.360,68 e NCZ\$8.737,14,
 respectivamente, exercício de 1989; o descrito imóvel foi
 havido conforme Formal de Partilha expedido em 12/01/88,
 pelo Cartório do 2º Ofício do Juízo de Direito da 2ª Vara da
 Família e Sucessões do Foro Regional Santo Amaro-Ibirapuera,
 desta Capital, pelo valor de NCZ\$210,64, registrado sob nº
 02 na matrícula 33.964 no Cartório de Registro de Imóveis da
 Comarca de Praia Grande-SP, mediante o preço certo e
 ajustado de NCZ\$60.000,00 (sessenta mil cruzados novos), que
 os outorgantes vendedores confessam e declaram, haver
 recebida em moeda corrente nacional, de que dão plena, geral
 e irrevogável quitação, pela presente escritura vendem aos
 outorgados compradores o imóvel descrito, transmitindo-lhes
 toda a posse, domínio, direitos e ação que sobre o mesmo
 vinham exercendo, obrigando-se por si, seus herdeiros e
 sucessores a fazer a presente venda sempre boa, firme e
 valiosa e a responder pela evicção de direito, na forma da
 lei. Pelos outorgados compradores me foi dito que aceitavam
 a presente escritura em todos os seus termos, na forma
 redigida, dispensando a apresentação da certidão fiscal de
 que trata o artigo 1º do Decreto 93.240/86, respondendo, nos
 termos da lei, pelo pagamento dos débitos fiscais
 existentes. Pelas partes me foi dito que têm conhecimento da
 Lei 7.133/85 e do Decreto 93.240/86, dispensando a
 apresentação das certidões neles previstas e autorizam as
 averbações e cancelamentos que se fizerem necessários no
 registro de imóveis competente. Os outorgantes vendedores
 declaram sob as penas da lei que não sendo empregadores ou
 produtores rurais, não estão incursos nas restrições das
 leis da Previdência Social, tendo-me apresentado a certidão
 de propriedade, negando ônus e alienações, expedida pelo
 citado Cartório de Registro de Imóveis em 21/06/89, que
 acompanhará o traslado da presente para os fins do Decreto
 93.240/86. O imposto de transmissão "inter-vivos", devido
 pela presente, foi recolhido à Prefeitura da Estância
 Balneária de Praia Grande, guia 2691, autenticação mecânica:
 "PPG10805JUL89 \$1.200,00DC321". (Emitida declaração sobre
 operação imobiliária). De como assim o disseram e
 outorgaram, dou fé e me pediram lavrasse a presente que lida
 e achada conforme, aceitam e assinam, dispensando as
 testemunhas instrumentais, conforme Provimento 5/81 da
 Corregedoria Geral da Justiça do Estado. Eu, *[assinatura]*



[Handwritten signature]

MARIA LUCIA

[Handwritten signature] Maria Lúcia Freddi Geraldo

MARIA LUCIA

[Handwritten signature] Maria Lúcia Geraldo

3. de Praia Grande

[Handwritten signature] Freddi Neto

Em 17

[Handwritten signature] ENIO FREDDI NETO





3º TABELIÃO DE NOTAS DA CAPITAL COMARCA DE SÃO PAULO

Mateus Brandão Machado
Tabelião



ENVIADO: *Frederico* **FREDDI NETO** 265
STACUF: *Freddi* STACUF de Banos Camargo Freddi 2/2
Roberto STACUF de *Roberto*
Marina Maria Yosi Bertaco



Emolumentos	21,58
Ao Estado	6,13
Sinoreg	1,14
Ipesp	4,54
Santa Casa	0,22
Justiça	1,14
Total dos Atos	34,75

As Certidões de escrituras e procurações expedidas por meio reprográfico (xerox), pelo Tabelião de Notas, têm o mesmo valor daquelas expedidas em Relatório Datilográfico.
(Decisão da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo - Processo n.º 017848/96)
Aquele que se recusar a aceitar este documento alegando que a presente forma não é hábil, estará cometendo abuso de direito e desobediência à JUSTIÇA, ficando sujeito à reparação de danos materiais e morais.

N.º da Nota: 19296
3º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO
Bel. Mateus Brandão Machado
Tabelião
Av. São Luís, 192 - L/24 - S/L 26 - Tel: 3120-8600
CERTIDÃO. A presente certidão extraída por processo reprográfico, foi expedida de acordo com o art. 6º, inciso II, da Lei Federal nº 8.935/94, estando de conformidade com o original constante do Livro de Atas Notariais de nº 3449
página 263 n.º 265 deste Tabelião, do que dou fé.
São Paulo, 02 de outubro de 2008
TABELIÃO *Mateus Brandão Machado*

Selos pagos: 713,50
verbu, iguais: 192,65
out. rec. 142,90
236,237 7,14
em 17/189 1.055,99

Bel. Mirian Evelyn Peres Mansor Coleti
Substituta do Tabelião



P 01611 R. 015106

Av. São Luís, 192, Térreo - Conj. 23 e 24 - CEP 01046-913 - São Paulo-SP
Tel.: (11) 3120 8600 - Fax: ramal 231 - 3tn@3tn.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

C.R.E.C.I. 17.659

PINOTTI

IMOBILIÁRIA E
ADMINISTRAÇÃO DE BENS

CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA
IMÓVEL FINANCIADO PELO B.N.H.

"VALOR - Cz\$ 340.000,00

Pelo presente instrumento particular de compromisso de Venda e Compra, de um lado, como outorgante(s) promitente(s) vendedor(es), aqui em diante denominado simplesmente "VENDEDOR"(ES): SALVADOR DOMINGUES ORTIZ, espanhol, divorciado, do comércio, portador do RG. 3.482.495 e do CIC 479.239.548-87, residente à Rua Jaguariuna, 146 - Jd. Cristiani - Santo André, representado neste ato por sua bastante procuradora MARIA JOSE BERTÃO, brasileira, do lar, divorciada, portadora do RG. 6.103.227 e CIC 005.976.708-11, residente nesta cidade.

e de outro lado, como outorgado(s) promitente(s) comprador(es), aqui em diante denominado simplesmente "COMPRADOR"(ES): ANDRE LUIZ HOFER, brasileiro, torneiro mecânico, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, posterior à Lei 6.515/77 com TEREZINHA MENDES NEVES HOFER, portador do RG. 13.448.550 e CIC 042.522.288-83, residente à Rua Dos Americanos, 669 - Fundos - Baeta Neves - São Bernardo do Campo.

tem justo e contrato o seguinte : A) O(s) vendedor(es) a justo título é senhor e legítimo possuidor de um imóvel, constituído de: UNIDADE AUTONOMA, consistente do apartamento 02, localizado no andar térreo ou primeiro pavimento do EDIFÍCIO RUBI, Bloco C, situado à Avenida Humberto de Alencar Castelo Branco, 4.223, contendo a área útil de 55,3634 metros quadrados, área comum de 3,5779 metros quadrados, encerrando a área total construída de 58,9413 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,6454% no terreno e nas coisas de uso comum do Condomínio; confronta pela frente com o apartamento 01, pelo lado direito com o hall de entrada, pelo lado esquerdo com o recuo lateral direito do prédio, e nos fundos com o recuo de fundo do prédio; com direito ainda a uma vaga no estacionamento coletivo, sem auxílio de manobrista. O EDIFÍCIO RUBI - Bloco C se assenta em um terreno localizado a Av. Humberto de Alencar Castelo Branco, com área total de 2.337,66 metros quadrados. Inscrição Imobiliária 025.059.025.000.

B) Possuindo assim ele(s) outorgante(s) vendedor(es) o imóvel acima descrito, livre e desembaraçado de qualquer onus, taxas, salvo a hipotecas existente junto a CEF, pelo presente instrumento e nos melhores termos de direito, compromete(m)-se a vender ao(s) referido(s) comprador(es), que por sua vez obriga(m)-se e compromete(m)-se a adquirir o referido imóvel, tudo mediante as seguintes cláusulas e condições, que reciprocamente aceitam e outorgam, a saber:

CLAUSULA PRIMEIRA: O preço certo e ajustado para a presente promessa de venda e compra, é de Cz\$ 340.000,00 (Trezentos e Quarenta Mil Cruzados)

RUA JOÃO PESSOA, 160 - CENTRO - PABX 414-6966 - 443-3252 - CEP 09715 - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP

que será pago da seguinte forma:

- a) Cz\$ 60.000,00 (Sessenta Mil Cruzados) á título de sinal e princípio de pagamento conforme cheque 514322 contra o Banco Nacional - Ag. 603 - S.B.Campo.
- b) Cz\$ 70.000,00 (Setenta Mil Cruzados) representados por 1 VW PASSAT LS - azul - placa KE 0977 - chassis BT206278
- c) Cz\$ 40.000,00 (Quarenta Mil Cruzados) representados por 4 N.Promissórias sendo Cz\$ 10.000,00 cada uma vencendo-se a primeira em 18 de Abril de 1.987 e as demais de 30 em 30 dias.
- d) Cz\$ 170.000,00 (Cento e Setenta Mil Cruzados) de saldo devedor estimado junto ao Bamerindus - Crédito Imobiliário.

CLAUSULA SEGUNDA - O(s) comprador (es) entrará na posse do imóvel objeto desta, precária nesta data e definitiva no término dos pagamentos.

CLAUSULA TERCEIRA - As prestações deverão ser pagas onde o vendedor determinar

CLAUSULA QUARTA - O não pagamento pelo(s) comprador(es) na data do vencimento de qualquer das notas promissórias e dos encargos a que estão obrigados por força contratual e, interpelados judicialmente ou notificados através do Cartório de Títulos e Documentos, não pagarem a mora no prazo de 15(quinze) dias, contados do recebimento da interpeção ou notificação, acarretará, de pleno jure, a rescisão deste contrato, rescisão esta que se operará em favor do(s) vendedor(es) independentemente de qualquer outro procedimento judicial ou extrajudicial, e, como consequência, perderá(ão) o(s) comprador(es), desde logo, não só a posse do imóvel prometido, como também quaisquer parcelas de dinheiro pagas por conta do preço pactuado até a época do inadimplemento, não lhes cabendo o direito de retenção e indenização por benfeitorias voluptuárias úteis e necessárias que tenham realizado no citado imóvel, o qual deverá ser restituído incontinenti sob pena de configuração de esbulho possessório.

§ UNICO - Feita a interpelação ou notificação referidas nesta cláusula, o(s) comprador(es) poderão, no prazo nela mencionado, purgar a mora, pagando: a) o valor da nota promissória vencida; b) os juros moratórios; c) as despesas que o(s) vendedor(es) hajam feito com notificação ou interpelação, bem como as relativas a honorários de advogado, se constituído, à base de 10% (deis por cento) sobre o montante devido.

CLAUSULA QUINTA - A escritura pública definitiva, será outorgada na convocação do agente financeiro

§ UNICO - A inadimplência do(s) vendedor(es) consistente na recusa á outorga da escritura definitiva, desde que cumprida todas as cláusulas e condições do presente contrato, pelos compradores, dará a eles o direito de pedir a

RUA JOÃO PESSOA, 160 - CENTRO - PABX 414-6966 - 443-3252 - CEP 09715 - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP

adjudicação compulsória do imóvel, na forma da lei, além de outras medidas pendentes ao recebimento de indenização por perdas e danos que venham a ser causados em razão da citada recusa.

CLÁUSULA SEXTA - O(s) comprador(es) obriga(m)-se a pagar todos os impostos, taxas e demais tributos que venham a ser lançados sobre o referido imóvel nas épocas próprias de seus vencimentos.

