

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ

Cumprimento de Sentença do Processo 0048539-67.2012.8.26.0554

ERIKA PEIXOTO DE OLIVEIRA, brasileira, divorciada, cabeleireira, RG 24.463.331, CPF 113.140.948-58, residente e domiciliada à Rua Senador Fláquer, 728, Centro, Santo André/SP, CEP 09010-160, vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, por meio de sua advogada, requerer seja dado início à fase de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em face de **PAULO ANTÔNIO DA SILVA**, brasileiro, divorciado, RG 16.552.458, CPF 060.484.118-39, residente e domiciliado à Rua Manuel Rebelo de Souza, 64-C, Jardim Rodolfo Pirani, São Paulo/SP, CEP 08310-050, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.

A exequente ajuizou ação de arbitramento de alugueis e extinção de condomínio em face do executado, que tramitou sob o número 0048539-67.2012.8.26.0554.

Os pedidos foram julgados procedentes, determinando-se a extinção do condomínio, o arbitramento de alugueis e a condenação do réu a pagar custas, despesas processuais e honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação.

Conforme se extrai do documento emitido do site da prefeitura de São Paulo/SP, o valor venal do imóvel é de, atualmente, R\$ 216.880,00.

Tendo em vista que a exequente é proprietária de 25% do imóvel, o valor a que tem direito é de R\$ 54.220,00.

A Exequente ainda tem direito ao recebimento de 25% do valor de mercado do imóvel, a título de aluguel, no importe a ser apurado em liquidação.

Também é importante ressaltar que há penhora no rosto dos autos, às fls 90, que atualmente se encontra no importe de R\$ 15.092,20, de acordo com memória de cálculo acostada.

Diante do exposto, requer-se que o imóvel seja levado à hasta pública, com o valor arrecadado sendo depositado em juízo e liberado somente após a apuração dos valores de aluguel, a que tem direito a Exequente, com exceção do débito alimentar (R\$ 15.092,20).

Termos em que

Pede deferimento.

Ribeirão Pires, 03 de maio de 2.019.

FERNANDA ZAMPOL LOBERTO

OAB/SP 251.891

ARCURI & CIMINI ADVOCACIAPROCURAÇÃO "AD JUDICIA"

ERIKA PEIXOTO DE OLIVEIRA, brasileira, divorciada, portadora da Cédula de Identidade RG. n.º 21.463.331-7-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n.º 113.140.948-58, residente e domiciliada à Rua Senador Fláquer, n.º 728, Centro, Santo André – SP, Cep: 09010-160, constitui e nomeia suas bastante procuradoras **FLAVIA MONTEIRO BICUDO**, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP n.º 239.873 e **FERNANDA ZAMPOL LOBERTO**, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP n.º 251.891, integrantes da sociedade de advogados denominada **ARCURI E CIMINI ADVOCACIA**, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.766.889/0001-36, com sede na rua Gualaxo, n.º 264, Aclimação, CEP 01533-020, São Paulo, SP, telefone (11) 5571-1886 – fax (11) 5082-5117, outorgando-lhes amplos poderes para o Foro em geral, com a cláusula “*ad judicium*”, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes, bem como defende-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes ainda poderes especiais para autorizar, requerer, confessar, desistir, transigir, firmar termos e compromissos, acordar, enfim, praticar todos os atos que se fizerem necessários, dando tudo por bom, firme e valioso, especialmente para propor e acompanhar **Ação de Arbitramento de Aluguel, c.c. Extinção de Condomínio**.

São Paulo, 22 de agosto de 2012.

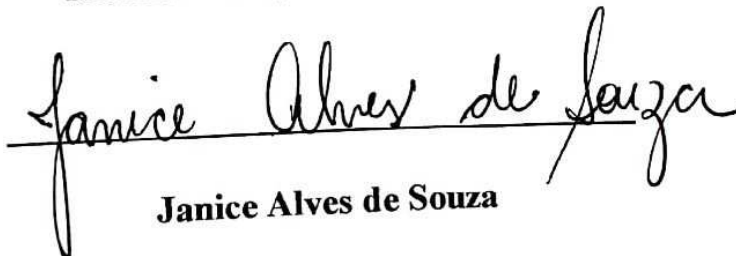
Erika Peixoto de Oliveira

ERIKA PEIXOTO DE OLIVEIRA

PROCURAÇÃO

Janice Alves de Souza, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade R.G. nº 17.131.336 SSP/SP, inscrita o CPF/MF sob nº 076.826.398-06, residente e domiciliada na Rua Madrid, nº 150, Quarta Divisão, Ribeirão Pires/SP, pelo presente instrumento particular de procuração, nomeia e constitui seus bastantes procuradores: **OLAVO ZAMPOL**, OAB/SP nº 81.997, **FERNANDA VACCO AKAO**, OAB/SP nº 173.760, **LIGIA LOUZADA ZAMPOL**, OAB/SP nº 89.312, **DANIEL ESCUDEIRO**, OAB/SP nº 168.015, **CLEUSA LOUZADA RAMOS**, OAB/SP nº 191.966, **OLDEMAR MATIAZZO FILHO**, OAB/SP nº 131.035, e o estagiário **José Carlos Zampol**, OAB/SP nº 119.801 E, todos com escritório profissional na Rua José Mortari, nº 401, Vila Mortari – Ribeirão Pires -SP, FONE: 4827-5151, a quem confere poderes para o foro em geral, com a cláusula “ad -judicia et extra”, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-los nas contrárias, seguindo uma e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda, substabelecer esta em outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, especialmente para **HABILITÁ-LA** nos autos da **AÇÃO CIVIL PUBLICA** movida contra o **IPESP - processo nº516/96**, em trâmite perante a 10ª vara da Fazenda Pública da comarca de São Paulo.

Ribeirão Pires, 29 de abril de 2005



Janice Alves de Souza

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ___VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP

0462

ERIKA PEIXOTO DE OLIVEIRA, brasileira, divorciada, cabeleireira, portadora da cédula de identidade RG nº 21.463.331 – 7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 113.140.948-58, residente e domiciliada na Rua Senador Fláquer, nº 728, CEP 09010-160, Centro, Santo André – SP, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por suas advogadas infra-firmadas (DOC. 01), propor a presente

ACÃO DE ARBITRAMENTO DE ALGUEL C.C. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO

em face de PAULO ANTÔNIO DA SILVA, brasileiro, divorciado, portador da cédula de identidade nº 16.552.458 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 060.484.118-39, residente e domiciliado à Rua Manuel Rebelo de Souza, nº 64 – C, Jardim Rodolfo Pirani, São Paulo – SP, CEP 08310-050, com base nos seguintes fatos e fundamentos jurídicos:

DA JUSTIÇA GRATUITA

A Lei nº 1.060/50, em seu artigo 4º, traz que aquele que não tem condições de pagar as custas do processo, bem como os honorários advocatícios sem prejuízo de seu próprio sustento e de sua família, gozará dos benefícios da justiça gratuita. É o caso da Autora, conforme declaração de pobreza em anexo (DOC. 02).

TJSP 201211211840 554.01.2012.048539-00

A 1 *[assinatura]*

Desta feita, requer a Autora os benefícios da justiça gratuita, com fulcro no artigo 4º da Lei nº 1.060/50.

DO ARBITRAMENTO DE ALUGUEL

A Autora contraiu matrimônio com o Réu em 24 de fevereiro de 1990, tendo dele se divorciado em 30 de novembro de 2009.

Esclarece-se que na constância do matrimônio as partes adquiriram um imóvel, localizado na Rua Manoel Rebelo de Souza, conforme contrato de compromisso de compra e venda anexo (DOC. 03).

Complemente-se que, quando do divórcio, as partes concordaram que o Réu pagaria à Autora o valor de R\$ 15.000,00, no prazo de seis meses a contar da data da audiência, sob pena do imóvel ficar pertencendo a ambos, em condomínio, na proporção de 75% ao Réu e 25% à Autora (DOC. 04).

Porém, após a homologação do divórcio, o Réu permaneceu exclusivamente no imóvel, além de não ter efetuado à Autora o pagamento outrora acordado.

Indo além, é certo que o Réu efetuou construção de cômodos individualizados no referido imóvel e os loca a terceiros, em prejuízo da Autora, que nada recebeu, durante todos esses anos, relativamente a sua parte de 25%.

Ademais, o Réu se recusa a vender o bem, a fim de possibilitar o desfazimento do condomínio e conferir à Autora a parte que lhe é de direito.

Acrescente-se que o imóvel em questão, consoante se extrai do sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de São Paulo, possui valor venal de R\$ 155.100,00 (cento e cinquenta e cinco mil e cem centavos), de sorte que deve ser esse o parâmetro mínimo observado (DOC. 05).

É cediço que, por força de sentença proferida nos autos do divórcio, o bem em questão foi devidamente partilhado, na proporção de 75% ao Réu e 25% à Autora, não restando dúvidas acerca do direito comum entre as partes.

2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ZAMPOL LOBERTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 06/05/2019 às 12:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008316-28.2019.8.26.0554 e código 6A1360B.

Assim, a Autora requer seja arbitrado aluguel a ser pago pelo Réu, no importe de 25% do valor de mercado para o imóvel em questão, vez que também lhe é de direito o usufruto do imóvel ocupado unicamente por este, lembrando-se que existem cômodos já alugados por terceiros, até que haja o desfazimento do condomínio, através de venda judicial do imóvel.

Requer-se, ainda, a nomeação de perito por Vossa Excelência, com a finalidade de que seja apurado o valor locatício de mercado do imóvel.

Sobre o tema:

“Direito Civil. Família. Recurso especial. Ação de cobrança de indenização entre ex-cônjuges, em decorrência do uso exclusivo de imóvel ainda não partilhado. Estado de condomínio. Indenização correspondente a metade do valor da renda de estimado aluguel, diante da fruição exclusiva do bem comum por um dos condôminos. Concorrência de ambos os condôminos nas despesas de conservação da coisa e nos ônus a que estiver sujeita. Possível dedução. Arts 1.319 e 1.315 do CC. Com a separação do casal cessa a comunhão de bens de modo que, embora ainda não operada a partilha do patrimônio comum do casal, é facultado a um dos ex-cônjuges exigir do outro, que estiver na posse e uso exclusivos de determinado imóvel, a título de indenização, parcela correspondente à metade da renda de um presumido aluguel, devida a partir da citação. Enquanto não dividido o imóvel, a propriedade do casal sobre o bem remanesce, sob as regras que regem o instituto do condomínio, notadamente aquela que estabelece que cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa, nos termos do art. 1.319, do CC. Assim, se apenas um dos condôminos reside no imóvel, abre-se a via de indenização àquele que se encontra privado da fruição da coisa” (REsp 983450/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, j. 02/02/2010, DJe 10/02/2010).

“ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. Coisa comum. Uso exclusivo do bem por um dos possuidores. Oposição quanto à fruição do outro, configurada pela distribuição da ação e pela citação operada, restando identificada a presença de litigiosidade. Necessidade de

05

pagamento de indenização equivalente ao valor locatício proporcional (50%) que representa a obtenção dos frutos por aquele que não exerce a posse direta sobre o bem. Incidência extensiva do art. 1.314 e 1.319, ambos do Código Civil. Decreto extintivo afastado. Recurso provido em parte para autorizar a alienação judicial e determinar o arbitramento de aluguel a partir da citação” (Apelação Civil nº 0003148-41.2009.8.26.0604).

DA EXTINÇÃO DO BEM COMUM

Vê-se que as partes adquiriram o imóvel em testilha, durante a constância do casamento, através de contrato particular de compra e venda, ainda não registrado.

Dessa forma, de fato, não existe propriedade formal sobre o imóvel comum. A propriedade imobiliária se adquire pelo registro, de natureza constitutiva. Disto decorre que, enquanto não regularizada a titularidade do domínio, a situação das partes não é de condomínio propriamente dito, mas sim de comosse, ou de co-titularidade de direitos pessoais sobre a área comum. Isto não significa, porém, que não possa haver a alienação judicial dos direitos sobre bem imóvel, como pretende a Autora.

Não há dúvida de que a posse integra o direito patrimonial, pois gera uma série de efeitos jurídicos positivos ao possuidor. Assim como a propriedade, a posse tem valor econômico, embora com certa depreciação, por ser uma situação de fato e não de direito, um comportamento de quem age como se dono fosse.

Nada impede, portanto, que os direitos sobre o imóvel, cuja titularidade do domínio ainda não se encontra regularizada, sejam vendidos em hasta pública. Óbvio que eventuais arrematantes se sub-rogarão na posição jurídica das partes, nos limites do contrato ora anexado.

O Código Civil regulou expressamente o direito de extinção do condomínio, não havendo norma impeditiva de alienação judicial de direitos de adquirente sobre o imóvel a ser regularizado, devendo ser cientificados os eventuais arrematantes sobre tal circunstância.

Nesse sentido:

“BEM COMUM. Direitos sobre imóvel partilhado consensualmente entre os conviventes nos autos da ação de reconhecimento e dissolução de sociedade de fato. Titularidade do imóvel não regularizada no Registro de Imóveis. Composse. Possibilidade de extinção, tal como se condomínio fosse. Direitos sobre o imóvel que possuem valor econômico e podem ser levado à hasta pública. Decreto de extinção afastado. Aplicação do art. 515, § 3º, do CPC. Recurso provido para afastar o decreto de extinção e julgar procedente a ação” (Apelação Cível nº 581.102.4/9-00, j. em 04/12/08, Rel. Des. Francisco Loureiro).

“EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Imóvel comum. Ausência de registro. Composse. Viabilidade da medida judicial. Precedentes desta corte. Certidão de matrícula do imóvel que não era documento indispensável à propositura da ação. Recurso provido para anular a sentença e determinar o prosseguimento di feito” (Apelação Cível nº 0000639-51.2011.8.26.0125, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Milton Carvalho, j. 30.11.2011).

“CARÊNCIA DA AÇÃO. Falta de regularização da propriedade das artes. Ainda que se cuide de mera composse há possibilidade de sua alienação. Extinção de condomínio para alienação dos bens imóveis que se reputa viável. Sentença afastada. Recurso provido” (Apelação Cível nº 0330926-76.2009.8.26.0000, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Coelho Mendes, j. 14.12.2010).

DO PEDIDO

Ante ao exposto, requer-se:

1. A citação do Requerido, no endereço indicado, para contestar, querendo, os termos da presente ação, sob pena de revelia;

5

2. Seja deferido à Autora o benefício da Justiça Gratuita, nos termos da Lei nº 1060/50, e de acordo com a declaração de pobreza anexada;

3. A procedência da ação, com a determinação de que o imóvel em questão seja vendido em hasta pública, dividindo-se, em duas partes, na proporção de 75% ao Requerido e 25% à Autora, o produto da venda;

4. O arbitramento de um valor de aluguel a ser pago pelo Requerido, em favor da Autora, em razão do usufruto reservado a ele e que recai sobre o imóvel onde reside, até que haja a venda judicial do imóvel;

5. Seja o Requerido condenado ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

Protesta-se pela produção de todas as provas em Direito admitidas: documental, pericial, testemunhal, cujo rol será oportunamente oferecido, bem como depoimento pessoal do Requerido sob pena de confissão.

Dá-se à causa o valor de R\$ 38.775,00 (trinta e oito mil e setecentos e setenta e cinco reais).

Termos em que,

Pede Deferimento.

Santo André, 19 de novembro de 2012.

P.p. _____

FERNANDA ZAMPOL LOBERTO

OAB/SP 251.891

P.p. _____

FLAVIA MONTEIRO BICUDO

OAB/SP 239.873

1ª Câmara de Direito Privado

Nº do processo		Número de ordem
0048539-67.2012.8.26.0554 - Pauta		116
Publicado em	Julgado em	Retificado em
25/07/2016	02/08/2016 13:30:00	
Julgamento presidido pelo Exmo(a) Sr(a) Desembargador		
Claudio Godoy		
Resultado da Sessão Anterior		

Apelação

Comarca

Santo André

Turma Julgadora

Relator(a): Des. Alcides Leopoldo e Silva Júnior Voto: 7877
2º juiz(a): Des. Augusto Rezende
3º juiz(a): Des. Rui Cascaldi

Juiz de 1ª Instância

Flávio Pinella Helaehil

Partes e advogados

Apelante Paulo Antonio da Silva (Justiça Gratuita)
Advogado Edna Aparecida de Sousa (Convênio A.J/OAB)
Apelado Erika Peixoto de Oliveira (Justiça Gratuita)
Advogado Flavia Monteiro Bicudo
Advogado Fernanda Zampol Loberto

Súmula

NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. V. U.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

190 fls. 12

Registro: 2016.0000538305

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 0048539-67.2012.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante PAULO ANTONIO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ERIKA PEIXOTO DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CLAUDIO GODOY (Presidente sem voto), AUGUSTO REZENDE E RUI CASCALDI.

São Paulo, 2 de agosto de 2016

ALCIDES LEOPOLDO E SILVA JÚNIOR

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALCIDES LEOPOLDO E SILVA JÚNIOR. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0048539-67.2012.8.26.0554 e o código 3B26E0D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ZAMPOL LOBERTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 06/05/2019 às 12:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008316-28.2019.8.26.0554 e código 6A1360E.

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n. 0048539-67.2012.8.26.0554

Comarca: Santo André (3ª Vara Cível)

Apelante: Paulo Antonio da Silva

Apelada: Erika Peixoto de Oliveira

Juiz: Flavio Pinella Helachil

Voto n. 7.877

EMENTA: EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO – Nulidade e
Cerceamento de Defesa Inexistentes – Recurso desprovido.

Trata-se de ação de arbitramento de aluguel c.c. extinção de condomínio, alegando a autora que é condômina do requerido, seu ex-marido, no imóvel descrito na inicial, cabendo-lhe 25% e 75% para o réu, que o utiliza com exclusividade, locando cômodos a terceiros, sem nada pagar-lhe, pretende a extinção do condomínio, com a alienação judicial, além do arbitramento de aluguel.

Afastada a extinção do processo pelo V. Acórdão de fls. 58/60, Rel. Des. Cláudio Godoy, a r. sentença de fls. 155/159, cujo relatório se adota, julgou procedente em parte a ação, decretando a extinção dos direitos aquisitivos em relação ao bem imóvel, determinando a alienação judicial dos direitos aquisitivos, a se realizar na forma dos arts. 1.113 e 1.118 do CPC/73, condenando o réu ao pagamento de aluguel correspondente a 25% do valor de mercado para a locação do bem, a ser apurado em liquidação de sentença, desde a data da citação, além de arcar com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação, observada a gratuidade da justiça.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALCIDES LEOPOLDO E SILVA JUNIOR. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0048539-67.2012.8.26.0554 e o código 3626E0D.

O requerido apelou arguindo a nulidade da sentença por cerceamento de defesa, por não possibilitar a produção das provas requeridas na contestação, sobretudo o depoimento pessoal da autora e a oitiva de testemunhas, pleiteando a anulação da sentença ou a reforma para que seja julgada improcedente a ação (fls. 169/175).

Foram apresentadas contrarrazões sustentando-se a manutenção da sentença (fls. 179/183).

É o Relatório.

Não houve cerceamento de defesa pelo julgamento sem a produção de provas em audiência, diante da natureza eminentemente técnica do fato a ser comprovado, que é o valor do bem imóvel e seu locativo, a ser apurado em liquidação por arbitramento, se não haver consenso entre as partes acerca do valor, e nem pela não designação de audiência de conciliação, que não é meio de prova, mas de composição dos conflitos, e poderiam as partes ter requerido oportunamente a realização de Sessão Conciliatória em Segunda Instância, serviço disponibilizado por esta Corte, perante o CENTRO JUDICIÁRIO DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS EM SEGUNDA INSTÂNCIA E CIDADANIA (Prov. 1857/2011), em cumprimento às disposições da Resolução 125 do Conselho Nacional de Justiça¹.

A admissão da produção das provas passa pela apreciação do julgador quanto a sua legalidade, necessidade, oportunidade e conveniência, cabendo ao juiz, indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias (art. 130 do CPC/1973).

¹ <<http://www.tjsp.jus.br/EGov/Conciliacao/SegundaInstancia/Default.aspx>>. Acesso em 07/01/2016.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

192 fls. 15

É entendimento consolidado perante o Superior Tribunal de Justiça que: "não há cerceamento de defesa quando o julgador considera desnecessária a produção de prova, mediante a existência nos autos de elementos suficientes para a formação de seu convencimento" (AgRg no AREsp 355.688/DF, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 24/09/2013, DJe 04/10/2013), bem como que: "cumprido ao magistrado, destinatário da prova, valorar sua necessidade, conforme o princípio do livre convencimento motivado, previsto no art. 131 do CPC" (AgRg no AREsp 336.893/SC, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 17/09/2013, DJe 25/09/2013; AgRg no AREsp 355.179/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/08/2013, DJe 09/09/2013; AgRg no AREsp 85.362/AP, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 05/09/2013, DJe 12/09/2013), inexistindo violação ao art. 5º, LV, da Constituição Federal.

Quanto ao mérito, ressalte-se que não houve impugnação específica a nenhum ponto na apelação, restando incontroversos os fatos alegados, tanto relativos a proporção de cada litigante no bem e nas dívidas existentes, bem como quanto ao fato de uso exclusivo pelo réu do imóvel, sendo devido o pagamento dos alugueis a serem apurados em liquidação de sentença.

Pelo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, mantendo-se a r. sentença pelos seus judiciosos fundamentos.