§ UNICO - Todas as despesas decorrentes para transferência do imóvel, ocorrerá exclusivamente por conta do comprador.

CLÁUSULA SETIMA - O(s) compradores, bem como o(s) vendedor(es) comprometem-se a preparar o mais breve possível toda a documentação necessária para a transferência.

CLÁUSULA OITAVA - As partes declaram não terem protestos, distribuições cíveis ou criminais, que possam a vir retardar ou impedir a transferência do referido imóvel.

CLÁUSULA NONA - As prestações do imóvel referentes ao financiamento ora transferido ficarão a cargo do(s) vendedor(es) até a presente data e a partir dessa data será de responsabilidade do(s) comprador(es), que se obriga(m) a pagá-las pontualmente e a apresentá-las ao(s) vendedor(es) sempre solicitado até a data da efetiva assinatura da escritura quando convocado pelo Agente financeiro.

§ UNICO - O não pagamento por parte do(s) comprador(es) de 3 prestações consecutivas do financiamento ora transferido, dará o direito ao(s) vendedor(es), rescindir o presente contrato, seguindo o mesmo procedimento da cláusula Quarta.

CLÁUSULA DECIMA - O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de irrevogabilidade e irretratabilidade, ressalvado o eventual inadimplemento do(s) comprador(es), renunciando os contratantes expressamente a faculdade de arrependimento.

CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA - O presente compromisso de venda e compra só poderá ser cedido e transferido a terceiros, com anuência expressa do(s) vendedor(es).

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA - O presente compromisso obriga-se não só as partes contratantes como também seus herdeiros e sucessores, que se obrigam a cumpri-lo integralmente.

CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA - Fica o Sr. Oficial do Registro de Imóveis autorizado, mediante provocação de qualquer das partes contratantes, a promover o registro do presente instrumento, na forma hábil.

RUA JOÃO PESSOA, 160 - CENTRO - PABX 414-6966 - 443-3252 - CEP 09715 - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP

77
2

to e aceito o Fôro da Comarca de São Bernardo do Campo, para dirimir quaisquer dúvidas do presente compromisso, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

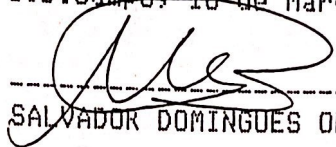
CLAUSULA DECIMA QUINTA - Pelas partes foi declarado que não estão sujeitas as restrições do artigo 142 da Lei 3807 de 1.960, e suas alterações, bem como as do artigo 160 do Decreto nr. 73.617 de 12.02.74, com suas modificações.

CLAUSULA DECIMA SEXTA- O vendedor compromete-se a outorgar uma procuração ao comprador no término dos pagamentos.

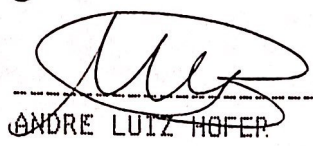

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03(Três) vias de igual teor.

S.B.Campo, 18 de Março de 1.987

P.P

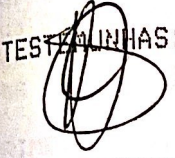


SALVADOR DOMINGUES ORTIZ

ANDRE LUIZ HOFER

TESTE LINHAS:



28

CESSÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA
COM SUB-ROGAÇÃO DE ONUS HIPOTECARIO

CEDENTE: SALVADOR DOMINGUES ORTIZ e MARIA JOSE BERTAO
CESSIONARIO: RUBENS FUZETTO JUNIOR e MARIANGELA F. ARANDA FUZETTO
IMÓVEL: Rua Macaúbas, 452 - B.Paraiso - Santo André - SP.

Pela presente cessão de contrato particular de compromisso de venda e compra com sub-rogação de ônus hipotecário, e na melhor forma de direito, comparecem entre si, justas e contratadas, as partes a saber: De um lado na qualidade de promitentes cedentes, doravante denominados simplesmente CEDENTES, o Sr. SALVADOR DOMINGUES ORTIZ, espanhol, divorciado, comerciante, portador da cédula de identidade para estrangeiros RNE no. W.60.461-7 e CIC no:479.339.548.87 e MARIA JOSE BERTAO brasileira, divorciada, comerciante, portadora da cédula de identidade RG no. 6.103.227 e CIC no:005.976.708.11, ambos residentes e domiciliados na Rua Macaúbas, 452 - B.Paraiso em Santo André - SP; e de outro lado na qualidade de promitentes cessionários, doravante denominados simplesmente CESSIONARIOS: RUBENS FUZETTO JUNIOR brasileiro, economista, portador da cédula de identidade RG no: 7.653.441 e CIC no.030.426.978-60, casado sob o regime da comunhão parcial de bens após o advento da lei 6.515/77 com MARIANGELA FERREIRA ARANDA FUZETTO, brasileira, advogada, portadora da cédula de identidade RG no: 9.385.334 e CIC no:101.563.318-88, residentes e domiciliados na Rua Caiapós, 246 - V.Pires, Santo André-SP; tendo entre si, justo e acertado o presente instrumento de cessão que reger-se-a pelas seguintes cláusulas e condições a saber:


PRIMEIRA- Os CEDENTES por força do CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA COM SUB-ROGAÇÃO DE ONUS HIPOTECARIO, firmado em 12 de agosto de 1988 com JAIR APARECIDO LIVOLIS, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG no. 7.500.665, casado sob o regime da comunhão de bens antes da lei 6.515/77 com MIRIAN RAMALHO LIVOLIS, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG no. 7.500.664, ambos com CIC em comun no. 066.427.138- , residentes e domiciliados na Rua Antonio Bastos, 238, apto. 11 - Santo André-SP, tornaram-se senhores e legítimos possuidores de um imóvel residencial urbano que assim se descreve e caracteriza: prédio residencial sob o N. 452 da rua Macaúba e seu respectivo terreno, constituído por parte do lote 29 da quadra "G" do Bairro Paraiso, município e comarca de Santo André, Estado de São Paulo, medindo o dito terreno 10,00 ms. de frente para a referida ruapor 20,00 ms. da frente aos fundos de ambos os lados, onde confronta do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o remanescente do mesmo lote; do lado esquerdo com o lote no. 28, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área total de 200,00 ms.2, imóvel este inscrito na Prefeitura Municipal de Santo André sob o no. 15.093.041;

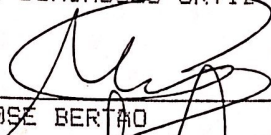
29
DITAVA - Os CEDENTES comprometem-se a substabelecer a procuração que
lhe foi outorgada pelos primeiros mutuários, aos CESSIONARIOS, ou a
quem os mesmos indicarem, uma vez satisfeitos do valor recebido.

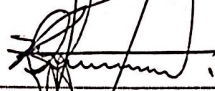
O Sr. SALVADOR DOMINGUES ORTIZ está representado neste ato pela sua
bastante procuradora Sra. MARIA JOSE BERTAO, ambos já qualificados, nos
termos da procuração que lhe foi outorgada em 27 de março de 1984 no
Cartório do Primeiro Sub-Distrito do Ipiranga, livro 106, fls.236.

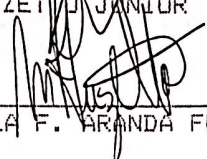
E por estarem justos e contratados firmam o presente em três vias
de igual forma e teor na presença de duas testemunhas a tudo presen
tes, para que se produzam os efeitos de direito.

Santo André, 08 de agosto de 1.990.

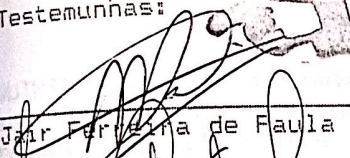

P.P. SALVADOR DOMINGUES ORTIZ

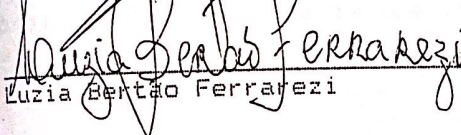

MARIA JOSE BERTAO


RUBENS FUZETTO JUNIOR


MARIANGELA F. ARANDA FUZETTO

Testemunhas:


Jair Ferreira de Paula


Luzia Bertão Ferrarezi

4 o CARTÓRIO DE NOTAS DE SANTO ANDRÉ

Tabelionato OLIVEIRA
Rua Eliza Flaquer n.º 213

Rec. por semelhança a firma

SANTO ANDRÉ 09 AGO 1990

EM TÉST. DA VERDADE

() Francisco C. de Oliveira - Tabelião () Flavio R. de Oliveira - Oficial Maior () Iracilda Faria Valle da Oliveira - Oficial Menor () Isacilda Faria Valle Maria Rizzardi - () Marco Antonio Dalle Molli () Olécio Lima da Silva - () Gislene Cristina Bizan
Escriventes Autorizados

4 o CARTÓRIO DE NOTAS DE SANTO ANDRÉ

Tabelionato OLIVEIRA
Rua Eliza Flaquer n.º 213

Rec. por semelhança a firma

SANTO ANDRÉ 09 AGO 1990

EM TÉST. DA VERDADE

() Francisco C. de Oliveira - Tabelião () Flavio R. de Oliveira - Oficial Maior () Iracilda Faria Valle da Oliveira - Oficial Menor () Isacilda Faria Valle Maria Rizzardi - () Marco Antonio Dalle Molli () Olécio Lima da Silva - () Gislene Cristina Bizan
Escriventes Autorizados

80

SEGUNDA - Assim sendo, possuindo os CEDENTES direitos sobre o imóvel acima mencionado, por este instrumento de cessão comprometem-se a ceder aos CESSIONARIOS, como de fato e de direito cedido e transferido, todos os direitos e obrigações decorrentes do aludido contrato com a seguinte forma de pagamento: CR\$ 5.000.000,00 (Cinco milhões de cruzeiros) pagos neste ato, em moeda corrente no país, pelos quais é dada plena e rasa quitação, para não mais repetir; CR\$ 310.000,00 (Trezentos e dez mil cruzeiros) valor arredondado, válido para quitação até 31 de agosto do corrente, referente ao saldo devedor junto à Caixa Econômica Federal, conforme hipoteca inscrita no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Santo André sob o no. 10.773, perfazendo o total de CR\$ 5.310.000,00 (Cinco milhões trezentos e dez mil cruzeiros).

TERCEIRO - Os CESSIONARIOS entrarão na posse definitiva do imóvel a partir de 10 de setembro de 1990, podendo nele fazer as benfeitorias que lhes convier, assumindo também todos os impostos, taxas e demais encargos incidentes sobre o imóvel, inclusive as prestações junto ao agente financeiro, as quais, até que a transferência definitiva seja feita deverão ser pagas em nome dos primeiros mutuários.

QUARTA - Fica facultado aos CESSIONARIOS o direito de ceder, transferir os direitos, vantagens, obrigações, etc., resultante do presente compromisso desde que esteja em dia com as prestações devidas ao agente financeiro ao qual o imóvel encontra-se hipotecado.

QUINTA - O não cumprimento por parte dos CESSIONARIOS de quaisquer de suas obrigações, notadamente o não pagamento das prestações, ensejará aos CEDENTES o direito a impetrar ação de rescisão contratual com prejuízo total por parte dos CESSIONARIOS das importâncias já pagas até então.

SEXTA - Os CESSIONARIOS declaram-se conhecedores de todas as cláusulas e condições constantes do contrato original junto a Caixa Econômica Federal bem como do contrato particular que antecedeu a presente cessão e compromete-se a cumprir com todas as obrigações dos mesmos.

SETIMA - Fica eleito o foro da comarca de Santo André para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato excluindo-se qualquer outro por mais privilegiado que seja.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO

2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande

Proc. nº 810/08

Vistos,

Trata-se de ação reivindicatória c.c. cobrança proposta por **Adriana Maria Nogueira Toledo** contra **Maria José Bertão**.