ALCIDES LEOPOLDO E SILVA JÚNIOR
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALCIDES LEOPOLDO E SILVA JÚNIOR. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0048539-67.2012.8.26.0554 e o código 3B26E0D.




PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do 1º Grupo de Câmaras de Direito Privado

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

Certifico e dou fé que o v. Acórdão foi disponibilizado no DJE na data de hoje. Considera-se data da publicação o 1º dia útil subsequente.

São Paulo, 09 de agosto de 2016.



Celio de Souza Junior – mat. 810.380
escrevente

343
8



KAKÁ IMÓVEIS

ADMINISTRAÇÃO - COMPRA - VENDAS DE IMÓVEIS - LOCAÇÕES
DEPARTAMENTO JURÍDICO - ASSESSORIA A CONTRATOS E DOCUMENTOS
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - PROJETO - CONSTRUÇÃO

MATEO BEI N.º 2060 — FONES 919-6299/6707 — S. MATEUS — S. PAULO
ARACÉ N.º 99 — FONE: 271-0513 — V. FORMOSA — S. PAULO
BARONESA DE MURITIBA N.º 486 — FONE: 919-3473 — PQ. SÃO RAFAEL — S. PAULO

DOCUMENTAÇÃO

CONTRATO DE COMPRA E VENDA

LOCADOR — CARLOS ALBERTO DA SILVA e ELIZABETH P. LIMA DA SILVA
VENDEDOR — VA / RUDOLFO BODDY e JOSEFA RODRIGUES BODDY

LOCATÁRIO —
COMPRADOR — PAULO ANTONIO DA SILVA

IMÓVEL — Rua Manuel Rebelo e Souza - parte lote A-5, Qd. 60
Jd. Rodolfo Pirani

VALOR —

DATA —

3548
7

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA
PARTE DO LOTE A-5, DA QUADRA 60, DO LOTEAMENTO DENOMINA
DO JARDIM RODOLFO PIRANI.

VALOR: R\$ 900,00

Os signatários do presente instrumento particular, de um lado na qualidade de Promitentes Vendedores CARLOS ALBERTO DA SILVA, brasileiro, industrial, portador da cédula de identidade RG nº 13.451.727 SSP/SP inscrito no MF/CPF sob nº 001.525.088-30, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 5.515/77 com ELIZABETH PEREIRA LIMA DA SILVA, brasileira do lar, portadora da cédula de identidade RG sob nº 11.465.779 SSP/SP e inscrita no MF/CPF sob o nº 001.672.328-78, residente e domiciliados nesta Capital à Rua Diogo de Moraes Lara nº 56, Jd. Rodolfo Pirani, e do outro lado, na qualidade de Promissário Comprador: PAULO ANTONIO DA SILVA, brasileiro, solteiro, operador de máquinas, portador da cédula de identidade RG sob o nº 16.552.458 e inscrito no MF/CPF nº 060.484.118-39, residente e domiciliado nesta Capital à Rua Gonçalves Ferreira nº 81, Pq. São Rafael, São Paulo, têm entre si e na melhor forma de direito, como justos e contratados de acordo com as cláusulas a seguir expostas:

CLAUSULA 1ª)- Os Promitentes Vendedores são legítimos senhores da posse e domínio do imóvel sito à Rua Manuel Rebelo e Souza, parte do lote A-5, quadra 60, do loteamento denominado Jd. Rodolfo Pirani, medindo 5,00ml (Cinco) de frente para a referida rua, 25,00ml (Vinte e Cinco) da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos, a mesma largura da frente, perfazendo a área total de 125,00 mts² (Cento e Vinte e Cinco) confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel com o remanescente do lote, do lado esquerdo com a casa nº 66 e nos fundos, com o lote M-5, todos na mesma quadra, conforme a escritura de venda e compra, lavrada no 21º Cartório de Notas, Lv. 1.854, Fls 75 em 10/02/89 e registrado no 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, matrícula nº 122.881 de 29/09/89, cadastrado sob o contribuinte de nº 152.299.0005-8.

CLAUSULA 2ª)- O preço certo e ajustado na época, ocorrido em 10/11/88 foi de R\$ 900,00 (Novecentos cruzados) pago integralmente.

CLAUSULA 3ª)- Os Promitentes Vendedores se comprometem a outorgar, em nome e cartório de notas de indicação dos Promissários Comprador, a competente escritura de venda e compra, ficando às expensas do mesmo, quanto as despesas cartoriais e a taxa de aquisição, dando ao Promissário Comprador, obtê-la por adjudicação compulsória, caso não cumprirem esta obrigação.

46
70

fls

CLAUSULA 4ª - Os Promitentes Vendedores obrigam por si e pelos seus herdeiros ou sucessores a respeitar o presente compromisso que é celebrado em caráter de absoluta irrevocabilidade e irrevogabilidade.

CLAUSULA 5ª - Os Promitentes Vendedores declaram não serem empregadores e que portanto não estão incurso nas restrições do artigo 152 e parágrafo do Decreto nº 77.077 de 1976 e do art. 160 do Decreto Lei nº 73.617/1974.

CLAUSULA 6ª - Correm a partir da data da venda, por conta exclusiva do Promissário Comprador todos os impostos e taxas lançadas pelo Poder Público, devendo efetuar o pagamento nas respectivas datas de vencimento, sendo que os débitos anteriores a esta data, ficarão a cargo dos Promitentes Vendedores.

CLAUSULA 7ª - Assinam solidariamente com os Promitentes Vendedores, o proprietário do lote remanescente, EUDOXIO GODOY, brasileiro, industrial, portador da cédula de identidade RG nº 5.815.019 SSP/SP casado com JOSEFA RODRIGUES GODOY, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 15.788.761 e inscritos no ME/CPP sob o nº 761.176.428-49, residente e domiciliado nesta Capital à Rua Bandeira do Aracombi nº 526, Jd. Rodolfo Pirani, São Paulo.

CLAUSULA 8ª - Fica eleito o foro da Capital como exclusivo para dirimir qualquer controvérsia decorrente deste compromisso, e as cláusulas anteriores deste contrato é regulado pelas Normas do Código Civil Brasileiro. E as partes por estarem de comum acordo, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas para "ex-nunc" produzam os devidos efeitos jurídicos.

São Paulo, 16 de Outubro de 1989.

ARTÓRIO DE NOTAS

Carlos Alberto da Silva
CARLOS ALBERTO DA SILVA

Elizabete Pereira Lima da Silva
ELIZABETE PEREIRA LIMA DA SILVA

Paulo Antonio da Silva
PAULO ANTONIO DA SILVA

Eudoxio Godoy
EUDOXIO GODOY

Josefa Rodrigues Godoy
JOSEFA RODRIGUES GODOY

[Handwritten signatures and scribbles in the notary section]

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 152.299.0005-8

Local do Imóvel:

R MANUEL REBELO E SOUZA, 64 - 64C
JD. COLORADO LT A 5 QD 60 CEP 08310-050
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R MANUEL REBELO E SOUZA, 64 - 64C
JD. COLORADO LT A 5 QD 60 CEP 08310-050

Contribuinte(s):

CPF 761.176.428-49 EUDOXIO GODOY

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	250	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	250		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	250	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	120	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2000		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	370,00
- da construção:	691,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	92.500,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	124.380,00
Base de cálculo do IPTU:	216.880,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 27/05/2019, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 26/02/2019
Número do Documento: 2.2019.000451011-2
Solicitante: ARTUR CAPANO (CPF 421.987.788-66)

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP

Francisco Raymundo - Oficial

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
122.881

ficha
01

São Paulo, 29 de setembro de 1989

IMÓVEL: Um terreno, situado à Rua Manuel Rebelo e Souza, antiga Passagem 09 lote A-5 da quadra 60 do Jardim Rodolfo Pirani, ex-Jardim Colorado, no distrito de Itaquera, medindo 10,00 de frente, da frente aos fundos de ambos os lados mede 25,00m e nos fundos a largura da frente, perfazendo a área de 250,00m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote B-5 do lado esquerdo com o lote W-4, e nos fundos com o lote M-5, todos da mesma quadra.

PROPRIETÁRIO: CASAS PIRANI S/A. COMERCIO E IMPORTAÇÃO, com sede nesta Capital, a Avenida Celso Garcia nº. 292, CGC/MF. nº. 61.091.914/0001-48.

R. ANTERIOR: TR: nº. 74.484 do 9º R.I.

C. CONTRIBUINTE: nº. 152.299.0005-8.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo

FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial
ANGELO MONTALBANO - Oficial Maior

R.1/122.881

Em 29 setembro de 1.989.

Por escritura de 10 de fevereiro de 1989, do 21º Cartório da Notas desta Capital, livro 1.854, folhas 75, a proprietaria massa falida da empresa CASAS PIRANI S/A - COMERCIO E IMPORTAÇÃO, que tinha sua sede a Avenida Celso Garcia nº. 292, CGC/MF. nº. 61.091.914/0001-48, autorizada por alvará judicial, representada por sua síndica, PRODIS S/A - INDUSTRIAL DE MÓVEIS, INSTALAÇÕES E EMPREENDIMENTOS., por transação de DECORAÇÕES PRODIS S/A. com sede nesta Capital, a Alameda dos Jurupis, nº. 334, inscrita no CGC/MF. número. 61.068.128/0001-81, VENDEU a EUDOXIO GODOY, brasileiro, industrial RG. nº. 5.815.019-SSP/SP, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da lei nº. 6.515/77, com JOSEFA RODRIGUES GODOY, brasileira, do lar, RG. nº. 15.788.761-SSP/SP, CPF. (ambos) nº. 761.176.428-49, residentes e domiciliados nesta Capital, a Rua Bandeira do Aracombi nº. 526 Jardim Rodolfo Pirani, e Carlos Alberto da Silva brasileiro, industrial, RG. nº. 13.451.727-SSP/SP, CPF. nº. 011.525.088-30, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com ELIZABETH PEREIRA LIMA DA SILVA, brasileira, do lar, RG. nº. 11.465.779-SSP/SP.

CONTINUA NO VERSO

9º Oficial de Registro de Imóveis

658277

2000 - AA

3099-43901-66000-1212



39
W

matricula
122.881

ficha
01
varas

CPF. nº. 001.672.328-78, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Diogo de Moraes Lara, nº. 56 Jardim Rodolfo Pirani o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de CZ\$ 0,07.- Em cumprimento parcial a promessa de venda e compra averbada sob nº. 59 e total das promessa de cessão, sucessão e cessão averbadas sob nº. 1913 e 1914 à margem do loteamento Inscrito sob o nº. 96 neste Cartorio. Constatando do título que a vendedora deixou de apresentar a Certidão Negativa de Débitos CND do IAPAS, por ter cumprido essa exigência na ocasião da promessa de venda e compra.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco
FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial
ANGELO MONTALBANO - Oficial Maior

SAS

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP.
PROTOCOLO : 929182

Certidão extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73. Eventual existência de ônus reais, alienações ou prenotações é relatada. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública, será de 30 dias, contados da data da sua expedição, conforme o disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86. O 27º Subdistrito do TATUAPÉ e o 46º Subdistrito da VILA FORMOSA pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de ITAQUERA pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

Emolumentos:	R\$ 23,13	São Paulo, 14/03/2013.
Estado:	R\$ 08,57	
IPESP:	R\$ 04,87	
Registro Civil:	R\$ 01,22	
Tribunal de Justiça:	R\$ 01,22	
TOTAL:	R\$ 37,01	

Cristiano
Cristiano Floriano Galindo, Escrevente
Leda Maria de Amorim, Escrevente.
Darwin Ferreira Lagos, Escrevente.

Recolhidos pela Guia: 11

2)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
03ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
Praça IV Centenário, nº 03, Centro - CEP 09015-080

J. Anote-se na autuação
S. A. ... 11 DEZ 2014

Juiz de Direito

AUTO DE PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS

Aos 09 de dezembro de 2014, às 18h20min, nesta Cidade e Comarca de Santo André, eu, Oficial de Justiça infra-assinado, a fim de dar inteiro cumprimento ao r. mandado, expedido nos autos de Execução de Alimentos – Expropriação de Bens, que Erick Peixoto da Silva move em face de Paulo Antônio da Silva, processo 0032797-02.2012.8.26-0554, que tramita pela 03ª Vara da Família e Sucessões, dirigi-me ao Terceiro Ofício Cível, onde solicitei ao Escrivão o processo de número 0048539-67-2012.8.26.0554, em curso perante esse Ofício, onde procedi à diligência; e, depois de preenchidas todas as formalidades legais, passei a proceder à penhora no Rosto dos Autos até o limite de R\$8.050,37 (oito mil e cinquenta Reais e trinta e sete centavos).

Feita a penhora, dei ciência ao escrivão dessa Serventia, infra-assinado, que exarou o seu ciente, ao tempo que lhe exibí a contrafé do Mandado e a cópia deste Auto.

Depois de lido, e achado tudo conforme, vai por nós assinado.

O referido é verdade e dou fé.

Oficial de Justiça _____

Escrivão _____

Adriano de Castro Peduto
Coordenador
3º Ofício Cível de Santo André

92
151
L

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 3ª
VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP

PROCESSO Nº 0032797-02.2012.8.26.0554

554 ESHE.14.00193432-5 121114 1813 69-20

ERICK PEIXOTO DA SILVA, já qualificado às fls., por suas advogadas e bastante procuradoras infra-assinadas, nos autos da Execução em epígrafe, movida em face de PAULO ANTÔNIO DA SILVA, também já qualificado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls., requerer a juntada da memória atualizada do débito.

Esclarece-se que a memória apresentada está de acordo com a apresentada na inicial, incluindo-se os valores vencidos durante o decorrer do processo, até o mês de setembro de 2013, último mês não adimplido pelo Executado.

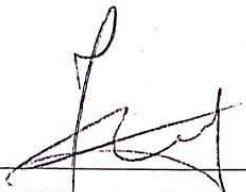
As únicas quantias pagas no presente feito decorrem da penhora *on line* de fls. 61 e respectiva guia de levantamento de fls. 88.

Os valores penhorados foram incluídos na tabela ora anexada (fls. 4/5).

43-157
fls. 25
L



Termos em que,
Pede deferimento.
São Paulo, 11 de novembro de 2014.

P.p. 
FERNANDA ZAMPOL LOBERTO
OAB/SP 251.891

94
153
L

Debit

Juros atualizados até 11/11/2014

Juros Moratórios

11/01/2010 a 11/11/2014: 1% /mês simples

Indexador utilizado: Débitos Judiciais (TJ/SP)

11/01/2010	R\$ 105,00 : 41,495485 x 55,173085	R\$ 139,61
	Juros moratórios (58,00000000%)	R\$ 80,97
	Subtotal	R\$ 220,58
11/02/2010	R\$ 25,00 : 41,860645 x 55,173085	R\$ 32,95
	Juros moratórios (57,00000000%)	R\$ 18,78
	Subtotal	R\$ 51,73
11/03/2010	R\$ 25,00 : 42,153669 x 55,173085	R\$ 32,72
	Juros moratórios (56,00000000%)	R\$ 18,32
	Subtotal	R\$ 51,04
11/04/2010	R\$ 25,00 : 42,452960 x 55,173085	R\$ 32,49
	Juros moratórios (55,00000000%)	R\$ 17,87
	Subtotal	R\$ 50,36
11/05/2010	R\$ 25,00 : 42,762866 x 55,173085	R\$ 32,26
	Juros moratórios (54,00000000%)	R\$ 17,42
	Subtotal	R\$ 49,68
11/06/2010	R\$ 25,00 : 42,946746 x 55,173085	R\$ 32,12
	Juros moratórios (53,00000000%)	R\$ 17,02
	Subtotal	R\$ 49,14
11/07/2010	R\$ 25,00 : 42,899504 x 55,173085	R\$ 32,15
	Juros moratórios (52,00000000%)	R\$ 16,72
	Subtotal	R\$ 48,87
11/08/2010	R\$ 255,00 : 42,869474 x 55,173085	R\$ 328,19
	Juros moratórios (51,00000000%)	R\$ 167,37
	Subtotal	R\$ 495,56
11/09/2010	R\$ 25,00 : 42,839465 x 55,173085	R\$ 32,20
	Juros moratórios (50,00000000%)	R\$ 16,10
	Subtotal	R\$ 48,30

95
151
L

09/12/2010
09/12/2010
09/12/2010
10/01/2011
10/02/2011
10/03/2011
/2011
10/05/2011
10/06/2011
10/07/2011
10/08/2011
10/09/2011

R\$ 25,00 : 43,070798 x 55,173085
Juros moratórios (49,00000000%)
Subtotal

R\$ 25,00 : 43,467049 x 55,173085
Juros moratórios (48,00000000%)
Subtotal

R\$ 25,00 : 43,914759 x 55,173085
Juros moratórios (47,00000000%)
Subtotal

R\$ 40,00 : 44,178247 x 55,173085
Juros moratórios (46,00000000%)
Subtotal

R\$ 40,00 : 44,593522 x 55,173085
Juros moratórios (45,00000000%)
Subtotal

R\$ 42,50 : 44,834327 x 55,173085
Juros moratórios (44,00000000%)
Subtotal

R\$ 42,50 : 45,130233 x 55,173085
Juros moratórios (43,00000000%)
Subtotal

R\$ 42,50 : 45,455170 x 55,173085
Juros moratórios (42,00000000%)
Subtotal

R\$ 42,50 : 45,714264 x 55,173085
Juros moratórios (41,00000000%)
Subtotal

R\$ 42,50 : 45,814835 x 55,173085
Juros moratórios (40,00000000%)
Subtotal

R\$ 42,50 : 45,814835 x 55,173085
Juros moratórios (39,00000000%)
Subtotal

R\$ 42,50 : 46,007257 x 55,173085
Juros moratórios (38,00000000%)

R\$ 32,02
R\$ 15,69
R\$ 47,71

R\$ 31,73
R\$ 15,23
R\$ 46,96

R\$ 31,41
R\$ 14,76
R\$ 46,17

R\$ 49,95
R\$ 22,98
R\$ 72,93

R\$ 49,49
R\$ 22,27
R\$ 71,76

R\$ 52,30
R\$ 23,01
R\$ 75,31

R\$ 51,96
R\$ 22,34
R\$ 74,30

R\$ 51,59
R\$ 21,67
R\$ 73,26

R\$ 51,29
R\$ 21,03
R\$ 72,32

R\$ 51,18
R\$ 20,47
R\$ 71,65

R\$ 51,18
R\$ 19,96
R\$ 71,14


R\$ 50,97
R\$ 19,37

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ZAMPOL LOBERTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 06/05/2019 às 12:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008316-28.2019.8.26.0554 e código 6A1362D

96 / 137
R\$ 70,34
fls. 28

	Subtotal	R\$ 70,34
	R\$ 42,50 : 46,214289 x 55,173085	R\$ 50,74
	Juros moratórios (37,00000000%)	R\$ 18,77
	Subtotal	R\$ 69,51
10/11/2011	R\$ 42,50 : 46,362174 x 55,173085	R\$ 50,58
	Juros moratórios (36,00000000%)	R\$ 18,21
	Subtotal	R\$ 68,79
10/12/2011	R\$ 272,50 : 46,626438 x 55,173085	R\$ 322,45
	Juros moratórios (35,00000000%)	R\$ 112,86
	Subtotal	R\$ 435,31
10/03/2012	R\$ 81,00 : 47,286941 x 55,173085	R\$ 94,51
	Juros moratórios (32,00000000%)	R\$ 30,24
	Subtotal	R\$ 124,75
10/04/2012	R\$ 81,00 : 47,372057 x 55,173085	R\$ 94,34
	Juros moratórios (31,00000000%)	R\$ 29,25
	Subtotal	R\$ 123,59
10/05/2012	R\$ 311,00 : 47,675238 x 55,173085	R\$ 359,91
	Juros moratórios (30,00000000%)	R\$ 107,97
	Subtotal	R\$ 467,88
10/06/2012	R\$ 311,00 : 47,937451 x 55,173085	R\$ 357,94
	Juros moratórios (29,00000000%)	R\$ 103,80
	Subtotal	R\$ 461,74
10/07/2012	R\$ 311,00 : 48,062088 x 55,173085	R\$ 357,01
	Juros moratórios (28,00000000%)	R\$ 99,96
	Subtotal	R\$ 456,97
10/08/2012	R\$ 311,00 : 48,268754 x 55,173085	R\$ 355,49
	Juros moratórios (27,00000000%)	R\$ 95,98
	Subtotal	R\$ 451,47
10/09/2012	R\$ 311,00 : 48,485963 x 55,173085	R\$ 353,89
	Juros moratórios (26,00000000%)	R\$ 92,01
	Subtotal	R\$ 445,90
10/10/2012	R\$ 311,00 : 48,791424 x 55,173085	R\$ 351,68
	Juros moratórios (25,00000000%)	R\$ 87,92
	Subtotal	R\$ 439,60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ZAMPOLLOBERTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 06/05/2019 às 12:14. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008316-28/2019-8.26.0554 e código 6A1362D.