Alega a autora, em síntese, que é promissária-compradora do imóvel consistente em parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto da matrícula 33.964 do CRI local. Alega que a ré vem ocupando a totalidade do imóvel e se nega a restituí-lo. Postula a procedência da ação para que obtenha a posse do imóvel, bem como para condenação da ré ao pagamento de quantia pelo uso da parte ideal do imóvel que não lhe pertence.

A ré, devidamente citada, apresentou a contestação de fls. 61/65 onde alega, preliminarmente, falta de pressuposto processual e ilegitimidade ativa e passiva *ad causam*. No mérito sustenta, em resumo, que a autora não tem direito à posse do imóvel.

Réplica às fls. 83/84.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO

2ª Vara Cível da Comarca de Prata Grande

Proc. nº 810/08

Designada audiência de conciliação, não foi obtida a composição amigável da lide.

É o breve relatório. **DECIDO.**

Não prosperam as preliminares aduzidas pela ré.

Desnecessária notificação premonitória para ajuizamento da presente ação reivindicatória.

Sendo a autora promissária-compradora de parte ideal do imóvel é, evidentemente, parte legítima para postular a posse, bem como pagamento de quantias por aquele que, segundo a autora, vem usando e gozando da posse do quinhão que lhe pertence.

A requerida é possuidora do imóvel objeto dos autos, ao que é parte legítima para figurar no pólo passivo da ação.

Superadas as preliminares aduzidas, verifica-se que se trata de hipótese de julgamento antecipado da lide, nos exatos termos do art. 330, inciso I, do Código de Processo Civil.

A ação merece parcial procedência.



49
32

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO

2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande

Proc. nº 810/08

Com efeito, a autora é promissária-compradora da parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto da matrícula 33.964 do CRI local, conforme registro nº 05 da referida matrícula.

A requerida era condômina juntamente com Salvador Domingues Ortiz, que transmitiu à autora a parte ideal do imóvel que lhe cabia, tendo a transação sido levada a registro.

Assim, a autora, como condômina, pode reivindicar o imóvel de terceiro que injustamente o detenha, conforme reza o art. 1.314, do Código Civil.

Contudo, a requerida não é terceira, mas condômina, titular de quinhão equivalente a 50% do imóvel, não o estando a ocupar de forma injusta, até porque se trata de condomínio *pro indiviso*.

Deste modo, não tem a autora direito de reivindicá-lo de quem o possui de maneira regular, ostentando título de propriedade, especialmente por se tratar de imóvel que não admite divisão cômoda.

Por outra banda, não estando os condôminos de acordo quanto à forma de uso e gozo compartilhada do imóvel indivisível, razoável que a requerida, que ocupa parte do imóvel que não lhe pertence, já que regularmente transmitida à autora por conta do contrato objeto do registro nº 05 da matrícula imobiliária, pague à autora o correspondente a 50% do aluguel do imóvel.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SÃO PAULO

2ª Vara Cível da Comarca de Praia Grande

Proc. nº 810/08

Deste modo, poderá a requerida permanecer na posse do todo do imóvel indivisível, pagando a sua condômina pelo uso e gozo exclusivo da parte do imóvel que não lhe pertence, por usufruir com exclusividade a totalidade do imóvel, até diante do disposto no art. 1.319, do Código Civil e para vedação do enriquecimento sem causa.

Ante o exposto e por tudo o mais que nos autos consta **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a presente ação reivindicatória c.c. cobrança proposta por **Adriana Maria Nogueira Toledo** contra **Maria José Bertão** para **CONDENAR** a ré a pagar à autora valor equivalente a 50% do locativo do imóvel, a ser apurado em liquidação de sentença, devido a partir da citação até a data de eventual extinção do condomínio, com correção monetária contada do arbitramento e juros de mora contados da citação válida.

Reciprocamente sucumbentes, arcarão as partes com as custas e despesas que já adiantaram, bem como com os honorários de seus respectivos patronos, nos termos do art. 21, do Código de Processo Civil, devendo ser observado, quanto à ré, o disposto na Lei nº 1.060/50.

P. R. I. C.

Praia Grande, 30 de junho de 2009

RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI

JUIZ DE DIREITO

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

156/7

1

MM. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CIVEL DA COMARCA DE PRAIA
GRANDE

Proc: 477.01.2008.006286-3

Ordem: 810/08

*Dicam as partes
sobre o laudo pericial
em 05 (cinco) dias
17.09.13*

MARIO JOZEF, Engenheiro Civil, CREA 16.720/D -
SP, Perito da AÇÃO REIVINDICATORIA movida por
ADRIANA MARIA NOGUEIRA TOLEDO contra MARIA JOSE
BERTÃO, após profundos exames, pesquisas, coleta
de dados e estudos diversos, vem apresentar o
resultado de seu trabalho, consubstanciado no
presente

L A U D O

477 FPGC-13-00050278-1 170913 1527 45

157/5

1 - CONSIDERAÇÕES

2

1.1. Trata este Laudo de avaliação de aluguel de imóvel, por determinação deste Juízo.

1

158
/ 3

2 - HISTORICO

3

2.1. Na Inicial, protocolada em 17/04/08, a Autora alega que:

2.1.1. Por força de Compromisso datado de 24/06/1998, devidamente quitado, firmado com Salvador Domingos Ortiz, tornou-se possuidora e promissária compradora de ½ parte ideal do imóvel de nº 231 da Rua Cecília Meirelles, constituído pelos Lotes 11 e 13 da Quadra 11 do Jardim Solemar.

2.1.2. Anteriormente, por estar o imóvel ocupado por inteiro pela Ré, o promitente vendedor promoveu Ação de Cobrança perante a 3ª Vara Cível da Comarca e, pelo Compromisso, transferiu à ora Autora todos seus direitos na Ação.

2.1.3. Depois disso, Domingos foi residir no imóvel e dele se apoderou inteiramente, sendo que a Autora promoveu Notificação, que foi recebida por ele em 17/10/2000 e não foi

U

159/57

atendida. Posteriormente, Salvador faleceu e a ora Ré voltou a tomar posse de todo o imóvel, constituído de casa e edícula.

2.1.4. A partir de então, a Autora, pessoalmente e por seus representantes, compareceu várias vezes no imóvel para regularizar a situação, visando obter a comosse e cobrar o valor que lhe pertence nos aluguéis, mas não obteve êxito.

2.1.5. Requer que a R. Sentença a imita na comosse e que a Ré seja condenada a pagar o valor do uso da parte ideal pertencente à Autora, desde o tempo do falecimento de Domingos até a imissão, com as devidas correções.

2.2. Às fls 94/97, a R. Sentença julgou a Ação parcialmente procedente, sendo a Ré condenada a pagar 50% do valor locativo, a ser apurado em liquidação de sentença, a partir da citação até a data de eventual extinção do condomínio. O V. Acórdão de fls 124 negou provimento ao recurso da Ré.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

160/
J7

PERICIAS JUDICIAIS

5

2.3. Às fls 134, V. Exa nomeou o subscritor deste Laudo como Perito para apurar o valor do locatício do imóvel.

2

161/27

3 - O EXAME

No Exame do local, imóvel situado à Rua Cecília Meirelles nº 237, antigo nº 231, Jardim Solemar, Município e Comarca de Praia Grande, apuramos que: (Fotos 1, 2, 3 e 4)

3.1. O terreno, plano, mede 600,00 m², sendo constituído pelos Lotes 11 e 13, cada um com 300,00 m² (10 x 30), da Quadra 11, estando situados em via dotada de todos os melhoramentos públicos. De acordo com o Zoneamento, está em Z-1.

3.2. No Lote 13 existe uma casa térrea, isolada de ambos os lados, aparentando 30 anos, em regular estado de conservação, e constituída de sala, 04 quartos, 02 banheiros, copa-cozinha. Mede 155,00 m².

U

3.3. No Lote 11 existe, ocupando todos os fundos, em forma de edícula, aparentando 30 anos e em regular estado de conservação, uma edificação constituída de sala, quarto, cozinha e banheiro, com 50,00 m².

3.4. Considerando os 02 lotes, há vagas para vários automóveis.

U

163/
7

4 - AVALIAÇÃO DO ALUGUEL A PARTIR DA CITAÇÃO

8

4.1. Basicamente, existem 02 maneiras de se calcular o aluguel: a primeira, calcula-se o valor do imóvel e adota-se uma alíquota aleatória, o que nem sempre dá resultado que corresponde à realidade; a segunda, consulta-se organizações imobiliárias, as quais dão o valor de mercado.

4.2. Optaremos pela segunda maneira, por corresponder à realidade.

4.3. Desta forma, consultamos organizações imobiliárias da região:

Carvalho Imóveis

Creci 60.980

Av. Pres. Kennedy, 18.438

Praia Grande

Sr. Eugênio

U

164/
J

Apmar Imóveis

Creci 41.402

Av. Pres. Kennedy, 19.410

Praia Grande

Sra Sônia

Joara Imóveis

Creci 40.966

Av. Pres. Kennedy, 18.005

Praia Grande

Sr. Joaquim

Viza Imóveis

Creci 71.912

Av. Pres. Kennedy, 18.716

Praia Grande

Sr. Wilson

Ferreira Imóveis

Creci 13.398

Av. Pres. Kennedy, 19.942

Praia Grande

Sr. Carlos

C

4.4. Da pesquisa realizada, obtivemos os seguintes valores, com o IPTU pago à parte, válidos para julho de 2013:

- ALUGUEL DA CASA - R\$ 800,00
- ALUGUEL DA EDICULA - R\$ 300,00

Em conseqüência, o aluguel de metade ideal do imóvel é de:

- ALUGUEL DE ½ CASA - R\$ 400,00
- ALUGUEL DE ½ EDICULA - R\$ 150,00

4.5. A R. Sentença condenou o pagamento a partir da Citação, sendo que a juntada da Citação se deu em outubro de 2008, conforme fls 56.

4.6. Para regredir para o aluguel de outubro de 2008, vamos adotar a variação do IGPM, índice mais comum utilizado para os reajustes anuais dos aluguéis.

U

4.7. A variação anual do IGPM no período, conforme tabelas, é de:

- 2013 1,0631
- 2012 1,0514
- 2011 1,0864
- 2010 1,0518
- 2009 1,0153

A variação do índice do aluguel no período de julho de 2013 a julho de 2008, feita a multiplicação, foi de 1,2966.

4.8. Assim, o aluguel, a partir de julho de 2008 e durante 01 ano, da metade ideal do imóvel é de:

ALUGUEL DE ½ CASA : R\$ 400,00 / 1,2966 = R\$ 308,49

ALUGUEL DE ½ EDICULA: R\$ 150,00 / 1,2966 = R\$ 115,68

TOTAL = R\$ 424,17

4.9. Em consequência, o aluguel de metade ideal do imóvel, na data da Citação, outubro de 2008, é de:

R\$ 424,17

ü

167 / 57

(quatrocentos e vinte e quatro reais e dezesse-
sete centavos)

4.10. OBSERVAÇÃO

Ao valor acima deverá ser acrescentado 1/12 do
IPTU anual.

5

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

168 / 7

13

5 - RESPOSTAS AOS QUESITOS

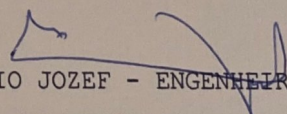
Não foram apresentados.

2

E N C E R R A M E N T O

Após ter apresentado dados, fatos, pesquisas e sua avaliação, o Signatário dá o presente Laudo como encerrado, digitado em 14 Laudas, juntando 04 Fotos, todas rubricadas, sendo esta última Lauda datada e assinada.

Praia Grande, 17 de setembro de 2013.


MARIO JOZEF - ENGENHEIRO CIVIL

CREA 16.720/D - SP

170
/ 27

F O T O 1



A CASA COM O ATUAL N° 237 DA RUA CECILIA MEIRELLES

131/57

FOTO 2



PRAIA

R. CECILIA MEIRELLES

∩

A CASA, ISOLADA DE AMBOS OS LADOS, SITUADA À CECILIA MEIRELLES Nº
237, OCUPANDO O LOTE 11

122 / 57

3

FOTO 3



DETALHE DA FACHADA DA CASA

FOTO 4



5

A EDICULA, SITUADA NOS FUNDOS DO LOTE 13, AO LADO DA CASA

Reinaldo Antonio Nogueira Toledo - 183934 - 06
Roberto de Souza Saraiva 979056 Fls. 68

Fls.

Fls.

Fls.

Fls.

Fls.

Fls.

Fls.

Fls.

circ. (com. ignia)					
ca 11/07					
dec. 11/10-13					
11/15					
IR 107					
Fls. 21/11					
Sent 31/10					
cls. com					
rec. 11/14					
DIG-LEI.					
rec. 11/14					
reg. 6/15					
Junt 04/06					
pl/s c/					
rec. 31/14					
12/10					
Ext. 23/10					

2º Volume

0006286-43.2008

JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA

SÃO PAULO

ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA
de fls 81

Foro de Praia Grande / 2ª Vara Cível



0006286-43.2008.8.26.0477

Recall - 38 - 1
F9001971508338

Classe	: Procedimento Ordinário
Assunto principal	: Reivindicação
Competência	: Cível
Valor da ação	: R\$ 25.000,00
Volume	: 1/1
Repte	: <u>Adriana Maria Nogueira Toledo</u>
Advogados	: Reinaldo Toledo (OAB: 28304/SP) e outros
Reqdo	: <u>Maria Jose Bertão</u>
Advogado	: Roberto de Souza Araújo (OAB: 97905/SP) e outros
Observação	: ARDJ - Ação: 31031 - Procedimento Ordinário
Distribuição	: Ação Complementar: 150 - Reivindicatória
	: Livre - 22/04/2008 11:04:05

921/94

583617

2008/000810
Titular 1

2
Cível

535, 41

AUTUAÇÃO

Em 23 de Março de 2015,
autuo neste Óficio a petição com documentos
que segue(m) e lavro este termo.
Eu, _____, (_____), Escr., subscr.

REG. SOB nº 810/08

LIVRO nº 80 - Fls. _____



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PRAIA GRANDE

FORO DE PRAIA GRANDE

2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande-SP -
CEP 11705-090

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

DESPACHO

Processo Físico nº: 0006286-43.2008.8.26.0477
Classe - Assunto: Procedimento Ordinário - Reivindicação
Requerente: Adriana Maria Nogueira Toledo
Requerido: Maria Jose Bertão

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Renato Zanela Pandin e Cruz Gandini

Vistos.

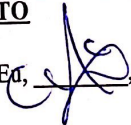
- 1- Defiro a penhora da metade ideal cabente a executada sobre o imóvel indicado. Lavre-se o termo.
- 2- Nomeio avaliador o Sr Hugo Andrade de Souza Junior. Arbitro honorários provisórios em R\$ 800,00. Depósito em cinco dias.
- 3- Com o depósito, intime-se o Sr. Perito a dar início aos trabalhos. Laudo em trinta dias.

Int.

Praia Grande, 08 de março de 2016.

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

RECEBIMENTO

Aos 08/03/16, recebi os presentes autos em Cartório. Em, , Escr. subscr.

225


Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o processo 0006286-43.2008.8.26.0477 e o código D900000002CC0B.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101, Vila Mirim - CEP
11705-090, Fone: (13) 3471-1200, Praia Grande-SP - E-mail:
praiagde2cv@tjsp.jus.br

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

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Físico nº: 0006286-43.2008.8.26.0477
Classe – Assunto: Procedimento Comum - Reivindicação
Requerente: Adriana Maria Nogueira Toledo
Requerido: Maria Jose Bertão

Em Praia Grande, aos 29 de abril de 2016, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro de Praia Grande, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA da metade ideal cabente a executada do(s) seguinte(s) bem(ns): Casa situada à Rua Cecília Meirelles, 231 e seu respectivo terreno constituído pelos lotes nº 11 e 13, da quadra nº 11, do Jardim Solemar, no perímetro urbano desta Comarca, medindo 24,00 metros de frente para a referida rua, igual metragem na linha dos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área de 600,00 metros quadrados, confrontando de um lado com o lote nº 9, de outro lado com o lote nº 15 e, nos fundos com os lotes nº 10 e 13, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Maria Jose Bertão, CPF nº 005.976.708-11, RG nº 6103227. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

Data e Assinatura do(a) Depositário(a)

(se presente ao ato da lavratura do Termo)

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

228
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RENATO ZANELA PANDIN E CRUZ GANDINI. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0006286-43.2008.8.26.0477 e o código D9000002EVQK.

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro
da Comarca de Praia Grande.

Processo: 0006286-43.2008.8.26.0477
Controle 810/08

Classe: Procedimento Comum

Reqte: Adriana Maria Nogueira Toledo
Reqdo Maria Jose Bertão

266


477 FPOE.19.00004892-3 1E0219 1002 00

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



I - PRELIMINARES

Este trabalho pericial tem por escopo determinar o valor atual de mercado do imóvel localizado na Rua Cecília Meireles nº 231, Jardim Solemar, Praia Grande SP - SP, constituído dos lotes nº 11 e nº 13, Quadra nº 11, matrícula nº 33.964 do CRI de Praia Grande, e predio residencial térreo.

II - VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi efetuada no dia 15 janeiro de 2019 e as pesquisas dos imóveis que serviriam de comparativo para esta avaliação, colhidas nesta mesma data.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se implantado na Rua Cecília Meireles, na quadra formada pela Av. Pres. Kennedy, Rua Amancio Mazaropi e Rua Afonso Schimidt.

II.2 - INFRA ESTRUTURA BÁSICA

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como pavimentação asfáltica, passeio, guia e sarjetas, redes de água e esgoto, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, telefone, coleta de lixo e transportes públicos (ônibus).

II.3 - CARACTERÍSTICAS DA CIRCUNVIZINHANÇA

Apresenta predomínio de residências de padrão médio e comércio de densidade média, classificando-se como 2ª Zona da Tabela IBAPE (residencial padrão médio).

Junto à quadra onde se situa o imóvel passa a Av. Kennedy, grande via comercial com tráfego intenso.

II.4 - TERRENO

O lote do imóvel avaliando tem configuração de quadrilátero regular, com topografia plana, seco, aterrado e murado em todo o seu perímetro.

Dimensões:
Frente
Lado direito
Lado esquerdo
Fundos

:24 m (Rua Cecília Meireles)
:25 metros (divisa com o lote nº 9)
:25 metros (divisa com lote nº 15)
:24 metros (divisa com os lotes nº 10 e nº 12)

268
9

At = área do terreno = 600 m²

II.5 – CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS

II.5.1 – DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

No local está edificada casa térrea com sala com 2 ambientes, 4 dormitórios, 2 banheiros sociais, cozinha e sala de jantar. Garagem coberta e edícula com sala, 1 dormitório, cozinha e banheiro.

AC = área construída = 200 m²

II.5.2 – MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS

Estrutura: de concreto armado, com laje de concreto nos forros.

Cobertura: telhas cerâmica do tipo paulistinha (capa canal).

Revestimento externo: massa grossa e pintura látex.

Forros: laje de concreto

Caixilhos: de alumínio com vidros comuns e vitrô de ferro (cozinha e banheiro).

Pisos internos: cerâmica em todas as dependências.

Revestimentos internos: reboco e pintura látex em todas as dependências, exceto nos banheiros e na cozinha (azulejos decorados).

Instalações elétricas: embutidas, com luminárias comerciais.

Instalações hidráulicas: embutidas, louça sanitária de padrão comercial, pia com cuba inox com tampo de granito, box acrílico, armário embutido nos dormitórios.

Esquadrias de madeira: portas lisas de compensado, venezianas de madeira.

- **Estado de Conservação – Idade**

Estado de conservação: regular/reparos simples "d"

Idade aparente
Vida útil:

I = 30 anos
V = 60 anos

- **Área construída das benfeitorias**

Aca = área construída = 200 m²

269


III – AVALIAÇÃO

III.1 – NORMAS OBSERVADAS

No processo avaliatório serão observados os preceitos e parâmetros de cálculos determinados pelas seguintes normas:

- NBR-14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais
- NBR-14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos
- Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Os cálculos serão desenvolvidos para a data deste laudo: fevereiro de 2019.

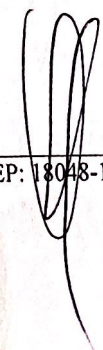
III.2 – NÍVEL DE PRECISÃO

Esta avaliação é classificada pelas Normas do IBAPE como fundamentada e atingiu o nível II no nível de precisão.

III.3 – METODOLOGIA

Segundo a NBR-14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, preferencialmente devem ser empregados métodos comparativos diretos e, os indiretos, serem utilizados para eventual aferição dos resultados.

Em função das pesquisas realizadas no mercado imobiliário da região, para a determinação do valor de mercado foi adotado o Método comparativo direto para fixação do custo unitário do terreno do imóvel avaliando.



III.4 – PROCEDIMENTOS

Isto posto, adotou-se o seguinte roteiro para o desenvolvimento dos trabalhos:

III.4.1 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO PARADIGMA

III.4.1.1 – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO PARADIGMA

Após pesquisa de mercado de terreno, preços unitários das amostras selecionados e homogeneizados, chegou-se ao seu valor médio.

Os elementos pesquisados com os parâmetros de cálculo conforme Normas IBAPE-SP, encontram-se identificados no Anexo I e conduziram ao seguinte valor unitário para lotes de meio de quadra, frente de referência, 10 metros, e profundidade equivalente variando de 25 a 40 metros, situados no trecho em consideração da Rua Cecília Meireles:

$$V_{utp} = R\$ 413,02/m^2$$

III.4.1.2 – CÁLCULO UNITÁRIO DO TERRENO AVALIANDO

Como a frente projetada do terreno avaliando é de 24 m e a profundidade equivalente é de 25 m, e a Frente de Referência do Paradigma é 10 m e a Profundidade do Paradigma é de 25 a 40 m, o Valor Unitário do Avaliando é igual a:

$$V_{uta} = R\$ 413,02/m^2$$

III.4.1.3 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

$$V_t = A_t \times V_{uta}$$

$$V_t = 600 \text{ m}^2 \times R\$ 413,02/m^2 = R\$ 247.812,00$$

$$V_t = R\$ 247.812,00$$

III.4.2 – VALOR DAS BENFEITORIAS – EDIFICAÇÃO

III.4.2.1 – PROCEDIMENTOS

Para a determinação dos valores das benfeitorias erigidas sobre o terreno em estudo, relativas ao imóvel avaliando, será utilizado o custo unitário básico de edificação, publicado semanalmente pela Revista "A Construção em São Paulo" - Editora PINI.

A este custo unitário será multiplicada a área construída do imóvel avaliando, considerando-se ainda a respectiva depreciação.

III.4.2.2 - DETERMINAÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DE CONSTRUÇÃO

Os custos unitários básicos de construção estão conforme a NBR- 12721 (Norma para Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifício em Condomínio) da ABNT.