 R\$ 349,20
 R\$ 83,81
 R\$ 433,01

10/01/2012 R\$ 311,00 : 49,137843 x 55,173085

Juros moratórios (24,00000000%)

Subtotal

R\$ 347,32

10/02/2012 R\$ 311,00 : 49,403187 x 55,173085

Juros moratórios (23,00000000%)

Subtotal

R\$ 79,88

R\$ 427,20

10/01/2013 R\$ 339,00 : 49,768770 x 55,173085

Juros moratórios (22,00000000%)

Subtotal

R\$ 375,81

R\$ 82,68

R\$ 458,49

10/02/2013 R\$ 339,00 : 50,226642 x 55,173085

Juros moratórios (21,00000000%)

Subtotal

R\$ 372,39

R\$ 78,20

R\$ 450,59

10/03/2013 R\$ 339,00 : 50,487820 x 55,173085

Juros moratórios (20,00000000%)

Subtotal

R\$ 370,46

R\$ 74,09

R\$ 444,55

10/04/2013 R\$ 339,00 : 50,790746 x 55,173085

Juros moratórios (19,00000000%)

Subtotal

R\$ 368,25

R\$ 69,97

R\$ 438,22

10/01/2013 R\$ -1.580,31 : 50,790746 x 55,173085

Juros moratórios (19,00000000%)

Subtotal

R\$ -1.716,66

R\$ -326,17

R\$ -2.042,83

10/04/2013 R\$ -34,91 : 50,790746 x 55,173085

Juros moratórios (19,00000000%)

Subtotal

R\$ -37,92

R\$ -7,21

R\$ -45,13

10/04/2013 R\$ -16,31 : 50,790746 x 55,173085

Juros moratórios (19,00000000%)

Subtotal

R\$ -17,72

R\$ -3,37

R\$ -21,09

10/04/2013 R\$ -8,98 : 50,790746 x 55,173085

Juros moratórios (19,00000000%)

Subtotal

R\$ -9,75

R\$ -1,85

R\$ -11,60

10/05/2013 R\$ 339,00 : 51,090411 x 55,173085

Juros moratórios (18,00000000%)

Subtotal

R\$ 366,09

R\$ 65,90

R\$ 431,99

10/06/2013 R\$ 339,00 : 51,269227 x 55,173085

Juros moratórios (17,00000000%)

R\$ 364,81

R\$ 62,02

98 / 157 L

Subtotal

R\$ 426,83

R\$ 339,00 : 51,412780 x 55,173085

R\$ 363,79

Juros moratórios (16,00000000%)

R\$ 58,21

Subtotal

R\$ 422,00

R\$ 339,00 : 51,345943 x 55,173085

R\$ 364,27

Juros moratórios (15,00000000%)

R\$ 54,64

Subtotal

R\$ 418,91

R\$ 339,00 : 51,428096 x 55,173085

R\$ 363,69

Juros moratórios (14,00000000%)

R\$ 50,92

Subtotal

R\$ 414,61

Totais

R\$ 6.222,33

Valores corrigidos

R\$ 1.828,04

Juros moratórios

R\$ 8.050,37

Total

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ZAMPOL LOBERTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 06/05/2019 às 12:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008316-28.2019.8.26.0554 e código 6A1362D.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

PRAÇA IV CENTENÁRIO, Nº 03, Santo André - SP - CEP 09015-080

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

fls. 31

155
C

SENTENÇA

Processo Físico nº: 0048539-67.2012.8.26.0554
Classe - Assunto: Procedimento Ordinário - Condomínio
Requerente: Erika Peixoto de Oliveira
Requerido: Paulo Antonio da Silva

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Flávio Pinella Helaeuil

Vistos.

ERIKA PEIXOTO DE OLIVEIRA ingressou com ação de extinção de condomínio c/c alienação de bem comum e arbitramento de aluguel contra **PAULO ANTÔNIO DA SILVA** alegando, em síntese, que após o divórcio, partilharam o imóvel em 75% ao réu e 25% para a autora, estabelecendo condomínio. O réu utiliza o imóvel com exclusividade sem nada pagar para a autora. Requereu a procedência da ação para seja determinada a venda judicial do bem e a partilha do valor entre as partes, além de arbitramento de aluguel (fls. 02/07).

O processo foi extinto sem resolução do mérito, mas o v. Acórdão restabeleceu o trâmite processual.

O réu foi citado e apresentou contestação a fls. 119/124 alegando, em síntese, que o imóvel foi adquirido antes do casamento e, após o divórcio, partilhado entre as partes. Alegou que edificou no imóvel e que sobre ele pesa dívida tributária municipal. Alegou que não há prova de que existam locações no bem e que não pode pagar sozinho o imposto deixado. Requereu a improcedência da ação.

Réplica a fls. 145/148.

0048539-67.2012.8.26.0554 - lauda 1

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FLAVIO PINELLA HELAEUIL. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0048539-67.2012.8.26.0554 e o código FE0000003YNBI.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ZAMPOL LOBERTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 06/05/2019 às 12:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008316-28.2019.8.26.0554 e código 6A13630.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

PRAÇA IV CENTENÁRIO, Nº 03, Santo André - SP - CEP 09015-080

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

fls. 32

O relatório.

DECIDO.

Passo a conhecer diretamente o pedido, nos termos do art. 330, inciso I do Código de Processo Civil por ser desnecessária maior dilação probatória, já que a prova é exclusivamente documental e já foi produzida. Em razão do julgamento antecipado da lide, dispense a realização da audiência preliminar prevista pelo art. 331 do Código de Processo Civil.

Assim:

“A omissão do magistrado em realizar a audiência prévia de conciliação não induz a nulidade do processo, na hipótese de o caso comportar o julgamento antecipadamente da lide por se tratar de matéria de direito. Situação que se amolda à hipótese prevista no art. 330, inc. I, do CPC, que possibilita ao magistrado desprezar a realização do ato” (STJ – 1ª T., REsp 485.253, Min. Teori Zavascki, j. 5.4.05, DJU 18.4.05).

A ação é *procedente em parte*.

A possibilidade de alienação dos direitos aquisitivos do imóvel já foi acertada pelo v. Acórdão.

Deste modo, o questionado imóvel, constituído por terreno e prédio residencial é indivisível e, desta feita, embora não pertença a nenhuma das partes, impõe-se o acolhimento da pretensão da autora. Observo que não há nenhuma prova da existência de benfeitorias realizadas após o divórcio das partes e que não há controvérsia sobre a proporção dos direitos aquisitivos (75% e 25%), proporção relevante também para aferir a participação de cada um deles na dívida tributária municipal existente.

É fato incontroverso que o réu faz uso exclusivo do imóvel sem remunerar a autora, o que caracteriza enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil), razão pela qual a autora faz jus ao recebimento do aluguel, enquanto durar a ocupação exclusiva do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FLAVIO PINELLA HELLAHIL. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0048539-67.2012.8.26.0554 e o código FE0000003YNEI.

0048539-67.2012.8.26.0554 - lauda 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA ZAMPOL LOBERTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 06/05/2019 às 12:14. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008316-28.2019.8.26.0554 e código 6A13630.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
3ª VARA CÍVEL

PRAÇA IV CENTENÁRIO, Nº 03, Santo André - SP - CEP 09015-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

bem pelo réu.

Em relação ao termo inicial de exigibilidade do aluguel deve ser estabelecido com a data de efetiva oposição à ocupação exclusiva, a citação. Nesse sentido:

“ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. Coisa comum. Réus que utilizaram o imóvel com exclusividade. Necessidade de indenização pelo uso exclusivo da coisa comum. Termo inicial que deve ser considerado a partir da citação, já que antes não havia oposição ao uso exclusivo do bem. Inteligência dos artigos 1.324 do Código Civil e 219 do Código de Processo Civil. Honorários advocatícios que devem ser majorados para remunerar dignamente o causídico. Recurso dos autores parcialmente provido, e desprovido o dos réus” (TJSP - Ap. n. 0148800-24.2010.8.26.0000, rel. Des. ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI, p. 14.08.2014).

“COISA COMUM. Imóvel. Ocupação exclusiva por um dos condôminos. Arbitramento de aluguel proporcional em favor do outro. Admissibilidade. A ocupação exclusiva, não remunerada e não consentida do imóvel indiviso por um condômino em detrimento de outro que àquela se oponha, assim alijado da posse e da fruição da coisa comum, outorga direito de indenização ao prejudicado para que não se consagre o enriquecimento sem causa. Termo inicial de exigibilidade do aluguel deve coincidir com a data de efetiva oposição à ocupação exclusiva, no caso a citação. Necessidade de apuração do valor de mercado por meio de perícia em fase de liquidação. Exclusão de honorários periciais das verbas de sucumbência porque não realizada perícia na fase de conhecimento. Apelação provida em parte” (TJSP - Ap. n. 0014723-13.2010.8.26.0248, rel. Des. GUILHERME SANTINI TEODORO, p. 18.03.2014).

“COISA COMUM - IMÓVEL - CONDOMÍNIO AÇÃO DE
ARBITRAMENTO DE ALUGUEL OCUPAÇÃO EXCLUSIVA POR

0048539-67.2012.8.26.0554 - lauda 3



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
3ª VARA CÍVEL

PRAÇA IV CENTENÁRIO, Nº 03, Santo André - SP - CEP 09015-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

158
C/1
fls. 34

UM DOS CONDÔMINOS PARTES QUE NÃO TÊM CONDIÇÕES DE SUPRIR SUAS NECESSIDADES BÁSICAS - DIREITO DE INDENIZAÇÃO AO PREJUDICADO BEM FIXADO PARA QUE NÃO SE CONSAGRE O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA - TERMO INICIAL DE EXIGIBILIDADE DO ALUGUEL DEVE COINCIDIR COM A DATA DE EFETIVA OPOSIÇÃO À OCUPAÇÃO EXCLUSIVA, NO CASO A CITAÇÃO - ALUGUEL FIXADO CONFORME LAUDO PRODUZIDO POR PERÍCIA TÉCNICA E CONFORME VALOR DE MERCADO DO BEM SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO" (TJSP - Ap. n. 0005789-12.2010.8.26.0072, rel. Des. NEVES AMORIM, p. 19.08.2014)

O valor a ser recebido pelos autores deve corresponder à sua quota parte do bem, conforme lição de SILVIO RODRIGUES: "*se o prédio de todos é habitado por apenas um dos condôminos, deve este, àqueles, alugueres correspondentes aos seus quinhões*" (Curso de Direito Civil - Direito das Coisas, vol. 5, Ed. Saraiva, p. 194).

Em relação ao aluguel, não tendo sido fornecida avaliação segura que permita arbitrar de plano o valor de mercado, sua apuração deverá ocorrer em liquidação de sentença, mormente porque a venda será apenas dos direitos aquisitivos.

Diante do exposto, com fundamento no artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil, **julgo procedente em parte** o pedido para **decretar** a extinção dos direitos aquisitivos em relação ao bem imóvel objeto desta ação e **determinar** se proceda à alienação judicial dos direitos aquisitivos, que se realizará na forma dos artigos 1.113 e 1.118, ambos do Código de Processo Civil. **Condene** o réu ao pagamento de aluguel correspondente a 25% do valor de mercado para locação do bem, a ser apurado em liquidação de sentença, desde a data da citação. Em razão da sucumbência, **condene** o réu ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais arbitro em 10% sobre o valor da condenação, na forma do art. 20, § 3º do Código de Processo Civil, cuja cobrança deverá seguir o disposto no art. 12 da Lei nº 1.060/50.

0048539-67.2012.8.26.0554 - lauda 4



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
3ª VARA CÍVEL
 PRAÇA IV CENTENÁRIO, Nº 03, Santo André - SP - CEP 09015-080
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Desde logo determino que o leilão dos direitos aquisitivos seja feito com a observância do preço mínimo (RTJ 90/195), tomando-se por base o valor da avaliação efetuada por perícia judicial, atendidas por primeiro as observações retro esposadas, através da realização de um só leilão (RJTJESP 130/86).

O rateio do produto da venda entre os condôminos, após o recebimento do crédito pelo credor hipotecário, deverá ocorrer nas proporções de 25% e 75%, devendo ser observada também a existência de penhora no rosto dos autos.

P.R.I. (2165/12).

Santo André, 25 de setembro de 2015.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FLAVIO PINELLA HELLAEHIL. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0048539-67.2012.8.26.0554 e o código FE0000003YNBI.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

195
20

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do 1º Grupo de Câmaras de Direito Privado
Pátio do Colégio, 73 - 05º andar - salas 513/504 - São Paulo - SP - CEP: 01016-040

Apelação - 0048539-67.2012.8.26.0554

CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO

Certifico que o v. Acórdão **TRANSITOU EM JULGADO EM 31/8/2016..**

São Paulo, 26 de outubro de 2016.

Eu, , Escrevente Téc. Judiciário, subscrevi.

Volkmar De Paula Pereira - Escrevente Técnico Judiciário

REMESSA

Nesta data, faço remessa destes autos à 3ª. Vara Cível do Foro de Santo André da Comarca de **Santo André - SP.**

São Paulo, 26 de outubro de 2016.

Eu, , Eserevente Téc. Judiciário, subscrevi.

Volkmar De Paula Pereira - Escrevente Técnico Judiciário

Volumes - 1
Apensos - 0



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA de Santo André
 FORO DE SANTO ANDRÉ
 3ª VARA CÍVEL
 Praça IV Centenário, nº 03, . - Centro
 CEP: 09015-080 - Santo André - SP
 Telefone: (11) 4435-6809 - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo Digital nº: **0008316-28.2019.8.26.0554** (controle nº **2012/002165**)
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Condomínio**
 Exequente: **Erika Peixoto de Oliveira**
 Executado: **Paulo Antonio da Silva**

Juiz de Direito: Dr. **Flávio Pinella Helaehil**

Vistos.

A petição de pg. 01/02 está em dissonância com o julgado, tendo em vista que o cumprimento de sentença deverá observar estritamente os limites do título judicial (cópia de pg. 31/35), pois ratificada pelo órgão *ad quem* (pg. 12/15):

*“Diante do exposto, com fundamento no artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil, **julgo procedente em parte** o pedido para **decretar a extinção dos direitos aquisitivos em relação ao bem imóvel objeto desta ação e determinar se proceda à alienação judicial dos direitos aquisitivos, que se realizará na forma dos artigos 1.113 e 1.118, ambos do Código de Processo Civil. **Condeno o réu ao pagamento de aluguel correspondente a 25% do valor de mercado para locação do bem, a ser apurado em liquidação de sentença, desde a data da citação. Em razão da sucumbência, condeno o réu ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais arbitro em 10% sobre o valor da condenação, na forma do art. 20, § 3º do Código de Processo Civil, cuja cobrança deverá seguir o disposto no art. 12 da Lei nº 1.060/50.*****

Desde logo determino que o leilão dos direitos aquisitivos seja feito com a observância do preço mínimo (RTJ 90/195), tomando-se por base o valor da avaliação efetuada por perícia judicial, atendidas por primeiro as observações retro esposadas, através da realização de um só leilão (RJTJESP 130/86).

O rateio do produto da venda entre os condôminos, após o recebimento do crédito pelo credor hipotecário, deverá ocorrer nas proporções de 25% e 75%, devendo ser observada também a existência de penhora no rosto dos autos.”

[grifei]

Destarte, não há falar em leilão do imóvel, mas tão apenas dos direitos aquisitivos.

Considerando que o réu foi patrocinado por advogada nomeada pela Defensoria Pública, nos termos do art. 513, § 2º, inc. II, do CPC, **intime-se** o réu por carta, sem

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

COMARCA de Santo André

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, . - Centro

CEP: 09015-080 - Santo André - SP

Telefone: (11) 4435-6809 - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

prejuízo da publicação no DJE para, no prazo de 15 (quinze) dias, manifestar-se sobre o pedido e documentos apresentados pela exequente, sob pena de nomeação de perito (art. 510 do CPC).

Postergo as avaliações dos direitos aquisitivos e valores locatícios.

Oportunamente, tornem **conclusos**.

Int.

Santo André, 23 de maio de 2019.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0607/2019, foi disponibilizado na página 927/932 do Diário da Justiça Eletrônico em 27/05/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Flavia Monteiro Bicudo (OAB 239873/SP)
Fernanda Zampol Loberto Martinelli (OAB 251891/SP)
Edna Aparecida de Sousa (OAB 109563/SP)

Teor do ato: "Vistos. A petição de pg. 01/02 está em dissonância com o julgado, tendo em vista que o cumprimento de sentença deverá observar estritamente os limites do título judicial (cópia de pg. 31/35), pois ratificada pelo órgão ad quem (pg. 12/15): "Diante do exposto, com fundamento no artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil, julgo procedente em parte o pedido para decretar a extinção dos direitos aquisitivos em relação ao bem imóvel objeto desta ação e determinar se proceda à alienação judicial dos direitos aquisitivos, que se realizará na forma dos artigos 1.113 e 1.118, ambos do Código de Processo Civil. Condene o réu ao pagamento de aluguel correspondente a 25% do valor de mercado para locação do bem, a ser apurado em liquidação de sentença, desde a data da citação. Em razão da sucumbência, condene o réu ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais arbitro em 10% sobre o valor da condenação, na forma do art. 20, § 3º do Código de Processo Civil, cuja cobrança deverá seguir o disposto no art. 12 da Lei nº 1.060/50. Desde logo determino que o leilão dos direitos aquisitivos seja feito com a observância do preço mínimo (RTJ 90/195), tomando-se por base o valor da avaliação efetuada por perícia judicial, atendidas por primeiro as observações retro esposadas, através da realização de um só leilão (RJTJESP 130/86). O rateio do produto da venda entre os condôminos, após o recebimento do crédito pelo credor hipotecário, deverá ocorrer nas proporções de 25% e 75%, devendo ser observada também a existência de penhora no rosto dos autos." [grifei] Destarte, não há falar em leilão do imóvel, mas tão apenas dos direitos aquisitivos. Considerando que o réu foi patrocinado por advogada nomeada pela Defensoria Pública, nos termos do art. 513, § 2º, inc. II, do CPC, intime-se o réu por carta, sem prejuízo da publicação no DJE para, no prazo de 15 (quinze) dias, manifestar-se sobre o pedido e documentos apresentados pela exequente, sob pena de nomeação de perito (art. 510 do CPC). Postergo as avaliações dos direitos aquisitivos e valores locatícios. Oportunamente, tornem conclusos. Int."

Santo André, 27 de maio de 2019.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03 - Santo André-SP - CEP 09015-080 - **Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

CARTA DE INTIMAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **0008316-28.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Condomínio**
 Executado: **Paulo Antonio da Silva**

Destinatário(a):
 Paulo Antonio da Silva
 Rua Manuel Rebelo e Souza, 64, C, Jardim Rodolfo Pirani
 São Paulo-SP
 CEP 08310-050

Pela presente carta fica Vossa Senhoria **INTIMADO(A)** do teor da decisão/ato ordinatório, disponibilizado na internet, no prazo de **15 (quinze) dias**, manifestar-se sobre o pedido e **documentos apresentados pela exequente**, sob pena de nomeação de perito (art. 510 do CPC).

Esclareço a Vossa Senhoria que a presente carta é expedida conforme o disposto no artigo 274, do Código de Processo Civil, valendo o recibo que a acompanha como comprovante de que esta intimação se efetivou.

OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo poderá ser visualizada mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Santo André, 24 de maio de 2019. Sonia Mara Rohweder da Silva, Escrevente Técnico Judiciário.

DESTINATÁRIO

Paulo Antonio da Silva

Rua Manuel Rebelo e Souza, 64, C. Jardim Rodolfo Pirani

Sao Paulo, SP

08310-050

AR977693413JF



ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMITENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Paulo Antonio da Silva

DATA DE ENTREGA

05.06.19

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

416.5324158-3

TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª *04.06.19* *15:24* h

2ª / / : h

3ª / / : h

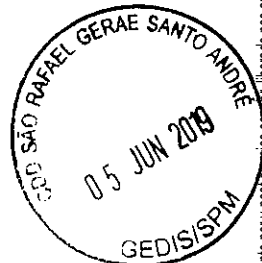
MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

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



ATENÇÃO:
Posta restante de 20 (vinte) dias corridos.

(CARIMBO)
UNIDADE DE ENTREGA



JJ

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

92808409

[Signature]

58-3



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11)

4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0008316-28.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Condomínio**
 Exequente: **Erika Peixoto de Oliveira**
 Executado: **Paulo Antonio da Silva**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que até a presente data, o requerido não se manifestou nos autos, apesar de intimado à fl. 41. Nada Mais. Santo André, 03 de setembro de 2019. Eu, ____, Marcos Baptistelli Vallim, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809,

Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0008316-28.2019.8.26.0554** (controle nº **2012/002165**)
 Classe - Assunto **Cumprimento de Sentença - Condomínio**
 Exequente: **Erika Peixoto de Oliveira**
 Executado: **Paulo Antonio da Silva**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávio Pinella Helaehil**

Vistos.

À vista da certidão de pg. 42, para avaliação dos direitos aquisitivos e valor locatício do imóvel, **nomeio perito** o Dr. FÁBIO MARTIN, facultando-se às partes a indicação de assistentes técnicos e formulação de quesitos no prazo de 15 (quinze) dias (art. 465, § 1º, do CPC), sob pena de preclusão.

Na sequência, **expeça-se** ofício à Defensoria Pública para reserva dos honorários ao perito nomeado.

Após, **intime-se** o perito da nomeação e **início** dos trabalhos.

Laudo em 30 (trinta) dias após a vistoria no imóvel.

Apresentado o laudo: **(i) oficie-se** à Defensoria Pública para o devido pagamento; **(ii) intinem-se** as partes para manifestação no prazo comum de 15 (quinze) dias (art. 477, § 1º do CPC).

Cumpridas as determinações acima, **conclusos**.

Int.