Para a sua formação não foram considerados os itens extras como: fundações especiais, elevadores, instalações de ar condicionado, calefação, obras complementares de terraplanagem, de urbanização, de ajardinamento, de ligação de serviços públicos, despesas com a instalação, despesas indiretas, impostos e taxas, projetos, incluindo despesas com honorários profissionais, e material de desenho, cópias, remuneração do construtor, etc..Tais custos deverão ser levados em consideração na determinação do preço por m² de construção.

III.4.2.3 - CUSTO CUB (CUSTO UNITÁRIO BÁSICO)

Como se pode observar junto ao Anexo III – Documentação, para a composição do CUB de residência padrão médio é utilizado o seguinte projeto conforme - "Explicativo – Custos Unitários PINI de Edificação".

Prédio Padrão Médio

- Residência assobradada com 250 m².
- Estrutura convencional de concreto armado e lajes pré-fabricadas.
- alvenaria de elevação de tijolos cerâmicos furados.
- revestimentos internos: pisos de cerâmica e paredes de azulejos coloridos nos banheiros e cozinha, e nas demais dependências

- paredes com massa corrida e látex,tacos nos pisos e granilite nas escadas.
- revestimento externo: pintura látex sobre massa grossa desempenada
- cobertura:telhas cerâmicas fancesas sobre estrutura de madeira.
- vidros comuns em caixilhos de ferro e madeira com pintura esmalte ou verniz.

222
Q

$$\text{CUB}_{(\text{custo unitário básico})} = \text{R\$ } 1.830,40/\text{m}^2$$

a) Cálculo do Porcentual de Adequação

Comparando-se o projeto retro descrito às características do imóvel avaliando constatadas durante a vistoria e descritas no item II.5.2 do presente trabalho, concluiu-se que há necessidade de se fazer o ajuste de 70%:

$$\text{CUB}_{\text{AJUSTADO}} = \text{CUB}_{\text{básico}} \times 0,70$$

$$\text{CUB-ajustado} = \text{R\$ } 1.281,28/\text{m}^2$$

III.4.2.4-DEPRECIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

A depreciação é a perda de valor sofrida por um bem, que pode ser de ordem física ou funcional.

No presente caso será aplicado o método de Ross-Heideck e em que se considera a idade real de edificação, a sua vida útil e o seu estado de conservação.

Nesse método a depreciação física é calculada através da determinação de um fator "k" proveniente de uma tabela de dupla entrada na qual se encontra na primeira coluna o percentual decorrido de vida útil (I/V) e nas demais colunas o estado de conservação do imóvel.

A fator de depreciação é obtido pela fórmula:

$$\delta = \frac{100 - k}{100}$$

Q

- I = idade da edificação = 30 anos
- V = vida útil da edificação = 60 anos
- Relação = $I/V = 30/60 = 0,50$
- Estado de conservação = regular/reparos simples= "d"

273

Entrando na tabela Ross-Heideck = $I/V = 0,50$ e "d"

$k = 426$

$\delta = \frac{100 - 42,6}{100} = 0,574 = 57,4 \%$

$\delta = 0,574$

III.4.2.5 - DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA EDIFICAÇÃO (Vc)

Aplicando-se os valores determinados para o CUB-imóvel pela Área de Construção do imóvel (Ac) e a respectiva depreciação δ .

$Vc = Ac \times CUB \text{ imóvel} \times \delta = 200 \text{ m}^2 \times R\$ 1.281,28 \times 0,574$

$Vc = R\$ 147.800,94$

III.5 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Computados os valores anteriormente calculados, tem-se o Valor Total do Imóvel Avaliando, que é a soma do Valor do Terreno (Vt) mais o Valor do Custo da Edificação (Vc), tudo a "preço de custo".

$V_{total} = V_t + V_c$
 $V_t = R\$ 247.812,00 + R\$ 147.800,94$

$V_{total} = R\$ 394.902,94(\text{preço de custo})$

III.6 - FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

O fator de comercialização é definido como o coeficiente que expressa a vantagem da coisa feita e advém de relação entre o valor de mercado de um imóvel e seu custo de reprodução.

Nesta avaliação adotou-se $F_c = 1,0$

III. 7 - VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Aplicando-se o valor anteriormente calculado o Fator de Comercialização:
Vimóvel = Vtotal x Fc = R\$ 394.902,94 x 1,0
Valor do Imóvel Avaliando = R\$ 394.902,94 ou arredondando-se temos:

234

O valor de mercado do imóvel localizado na Rua Cecília Meireles nº 231, Jardim Solemar, Praia Grande SP - SP, constituído dos lotes nº 11 e nº 13, Quadra nº 11, Jardim Solemar, matrícula nº 33.964 do CRI de Praia Grande, e respectivo predio residencial térreo é de R\$ 395.000,00 (trezentos e noventa e cinco mil reais), referencia fevereiro de 2019.

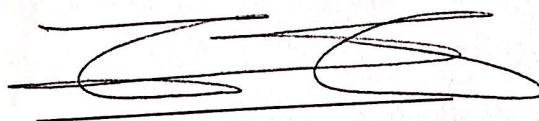
IV - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelas pesquisas e consultas efetuadas no mercado imobiliário da região constatou-se que em face da conjuntura econômica de viés de caráter recessivo, há um excesso de ofertas em relação à demanda com respeito a imóveis semelhantes ao avaliando.

Contém o presente Laudo 9 (nove) folhas, todas rubricadas, esta última assinada.

Acompanham 2 (dois) anexos (I e II).

Praia Grande, 8 de fevereiro de 2019.



VALTER ISHIDA
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA n.º 0600 12.2405-SP
Membro Titular - IBAPE-SP n.º 996
Pós-graduado em Perícias e Avaliações de Engenharia

Handwritten signature or initials in blue ink.

ANEXO I

DETERMINAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

HOMOGENEIZAÇÃO EM PREÇOS UNITÁRIOS DA FAVOSITAS

Utilizando-se a fórmula de homogeneização:

$$V_{un} = \frac{V_{v} \times P_{v} \times (P_{e} - 1) + (C_{m} - P_{e}) \times P_{e}}{P_{e}}$$

Onde:

- V_{un} = valor unitário do terreno a ser homogeneizado
- V_{v} = preço de venda do terreno a ser avaliado
- P_{e} = fator de oferta = 0,10
- C_{m} = coeficiente de oferta = $(\text{Beds} / \text{Beds} + \text{Beds de reserva} + \text{Beds parados}) / \text{Pa}$
- P_{v} = profundidade máxima
- P_{e} = profundidade equivalente = $\text{An} / \text{Fronte} \text{ do lote}$
- C_{m} = coeficiente de oferta = Pa / Pa
- P_{v} = preço de venda

Handwritten signature in black ink.

Determinação do Valor Unitário do Terreno do Imóvel Avaliando

IMÓVEL AVALIANDO - CARACTERIZAÇÃO

Localização

Rua Cecília Meireles nº 231 – lotes nº 11 e 13 - Quadra nº 11, Praia Grande - SP
 Frente :24 metros (Rua Cecília Meireles)
 Lado direito :25 metros (divisa com lote nº 9)
 Lado esquerdo:25 metros (divisa com lote nº 15)
 Fundos :24 metros (divisa com lotes nº 10 e nº 12)
 Fp: frente projetada = 24 m
 At = área do terreno = 600 m²
 Pe = profundidade equivalente = 600 /24 =25 m

Características

ZN = Zona de norma IBAPE: 2ª Zona (residencial horizontal médio)
 Fr = frente de referência = 10,00 m
 Pmi = profundidade mínima = 25,00 m
 Pma = profundidade máxima = 40,00 m
 Ftr = fator de transporte avaliando = 1

HOMOGENEIZAÇÃO DOS PREÇOS UNITÁRIOS DAS AMOSTRAS

Utilizando-se a fórmula de Homogeneização:

$$V_{utn} = Prn / A_{tn} \times F_{fn} \times [1 + (C_f - 1) + (C_p - 1) + (C_{tr} - 1)]$$

Onde

- V_{utn} = valor unitário de amostra “n” homogeneizado
- Prn = preço de venda do terreno amostra “n”
- F_{fn} = fator de oferta = 0,10
- C_{fn} = coeficiente de frente = (Fn / Fr) = Frente de amostra / Frente paradigma
- C_{pn} = coeficiente de profundidade = ((Pmi ou Pma) / Pe)
 - Pmi = profundidade mínima
 - Pma = profundidade máxima
 - Pe = profundidade equivalente = A_{tn} / Frente do lote
- C_{trn} = coeficiente de transporte n F_{tra} / F_{trn}
- F_{trn} = fator de transporte n

I - HOMOGENEIZAÇÃO COMPARATIVOS DOS VALORES UNITÁRIOS DOS TERRENOS

AMOSTRA 1

Fonte : Joaquim Imóveis
Contato: Sr. Joaquim

Telefone: (13) 3495 9555

Localização:

- Rua Lamartine Barbosa x Rua Afonso Schimidt
- Jardim Solemar
- Praia Grande - São Paulo

Dimensões e características:

- Ld = lado direito = 25,72 m
 - F = Fp = frente projetada = 11 m
 - At1 = área do terreno = 283 m²
 - Pel = profundidade equivalente = At1/Fp1 = 283/11 = 25,72 m
- Le = lado esquerdo = 25,72 m
Fundo = 11 m

Características:

- Zn = zona de norma IBAPE = 2ª zona (residencial horizontal médio)
- Pr1 = preço = R\$ 140.000,00 (oferta)
- Melhoramentos públicos: água, luz, asfalto, esgoto, telefone
- Ffl = 0,9
- Ftr = fator de transporte = 1

Cálculo do valor unitário homogeneizado

$$V_{ut1} = (140.000,00/283) \times 0,9 \times \{1 + [(10/11)^{0,2} - 1] + [0] + [0]\}$$

$$V_{ut1} = \text{R\$ } 436,32/\text{m}^2$$

AMOSTRA 2

Fonte : Joaquim Imóveis
Contato: Sr. Joaquim

Telefone: (13) 3495 9555

Localização:

- Rua Afonso Schimidt x Rua Custódio Mesquita
- Jardim Solemar
- Praia Grande - São Paulo

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 - Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3307 5244 cel (15) 991898425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br

Dimensões:

- Ld = lado direito = 25,83 m
 - F = Fp = frente projetada = 12 m
 - At2 = área do terreno = 310 m²
 - Pc2 = profundidade equivalente = At2/Fp2 = 310/12 = 25,83 m
- Le = lado esquerdo = 25,83 m
Fundo = 12 m

2x8

Características do terreno:

- Zn = zona de norma IBAPE = 2ª zona (residencial horizontal médio)
- Pr2 = preço = R\$ 140.000,00 (oferta).
- Ftr2 = fator de transporte = 1
- Melhoramentos públicos: água, luz, asfalto, telefone e esgoto
- Ff2 = 0,9

Cálculo do valor unitário homogeneizado

$$V_{ut2} = (140.000,00/310) \times 0,9 \times \{1 + [(10/12)^{0,2} - 1] + [0] + [0]\}$$

V_{ut2} = R\$ 404,12/m²

AMOSTRA 3

Fonte : Joaquim Imóveis
Contato: Sr. Joaquim

Telefone: (13) 3495 9555

Localização:

- Av. Pres. Kennedy 20.200
- Jardim Solemar
- Praia Grande - São Paulo

Dimensões:

- Ld = lado direito = 27,23m
 - F = Fp = frente projetada = 11 m
 - At3 = área do terreno = 300 m²
 - Pc3 = profundidade equivalente = At3/Fp3 = 300/11 = 27,23 m
- Le = lado esquerdo = 27,23 m
Fundo = 11 m

Características do terreno:

- Zn = zona de norma IBAPE 2ª zona (residencial horizontal médio)
- Pr3 = preço = R\$ 130.000,00 (oferta).
- Ftr3 = fator de transporte = 1
- Melhoramentos públicos: água, luz, asfalto, telefone e esgoto
- Ff3 = 0,9

Cálculo do valor unitário homogeneizado

$$V_{ut3} = (130.000,00/300) \times 0,9 \times \{[(10/11)^{0,2}-1] + [0] + [0]\}$$

V_{ut3} = R\$ 433,33/m²

279


AMOSTRA 4

Fonte : Joaquim Imóveis
Contato: Sr. Joaquim

Telefone: (13) 3495 9555

Localização:

- Rua Ademar de Barros x Rua Afonso Schmidt
- Jardim Solemar
- Praia Grande - São Paulo

Dimensões:

- Ld = lado direito = 45 m
- Le = lado esquerdo = 45 m
- F = Fp = frente projetada = 10 m
- Fundo = 10 m
- At4 = área do terreno = 450 m²
- Pc4 = profundidade equivalente = At4/Fp4 = 450/10 = 45 m

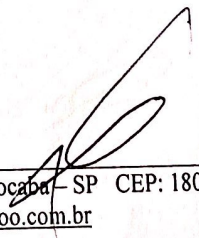
Características do terreno:

- Zn = zona de norma IBAPE 8ª zona (residencial horizontal médio)
- Pr4 = preço = R\$ 200.000,00 (oferta)
- Ftr4 = fator de transporte = 1
- Melhoramentos públicos: água, luz, asfalto, esgoto e telefone
- Ff4 = 0,9

Cálculo do valor unitário homogeneizado

$$V_{ut4} = (200.000,00/450) \times 1 \times \{1 + [[0] + [0] + [0]]\}$$

V_{ut4} = R\$ 400,00/m²



280


AMOSTRA 5

Fonte : Joaquim Imóveis
Contato: Sr. Joaquim

Telefone: (13) 3495 9555

Localização:

- Rua Afonso Schimidt s/n
- lote nº 25 Quadra 1- Jardim Solemar
- Praia Grande - São Paulo

Dimensões:

- Ld = lado direito = 26,63 m
- Le = lado esquerdo = 26,63 m
- F = Fp = frente projetada = 11 m
- Fundo = 11 m
- At5 = área do terreno = 293 m²
- Pe5 = profundidade equivalente = At5/Fp5 = 293/5 = 26,63 m

Características:

- casa térrea 3 dormitórios 119 m²
- Zn = zona de norma IBAPE = 2ª zona (residencial horizontal médio)
- Pr5 = preço = R\$250.000,00 (oferta) => só terreno R\$ 130.000,00
- Fir5 = fator de transporte = 1
- Melhoramentos públicos: água, luz, asfalto, telefone e esgoto
- FI5 = 0,9

Cálculo do valor unitário homogeneizado

$$V_{ut5} = (130.000,00/293) \times 0,9 \times \{1 + [(10/11)^{0,2} - 1] + [0] + [0]\}$$

$$V_{ut5} = R\$ 391,33/m^2$$

IV - TRATAMENTO DOS VALORES UNITÁRIOS DAS AMOSTRAS HOMOGENEIZADAS PELO CRITÉRIO DE MÉDIA SANEADA

Amostra	Valor Unitário Homogeneizado
n.º 1.....	436,32
n.º 2.....	404,12
n.º 3.....	433,33
n.º 4.....	400,00
n.º 5.....	<u>391,33</u>
Soma.....	R\$ 2.065,10



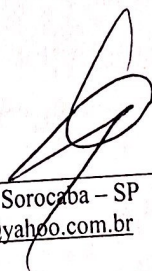


• 1ª média aritmética

- RS 2.065,10/5 = 413,02
- limite inferior = (-30%) = 289,11
- limite superior = (+30%) = 536,92

Como todos os elementos estão contidos no intervalo o Valor Unitário do Terreno paradigma é:

$V_{utp} = R\$ 413,02/m^2$





282
283
Q

Foto n 01 - fachada do imóvel avaliandi com 24 metros frente para Rua Cecilia Meireles.



Foto n 2 -detalhe do prédio residencial avaliando

Rua Antonio Perez Hernandez n° 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3307 5244 cel (15) 991898425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br



Foto nº 03 – vista da R. Cecília Meireles, com vizinhança de residências de padrão médio



Foto nº 4- vista da R. Cecília Meireles, dotada de todos melhoramentos públicos usuais

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3307 5244 cel (15) 991898425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br

206
207



Foto nº 5- área lateral arborizada do terreno avaliado.

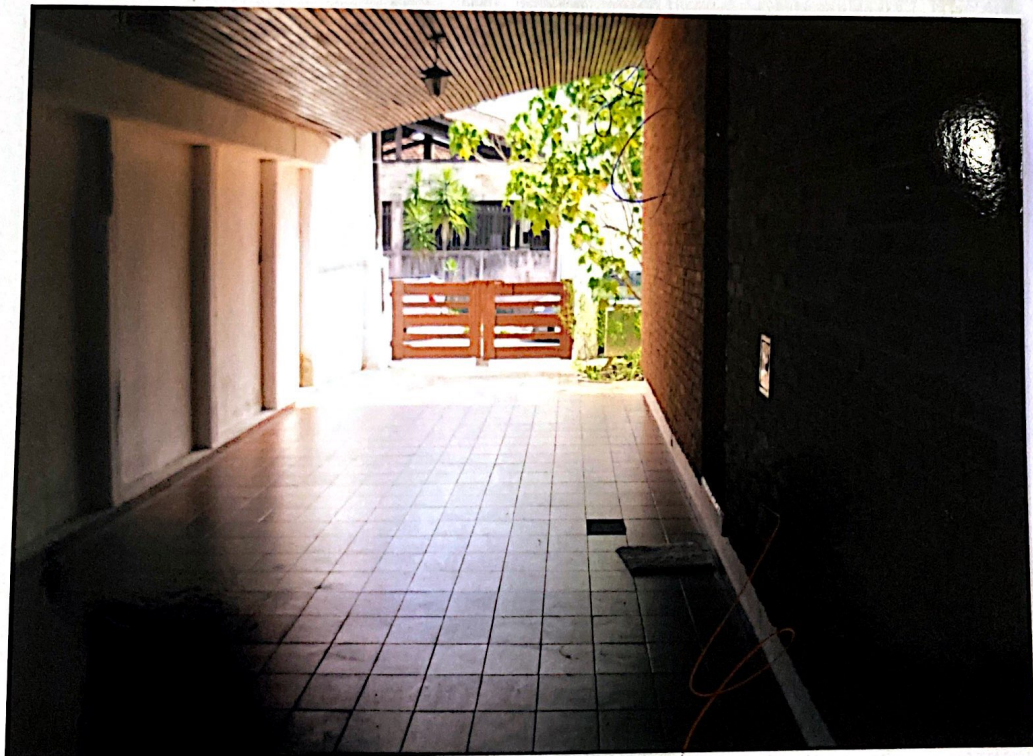


Foto nº 6 - detalhe da garagem coberta

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3307 5244 cel (15) 991898425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br



288
285
Q

foto nº 7 - interior da sala de estar com piso de lajota cerâmica e caixilho do portal de madeira envernizada.



foto nº 8 - sala de jantar com paredes de massa corrida e latex

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3307 5244 cel (15) 991898425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br



Foto nº 9 - primeiro dormitório à direita com piso de lajota cerâmica.



Foto nº 10 - segundo dormitório à direita com paredes com massa corrida e látex

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3307 5244 cel (15) 991898425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br

992
D



nº 11 -banheiro social dos 2 dormitórios à direita

Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3307 5244 cel (15) 991898425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br



Foto nº 12 - primeiro dormitório à esquerda com piso de lajota cerâmica.

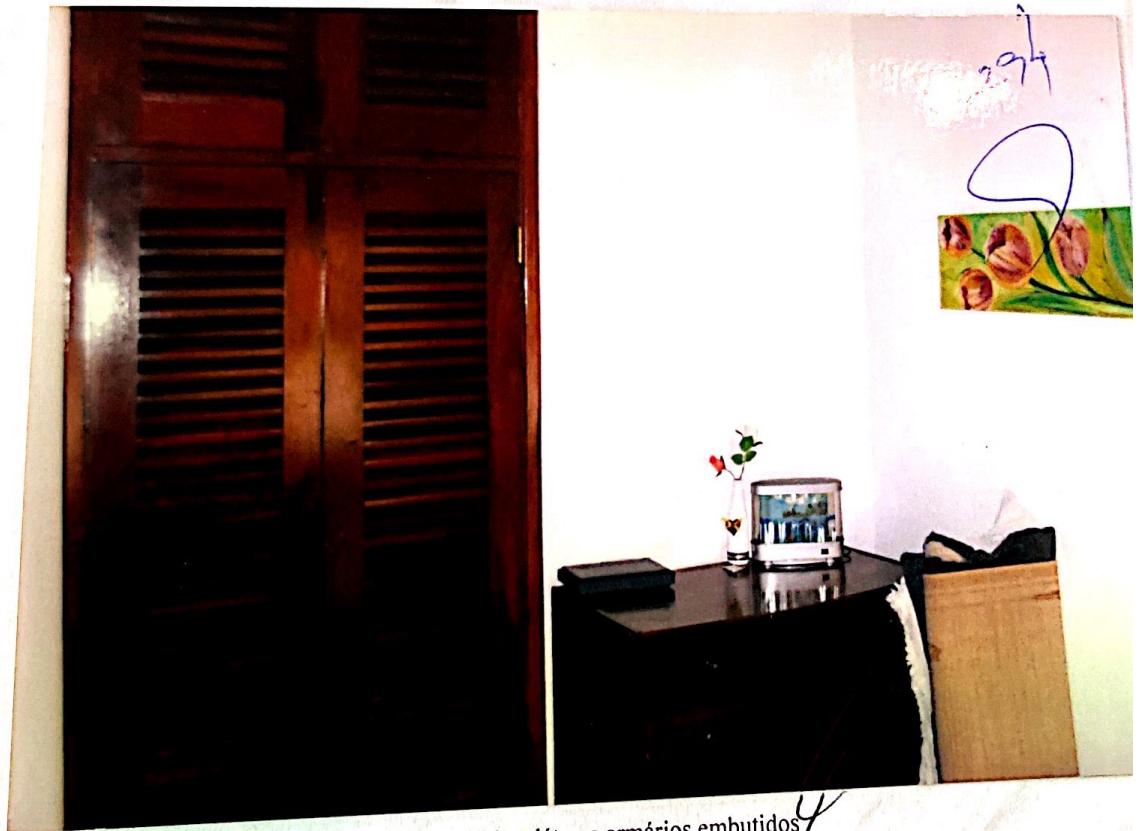


Foto nº 13 - segundo dormitório à esquerda com paredes com massa corrida e látex e armários embutidos