Santo André, 03 de setembro de 2019.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0979/2019, foi disponibilizado na página 1081/1084 do Diário da Justiça Eletrônico em 05/09/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Flavia Monteiro Bicudo (OAB 239873/SP)
Fernanda Zampol Loberto Martinelli (OAB 251891/SP)
Edna Aparecida de Sousa (OAB 109563/SP)

Teor do ato: "Vistos. À vista da certidão de pg. 42, para avaliação dos direitos aquisitivos e valor locatício do imóvel, nomeio perito o Dr. FÁBIO MARTIN, facultando-se às partes a indicação de assistentes técnicos e formulação de quesitos no prazo de 15 (quinze) dias (art. 465, § 1º, do CPC), sob pena de preclusão. Na sequência, expeça-se ofício à Defensoria Pública para reserva dos honorários ao perito nomeado. Após, intime-se o perito da nomeação e início dos trabalhos. Laudo em 30 (trinta) dias após a vistoria no imóvel. Apresentado o laudo: (i) oficie-se à Defensoria Pública para o devido pagamento; (ii) intemem-se as partes para manifestação no prazo comum de 15 (quinze) dias (art. 477, § 1º do CPC). Cumpridas as determinações acima, conclusos. Int."

Santo André, 5 de setembro de 2019.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0008316-28.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Condomínio**
 Exequente: **Erika Peixoto de Oliveira**
 Executado: **Paulo Antonio da Silva**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que as partes deixaram de formular quesitos e nomear assistentes técnicos. Nada Mais. Santo André, 11 de outubro de 2019. Eu, _____, BRUNO HENRIQUE MARTINS, Escrevente Técnico Judiciário.

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11)

4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0008316-28.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Condomínio**
 Exequente: **Erika Peixoto de Oliveira**
 Executado: **Paulo Antonio da Silva**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

Santo André, 17 de outubro de 2019.

Prezado(a) Senhor(a),

Pelo presente, solicito a Vossa Senhoria providências para custeio pelo Fundo de Assistência Judiciária, conforme planilha abaixo:

Nº do Processo: 0008316-28.2019.8.26.0554	
Nome da Ação: Cumprimento de Sentença	Carta Precatória: (x) não () sim
Deprecante:	
Tipo e natureza da perícia: avaliação	
Comarca e Vara: Comarca de Santo André, 3ª Vara Cível	
Endereço: Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br	
CNPJ: 51.174.001/0001-93 (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo)	
Autor: Erika Peixoto de Oliveira	
CPF: 113.140.948-58	
Réu: Paulo Antonio da Silva	
CPF: 060.484.118-39	
() Atua Defensor Público	
() Atua Advogado conveniado	
(x) Atua Advogado particular	
() Perícia já executada (x) Perícia não executada	
() Em caso de perícia contábil: não se trata de mera atualização ou verificação de cálculo	
() Em caso de perícia médica: condições de saúde impedem a locomoção até unidade do IMESC	
Parte beneficiária da justiça gratuita: (x) Autor () Réu () Ambas as partes	
A perícia foi requerida pelo:	
() Autor	
() Réu	
() MP	
() Ambas as partes – perícia deferida após 18/03/2016? () não () sim, rateio – Autor *%. Réu *%	
(art. 95 do CPC)	
(x) Determinada de ofício pelo Juiz – perícia deferida após 18/03/2016? () não () sim, rateio – Autor 100%. Réu *% (art. 95 do CPC)	
Honorários Periciais Definitivos: (x) sim () não	

0008316-28.2019.8.26.0554

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11)

4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**Valor da causa:** R\$ 15.092,20**Ação coletiva/litiscônsórcio ativo e/ou passivo:** () sim (x) não**Nome do perito:** Fabio Martin**RG:** 15.651.998-SSP/SP**CPF:** 077.476.538-08**Endereço residencial completo com CEP:** Rua Emilia Marengo, 260, 14º, conj. 143, Vila Regente Feijo - CEP 03336-000, São Paulo-SP**Número de inscrição no INSS:** 11289140876**Ou Número do PIS:** 121773579509**Ou Número do PASEP:** ***Número de inscrição no CCM - Cadastro de Contribuinte Mobiliário:** 2.565.480-2/PMSP**Data de nascimento:** ***Estado Civil:** ***Telefone:** ***E-mail:** peritofabiomartin@gmail.com.br**Banco do Brasil S/A:** CNPJ/MF nº 000.000.0000/0001-91

Agência nº: 4859-3	Conta Corrente nº: 700265-3	Nome do Perito: Fabio Martin
------------------------------	---------------------------------------	--

Atenciosamente.

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). Flávio Pinella Helaehil**

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

Ao(À) Exmo(a). Sr(a).

**Defensor(a) Público(a) Chefe da Coordenadoria Regional da
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

*



Santo André, 08 de Novembro de 2019.

OFICIO Nº 1066-P/2019**PROCESSO Nº 0008316-28.2019.8.26.0554 – ORDEM Nº 2165/2012****REQUERENTE:** Erika Peixoto de Oliveira**REQUERIDO:** Paulo Antonio da Silva**Cumprimento de Sentença - Condomínio**

Pelo presente, em atenção ao ofício s/nº, datado de 17 de Outubro de 2019, informamos que foi indeferido o pedido de reserva de numerário de honorários periciais, por não atender aos requisitos previstos na Deliberação CSDP nº 92, de 29 de agosto de 2008. Precisamos de informações referentes ao **Valor da Causa**, pois em verificação ao sistema E-saj, foi analisado que o valor não confere com o mencionado na planilha.

Assim, para podermos deferir o pedido de reserva, deverá ser encaminhada para este órgão uma nova planilha com os dados integralmente preenchida.

Apresentamos a Vossa Excelência os protestos de elevada estima e distinta consideração.

CLÁUDIO LÚCIO DE LIMA*Coordenador Regional – Regional do Grande ABCD***AO****EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP**

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11)

4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0008316-28.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Condomínio**
 Exequente: **Erika Peixoto de Oliveira**
 Executado: **Paulo Antonio da Silva**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

Santo André, 18 de novembro de 2019.

Prezado(a) Senhor(a),

Pelo presente, solicito a Vossa Senhoria providências para custeio pelo Fundo de Assistência Judiciária, conforme planilha abaixo:

Nº do Processo: 0008316-28.2019.8.26.0554	
Nome da Ação: Cumprimento de Sentença	Carta Precatória: (x) não () sim
Deprecante:	
Tipo e natureza da perícia: avaliação	
Comarca e Vara: Comarca de Santo André, 3ª Vara Cível	
Endereço: Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br	
CNPJ: 51.174.001/0001-93 (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo)	
Autor: Erika Peixoto de Oliveira	
CPF: 113.140.948-58	
Réu: Paulo Antonio da Silva	
CPF: 060.484.118-39	
() Atua Defensor Público	
() Atua Advogado conveniado	
(x) Atua Advogado particular	
() Perícia já executada (x) Perícia não executada	
() Em caso de perícia contábil: não se trata de mera atualização ou verificação de cálculo	
() Em caso de perícia médica: condições de saúde impedem a locomoção até unidade do IMESC	
Parte beneficiária da justiça gratuita: (x) Autor () Réu () Ambas as partes	
A perícia foi requerida pelo:	
() Autor	
() Réu	
() MP	
() Ambas as partes – perícia deferida após 18/03/2016? () não () sim, rateio – Autor *%. Réu *%	
(art. 95 do CPC)	
(x) Determinada de ofício pelo Juiz – perícia deferida após 18/03/2016? () não () sim, rateio – Autor 100%. Réu *% (art. 95 do CPC)	
Honorários Periciais Definitivos: (x) sim () não	

0008316-28.2019.8.26.0554

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11)

4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

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

Valor da causa: R\$ 38.775,00 (21/11/2012 - processo principal) R\$ 15.092,20 (03/05/2019 - cumprimento de sentença)		
Ação coletiva/litiscônsórcio ativo e/ou passivo: () sim (x) não		
Nome do perito: Fabio Martin		
RG: 15.651.998-SSP/SP		
CPF: 077.476.538-08		
Endereço residencial completo com CEP: Rua Emilia Marengo, 260, 14º, conj. 143, Vila Regente Feijo - CEP 03336-000, São Paulo-SP		
Número de inscrição no INSS: 11289140876		
Ou Número do PIS: 121773579509		
Ou Número do PASEP: *		
Número de inscrição no CCM - Cadastro de Contribuinte Mobiliário: 2.565.480-2/PMSP		
Data de nascimento: *		Estado Civil: *
Telefone: *		E-mail: peritofabiomartin@gmail.com.br
Banco do Brasil S/A: CNPJ/MF nº 000.000.0000/0001-91		
Agência nº: 4859-3	Conta Corrente nº: 700265-3	Nome do Perito: Fabio Martin

Atenciosamente.

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). Flávio Pinella Helaeihil**

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

Ao(À) Exmo(a). Sr(a).

**Defensor(a) Público(a) Chefe da Coordenadoria Regional da
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

*



03 de Dezembro de 2019

OFÍCIO SPP Nº: 812 122019
ASSUNTO: RESERVA DE HONORÁRIOS PERICIAIS
MÊS DE REFERÊNCIA: DEZEMBRO/2019

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Dr(a) Juiz(a) de Direito,

Por meio deste, informo a Vossa Excelência que em DEZEMBRO/2019 foi efetuada a reserva de valor para suportar o pagamento de honorários periciais, conforme Termo de Cooperação firmado entre a Secretaria da Justiça e Cidadania e a Defensoria Pública do Estado de São Paulo para o processo abaixo.

PROCESSO Nº: 0008316-28.2019.8.26.0554
REQUERENTE: ERIKA PEIXOTO DE OLIVEIRA
REQUERIDO: PAULO ANTONIO DA SILVA
PARTE BENEFICIÁRIA DA JUSTIÇA GRATUITA: ERIKA PEIXOTO DE OLIVEIRA
VALOR BRUTO: R\$ 373,00
PERITO: FABIO MARTIN

Aguarda-se a comunicação escrita de Vossa Excelência quanto à realização do trabalho pericial a contento para providenciar a comunicação à Secretaria de Justiça e Cidadania, responsável pelo crédito dos honorários em conta corrente do perito.

Salienta-se que a perícia será custeada com recursos públicos provenientes do Fundo Especial de Custeio de Perícias aos beneficiários da justiça gratuita, cujos valores e sistemática estão previstos na Deliberação CSDP nº 92/2008.

Na eventualidade de, ao final do processo, a parte sucumbente não ser beneficiária da justiça gratuita, esta deverá providenciar a restituição do valor despendido à Secretaria da Justiça e da Defesa da Cidadania, conforme dados abaixo:

Banco: 001 - Banco do Brasil - Agência: 01897-X C/C 00139605-6 CNPJ: 46.381.000/0001-80

Na oportunidade, apresento votos de elevada estima e distinta

Ao
Excelentíssimo(a)

Juiz(a) de Direito da STO ANDRE 03A V CIVEL
SANTO ANDRE

Responder a todos   Excluir  Lixo Eletrônico  Bloquear 

Retransmitidas: INICIO DOS TRABALHOS- PROCESSO DIGITAL Nº 0008316-28.2019.8.26.0554

MO

Microsoft Outlook

Qua, 11/12/2019 16:01

peritofabimartin@gmail.com 

INICIO DOS TRABALHOS- PR...

15 KB

A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:

peritofabimartin@gmail.com (peritofabimartin@gmail.com)

Assunto: INICIO DOS TRABALHOS- PROCESSO DIGITAL Nº 0008316-28.2019.8.26.0554

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SANTO ANDRÉ****FORO DE SANTO ANDRÉ****3ª VARA CÍVEL**

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0008316-28.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Condomínio**
 Exequente: **Erika Peixoto de Oliveira**
 Executado: **Paulo Antonio da Silva**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que até o momento o Perito não apresentou o laudo, motivo pelo qual reiterei nesta data o e-mail enviado em 11 de dezembro de 2019 para sua intimação. Nada Mais. Santo André, 07 de maio de 2020. Eu, _____, BRUNO HENRIQUE MARTINS, Escrevente Técnico Judiciário.

Responder a todos Excluir Lixo Eletrônico Bloquear ...

Referente ao processo nº 0008316-28.2019

BM

BRUNO HENRIQUE MARTINS

Qui, 07/05/2020 11:32

peritofabiomartin@gmail.com



Processo Digital nº: 0008316-28.2019.8.26.0554 (controle nº 2012/002165)

Classe - Assunto Cumprimento de Sentença - Condomínio

Exequente: Erika Peixoto de Oliveira

Executado: Paulo Antonio da Silva

Boa tarde, venho por meio deste, reiterando o e-mail enviado em 11/12/2019, intimar Vossa Senhoria a apresentar o laudo do processo supra mencionado.

Att,

**BRUNO HENRIQUE MARTINS**

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

3º Ofício Cível - Santo André

Praça Quarto Centenário, 3 - Centro - Santo André/SP - CEP: 09015-080

Tel: (11) 4435-6809

Cel: (11) 97678-0776

E-mail: bhmartins@tjsp.jus.br

↶ Responder a todos ∨  Excluir  Lixo Eletrônico Bloquear ...

Retransmitidas: Referente ao processo nº 0008316-28.2019

MO

Microsoft Outlook

Qui, 07/05/2020 11:32

peritofabimartin@gmail.com ∨



Referente ao processo nº 000...

33 KB

A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:

peritofabimartin@gmail.com (peritofabimartin@gmail.com)

Assunto: Referente ao processo nº 0008316-28.2019

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.****Processo nº 0008316 – 28 / 19**

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de cumprimento de sentença, ajuizada por **ERIKA PEIXOTO DE OLIVEIRA** em face de **PAULO ANTONIO DA SILVA**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm muito respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBJETIVO

Ao pedido do Juízo desta Vara Cível, o objetivo deste trabalho é a determinação do justo, real e atual valor do imóvel, constituído de terreno e benfeitorias situado na Rua Manuel Rebelo e Souza, nº 64-64C, bairro Jardim Rodolfo Pirani no município de São Paulo, SP, cuja detalhada descrição estará contida no decorrer deste laudo de Avaliação Judicial.

Conforme matrícula 122.881 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, às folhas 21 e 22 dos autos, trata-se de um imóvel edificado num terreno medindo 10,00 m de frente, da frente aos fundos de ambos os lados mede 25,00 m e nos fundos mede a largura da frente, encerrando uma área de 250,00 m², contendo uma edificação de 250,00 m².

Após cuidadosa pesquisa nos arquivos da PMSP identificamos que o cadastro do imóvel é 152.299.0005-8.

As áreas informadas acima estão no documento Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitido pela Prefeitura de São Paulo, inserido no anexo IV deste Laudo de Avaliação.

2. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa., possa ao final da presente demanda julgar com precisão.

3. CONTEÚDO

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens vão, a seguir, discriminados:

- Definições Normativas

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Definições Gerais
- Metodologia
- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando
- Avaliação
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

As normas utilizadas para avaliação neste laudo estão a seguir relacionadas e os valores, grau de fundamentação e precisão se enquadram no nível 1 (um) e 3 (três), respectivamente.

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2/2011 (REVISADA) - Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- NBR 14653 – 4 Avaliação de Bens (Parte 4 – Empreendimentos).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2007).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de São Paulo.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

Para o bom entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas, utilizadas neste laudo de avaliação judicial, relacionamos a seguir alguns dos termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

5.1. AVALIAÇÃO

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

5.2. ACESSÓRIOS

Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

5.3. BEM

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

5.4. BENFEITORIAS

Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

5.5. CAMPO DE ARBITRIO

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

5.10. DEPRECIAÇÃO

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

- **DECREPITUDE:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- **DETERIORAÇÃO:** Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequada.
- **MUTILAÇÃO:** Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.
- **OBSOLETISMO:** Superação tecnológica ou funcional.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado a avaliação de bens.

5.12. ENGENHARIA LEGAL

Parte da engenharia que atua na interface técnica legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias relativas a procedimentos judiciais.

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 01 (um).

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as influências de diversas características.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.18. PESQUISA

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

5.20. VALOR DE MERCADO

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

5.21. VALOR RESIDUAL

Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

Conceitualmente, à parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR – 14653 - 1), define no conceito geral o valor de mercado como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mer-

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

cado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”.

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

No sentido de elucidação, discorremos abaixo sobre os fatores que interferem direta ou indiretamente, na determinação do valor de bens imobiliários:

- **FATORES INTRÍNSECOS:** Também chamados de fatores físicos decorrentes das próprias características dos imóveis, quer seja quanto ao terreno, como por exemplo: localização, conformação topográfica, forma geométrica, constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física, etc.
- **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

Para se avaliar um bem, utilizamos dois grupos, como especificados a seguir:

- **DIRETOS:** Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.
- **INDIRETOS:** Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de sub métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método que se empregará a base para todas as avaliações será a comparação, independentemente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Aquele que define o valor ou o custo de um bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas desse bem.

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Identificam o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:** Identificam o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerados custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.
- **MÉTODO DA RENDA:** Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamental.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **MÉTODO INVOLUTIVO:** Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

Tendo em vista o retro descrito, deduzimos que, no caso vertente, o justo valor corresponde ao valor único nelas conceituado o qual por sua vez, é igual ao valor do mercado.

Em outras palavras, este último equivale também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizada pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Número significativo de comprador e vendedor, de tal sorte que não possam normalmente ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistências de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e a tendência deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.

As etapas para realizar a avaliação do imóvel em questão se dividem em:

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Vistoria
- Coleta de Dados
- Análise dos Dados
- Formação de opinião de valor e etc...

8.1. VISTORIA

Á vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordado entre as partes e explicitado no laudo.

8.2. COLETA DE DADOS

Em continuidade aos trabalhos de avaliação é efetuada a coleta dos dados relativos às características de cada um dos bens em análise, verificando plantas, documentos, projetos, enfim, tudo que possa esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação.

Na coleta de dados é importante ressaltar:

- Pesquisa
- Situação mercadológica
- Dados físicos – funcionais
- Dados de mercado

8.2.1. PESQUISA

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

e etc.

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLÓGICA

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

São aqueles que se referem às características físicas e funcionais do imóvel.

A coleta desses dados é efetuada através de vistoria, que é imprescindível para a realização de uma boa avaliação.

A vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao segmento de mercado.

Durante as vistorias, o avaliador realiza o levantamento de dados técnicos, características físicas, utilização do bem e outros fatores relevantes para a formação do valor.

Na vistoria o avaliador anota: as características do bem avaliando, levantamento de dados técnicos, analisando também os aspectos voltados ao estado de conservação e manutenção, a NBR 14653-2, classificando esses dados como variáveis dependentes e independentes.

8.2.4. DADOS DE MERCADO

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado, dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Cotações de mão-de-obra
- Custos unitários médios de construção
- Taxas de juros
- Taxa de rendimento utilizado
- Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis, etc.

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Revistas
- Jornais
- Publicações especializadas
- Cartórios
- Internet
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

É recomendável buscar um número razoável de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.

Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

Através da coleta de dados procede-se a análise dos mesmos, definindo-se a avaliação por um ou mais métodos.

Esta definição é feita analisando-se a quantidade e a qualidade dos dados de mercado, aliadas à experiência do avaliador, objetivo do trabalho, métodos a serem adotados, precisão, fundamentação e os tratamentos matemáticos a serem empregados.

8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

Envolve a aplicação de fatores e critérios, instituídos a partir da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos, ou a partir

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

de estudos específicos referendados pelo IBAPE, sendo a amostra saneada ao final dos cálculos.

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

Se valer de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, sendo que neste mesmo tratamento a própria amostra revelará qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, está situado na Rua Manuel Rebelo e Souza, nº 64-64C, bairro Jardim Rodolfo Pirani no município de São Paulo, SP – Índice Fiscal = R\$ 134,00 correspondente ao Setor 152, Quadra 299.

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui como característica principal residências de padrão simples e médio. A atividade comercial é variada e se concentra na Avenida Rodolfo Pirani e na Rua Morro das Pedras, podendo citar, comércios e serviços diversos e linhas de ônibus.

Sua principal referência é estar inscrita dentro da geometria formada pela Avenida Rodolfo Pirani, Rua Fernando Álvares, Rua Dona Catarina Velasco e Rua Morro das Pedras.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, lei nº 16.402/16, o local é tido como zona mista ambiental (ZMa).

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso ao imóvel avaliando pode ser feito pela Rua Morro das Pedras e Avenida Rodolfo Pirani.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O logradouro possui rede de água potável, águas pluviais, esgotos, energia elétrica, iluminação públicas, telefone, sarjetas, guias, pavimentação asfáltica, passeios públicos, coleta de lixo, correio e TV a cabo.

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando possui classe residencial, grupo de casa, padrão construtivo proletário no intervalo médio de $R8N = 0,734$, conforme o Estudo dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP no ano 2017.

9.7. BENFEITORIAS

Trata-se de um terreno com duas casas e um salão erigida em solo firme, seco em alicerce com o logradouro público.

No terreno, medindo 10,00 m de frente, 25,00 m em ambos os lados (frente aos fundos) e 10,00 m de fundos, encerrando uma área de 250,00 m² identificamos duas construções unifamiliares e um salão com área total de 250,00 m² conforme consta no documento Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (Anexo IV);

A idade da construção é de 20 anos e seu estado de conservação “f - necessitando de reparos simples a importantes”.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado, obedecendo as seguintes recomendações:

- Que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado.
- Que as benfeitorias sejam apropriadas pelo método direto de custo.
- Análise da adequação das benfeitorias, com especial atenção para o sub aproveitamento ou super aproveitamento.
- Quanto à vantagem da coisa feita e/ou fator de comercialização, como o objetivo principal é a comparação direta dos preços de venda, deixamos de considerar esta parcela.