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
 Fone: (15) 3307 5244 cel (15) 991898425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br



foto nº 14 -banheiro social dos 2 dormitórios à esquerda

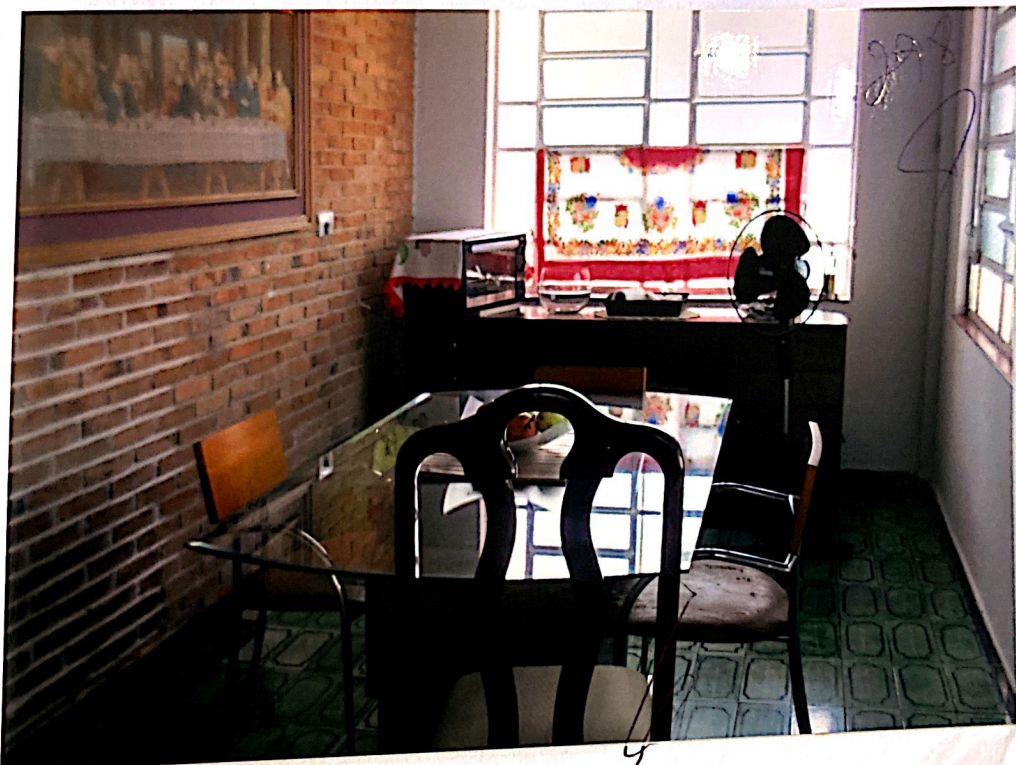


foto nº 15- cozinha com piso de lajota e paredes revestidas de cerâmica, e armário de madeira envernizada.

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3307 5244 cel (15) 991898425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br



nº 16 -detalhe da pia com cuba de inox e tampo de granito, e armários de madeira envernizada



nº 17 - copa com piso cerâmico e vitrô de ferro

Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
 Fone: (15) 3307 5244 cel (15) 991898425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br

299
300
Q



Edículo nº 18 - fachada da edícula nos fundos.



Edículo nº 19 - sala da edícula com piso de lajota cerâmica

Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3307 5244 cel (15) 991898425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br



foto nº 20- dormitório da edícula com iso de lajota cerâmica



foto nº 21 - cozinha com piso e paredes de cerâmica

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3307 5244 cel (15) 991898425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br

203



Foto nº 29 - banheiro com piso de cerâmica vermelha e paredes de azulejo

Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3307 5244 cel (15) 991898425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br

REINALDO TOLEDO
IZILDA APARECIDA BUENO DA SILVA FABIANO
MARCOS CESAR JACOB
Advogados

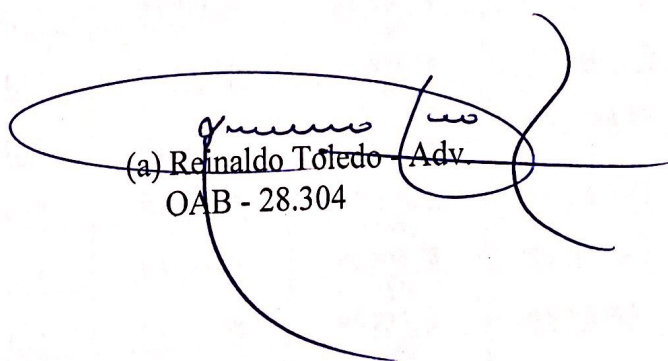
325
D

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DE PRAIA
GRANDE

ADRIANA MARIA NOGUEIRA TOLEDO,
por seu advogado infra-assinado, nos autos da ação reivindicatória cumulada
com cobrança de uso, em fase de cumprimento de sentença, que move contra
MARIA JOSÉ BERTÃO, processo nº 0006286-43.2008.8.26.0477,
apresentando a conta de atualização do débito, vem requerer o normal
prosseguimento do feito com a designação de dia e hora para o praxeamento do
bem penhorado.

477 FINE.20.00013824-1 110820 1324 71

Nestes termos,
P. E. Deferimento.
Santo André, 13 de abril de 2020.


(a) Reinaldo Toledo Adv.
OAB - 28.304

477 FINE.20.00007531-4 190820 1334 65

DEMOSTRATIVO

DATA	VALOR	ATUL. 03/20	JUROS 1%	TOTAL
10.08	R\$ 424,17	R\$ 788,96	137% R\$ 1.080,87	R\$ 1.869,83
11.08	R\$ 424,17	R\$ 785,03	136% R\$ 1.067,64	R\$ 1.852,67
12.08	R\$ 424,17	R\$ 782,06	135% R\$ 1.055,78	R\$ 1.837,84
01.09	R\$ 424,17	R\$ 779,80	134% R\$ 1.044,93	R\$ 1.824,73
02.09	R\$ 424,17	R\$ 774,84	133% R\$ 1.030,53	R\$ 1.805,37
03.09	R\$ 424,17	R\$ 772,44	132% R\$ 1.019,62	R\$ 1.792,06
04.09	R\$ 424,17	R\$ 770,90	131% R\$ 1.009,87	R\$ 1.780,77
05.09	R\$ 424,17	R\$ 766,69	130% R\$ 996,69	R\$ 1.763,38
06.09	R\$ 424,17	R\$ 762,11	129% R\$ 983,12	R\$ 1.745,23
07.09	R\$ 424,17	R\$ 758,93	128% R\$ 971,43	R\$ 1.730,36
08.09	R\$ 424,17	R\$ 757,18	127% R\$ 961,61	R\$ 1.718,79
09.09	R\$ 424,17	R\$ 756,58	126% R\$ 953,29	R\$ 1.709,87
10.09	R\$ 424,17	R\$ 755,37	125% R\$ 944,21	R\$ 1.699,58
11.09	R\$ 424,17	R\$ 753,56	124% R\$ 934,41	R\$ 1.687,97
12.09	R\$ 424,17	R\$ 750,78	123% R\$ 923,45	R\$ 1.674,23
01.10	R\$ 424,17	R\$ 748,99	122% R\$ 913,76	R\$ 1.662,75
02.10	R\$ 424,17	R\$ 742,45	121% R\$ 898,36	R\$ 1.640,81
03.10	R\$ 424,17	R\$ 737,29	120% R\$ 884,74	R\$ 1.622,03
04.10	R\$ 424,17	R\$ 732,09	119% R\$ 871,18	R\$ 1.603,27
05.10	R\$ 424,17	R\$ 726,79	118% R\$ 857,61	R\$ 1.584,40
06.10	R\$ 424,17	R\$ 723,68	117% R\$ 846,70	R\$ 1.570,38
07.10	R\$ 424,17	R\$ 724,47	116% R\$ 840,38	R\$ 1.564,85
08.10	R\$ 424,17	R\$ 724,98	115% R\$ 833,72	R\$ 1.558,70
09.10	R\$ 424,17	R\$ 725,49	114% R\$ 827,05	R\$ 1.552,54
10.10	R\$ 424,17	R\$ 721,59	113% R\$ 815,39	R\$ 1.536,98

236
326
a

336
328

11.10	R\$ 424,17			
12.10	R\$ 424,17	R\$ 715,01	112% R\$ 800,81	R\$ 1.515,82
01.11	R\$ 424,17	R\$ 707,72	111% R\$ 785,56	R\$ 1.493,28
02.11	R\$ 424,17	R\$ 703,50	110% R\$ 773,85	R\$ 1.477,85
03.11	R\$ 424,17	R\$ 696,95	109% R\$ 759,67	R\$ 1.456,62
04.11	R\$ 424,17	R\$ 693,21	108% R\$ 748,66	R\$ 1.441,87
05.11	R\$ 424,17	R\$ 688,66	107% R\$ 736,86	R\$ 1.425,52
06.11	R\$ 424,17	R\$ 683,74	106% R\$ 724,76	R\$ 1.408,50
07.11	R\$ 424,17	R\$ 679,87	105% R\$ 713,86q	R\$ 1.393,73
08.11	R\$ 424,17	R\$ 678,37	104% R\$ 705,50	R\$ 1.383,87
09.11	R\$ 424,17	R\$ 678,37	103% R\$ 698,72	R\$ 1.377,09
10.11	R\$ 424,17	R\$ 675,54	102% R\$ 689,05	R\$ 1.354,09
11.11	R\$ 424,17	R\$ 672,51	101% R\$ 679,23	R\$ 1.351,74
12.11	R\$ 424,17	R\$ 670,36	100% R\$ 670,36	R\$ 1.340,72
01.12	R\$ 424,17	R\$ 666,57	99% R\$ 659,90	R\$ 1.326,27
02.12	R\$ 424,17	R\$ 663,18	98% R\$ 649,91	R\$ 1.313,06
03.12	R\$ 424,17	R\$ 659,82	97% R\$ 640,02	R\$ 1.299,84
04.12	R\$ 424,17	R\$ 657,25	96% R\$ 630,96	R\$ 1.288,21
05.12	R\$ 424,17	R\$ 656,07	95% R\$ 623,26	R\$ 1.279,33
06.12	R\$ 424,17	R\$ 651,90	94% R\$ 612,78	R\$ 1.264,68
07.12	R\$ 424,17	R\$ 648,34	93% R\$ 602,95	R\$ 1.251,29
08.12	R\$ 424,17	R\$ 646,65	92% R\$ 594,91	R\$ 1.241,56
09.12	R\$ 424,17	R\$ 643,89	91% R\$ 585,93	R\$ 1.229,82
10.12	R\$ 424,17	R\$ 641,00	90% R\$ 576,90	R\$ 1.217,90
11.12	R\$ 424,17	R\$ 636,99	89% R\$ 566,92	R\$ 1.203,91
12.12	R\$ 424,17	R\$ 632,50	88% R\$ 556,60	R\$ 1.189,10
01.13	R\$ 424,17	R\$ 629,10	87% R\$ 547,31	R\$ 1.146,71
		R\$ 624,48	86% R\$ 537,05	R\$ 1.161,53

336
328

02.13	R\$ 424,17			
03.13	R\$ 424,17	R\$ 618,79	85%	R\$ 525,97
04.13	R\$ 424,17	R\$ 615,59	84%	R\$ 517,09
05.13	R\$ 424,17	R\$ 611,91	83%	R\$ 507,88
06.13	R\$ 424,17	R\$ 608,32	82%	R\$ 498,82
07.13	R\$ 424,17	R\$ 606,20	81%	R\$ 491,02
08.13	R\$ 424,17	R\$ 604,51	80%	R\$ 483,60
09.13	R\$ 424,17	R\$ 605,30	79%	R\$ 478,18
10.13	R\$ 424,17	R\$ 604,33	78%	R\$ 471,37
11.13	R\$ 424,17	R\$ 602,70	77%	R\$ 464,07
12.13	R\$ 424,17	R\$ 599,05	76%	R\$ 455,27
01.14	R\$ 424,17	R\$ 595,83	75%	R\$ 446,87
02.14	R\$ 424,17	R\$ 591,57	74%	R\$ 437,76
03.14	R\$ 424,17	R\$ 587,87	73%	R\$ 429,14
04.14	R\$ 424,17	R\$ 584,13	72%	R\$ 420,57
05.14	R\$ 424,17	R\$ 579,38	71%	R\$ 411,35
06.14	R\$ 424,17	R\$ 574,89	70%	R\$ 402,42
07.14	R\$ 424,17	R\$ 571,47	69%	R\$ 394,31
08.14	R\$ 424,17	R\$ 569,98	68%	R\$ 387,58
09.14	R\$ 424,17	R\$ 569,24	67%	R\$ 381,39
10.14	R\$ 424,17	R\$ 568,22	66%	R\$ 375,02
11.14	R\$ 424,17	R\$ 568,22	65%	R\$ 367,54
12.14	R\$ 424,17	R\$ 568,22	64%	R\$ 360,51
01.15	R\$ 424,17	R\$ 568,22	63%	R\$ 353,01
02.15	R\$ 424,17	R\$ 568,22	62%	R\$ 345,27
03.15	R\$ 424,17	R\$ 568,22	61%	R\$ 334,74
04.15	R\$ 424,17	R\$ 568,22	60%	R\$ 325,48
			59%	R\$ 315,29
				R\$ 849,69