Sendo assim a nossa sequência obedecerá aos seguintes cálculos:

- Cálculo do valor do terreno.

$$V(t) = [V(ut) \times A(t) \times (F(f) + F(p) + F(top) + F(l) + F(a) - n + 1)]$$

Onde:

V(t) = valor do terreno

F(p) = fator de profundidade

V(ut) = valor unitário do terreno

F(top) = fator de topografia

A(t) = área do terreno

F(l) = fator de localização

F(f) = fator de frente

F(a) = fator de área

- Cálculo do custo da construção

Depreciação pela idade

le / lr e K

$$Foc = R + k \times (1 - R)$$

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Cc = R8N x Sinduscon x Ac x Foc

Onde:

Cc = custo da construção

Ac = área de construção

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, coeficiente de depreciação que ajusta o valor de mercado ao bem

K = coeficiente de adequação ao padrão construtivo

R8N = Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

Aplicando-se a depreciação criteriosamente, encontra-se o valor real do mercado.

Vv = Vt + Cc

Onde:

Vv = valor de venda

Vt = valor do terreno

Cc = custo da construção

Esclarecimentos:

Para a presente avaliação efetuamos diversas pesquisas de imóveis similares com o mesmo padrão construtivo e ofertados na mesma região.

Adotamos o estudo dos valores das edificações de imóveis urbanos IBAPE-SP utilizando-se o custo de construção – SINDUSCON - SP, R8N = R\$ 1.468,15 / m² – Julho/2020.

Utilizamos o fator de fonte 0,90 (desconto de 10,00% sobre o valor de venda).

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1. VALOR UNITÁRIO BÁSICO, HOMOGENEIZADO E SANEADO.

A perícia técnica judicial apurou, após levantamento dos dados imobiliários na região, todos os valores dos imóveis que participaram do estudo para execução da referida metodologia.

Segue no Anexo - II (dois) a pesquisa de mercado com os dados colhidos em campo indicando fielmente informações referentes aos terrenos (06 - seis amostras).

Concluída a homogeneização dos elementos comparativos, todos os elementos ficam dentro do intervalo de aceitação de + ou - 30% em torno da média aritmética, sendo assim, ter-se-á o valor unitário saneado por metro quadrado de terreno paradigma, igual a R\$ 1.054,57/m² (Um mil e cinquenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos por metro quadrado), data base Julho / 2020.

10.1.1. AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO

O Valor do terreno avaliando situado na Rua Manuel Rebelo e Souza, nº 64-64C, bairro Jardim Rodolfo Pirani, no município de São Paulo, SP, será obtido pela fórmula:

$$V(t) = [V(ut) \times A(t) \times (F(f) + F(p) + F(top) + F(l) + F(a) - n + 1)]$$

$$V(t) = R\$ 1.054,57/m^2 \times 250,00 \text{ m}^2 \times [(1,00) + (1,00) + (1,00) + (1,00) + (250/125)^{0,2} (-5) + 1] = R\$ 302.845,70$$

Consequentemente o valor total referente à parcela do terreno, é de:

R\$ 302.850,00 - (Julho / 2020)

(Trezentos e Dois Mil, Oitocentos e Cinquenta Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

10.1. 2. CÁLCULO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

Para as benfeitorias existentes no imóvel situado na Rua Manuel Rebelo e Souza nº 64-64C, bairro Jardim Rodolfo Pirani, no município de São Paulo, SP, calcula-se o valor da construção considerando-se os seguintes parâmetros:

SINDUSCON R8N = R\$ 1.468,15 / m² – Julho/2020.

Classe residencial / grupo casa / padrão proletário no intervalo médio (1.2.2) de R8N = “0,734”;

Área = 250,00 m²

Idade da edificação I(e)= 20 anos

Vida Referencial I(r) = 60 anos

Relação percentual entre a idade da edificação e vida referencial na época de sua avaliação = I(e)/I(r) = 20/60 = 0,34 ou 34,00%

R (valor residual) = “20%”;

Estado de conservação da edificação = “f” – necessitando de reparos simples a importantes;

Coeficiente de Ross/Heideck – K = 0,5158.

Sendo assim, calculam-se:

Foc (fator de obsolescência) = R+ k x (1-R) = [0,20+(0,5158) x (1,00-0,20)]

Foc (fator de obsolescência) = “0,6126”

$$\mathbf{Cc = R8N \times SINDUSCON/SP \times Ac \times Foc}$$

$$Cc = 0,734 \times 1.468,15 \times 250,00 \text{ m}^2 \times 0,6126 = 165.037,82$$

R\$ 165.050,00 - (Julho / 2020)

(Cento e Sessenta e Cinco Mil e Cinquenta Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

12. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído por terreno e benfeitorias, sito na Rua Manuel Rebelo e Souza nº 64-64C, bairro Jardim Rodolfo Pirani, no município de São Paulo, SP, é de:

R\$ 467.900,00 – (Julho / 2020)

(Quatrocentos e Sessenta e Sete Mil e Novecentos Reais)

Com base no valor justo, real e atual do imóvel, este Expert conclui que o valor de aluguel correspondente ao terreno e benfeitorias do imóvel, à uma taxa de 5,00% a.a., sito na Rua Manuel Rebelo e Souza nº 64-64C, bairro Jardim Rodolfo Pirani, no município de São Paulo, SP, é de:

R\$ 1.950,00 – (Julho / 2020)

(Um Mil, Novecentos e Cinquenta Reais / Mês)

Fábio Martin

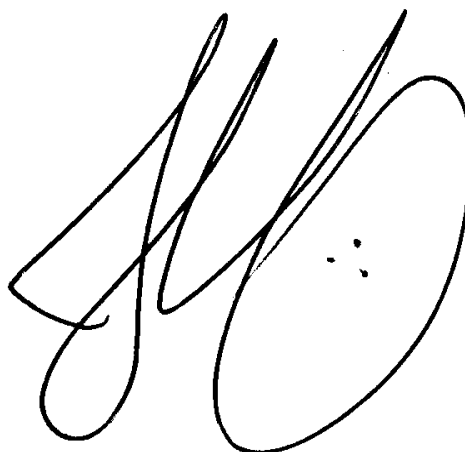
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo de avaliação judicial, onde o mesmo possui 22 (vinte e duas) laudas digitalizadas no anverso destas, acompanham o presente 05 (cinco) anexos, conforme descritos abaixo, sendo esta última lauda que vai também datada e assinada.

Anexo	I	–	Pesquisa dos Elementos Comparativos
Anexo	II	–	Tabela de Homogeneização dos Fatores
Anexo	III	–	Croquis da Localização Geográfica
Anexo	IV	–	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel
Anexo	V	–	Documentação Fotográfica

São Paulo, 31 de Julho de 2020.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.


Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO I

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					jul/20	
IMÓVEL AVALIANDO	RUA MANUEL REBELO E SOUZA Nº 64-64C		Áreas (m ²)	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO	VALOR DE MERCADO (R\$)
			T: 250,00			
			C: 250,00			
LOGRADOURO	JARDIM RODOLFO PIRANI - SÃO PAULO/SP					




FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS										
FICHA Nº 1	RUA FERNANDO OSÓRIO Nº 141				T: 131,00	237.082,00	0,90	213.373,80		
					C: 76,00	FOTO				
	Descrição interna	Três dormitórios, sala de estar, cozinha, um banheiro, duas vagas de garagem								
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato					
	5	26,2	52,00	Meio de Quadra	Regular					
	Padrão IBAPE	Simples - intervalo médio de R\$N 1.2.4:				1,497				
	Idade (%) vida ref.:	12%	Estado conserv.	Necess. reparos simples		e k: 0,7640				
	Contato	VivaReal - CÓD: CA1878			Data					
				tel: (41) 99815-9640			15/07/2020			

FICHA Nº 2	RUA HENRIQUE LOBO Nº 272				T: 125,00	380.000,00	0,90	342.000,00		
					C: 100,00	FOTO				
	Descrição interna	Quatro dormitórios (uma suíte), sala, cozinha, dois banheiros, duas vagas de garagem								
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato					
	5	25	138,00	Meio de Quadra	Regular					
	Padrão IBAPE	Médio - intervalo médio de R\$N 1.2.5:				2,154				
	Idade (%) vida ref.:	38%	Estado conserv.	Regular		c k: 0,7192				
	Contato	Imovelweb - CÓD: 2948762499			Data					
				tel: 2884-6500			15/07/2020			

FICHA Nº 3	RUA FORTALEZA DE SANTIAGO Nº 52				T: 203,00	330.000,00	0,90	297.000,00		
					C: 99,00	FOTO				
	Descrição interna	Três dormitórios, sala, cozinha, banheiro, uma vaga de garagem								
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato					
	10	20,3	130,00	Meio de Quadra	Regular					
	Padrão IBAPE	Simples - intervalo médio de R\$N 1.2.4:				1,497				
	Idade (%) vida ref.:	54%	Estado conserv.	Necess. reparos simples		e k: 0,4785				
	Contato	VivaReal - CÓD: CA1066			Data					
				tel: 2015-2000			15/07/2020			

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS											
FICHA Nº 4	RUA PADRE LUIS DE SIQUEIRA Nº 491					T: 152,00	220.000,00	0,90	198.000,00	FOTO	
						C: 143,00					
	Descrição interna	Dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, quatro vagas de garagem e salão comercial									
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato						
	17,93	9,25	55,00	Meio de Quadra	Regular						
	Padrão IBAPE	Simples - intervalo médio de R8N 1.2.4:				1,497					
	Idade (%) vida ref.:	62%	Estado conserv.	Necess. reparos simples		e	k: 0,4077				
Contato	VivaReal - CÓD: CA0079 tel: 2919-0077				Data		15/07/2020				
FICHA Nº 5	RUA JULIO CESAR MOREIRA Nº 436					T: 261,00	434.000,00	0,90	390.600,00		FOTO
						C: 100,00					
	Descrição interna	Três dormitórios (duas suítes), sala, cozinha, banheiro, duas vagas de garagem									
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato						
	10	26,1	130,00	Meio de Quadra	Regular						
	Padrão IBAPE	Simples intervalo médio R8N - 1.2.4				1,497					
	Idade (%) vida ref.:	72%	Estado conserv.	Necess. reparos simples		e	k: 0,3119				
Contato	VivaReal - CÓD: CA1569 tel: 2015-2000				Data		15/07/2020				
FICHA Nº 6	RUA MORRO DAS PEDRAS Nº 120					T: 250,00	550.000,00	0,90	495.000,00		FOTO
						C: 246,00					
	Descrição interna	Casa 01: Dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço Casa 02: Um dormitório, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e salão comercial									
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato						
	10	25	128,00	Meio de Quadra	Regular						
	Padrão IBAPE	Econômico intervalo médio R8N - 1.2.3				1,070					
	Idade (%) vida ref.:	42%	Estado conserv.	Necess. reparos simples a importantes		f	k: 0,4688				
Contato	Imovelweb - CÓD: 2924103095 tel: 2884-6500				Data		15/07/2020				

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO II

Fábio Martin

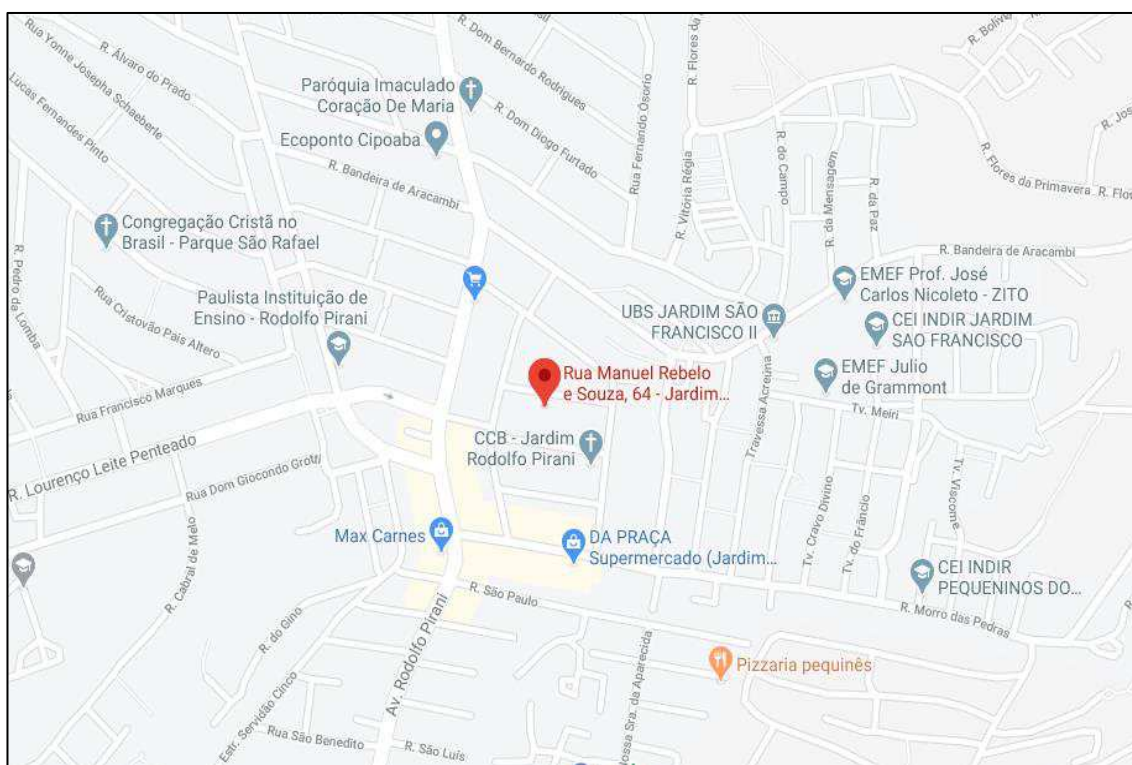
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

TABELA PARA HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DE TERRENOS											
ELEMENTOS	ÁREA DO TERRENO M ²	VALOR DE MERCADO R\$	BENFEITORIAS R\$	UNITÁRIO (R\$/M2)	FATOR TESTADA (Ft)	FATOR PROFUND. (Fp)	FATOR TRANSP. (Ftr)	FATOR TOPOGR. (Ftop)	FATOR ÁREA (Fa)	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/M2)	
1	131,00	213.373,80	135.498,27	594,47	1,0000	1,0000	2,5769	1,0000	1,0094	1.537,49	
2	125,00	342.000,00	245.199,47	774,40	1,0000	1,0000	0,9710	1,0000	1,0000	751,96	
3	203,00	297.000,00	126.808,09	838,38	1,0000	1,0003	1,0308	1,0000	1,1018	949,78	
4	152,00	198.000,00	165.365,95	214,70	1,0000	1,0064	2,4364	1,0000	1,0399	533,02	
5	261,00	390.600,00	98.796,43	1.118,02	0,9642	1,0000	1,0308	1,0000	1,1586	1.289,72	
6	250,00	495.000,00	222.222,16	1.091,11	0,9642	1,0000	1,0469	1,0000	1,1487	1.265,44	
<p>Conforme preconiza a norma ABNT NBR 14.653 - 2011 - Avaliação de Imóveis Urbanos</p> <p>Atingiu o Grau de precisão III</p> <p>Atingiu como pontos mínimos, os itens obrigatórios, ou seja: "6 pontos"</p> <p>Atende ao intervalo admissível para o conjunto de fatores: 0,40 a 2,50</p>											
<p>SOMA DOS VALORES HOMOGENEIZADOS</p> <p>MÉDIA ARITMÉTICA</p> <p>MÉDIA SANEADA 1.054,57</p> <p>DESVIO PADRÃO</p> <p>COM + OU - 30%</p>											
										6.327,41	1.054,57
										738,20	1.370,94

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO III

Fábio Martin
 Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570




Croqui de localização geográfica do imóvel na Rua Manuel Rebelo e Souza nº 64-64C

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO IV

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020
Cadastro do Imóvel: 152.299.0005-8	
Local do Imóvel: R MANUEL REBELO E SOUZA, 64 - 64C JD. COLORADO LTA 5 QD 60 CEP 08310-050 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana	
Endereço para entrega da notificação: R MANUEL REBELO E SOUZA, 64 - 64C JD. COLORADO LTA 5 QD 60 CEP 08310-050	
Contribuinte(s): CPF 761.176.428-49 EUDOXIO GODOY	
Dados cadastrais do terreno:	
Área incorporada (m²): 250	Testada (m): 10,00
Área não incorporada (m²): 0	Fração ideal: 1,0000
Área total (m²): 250	
Dados cadastrais da construção:	
Área construída (m²): 250	Padrão da construção: 1-B
Área ocupada pela construção (m²): 120	Uso: residência
Ano da construção corrigido: 2000	
Valores de m² (R\$):	
- de terreno: 382,00	
- da construção: 715,00	
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada: 95.500,00	
- da área não incorporada: 0,00	
- da construção: 125.125,00	
Base de cálculo do IPTU: 220.625,00	
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.	
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/11/2020, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/	

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO V

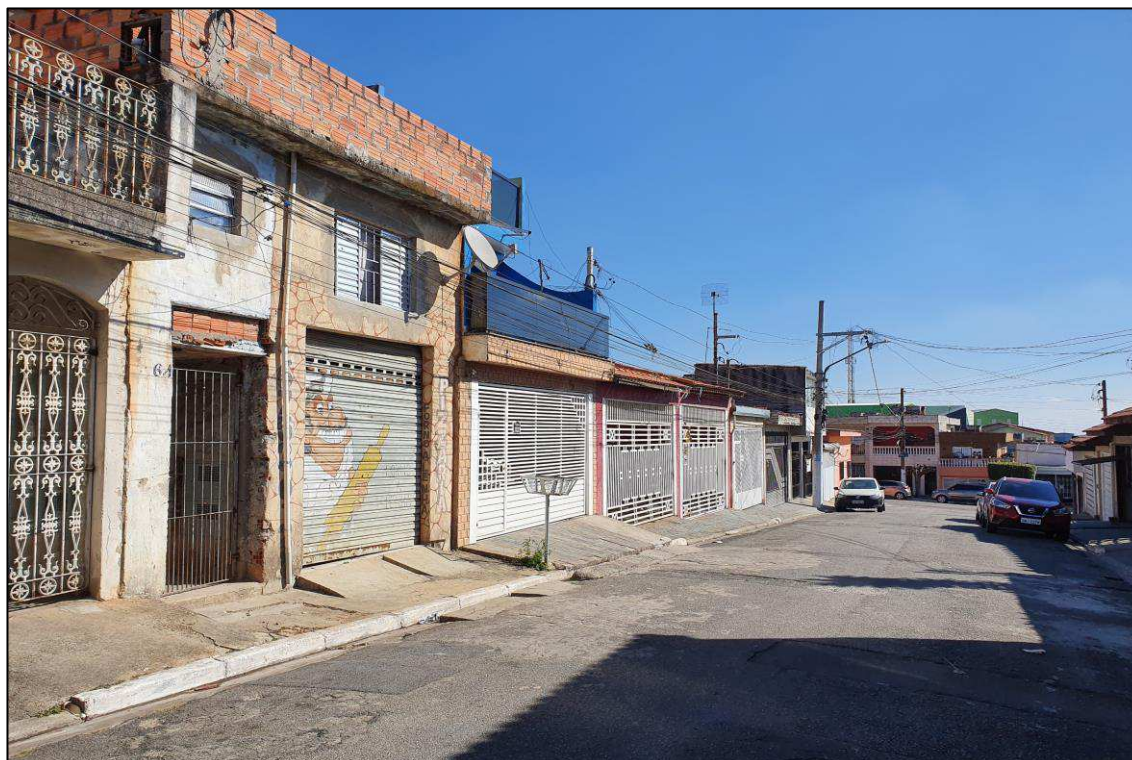
Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 01 – Vista da fachada do imóvel avaliando.