336
329
△

05.15	R\$ 424,17	R\$ 530,64	58%	R\$ 307,77	R\$ 838,41
06.15	R\$ 424,17	R\$ 525,43	57%	R\$ 299,49	R\$ 824,92
07.15	R\$ 424,17	R\$ 521,42	56%	R\$ 291,99	R\$ 813,41
08.15	R\$ 424,17	R\$ 518,41	55%	R\$ 285,12	R\$ 803,53
09.15	R\$ 424,17	R\$ 517,12	54%	R\$ 279,24	R\$ 796,36
10.15	R\$ 424,17	R\$ 514,50	53%	R\$ 272,8	R\$ 787,18
11.15	R\$ 424,17	R\$ 510,56	52%	R\$ 265,49	R\$ 776,05
12.15	R\$ 424,17	R\$ 504,96	51%	R\$ 257,04	R\$ 761,04
01.16	R\$ 424,17	R\$ 500,46	50%	R\$ 250,23	R\$ 750,59
02.16	R\$ 424,17	R\$ 493,01	49%	R\$ 241,57	R\$ 734,58
03.16	R\$ 424,17	R\$ 488,37	48%	R\$ 234,41	R\$ 722,78
04.16	R\$ 424,17	R\$ 486,23	47%	R\$ 228,52	R\$ 714,75
05.16	R\$ 424,17	R\$ 486,23	46%	R\$ 223,66	R\$ 709,89
06.16	R\$ 424,17	R\$ 478,45	45%	R\$ 215,30	R\$ 693,75
07.16	R\$ 424,17	R\$ 476,21	44%	R\$ 209,53	R\$ 685,74
08.16	R\$ 424,17	R\$ 473,18	43%	R\$ 203,46	R\$ 676,64
09.16	R\$ 424,17	R\$ 471,72	42%	R\$ 198,12	R\$ 669,84
10.16	R\$ 424,17	R\$ 471,35	41%	R\$ 193,25	R\$ 664,60
11.16	R\$ 424,17	R\$ 470,55	40%	R\$ 188,22	R\$ 658,77
12.16	R\$ 424,17	R\$ 470,22	39%	R\$ 183,38	R\$ 653,60
01.17	R\$ 424,17	R\$ 469,56	38%	R\$ 178,43	R\$ 647,99
02.17	R\$ 424,17	R\$ 467,59	37%	R\$ 173,00	R\$ 640,59
03.17	R\$ 424,17	R\$ 466,48	36%	R\$ 167,93	R\$ 634,41
04.17	R\$ 424,17	R\$ 464,99	35%	R\$ 162,74	R\$ 627,73
05.17	R\$ 424,17	R\$ 464,62	34%	R\$ 157,97	R\$ 622,59
06.17	R\$ 424,17	R\$ 462,95	33%	R\$ 152,77	R\$ 615,72
07.17	R\$ 424,17	R\$ 464,34	32%	R\$ 148,58	R\$ 612,92

330
A

08.17	R\$ 424,17	R\$ 463,55	31%	R\$ 148,40	R\$ 607,25
09.17	R\$ 424,17	R\$ 463,69	30%	R\$ 139,10	R\$ 602,79
10.17	R\$ 424,17	R\$ 463,79	29%	R\$ 134,49	R\$ 598,28
11.17	R\$ 424,17	R\$ 462,08	28%	R\$ 129,38	R\$ 591,46
12.17	R\$ 424,17	R\$ 461,25	27%	R\$ 124,53	R\$ 585,78
01.18	R\$ 424,17	R\$ 460,05	26%	R\$ 119,61	R\$ 579,66
02.18	R\$ 424,17	R\$ 458,99	25%	R\$ 114,74	R\$ 573,73
03.18	R\$ 424,17	R\$ 458,17	24%	R\$ 109,96	R\$ 568,13
04.18	R\$ 424,17	R\$ 457,85	23%	R\$ 105,30	R\$ 563,15
05.18	R\$ 424,17	R\$ 456,89	22%	R\$ 100,51	R\$ 557,40
06.18	R\$ 424,17	R\$ 454,93	21%	R\$ 95,53	R\$ 550,46
07.18	R\$ 424,17	R\$ 448,52	20%	89,70	R\$ 538,22
08.18	R\$ 424,17	R\$ 447,40	19%	R\$ 85,00	R\$ 532,40
09.18	R\$ 424,17	R\$ 447,40	18%	R\$ 80,53	R\$ 527,93
10.18	R\$ 424,17	R\$ 446,06	17%	R\$ 75,83	R\$ 521,89
11.18	R\$ 424,17	R\$ 444,29	16%	R\$ 71,08	R\$ 515,37
12.18	R\$ 424,17	R\$ 445,40	15%	R\$ 66,81	R\$ 512,21
01.19	R\$ 424,17	R\$ 444,78	14%	R\$ 62,26	R\$ 507,04
02.19	R\$ 424,17	R\$ 443,18	13%	R\$ 57,61	R\$ 500,79
03.19	R\$ 424,17	R\$ 440,80	12%	R\$ 52,89	R\$ 493,69
04.19	R\$ 424,17	R\$ 437,43	11%	R\$ 48,11	R\$ 485,54
05.19	R\$ 424,17	R\$ 434,82	10%	R\$ 43,48	R\$ 478,30
06.19	R\$ 424,17	R\$ 434,17	9%	R\$ 39,07	R\$ 473,24
07.19	R\$ 424,17	R\$ 434,13	8%	R\$ 34,73	R\$ 468,86
08.19	R\$ 424,17	R\$ 433,70	7%	R\$ 30,35	R\$ 464,05
09.19	R\$ 424,17	R\$ 433,18	6%	R\$ 25,99	R\$ 459,17
10.19	R\$ 424,17	R\$ 433,39	5%	R\$ 21,66	R\$ 455,05

331
/

11.19	R\$ 424,17	R\$ 433,22	4%	R\$ 17,32	R\$ 450,54
12.19	R\$ 424,17	R\$ 430,89	3%	R\$ 12,92	R\$ 443,81
01.20	R\$ 424,17	R\$ 425,70	2%	R\$ 8,51	R\$ 434,21
02.20	R\$ 424,17	R\$ 424,89	1%	R\$ 4,24	R\$ 429,13
03.20	R\$ 424,17				R\$ 424,17
TOTAL					R\$ 143.111,13

HONORÁRIOS PERICIAIS

RS 600,00 EM 08.12
RS 400,00 EM 10.13

RS 910,79
RS 568,36

TOTAL DEVIDO : 143.111,13 + 1.479,15 =

RS 144.590,28

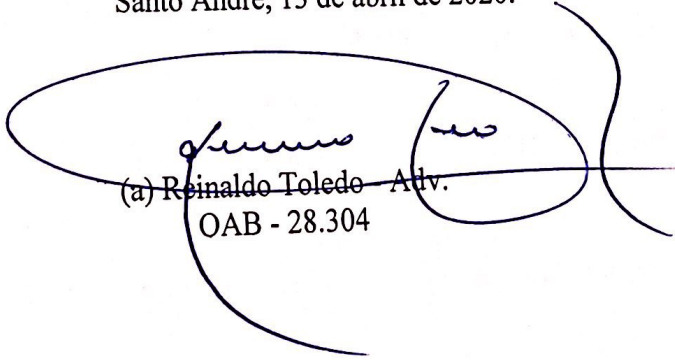
MULTA DO ART. 475-J DO CPC/73 - 10%

RS 14.459,02

TOTAL =

RS 159.049,30

Nestes termos,
P. E. Deferimento.
Santo André, 13 de abril de 2020.


(a) Reinaldo Toledo - Adv.
OAB - 28.304



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 - Praia Grande-SP - CEP
11705-090
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Desde logo, fixo a comissão da leiloeira em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado para este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

O edital deverá conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados,

358
D

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANDRE QUINTELA ALVES RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0006286-43.2008.8.26.0477 e o código D90000006K7Z5.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 - Praia Grande-SP - CEP
11705-090

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

designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário. Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos. Registre-se 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.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra. Intime-se a empresa gestora através do e-mail valero@lancejudicial.com.br, com brevidade, para as providências necessárias.

Int.

Praia Grande, 05 de agosto de 2021.

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

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, informe o número do processo e a senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

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.

Art. 212, do CPC: Os atos processuais serão realizados em dias úteis, das 6 (seis) às 20 (vinte) horas.
§ 2º Independentemente de autorização judicial, as citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, onde as houver, e nos feriados ou dias úteis fora do horário estabelecido neste artigo, observado o disposto no art. 5º, inciso XI, da Constituição Federal.
Artigo 5º, inciso XI, da CF: a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial.

359
D

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANDRE QUINTELA ALVES RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://eaj.tjsp.jus.br/esaj>. Informe o processo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL

Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 9101 - Praia Grande-SP - CEP
11705-090

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

360



Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

ANDRE QUINTELA ALVES RODRIGUES. Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANDRE QUINTELA ALVES RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo ANDRE QUINTELA ALVES RODRIGUES e o número D90000006K7Z5.

ADVOGADOS:

Rinaldo Antonio Nogueira Toledo OAB/SP-188934 - 06
 Roberto de Souza Araújo OAB/SP 949005 Fls. 68

Clsef	P 15/11	Rel 491/18	MARCIO
rel. 03/15	Junta de 03/02	Dig. Urgente	P 12/3
04/07	Clsef com	Rel 137/17	CLS/5
Clsef 22/6	P 13/04	P 13/12	Mmoel
rel. 19/15	Arg mo	Clsef	CLs. com.
8/7	Clsef "c"	J.R. 83/15	J.R. 176/21
Junta de 13/04	Rel 427/17	dig. lu.	DIG 23/02
Clsef	C/Acl 04/12	Clsef	Rel 475
rel. 3.27/15	09/01	21/03	P 61
17/10	Junta de 04/12	Junta de 05/04	P 16/01
Warc Moe	Clsef	CX 21/03	MARCIO
che 8/3/16	Clsef	Clsef	JUNTSMS.
rel. 09/16	JR 169/18	JR 223/19	MSEM?
DIG-15/3	Dig. urg.	CX 20/06	cls cl
mens rdnei	clsef com mesa	ALD Miao	RE 040
Pzo 03/06	03/06	Clsef "c"	016/13
Junta de 15/08	22/05 Penho	JR 327/20	DIU URTH
Pedro	Pzo 03/06	CX 12/03/20	ARW 10/09
Clsef	Junta de 23/08	Carpi adu. 11/03	
JR 439/16	CLs. COM	CX 12/3	