FOTO Nº 02 – Vista da Rua Manuel Rebelo e Souza à direita do imóvel avaliando



Fábio Martin
 Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 03 – Vista da Rua Manuel Rebelo e Souza à esquerda do imóvel avaliando



FOTO Nº 04 – Detalhe do acesso ao imóvel avaliando



Fábio Martin
 Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 05 – Vista do salão no imóvel avaliando

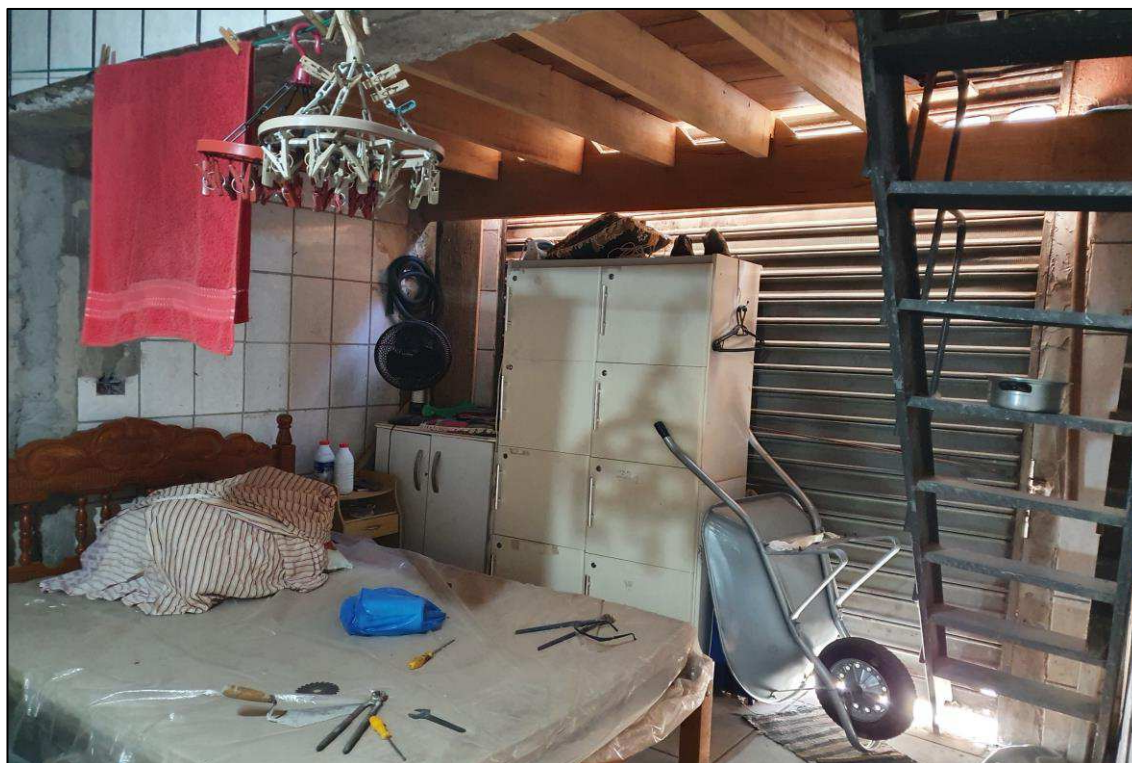


FOTO Nº 06 – Vista do corredor de acesso às casas do imóvel avaliando



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 07 – Vista do interior da casa 01

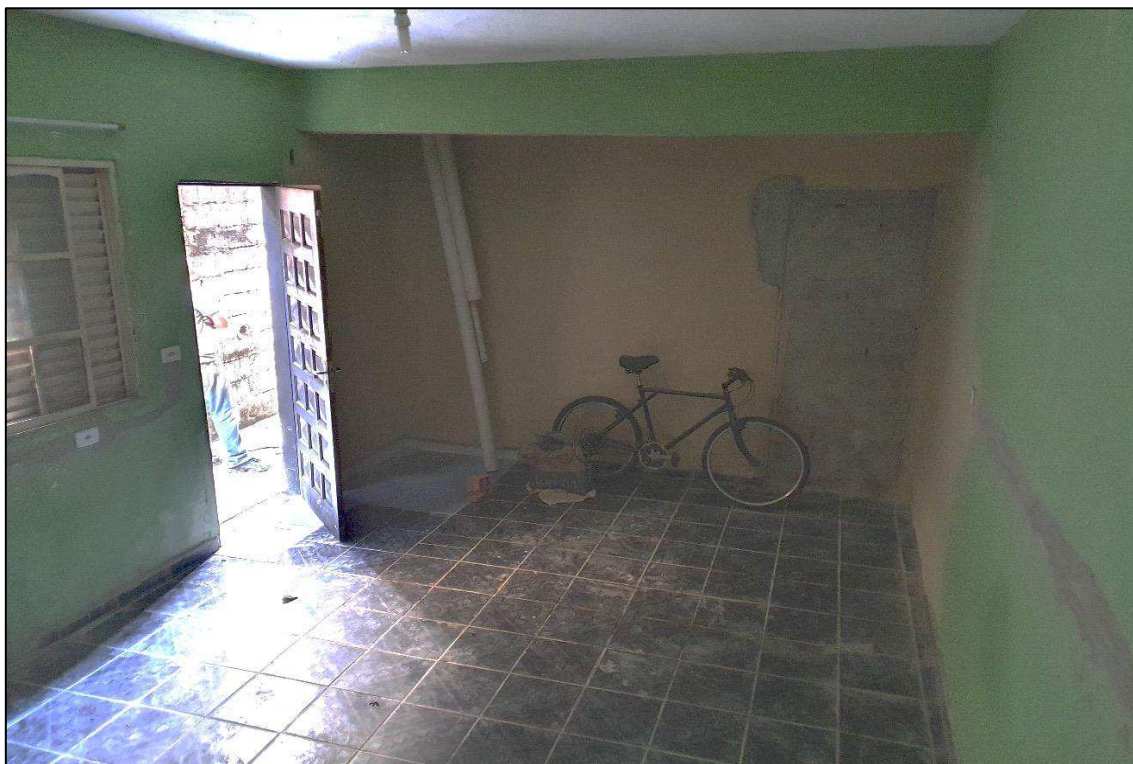


FOTO Nº 08 – Vista do interior da casa 01 (cozinha)



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 09 – Vista do interior da casa 01 (banheiro)

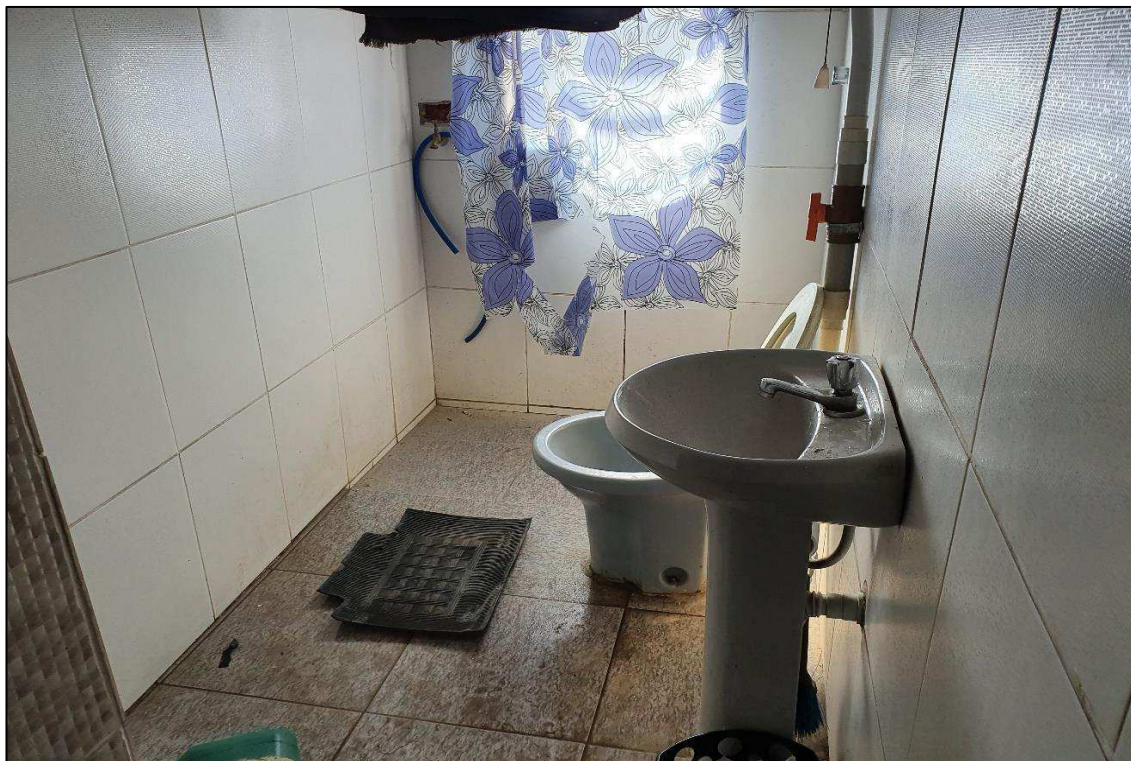
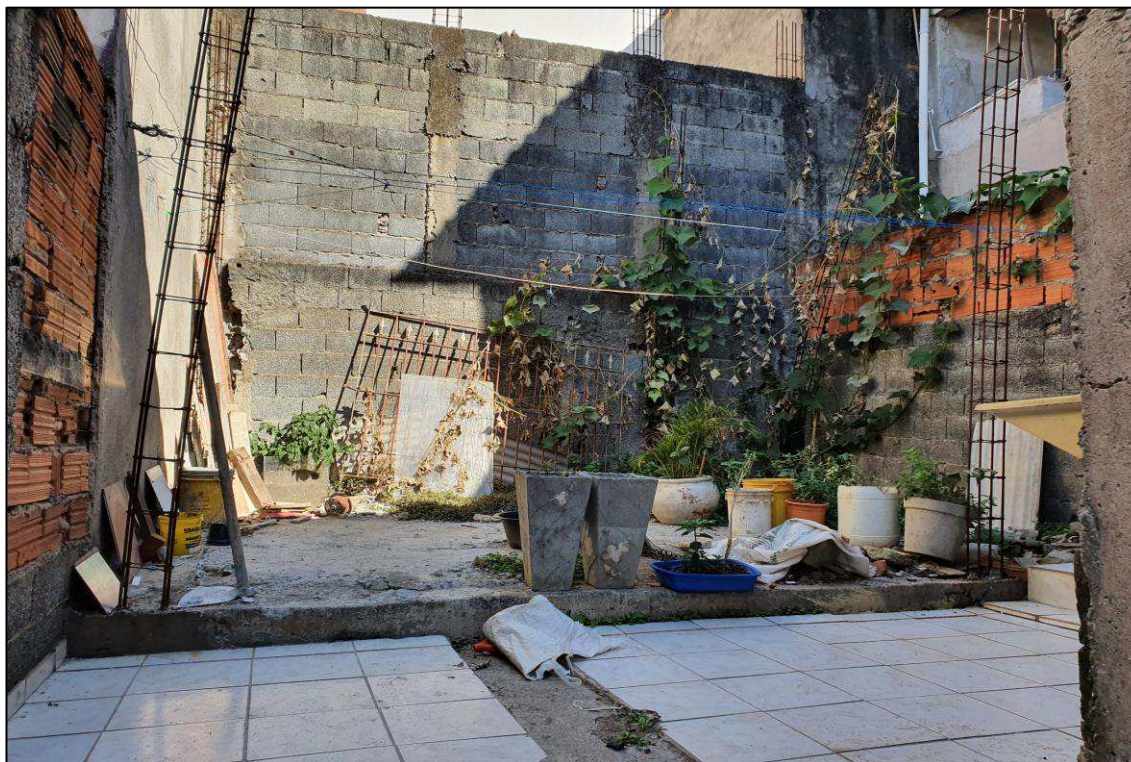


FOTO Nº 10 – Vista dos fundos do imóvel avaliando

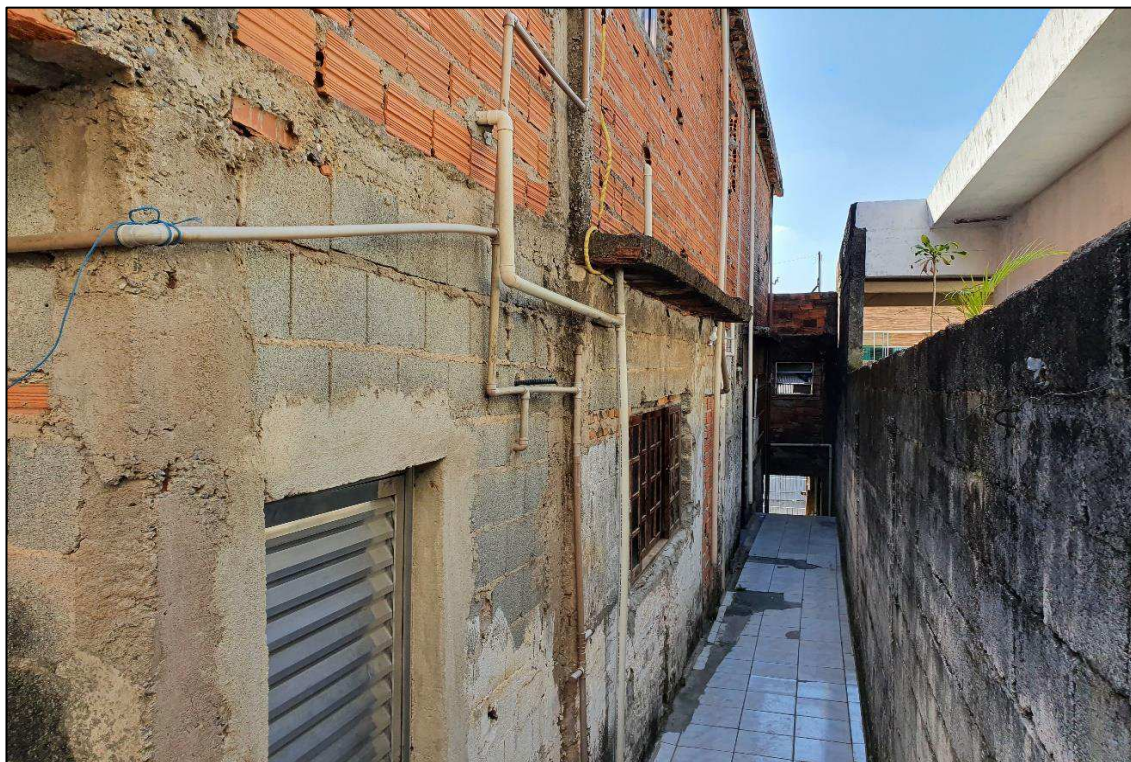


Fábio Martin
 Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 11 – Vista do acesso à casa 02 no imóvel avaliando



FOTO Nº 12 – Vista do corredor e lateral do imóvel avaliando



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO**

Processo nº 0008316 – 28 / 19

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de cumprimento de sentença, ajuizada por **ERIKA PEIXOTO DE OLIVEIRA** em face de **PAULO ANTONIO DA SILVA**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, após entregar o Laudo Judicial, vêm mui respeitosamente à presença de V.Exa., solicitar a intimação da PGE para liberação dos honorários conforme fl. 51 dos autos.

Termos em que,

Pede e Espera Deferimento.

São Paulo, 31 de julho de 2020.



Eng. Me. Fábio Martin

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0008316-28.2019.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Erika Peixoto de Oliveira**
 Executado: **Paulo Antonio da Silva**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávio Pinella Helaehil**

Vistos.

Ante a entrega do laudo pericial a contento, comunique-se a Defensoria Pública do Estado para efetuar o devido pagamento.

Intimem-se as partes para manifestação, em **15 dias** (art. 477, § 1º do CPC).

Após, conclusos.

Intime-se.

Santo André, 21 de agosto de 2020.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0475/2020, foi disponibilizado na página 647/652 do Diário da Justiça Eletrônico em 27/08/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Flavia Monteiro Bicudo (OAB 239873/SP)
Fernanda Zampol Loberto Martinelli (OAB 251891/SP)
Edna Aparecida de Sousa (OAB 109563/SP)

Teor do ato: "Vistos. Ante a entrega do laudo pericial a contento, comunique-se a Defensoria Pública do Estado para efetuar o devido pagamento. Intimem-se as partes para manifestação, em 15 dias (art. 477, § 1º do CPC). Após, conclusos. Intime-se."

Santo André, 27 de agosto de 2020.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

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

OFÍCIO Processo Digital

Processo Digital nº: **0008316-28.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Erika Peixoto de Oliveira**
 Executado: **Paulo Antonio da Silva**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

Santo André, 27 de agosto de 2020.

Prezado(a) Senhor(a),

Pelo presente, informo a Vossa Senhoria que a perícia foi a contento, providencie o necessário para o devido pagamento. Tudo nos termos da decisão que segue em anexo.

Para **processos físicos**, a resposta deverá ser enviada em papel. No caso de **processos digitais**, a resposta e eventuais documentos deverão ser encaminhados ao correio eletrônico institucional do Ofício de Justiça (stoandre3cv@tjsp.jus.br), em arquivo no formato PDF e sem restrições de impressão ou salvamento, devendo constar no campo "assunto" o número do processo.

Atenciosamente.

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). Flávio Pinella Helaehil**

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

A
 Defensoria Pública do Estado de São Paulo
 Rua Senador Fláquer, 922, Bairro Casa Branca
 CEP 09010-160- Santo André/SP.

0008316-28.2019.8.26.0554

Responder a todos Excluir Lixo Eletrônico Bloquear

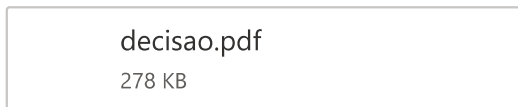
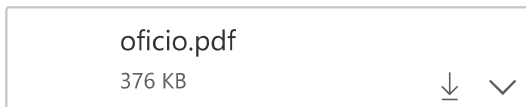
OFICIO - Processo Digital nº: 0008316-28.2019.8.26.0554

S

SONIA MARA ROHWEDER DA SILVA

Seg, 31/08/2020 12:38

Para: unidade.santoandre@defensoria.sp.def.br



2 anexos (654 KB) Baixar tudo Salvar tudo no OneDrive – Tribunal de Justica de Sao Paulo

Processo Digital nº: 0008316-28.2019.8.26.0554

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio

Exequente: Erika Peixoto de Oliveira

Executado: Paulo Antonio da Silva

Boa tarde!

Pelo presente encaminho em anexo o oficio para as devidas providências.

Att.



SONIA MARA ROHWEDER DA SILVA

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

3º Ofício Cível - Santo André

Praça Quarto Centenário, 03, 2º andar- sl 207 - Centro - Santo André/SP - CEP: 09015-080

Tel: (11) 4435-6809

E-mail: soniarohweder@tjsp.jus.br

Responder | **Encaminhar**



Santo André, 11 de Setembro de 2020.

Ofício nº 515-P/2020**Processo nº** 0008316-28.2019.8.26.0554**Requerente:** Erika Peixoto de Oliveira**Requerido:** Paulo Antonio da Silva**Cumprimento de Sentença - Condomínio**

Pelo presente, em atenção ao ofício s/nº, datado de 27 de agosto de 2020, informamos que conforme Termo de Cooperação firmado com a Secretaria de Justiça e Defesa da Cidadania, a Defensoria Pública realiza, por tempo determinado, tão somente o processamento dos pedidos judiciais.

Dessa forma, resta à Secretaria de Justiça e Cidadania a realização dos pagamentos aos peritos nomeados. A informação que o laudo pericial foi realizado a contento do Juízo foi devidamente informado a essa Secretaria através do Sistema SPP e a solicitação do pagamento foi atendida em 08/09/2020.

Se a parte sucumbente não for beneficiária da justiça gratuita, deverá providenciar a restituição do valor despendido à Secretaria de Justiça e Cidadania.

Apresentamos a Vossa Excelência protestos de elevada estima e distinta consideração.

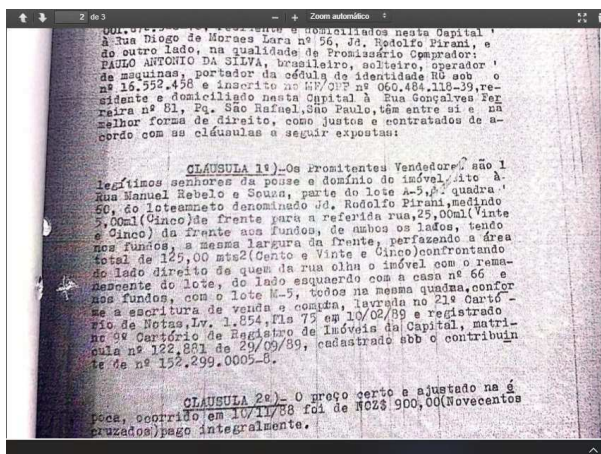
CLÁUDIO LÚCIO DE LIMA*Coordenador Regional – Regional do Grande ABCD***AO EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP**

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP

Processo nº 0008316-28.2019.8.26.0554

ERIKA PEIXOTO DE OLIVEIRA, já qualificada às
fls., vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em
atenção à r. decisão de fls., por sua advogada infra-firmada,
apresentar **IMPUGNAÇÃO** ao laudo pericial, conforme segue:

Consoante se extrai da cláusula 1ª, do contrato
de compra e venda, acostado às fls. 18, a aquisição feita pelas
partes foi de **parte do lote A - 5, com medida de 5,00 x 25,00
metros quadrados.**



A outra metade foi adquirida por terceiros, desconhecidos da Autora.

Contudo, vê-se da descrição feita fls. 57, que o I. Perito tomou como premissa para os cálculos utilizados no laudo, a medida total do imóvel, qual seja, 250 metros quadrados (10,00 x 25,00).

Tendo em vista que o documento de aquisição do bem não está registrado na matrícula do imóvel, o detalhe pode ter passado despercebido pelo I. Perito, mas deve ser corrigido.

Ademais, há ainda outro equívoco.

Em seu cálculo, além de o perito ter considerado a metragem errada do terreno - 250 metros quadrados (fls. 74), avaliando-o em **R\$ 302.850,00**, atribuiu a mesma metragem (250,00 metros quadrados) para a construção, calculando seu valor em **R\$ 165.050,00**.

Julho / 2020.

10.1.1. AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO

O Valor do terreno avaliando situado na Rua Manuel Rebelo e Souza, nº 64-64C, bairro Jardim Rodolfo Pirani, no município de São Paulo, SP, será obtido pela fórmula:

$$V(t) = [V(ut) \times A(t) \times (F(f) + F(p) + F(top) + F(l) + F(a) - n + 1)]$$

$$V(t) = R\$ 1.054,57/m^2 \times 250,00 \text{ m}^2 \times [(1,00) + (1,00) + (1,00) + (1,00) + (250/125)^{0,2} (-5) + 1] = R\$ 302.845,70$$

Conseqüentemente o valor total referente à parcela do terreno, é de:

R\$ 302.850,00 - (Julho / 2020)

(Trezentos e Dois Mil, Oitocentos e Cinquenta Reais)

R. Emilia Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - E-mail = fabio@martin.eng.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 16:01, sob o número WSNE20702364908. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008316-28.2019.8.26.0554 e código 981A1BD.



Estado de conservação da edificação = "f" – necessitando de reparos simples a importantes;

Coefficiente de Ross/Heideck – K = 0,5158.

Sendo assim, calculam-se:

Foc (fator de obsolescimento) = $R+ k \times (1-R) = [0,20+(0,5158) \times (1,00-0,20)]$

Foc (fator de obsolescimento) = "0,6126"

Cc = R8N x SINDUSCON/SP x Ac x Foc

Cc = $0,734 \times 1,468,15 \times 250,00 \text{ m}^2 \times 0,6126 = 165,037,82$

R\$ 165.050,00 - (Julho / 2020)

(Cento e Sessenta e Cinco Mil e Cinquenta Reais)

R. Emilia Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça

Ocorre que a construção não possui 250,00 metros quadrados, mas apenas **120,00** metros quadrados (fls. 20 – lembrando que o terreno não foi desmembrado, logo a inscrição existente na prefeitura faz referência ao lote A 5, na totalidade, enquanto o contrato de compra e venda menciona a aquisição de parte do lote A 5).

R MANUEL REBELO E SOUZA, 64 - 64C JD. COLORADO LT A 5 QD 60 CEP 08310-050			
Contribuinte(s):			
CPF 761.176.428-49	EUDOXIO GODOY		
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	250	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	250		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	250	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	120	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2000		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	370,00		
- da construção:	691,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	92.500,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	124.380,00		
Base de cálculo do IPTU:	216.880,00		

Assim, a conclusão de fls. 76/77, no sentido de que o valor do terreno é de **R\$ 467.900,00** está equivocada, pois em descompasso com a realidade fática, razão pela qual requer-se o retorno dos autos ao I. Perito, a fim de que retifique os dados concretos, apontados acima.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

São Paulo, 17 de setembro de 2020.

FERNANDA ZAMPOL LOBERTO

OAB/SP n° 251.891

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SANTO ANDRÉ****FORO DE SANTO ANDRÉ****3ª VARA CÍVEL**

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0008316-28.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Erika Peixoto de Oliveira**
 Executado: **Paulo Antonio da Silva**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que até a presente data, o executado não se manifestou sobre o laudo pericial de fls. 56/94. Nada Mais. Santo André, 08 de outubro de 2020. Eu, ____, Marcos Baptistelli Vallim, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA de Santo André
 FORO DE SANTO ANDRÉ
 3ª VARA CÍVEL
 Praça IV Centenário, nº 03, . - Centro
 CEP: 09015-080 - Santo André - SP
 Telefone: (11) 4435-6809 - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo Digital nº: **0008316-28.2019.8.26.0554** (controle nº **2012/002165**)
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Erika Peixoto de Oliveira**
 Executado: **Paulo Antonio da Silva**

Juiz de Direito: Dr. **Flávio Pinella Helaehil**

Vistos.

À vista da impugnação (pg. 100/103), **intime-se** o perito judicial para esclarecimentos em 15 (quinze) dias (art. 477, § 2º, do CPC).

Com a dilucidação, **intimem-se** as partes para manifestação em igual prazo.

Após, **conclusos**.

Int.

Santo André, 09 de outubro de 2020.

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

↶ Responder a todos ∨ 🗑 Excluir 🚫 Lixo Eletrônico Bloquear ⋮

Intimação - Processo 0008316-28.2019

GD

GUSTAVO DUARTE

Qua, 14/10/2020 08:56

Para: peritofabiomartin@gmail.com



Processo Digital nº: 0008316-28.2019.8.26.0554 (controle nº 2012/002165)

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio

Exequente: Erika Peixoto de Oliveira

Executado: Paulo Antonio da Silva

Bom dia!

Venho por meio deste intimá-lo para que se manifeste acerca do despacho de folha 105 do processo em epígrafe:

"À vista da impugnação (pg. 100/103), intime-se o perito judicial para esclarecimentos em 15 (quinze) dias (art. 477, § 2º, do CPC)."

Atenciosamente,



Inline image OWAPstlmg878906

GUSTAVO DUARTE

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

3º Ofício Cível

Praça IV Centenário, nº 3, 2º andar - Centro - Santo André/SP - CEP: 09015-080

Tel: (11) 4573-3284

E-mail: gustavoduarte@tjsp.jus.br[Responder](#)[Encaminhar](#)

↶ Responder a todos ∨ 🗑 Excluir 🚫 Lixo Eletrônico Bloquear ...

Retransmitidas: Intimação - Processo 0008316-28.2019

MO

Microsoft Outlook

Qua, 14/10/2020 08:56

Para: peritofabio martin@gmail.com



Intimação - Processo 000831...
32 KB

A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:

peritofabio martin@gmail.com (peritofabio martin@gmail.com)

Assunto: Intimação - Processo 0008316-28.2019

Responder | Encaminhar

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0564/2020, foi disponibilizado na página 654/662 do Diário da Justiça Eletrônico em 16/10/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Flavia Monteiro Bicudo (OAB 239873/SP)
Fernanda Zampol Loberto Martinelli (OAB 251891/SP)
Edna Aparecida de Sousa (OAB 109563/SP)

Teor do ato: "Vistos. À vista da impugnação (pg. 100/103), intime-se o perito judicial para esclarecimentos em 15 (quinze) dias (art. 477, § 2º, do CPC). Com a dilucidação, intinem-se as partes para manifestação em igual prazo. Após, conclusos. Int."

Santo André, 16 de outubro de 2020.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.****Processo nº 0008316 – 28 / 19**

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de cumprimento de sentença, ajuizada por **ERIKA PEIXOTO DE OLIVEIRA** em face de **PAULO ANTONIO DA SILVA**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm muito respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio destes

ESCLARECIMENTOS

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Após a entrega do Laudo Pericial que ocorreu em 12/08/2020, o mesmo foi encartado sobre as folhas nºs 56/94 dos autos.

A Advogada da Requerente, Doutora Fernanda Zampol Loberto, se manifestou acerca do Laudo Pericial, conforme as folhas nºs 100/103 dos autos.

Não houve manifestação por parte do Requerido.

Portanto, o(a) M.M(a) Juiz (a) de Direito intimou a perícia técnica judicial, para prestar os devidos esclarecimentos sobre a impugnação apresentada pela Requerente, conforme Despacho na folha nº 105 dos autos.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

2. ESCLARECIMENTOS DESTE EXPERT

2.1. MANIFESTAÇÃO DA ADVOGADA DA REQUERENTE NAS FOLHAS Nº 100/103 DOS AUTOS – DA IMPUGNAÇÃO

Por meio da análise da petição da Requerente, este signatário pode constatar que assiste razão a nobre advogada.

A Avaliação encartada sobre as folhas nºs 72/76, fora revisado por este Expert conforme detalhado a seguir:

2.2. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado, obedecendo as seguintes recomendações:

- Que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado.
- Que as benfeitorias sejam apropriadas pelo método direto de custo.
- Análise da adequação das benfeitorias, com especial atenção para o sub aproveitamento ou super aproveitamento.
- Quanto à vantagem da coisa feita e/ou fator de comercialização, como o objetivo principal é a comparação direta dos preços de venda, deixamos de considerar esta parcela.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Sendo assim a nossa sequência obedecerá aos seguintes cálculos:

- Cálculo do valor do terreno.

$$V(t) = [V(ut) \times A(t) \times (F(f) + F(p) + F(top) + F(l) + F(a) - n + 1)]$$

Onde:

V(t) = valor do terreno

F(p) = fator de profundidade

V(ut) = valor unitário do terreno

F(top) = fator de topografia

A(t) = área do terreno

F(l) = fator de localização

F(f) = fator de frente

F(a) = fator de área

- Cálculo do custo da construção

Depreciação pela idade

le / lr e K

$$Foc = R + k \times (1 - R)$$

$$Cc = R8N \times Sinduscon \times Ac \times Foc$$

Onde:

Cc = custo da construção

Ac = área de construção

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, coeficiente de depreciação que ajusta o valor de mercado ao bem

K = coeficiente de adequação ao padrão construtivo

R8N = Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Aplicando-se a depreciação criteriosamente, encontra-se o valor real do mercado.

$$\mathbf{Vv = Vt + Cc}$$

Onde:

Vv = valor de venda

Vt = valor do terreno

Cc = custo da construção

Esclarecimentos:

Para a presente avaliação efetuamos diversas pesquisas de imóveis similares com o mesmo padrão construtivo e ofertados na mesma região.

Adotamos o estudo dos valores das edificações de imóveis urbanos IBAPE-SP utilizando-se o custo de construção – SINDUSCON - SP, R8N = R\$ 1.468,15 / m² – Julho/2020.

Utilizamos o fator de fonte 0,90 (desconto de 10,00% sobre o valor de venda).

2.2.1. VALOR UNITÁRIO BÁSICO, HOMOGENEIZADO E SANEADO.

A perícia técnica judicial apurou, após levantamento dos dados imobiliários na região, todos os valores dos imóveis que participaram do estudo para execução da referida metodologia.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Conforme as folhas nºs 79/80 dos autos, fora realizada a pesquisa de mercado com os dados colhidos em campo indicando fielmente informações referentes aos terrenos (06 - seis amostras).

Concluída a homogeneização dos elementos comparativos, todos os elementos ficam dentro do intervalo de aceitação de + ou - 30% em torno da média aritmética, sendo assim, ter-se-á o valor unitário saneado por metro quadrado de terreno paradigma, igual a R\$ 1.054,57/m² (Um mil e cinquenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos por metro quadrado), data base Julho / 2020.

2.2.1.1. AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO

O Valor do terreno avaliando situado na Rua Manuel Rebelo e Souza nº 64-64C, bairro Jardim Rodolfo Pirani, no município de São Paulo, SP, será obtido pela fórmula:

$$V(t) = [V(ut) \times A(t) \times (F(f) + F(p) + F(top) + F(l) + F(a) - n + 1)]$$

$$V(t) = R\$ 1.054,57/m^2 \times 125,00 \text{ m}^2 \times [(1,00) + (1,00) + (1,00) + (1,00) + (125/125)^{0,2} (-5) + 1] = R\$ 131.821,25$$

Consequentemente o valor total referente à parcela do terreno, é de:

R\$ 131.900,00 - (Julho / 2020)

(Cento e Trinta e Um Mil e Novecentos Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

2.2.1.2. CÁLCULO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

Para as benfeitorias existentes no imóvel situado na Rua Manuel Rebelo e Souza nº 64-64C, bairro Jardim Rodolfo Pirani, no município de São Paulo, SP, calcula-se o valor da construção considerando-se os seguintes parâmetros:

SINDUSCON R8N = R\$ 1.468,15 / m² – Julho/2020.

Classe residencial / grupo casa / padrão proletário no intervalo médio (1.2.2) de R8N = “0,734”;

Área = 120,00 m²

Idade da edificação I(e) = 20 anos

Vida Referencial I(r) = 60 anos

Relação percentual entre a idade da edificação e vida referencial na época de sua avaliação = I(e)/I(r) = 20/60 = 0,34 ou 34,00%

R (valor residual) = “20%”;

Estado de conservação da edificação = “F” – necessitando de reparos simples a importantes;

Coeficiente de Ross/Heideck – K = 0,5158.

Sendo assim, calculam-se:

Foc (fator de obsolescência) = R + k x (1-R) = [0,20 + (0,5158) x (1,00 - 0,20)]

Foc (fator de obsolescência) = “0,6126”

Cc = R8N x SINDUSCON/SP x Ac x Foc

Cc = 0,734 x 1.468,15 x 120,00 m² x 0,6126 = 79.218,15

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

R\$ 79.300,00 - (Julho / 2020)

(Setenta e Nove Mil e Trezentos Reais)

Desta forma, o valor obtido através da avaliação, contemplando o imóvel constituído de terreno e benfeitorias, sito na Rua Manuel Rebelo e Souza, nº 64-64C, bairro Jardim Rodolfo Pirani, no município de São Paulo, SP, objeto da presente demanda perfazem o total de:

R\$ 211.200,00 – (Julho / 2020)

(Duzentos e Onze Mil e Duzentos Reais)

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Com base no valor justo, real e atual do imóvel, este Expert conclui que o valor de aluguel correspondente ao terreno e benfeitorias do imóvel, à uma taxa de 5,00% a.a., sito na Rua Manuel Rebelo e Souza nº 64-64C, bairro Jardim Rodolfo Pirani, no município de São Paulo, SP, é de:

R\$ 880,00 – (Julho / 2020)

(Oitocentos e Oitenta Reais / Mês)

Logo os esclarecimentos solicitados pela Requerente foi tecnicamente prestados e o laudo de avaliação judicial constante das folhas nº 56/94 esta retificado na presente data, porém, caso o(a) Meretíssimo(a) Juiz(a) de Direito entenda pela necessidade de maiores esclarecimentos, a perícia técnica prontamente as atenderá, inclusive em audiência se julgar necessário.

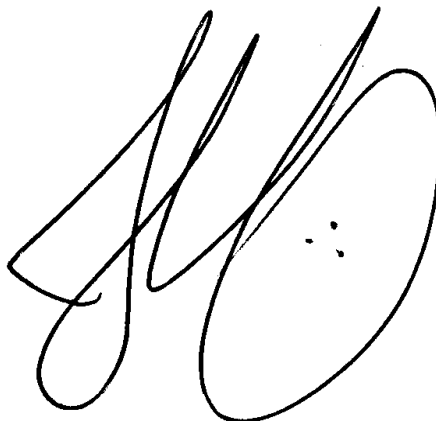
Observação Importante: Cabe ressaltar que existem pendências de regularização do imóvel que deverão ser observadas em eventual praxeamento do bem.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

3. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro estes esclarecimentos referentes ao laudo pericial judicial apresentado anteriormente, que consta de 10 (dez) folhas deste papel, impressas no anverso destas, sendo todas as folhas impressas e digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

São Paulo, 11 de dezembro de 2.020.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11)

4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

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

DESPACHO

Processo Digital nº: **0008316-28.2019.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Erika Peixoto de Oliveira**
 Executado: **Paulo Antonio da Silva**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávio Pinella Helaehil**

Vistos.

Ante os esclarecimentos periciais (pgs. 109/118), manifestem-se as partes em **15 dias.**

Após, conclusos.

Intime-se.

Santo André, 11 de fevereiro de 2021.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0081/2021, foi disponibilizado na página 718/723 do Diário de Justiça Eletrônico em 22/02/2021. Considera-se a data de publicação em 23/02/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Flavia Monteiro Bicudo (OAB 239873/SP)
Fernanda Zampol Loberto Martinelli (OAB 251891/SP)
Edna Aparecida de Sousa (OAB 109563/SP)

Teor do ato: "Vistos. Ante os esclarecimentos periciais (pgs. 109/118), manifestem-se as partes em 15 dias. Após, conclusos. Intime-se."

Santo André, 22 de fevereiro de 2021.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP

Processo nº 0008316-28.2019.8.26.0554

ERIKA PEIXOTO DE OLIVEIRA, já qualificada às
fls., vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em
atenção à r. decisão de fls., por sua advogada infra-firmada,
expor e requerer o que segue:

Tendo em vista que os dados, antes descritos
de forma equivocada, foram corrigidos, a Autora concorda com o
laudo pericial.

Requer-se, assim, a designação de hasta
pública do imóvel em comento, para que seja extinto o condomínio.

Considerando-se, ainda, que, além do valor
relativo ao percentual de sua propriedade, a Exequente tem
direito a receber 25% do aluguel do imóvel, desde a citação do

Executado, no processo de conhecimento, requer-se a juntada de cálculo atualizado do débito.

A quantia referente à penhora feita no rosto dos autos também foi incluída na planilha, ora anexada, para que seja igualmente descontada do produto da venda.

Termos em que,

Pede e espera deferimento.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2021

.

FERNANDA ZAMPOL LOBERTO

OAB/SP n° 251.891



Correção Monetária

Valores atualizados até 01/02/2021

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

25/07/2015	R\$ 220,00 : 59,605669 x 77,193242	R\$ 284,91
	Juros moratórios [<i>de 25/07/2015 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 66,000000%	R\$ 188,04
	Subtotal	R\$ 472,96
25/08/2015	R\$ 220,00 : 59,951381 x 77,193242	R\$ 283,27
	Juros moratórios [<i>de 25/08/2015 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 65,000000%	R\$ 184,13
	Subtotal	R\$ 467,40
25/09/2015	R\$ 220,00 : 60,101259 x 77,193242	R\$ 282,57
	Juros moratórios [<i>de 25/09/2015 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 64,000000%	R\$ 180,84
	Subtotal	R\$ 463,41
25/10/2015	R\$ 220,00 : 60,407775 x 77,193242	R\$ 281,13
	Juros moratórios [<i>de 25/10/2015 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 63,000000%	R\$ 177,11
	Subtotal	R\$ 458,24
25/11/2015	R\$ 220,00 : 60,872914 x 77,193242	R\$ 278,98

	Juros moratórios [<i>de 25/11/2015 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 62,000000%	R\$ 172,97
	Subtotal	R\$ 451,95
25/12/2015	R\$ 220,00 : 61,548603 x 77,193242	R\$ 275,92
	Juros moratórios [<i>de 25/12/2015 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 61,000000%	R\$ 168,31
	Subtotal	R\$ 444,23
25/01/2016	R\$ 220,00 : 62,102540 x 77,193242	R\$ 273,46
	Juros moratórios [<i>de 25/01/2016 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 60,000000%	R\$ 164,08
	Subtotal	R\$ 437,53
25/02/2016	R\$ 220,00 : 63,040288 x 77,193242	R\$ 269,39
	Juros moratórios [<i>de 25/02/2016 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 59,000000%	R\$ 158,94
	Subtotal	R\$ 428,33
25/03/2016	R\$ 220,00 : 63,639170 x 77,193242	R\$ 266,86
	Juros moratórios [<i>de 25/03/2016 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 58,000000%	R\$ 154,78
	Subtotal	R\$ 421,63
25/04/2016	R\$ 220,00 : 63,919182 x 77,193242	R\$ 265,69
	Juros moratórios [<i>de 25/04/2016 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] =	R\$ 151,44

	57,000000%	
	Subtotal	R\$ 417,13
25/05/2016	R\$ 220,00 : 64,328264 x 77,193242	R\$ 264,00
	Juros moratórios [<i>de 25/05/2016 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 56,000000%	R\$ 147,84
	Subtotal	R\$ 411,84
25/06/2016	R\$ 220,00 : 64,958680 x 77,193242	R\$ 261,44
	Juros moratórios [<i>de 25/06/2016 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 55,000000%	R\$ 143,79
	Subtotal	R\$ 405,23
25/07/2016	R\$ 220,00 : 65,263985 x 77,193242	R\$ 260,21
	Juros moratórios [<i>de 25/07/2016 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 54,000000%	R\$ 140,51
	Subtotal	R\$ 400,73
25/08/2016	R\$ 220,00 : 65,681674 x 77,193242	R\$ 258,56
	Juros moratórios [<i>de 25/08/2016 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 53,000000%	R\$ 137,04
	Subtotal	R\$ 395,59
25/09/2016	R\$ 220,00 : 65,885287 x 77,193242	R\$ 257,76
	Juros moratórios [<i>de 25/09/2016 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 52,000000%	R\$ 134,03

	Subtotal	R\$ 391,79
25/10/2016	R\$ 220,00 : 65,937995 x 77,193242	R\$ 257,55
	Juros moratórios [de 25/10/2016 a 01/02/2021: 1,00% simples] = 51,000000%	R\$ 131,35
	Subtotal	R\$ 388,90
25/11/2016	R\$ 220,00 : 66,050089 x 77,193242	R\$ 257,12
	Juros moratórios [de 25/11/2016 a 01/02/2021: 1,00% simples] = 50,000000%	R\$ 128,56
	Subtotal	R\$ 385,67
25/12/2016	R\$ 220,00 : 66,096324 x 77,193242	R\$ 256,94
	Juros moratórios [de 25/12/2016 a 01/02/2021: 1,00% simples] = 49,000000%	R\$ 125,90
	Subtotal	R\$ 382,83
25/01/2017	R\$ 220,00 : 66,188858 x 77,193242	R\$ 256,58
	Juros moratórios [de 25/01/2017 a 01/02/2021: 1,00% simples] = 48,000000%	R\$ 123,16
	Subtotal	R\$ 379,73
25/02/2017	R\$ 220,00 : 66,466851 x 77,193242	R\$ 255,50
	Juros moratórios [de 25/02/2017 a 01/02/2021: 1,00% simples] = 47,000000%	R\$ 120,09
	Subtotal	R\$ 375,59

25/02/2017	R\$ 220,00 : 66,466851 x 77,193242	R\$ 255,50
	Juros moratórios [<i>de 25/02/2017 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 47,000000%	R\$ 120,09
	Subtotal	R\$ 375,59
25/03/2017	R\$ 220,00 : 66,626371 x 77,193242	R\$ 254,89
	Juros moratórios [<i>de 25/03/2017 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 46,000000%	R\$ 117,25
	Subtotal	R\$ 372,14
25/04/2017	R\$ 220,00 : 66,839575 x 77,193242	R\$ 254,08
	Juros moratórios [<i>de 25/04/2017 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 45,000000%	R\$ 114,34
	Subtotal	R\$ 368,41
25/05/2017	R\$ 220,00 : 66,893046 x 77,193242	R\$ 253,88
	Juros moratórios [<i>de 25/05/2017 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 44,000000%	R\$ 111,71
	Subtotal	R\$ 365,58
25/06/2017	R\$ 220,00 : 67,133860 x 77,193242	R\$ 252,96
	Juros moratórios [<i>de 25/06/2017 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 43,000000%	R\$ 108,77
	Subtotal	R\$ 361,74

25/07/2017	R\$ 220,00 : 66,932458 x 77,193242	R\$ 253,73
	Juros moratórios [<i>de 25/07/2017 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 42,000000%	R\$ 106,56
	Subtotal	R\$ 360,29
25/08/2017	R\$ 220,00 : 67,046243 x 77,193242	R\$ 253,30
	Juros moratórios [<i>de 25/08/2017 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 41,000000%	R\$ 103,85
	Subtotal	R\$ 357,15
25/09/2017	R\$ 220,00 : 67,026129 x 77,193242	R\$ 253,37
	Juros moratórios [<i>de 25/09/2017 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 40,000000%	R\$ 101,35
	Subtotal	R\$ 354,72
25/10/2017	R\$ 220,00 : 67,012723 x 77,193242	R\$ 253,42
	Juros moratórios [<i>de 25/10/2017 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 39,000000%	R\$ 98,83
	Subtotal	R\$ 352,26
25/11/2017	R\$ 220,00 : 67,260670 x 77,193242	R\$ 252,49
	Juros moratórios [<i>de 25/11/2017 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 38,000000%	R\$ 95,95
	Subtotal	R\$ 348,43
25/12/2017	R\$ 220,00 : 67,381739 x 77,193242	R\$ 252,03

	Juros moratórios [<i>de 25/12/2017 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 37,000000%	R\$ 93,25
	Subtotal	R\$ 345,29
25/01/2018	R\$ 220,00 : 67,556931 x 77,193242	R\$ 251,38
	Juros moratórios [<i>de 25/01/2018 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 36,000000%	R\$ 90,50
	Subtotal	R\$ 341,88
25/02/2018	R\$ 220,00 : 67,712311 x 77,193242	R\$ 250,80
	Juros moratórios [<i>de 25/02/2018 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 35,000000%	R\$ 87,78
	Subtotal	R\$ 338,59
25/03/2018	R\$ 220,00 : 67,834193 x 77,193242	R\$ 250,35
	Juros moratórios [<i>de 25/03/2018 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 34,000000%	R\$ 85,12
	Subtotal	R\$ 335,47
25/04/2018	R\$ 220,00 : 67,881676 x 77,193242	R\$ 250,18
	Juros moratórios [<i>de 25/04/2018 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 33,000000%	R\$ 82,56
	Subtotal	R\$ 332,74
25/05/2018	R\$ 220,00 : 68,024227 x 77,193242	R\$ 249,65
	Juros moratórios [<i>de 25/05/2018 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] =	R\$ 79,89

	32,000000%	
	Subtotal	R\$ 329,54
25/06/2018	R\$ 220,00 : 68,316731 x 77,193242	R\$ 248,58
	Juros moratórios [<i>de 25/06/2018 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 31,000000%	R\$ 77,06
	Subtotal	R\$ 325,65
25/07/2018	R\$ 220,00 : 69,293660 x 77,193242	R\$ 245,08
	Juros moratórios [<i>de 25/07/2018 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 30,000000%	R\$ 73,52
	Subtotal	R\$ 318,60
25/08/2018	R\$ 220,00 : 69,466894 x 77,193242	R\$ 244,47
	Juros moratórios [<i>de 25/08/2018 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 29,000000%	R\$ 70,90
	Subtotal	R\$ 315,37
25/09/2018	R\$ 220,00 : 69,466894 x 77,193242	R\$ 244,47
	Juros moratórios [<i>de 25/09/2018 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 28,000000%	R\$ 68,45
	Subtotal	R\$ 312,92
25/10/2018	R\$ 220,00 : 69,675294 x 77,193242	R\$ 243,74
	Juros moratórios [<i>de 25/10/2018 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 27,000000%	R\$ 65,81

	Subtotal	R\$ 309,55
25/11/2018	R\$ 220,00 : 69,953995 x 77,193242	R\$ 242,77
	Juros moratórios [de 25/11/2018 a 01/02/2021: 1,00% simples] = 26,000000%	R\$ 63,12
	Subtotal	R\$ 305,89
25/11/2018	R\$ 220,00 : 69,953995 x 77,193242	R\$ 242,77
	Juros moratórios [de 25/11/2018 a 01/02/2021: 1,00% simples] = 26,000000%	R\$ 63,12
	Subtotal	R\$ 305,89
25/12/2018	R\$ 220,00 : 69,779110 x 77,193242	R\$ 243,38
	Juros moratórios [de 25/12/2018 a 01/02/2021: 1,00% simples] = 25,000000%	R\$ 60,84
	Subtotal	R\$ 304,22
25/01/2019	R\$ 220,00 : 69,876800 x 77,193242	R\$ 243,04
	Juros moratórios [de 25/01/2019 a 01/02/2021: 1,00% simples] = 24,000000%	R\$ 58,33
	Subtotal	R\$ 301,36
25/02/2019	R\$ 220,00 : 70,128356 x 77,193242	R\$ 242,16
	Juros moratórios [de 25/02/2019 a 01/02/2021: 1,00% simples] = 23,000000%	R\$ 55,70
	Subtotal	R\$ 297,86

25/02/2019	R\$ 220,00 : 70,128356 x 77,193242	R\$ 242,16
	Juros moratórios [<i>de 25/02/2019 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 23,000000%	R\$ 55,70
	Subtotal	R\$ 297,86
25/03/2019	R\$ 220,00 : 70,507049 x 77,193242	R\$ 240,86
	Juros moratórios [<i>de 25/03/2019 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 22,000000%	R\$ 52,99
	Subtotal	R\$ 293,85
25/04/2019	R\$ 220,00 : 71,049953 x 77,193242	R\$ 239,02
	Juros moratórios [<i>de 25/04/2019 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 21,000000%	R\$ 50,19
	Subtotal	R\$ 289,22
25/05/2019	R\$ 220,00 : 71,476252 x 77,193242	R\$ 237,60
	Juros moratórios [<i>de 25/05/2019 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 20,000000%	R\$ 47,52
	Subtotal	R\$ 285,12
25/05/2019	R\$ 220,00 : 71,476252 x 77,193242	R\$ 237,60
	Juros moratórios [<i>de 25/05/2019 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 20,000000%	R\$ 47,52
	Subtotal	R\$ 285,12

25/06/2019	R\$ 220,00 : 71,583466 x 77,193242	R\$ 237,24
	Juros moratórios [<i>de 25/06/2019 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 19,000000%	R\$ 45,08
	Subtotal	R\$ 282,32
25/07/2019	R\$ 220,00 : 71,590624 x 77,193242	R\$ 237,22
	Juros moratórios [<i>de 25/07/2019 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 18,000000%	R\$ 42,70
	Subtotal	R\$ 279,92
25/08/2019	R\$ 220,00 : 71,662214 x 77,193242	R\$ 236,98
	Juros moratórios [<i>de 25/08/2019 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 17,000000%	R\$ 40,29
	Subtotal	R\$ 277,27
25/09/2019	R\$ 220,00 : 71,748208 x 77,193242	R\$ 236,70
	Juros moratórios [<i>de 25/09/2019 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 16,000000%	R\$ 37,87
	Subtotal	R\$ 274,57
25/10/2019	R\$ 220,00 : 71,712333 x 77,193242	R\$ 236,81
	Juros moratórios [<i>de 25/10/2019 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 15,000000%	R\$ 35,52
	Subtotal	R\$ 272,34
25/11/2019	R\$ 220,00 : 71,741017 x 77,193242	R\$ 236,72

	Juros moratórios [<i>de 25/11/2019 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 14,000000%	R\$ 33,14
	Subtotal	R\$ 269,86
25/11/2019	R\$ 220,00 : 71,741017 x 77,193242	R\$ 236,72
	Juros moratórios [<i>de 25/11/2019 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 14,000000%	R\$ 33,14
	Subtotal	R\$ 269,86
25/12/2019	R\$ 220,00 : 72,128418 x 77,193242	R\$ 235,45
	Juros moratórios [<i>de 25/12/2019 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 13,000000%	R\$ 30,61
	Subtotal	R\$ 266,06
25/01/2020	R\$ 220,00 : 73,008384 x 77,193242	R\$ 232,61
	Juros moratórios [<i>de 25/01/2020 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 12,000000%	R\$ 27,91
	Subtotal	R\$ 260,52
25/02/2020	R\$ 220,00 : 73,147099 x 77,193242	R\$ 232,17
	Juros moratórios [<i>de 25/02/2020 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 11,000000%	R\$ 25,54
	Subtotal	R\$ 257,71
25/03/2020	R\$ 220,00 : 73,271449 x 77,193242	R\$ 231,78
	Juros moratórios [<i>de 25/03/2020 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] =	R\$ 23,18

	10,00000%	
	Subtotal	R\$ 254,95
25/04/2020	R\$ 220,00 : 73,403337 x 77,193242	R\$ 231,36
	Juros moratórios [<i>de 25/04/2020 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 9,00000%	R\$ 20,82
	Subtotal	R\$ 252,18
25/05/2020	R\$ 220,00 : 73,234509 x 77,193242	R\$ 231,89
	Juros moratórios [<i>de 25/05/2020 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 8,00000%	R\$ 18,55
	Subtotal	R\$ 250,44
25/06/2020	R\$ 220,00 : 73,051422 x 77,193242	R\$ 232,47
	Juros moratórios [<i>de 25/06/2020 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 7,00000%	R\$ 16,27
	Subtotal	R\$ 248,75
25/07/2020	R\$ 220,00 : 73,270576 x 77,193242	R\$ 231,78
	Juros moratórios [<i>de 25/07/2020 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 6,00000%	R\$ 13,91
	Subtotal	R\$ 245,68
25/08/2020	R\$ 220,00 : 73,592966 x 77,193242	R\$ 230,76
	Juros moratórios [<i>de 25/08/2020 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 5,00000%	R\$ 11,54

	Subtotal	R\$ 242,30
25/09/2020	R\$ 220,00 : 73,857900 x 77,193242	R\$ 229,93
	Juros moratórios [<i>de 25/09/2020 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 4,00000%	R\$ 9,20
	Subtotal	R\$ 239,13
25/10/2020	R\$ 220,00 : 74,500463 x 77,193242	R\$ 227,95
	Juros moratórios [<i>de 25/10/2020 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 3,00000%	R\$ 6,84
	Subtotal	R\$ 234,79
25/11/2020	R\$ 220,00 : 75,163517 x 77,193242	R\$ 225,94
	Juros moratórios [<i>de 25/11/2020 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 2,00000%	R\$ 4,52
	Subtotal	R\$ 230,46
25/12/2020	R\$ 220,00 : 75,877570 x 77,193242	R\$ 223,81
	Juros moratórios [<i>de 25/12/2020 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 1,00000%	R\$ 2,24
	Subtotal	R\$ 226,05
25/01/2021	R\$ 220,00 : 76,985382 x 77,193242	R\$ 220,59
	Juros moratórios [<i>de 25/01/2021 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 0,00000%	R\$ 0,00

25/02/2021	R\$ 220,00 : 77,193242 x 77,193242	R\$ 220,00
	Juros moratórios [] = 0,00000%	R\$ 0,00
11/11/2014	R\$ 8.050,37 : 55,173085 x 77,193242	R\$ 11.263,36
	Juros moratórios [<i>de 11/11/2014 a 01/02/2021: 1,00% simples</i>] = 74,00000%	R\$ 8.334,88
	Subtotal	R\$ 19.598,24

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	R\$ 29.387,79	R\$ 0,00	R\$ 29.387,79
Juros moratórios	R\$ 14.355,22	R\$ 0,00	R\$ 14.355,22
Total	R\$ 43.743,01	R\$ 0,00	R\$ 43.743,01

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SANTO ANDRÉ****FORO DE SANTO ANDRÉ****3ª VARA CÍVEL**

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11)

4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0008316-28.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Erika Peixoto de Oliveira**
 Executado: **Paulo Antonio da Silva**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que até a presente data nenhuma manifestação veio aos autos, pelo executado, em relação ao r. despacho de pág. 119. Nada Mais. Santo André, 14 de junho de 2021. Eu, ____, Lídia Yoshie Kawakami, Escrevente-Chefe.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809,

Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjstj.us.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0008316-28.2019.8.26.0554** (controle nº 2012/002165)
 Classe - Assunto **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **Erika Peixoto de Oliveira**
 Executado: **Paulo Antonio da Silva**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávio Pinella Helaeuil**

Vistos.

Em cumprimento à decisão (pg. 43), o perito nomeado apresentou o laudo e anexos (pg. 56/93), sendo impugnado pela exequente (pg. 100/103).

Com os esclarecimentos (pg. 109/118), a exequente aquiesceu às retificações do expert, pugnando pela homologação (pg. 121/122), bem como apresentou planilha atualizada do débito (pg. 123/137).

O executado, conforme todo o trâmite deste procedimento, permaneceu inerte (pg. 138).

Nessa toada, **homologo** o laudo e esclarecimentos (pg. 56/77 e 109/118), pois elaborado pelo auxiliar de confiança do juízo, o qual apresentou os critérios utilizados para aquilatar os valores do bem e também para locação, devendo ser acolhido.

Outrossim, anoto a planilha do débito atualizada (pg.123/137), bem como a ausência de manifestação do executado (pg. 138).

Ainda, impende consignar a penhora no rosto dos autos principais (pg. 23).

Destarte, decorrido o prazo para interposição de eventual recurso e prosseguindo-se aos ulteriores atos procedimentais (art. 730 do CPC), conforme determinado no título judicial (pg. 31/35).

Desde já fica consignado que a realização da hasta pública (**leilão único**) far-se-á



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809,

Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

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

por meio eletrônico, na forma estabelecida pelo art. 882, §§ 1º e 2º do CPC, e Provimento CSM nº 1625/2009.

Para tanto, **nomeio leiloeiro** *José Valéro Santos Júnior* – matrícula JUCESP nº 809 – contato@lancejudicial.com.br ou valero@lancejudicial.com.br – telefones (11) 3522-9004 e (13) 3384-8000 (empresa “LANCE JUDICIAL” – Lance Alienações Virtuais Ltda, CNPJ nº 23.341.409/0001-77, www.lancejudicial.com.br - contato@lancejudicial.com.br), regularmente cadastrado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo a proceder a realização de leilões/praças no formato eletrônico (NSCGJ, artigos 251 e 274, parágrafo único).

Intime-se, preferencialmente por e-mail (valero@lancejudicial.com.br ou contato@lancejudicial.com.br), para que providencie *o que for necessário à realização do certame eletrônico*, especialmente, a publicação de editais, a intimação do devedor (salvo se tiver advogado constituído nos autos), a intimação do senhorio direto, credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada – CPC, art. 889 do CPC, *dentre outras providências*.

O procedimento do leilão eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deverá observar o disposto nos artigos 886 e 887 do Código de Processo Civil, bem como o Provimento CSM nº 1625/2009, que disciplina o leilão eletrônico tal como determinado pelo art. 882, do CPC.

A intimação da parte executada das datas, locais e forma de realização do leilão / praça, *quando não tiver advogado constituído nos autos, ficará a cargo do leiloeiro nomeado*, que se incumbirá de fazê-lo, juntando aos autos, oportunamente, o comprovante da respectiva intimação. *Caso a parte executada tenha advogado constituído nos autos*, a intimação será efetivada pela Serventia Judicial, mediante publicação no DJE.

Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago pelo arrematante, mediante depósito judicial (NSCGJ, art.267), para levantamento oportuno mediante apresentação prévia do formulário MLE, dispensado o arquivamento em classificar próprio (NSCGJ, art.267, § 2º).

No caso de pagamento ou acordo que venha por fim à execução antes da realização do certame eletrônico, fixo a comissão do leiloeiro em 1% (um por cento), a fim de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809,

Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

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

reembolsar as despesas gastas com a preparação da hasta, porém, desde que devidamente comprovadas.

Int.

Santo André, 15 de julho de 2021.

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

⏪ Responder a todos ∨ 🗑 Excluir 🚫 Lixo Eletrônico Bloquear ...

Nomeação - Processo 0008316-28.2019

GD

GUSTAVO DUARTE

Ter, 20/07/2021 11:48

Para: Contato - Lance Judicial <contato@lancejudicial.com.br>



Decisão 0008316-28.201...

840 KB



Processo Digital nº: 0008316-28.2019.8.26.0554 (controle nº 2012/002165)

Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Condomínio

Exequente: Erika Peixoto de Oliveira

Executado: Paulo Antonio da Silva

Bom dia!

Venho por meio deste intimá-los para que se manifestem acerca da decisão de folhas 139-141 do processo em epígrafe.

Atenciosamente,



Inline image OWAPstlmg878906

GUSTAVO DUARTE

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

3º Ofício Cível

Praça IV Centenário, nº 3, 2º andar - Centro - Santo André/SP - CEP: 09015-080

Tel: (11) 4573-3284

E-mail: gustavoduarte@tjsp.jus.br[Responder](#)[Encaminhar](#)

↶ Responder a todos ∨ 🗑 Excluir 🚫 Lixo Eletrônico Bloquear ...

Retransmitidas: Nomeação - Processo 0008316-28.2019

MO

Microsoft Outlook

Ter, 20/07/2021 11:48

Para: Contato - Lance Judicial <contato@lancejudicial.com.br>



Nomeação - Processo 00...

39 KB



A entrega para estes destinatários ou grupos foi concluída, mas o servidor de destino não enviou uma notificação de entrega:

[Contato - Lance Judicial \(contato@lancejudicial.com.br\)](mailto:contato@lancejudicial.com.br)

Assunto: Nomeação - Processo 0008316-28.2019

Responder | Encaminhar

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0335/2021, foi disponibilizado na página 865/871 do Diário de Justiça Eletrônico em 22/07/2021. Considera-se a data de publicação em 23/07/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Flavia Monteiro Bicudo (OAB 239873/SP)
Fernanda Zampol Loberto Martinelli (OAB 251891/SP)
Edna Aparecida de Sousa (OAB 109563/SP)

Teor do ato: "Vistos. Em cumprimento à decisão (pg. 43), o perito nomeado apresentou o laudo e anexos (pg. 56/93), sendo impugnado pela exequente (pg. 100/103). Com os esclarecimentos (pg. 109/118), a exequente aquiesceu às retificações do expert, pugnando pela homologação (pg. 121/122), bem como apresentou planilha atualizada do débito (pg. 123/137). O executado, conforme todo o trâmite deste procedimento, permaneceu inerte (pg. 138). Nessa toada, homologo o laudo e esclarecimentos (pg. 56/77 e 109/118), pois elaborado pelo auxiliar de confiança do juízo, o qual apresentou os critérios utilizados para aquilatar os valores do bem e também para locação, devendo ser acolhido. Outrossim, anoto a planilha do débito atualizada (pg.123/137), bem como a ausência de manifestação do executado (pg. 138). Ainda, impende consignar a penhora no rosto dos autos principais (pg. 23). Destarte, decorrido o prazo para interposição de eventual recurso e prosseguindo-se aos ulteriores atos procedimentais (art. 730 do CPC), conforme determinado no título judicial (pg. 31/35). Desde já fica consignado que a realização da hasta pública (leilão único) far-se-á por meio eletrônico, na forma estabelecida pelo art. 882, §§ 1º e 2º do CPC, e Provimento CSM nº 1625/2009. Para tanto, nomeio leiloeiro José Valério Santos Júnior matrícula JUCESP nº 809 contato@lancejudicial.com.br ou valero@lancejudicial.com.br telefones (11) 3522-9004 e (13) 3384-8000 (empresa LANCE JUDICIAL Lance Aliações Virtuais Ltda, CNPJ nº 23.341.409/0001-77, www.lancejudicial.com.br - contato@lancejudicial.com.br), regularmente cadastrado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo a proceder a realização de leilões/praças no formato eletrônico (NSCGJ, artigos 251 e 274, parágrafo único). Intime-se, preferencialmente por e-mail (valero@lancejudicial.com.br ou contato@lancejudicial.com.br), para que providencie o que for necessário à realização do certame eletrônico, especialmente, a publicação de editais, a intimação do devedor (salvo se tiver advogado constituído nos autos), a intimação do senhorio direto, credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada CPC, art. 889 do CPC, dentre outras providências. O procedimento do leilão eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deverá observar o disposto nos artigos 886 e 887 do Código de Processo Civil, bem como o Provimento CSM nº 1625/2009, que disciplina o leilão eletrônico tal como determinado pelo art. 882, do CPC. A intimação da parte executada das datas, locais e forma de realização do leilão / praça, quando não tiver advogado constituído nos autos, ficará a cargo do leiloeiro nomeado, que se incumbirá de fazê-lo, juntando aos autos, oportunamente, o comprovante da respectiva intimação. Caso a parte executada tenha advogado constituído nos autos, a intimação será efetivada pela Serventia Judicial, mediante publicação no DJE. Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago pelo arrematante, mediante depósito judicial (NSCGJ, art.267), para levantamento oportuno mediante apresentação prévia do formulário MLE, dispensado o arquivamento em classificar próprio (NSCGJ, art.267, § 2º). No caso de pagamento ou acordo que venha por fim à execução antes da realização do certame eletrônico, fixo a comissão do leiloeiro em 1% (um por cento), a fim de reembolsar as despesas gastas com a preparação da hasta, porém, desde que devidamente comprovadas. Int."

Santo André, 22 de julho de 2021.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário