



Advocacia Andrade

ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE OAB/SP 168.646

AV. ENGENHEIRO MIGUEL GEMMA - Nº 838 - BAIRRO SOCORRO
CEP 08780-680 - MOGI DAS CRUZES - SP

FONE 11 4762-1500

CEL. 11 99737-1636

advocaciaandrade@hotmail.com

advocaciaandrade@gmail.com

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 02^a
VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE
SÃO PAULO.**

Processo n. 1002675-39.2019.8.26.0361

Ação de Despejo

EXECUÇÃO DE SENTENÇA

JOSE CARLOS ALEXANDRE,

brasileiro, casado, comerciante, portador do CIRG nº 35.753.258-2SSP/SP e do CPF/MF nº 496.731.499-68, domiciliado na Rua Coronel Cardoso de Siqueira, nº 3232 - Vila Oliveira - Mogi das Cruzes/SP, por seu advogado constituído, nos autos principais, epigrafados que contende com **GUZZELLI & GUZZELLI LUSTRES LTDA - ME**, Sociedade Empresária Ltda, com sede na Rua Basílio Marques nº 27 - centro - Mogi das Cruzes/SP - CEP. 08.770-310 - JUSCESP NIRE 35213792574, CNPJ/MF nº 01.222.984/0001-18, Inscrição Estadual 454.270.222.116, representada por **Ronaldo Alexander Guazzelli**, Brasileiro, casado, empresário, residente e



Advocacia Andrade

domiciliado na Rua Jorge Salomão, 200 - Vila Suissa - Mogi das Cruzes/SP - CEP. 08.810-110, portador do CIRG nº 23.893.499-8SSP/SP e do CPF/MF nº155.292.248-06 e por **Roberta Sartori Guazzelli**, Brasileira, casada, empresária, residente e domiciliada na Rua Jorge Salomão, 200, Vila Suissa, Mogi das Cruzes/SP, CEP. 08.810-110, portadora do CIRG nº 19.615.140-5 SSP/SP e do CPF/MF nº 150.135.288-10, cujo feito tramita perante este DD. Juízo e respectivo cartório, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, promover o presente **PEDIDO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA** (art.58, 62, VI da Lei 8.245/91, CPC, arts. 513, 520 e seguintes), pelas razões seguintes:

DOS AUTOS:

Através de sentença proferida por este DD. Juízo, foi julgada parcialmente procedente a ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança promovida pelo ora exequente contra a executada.

A executada interpôs o recurso de apelação, que possui efeito devolutivo (art. 58,V da L.I.).

As ações de despejo ou outras relacionadas à locação, são procedimentos regulados



Advocacia Andrade

pela lei Federal 8245/91, que é uma lei especial e se sobrepõe a nova regra geral, onde o próprio artigo 1.012 do C.P.C, que disciplina o efeito suspensivo das apelações, em seu § 1º traça uma ressalva no que diz respeito as hipóteses de execução imediata da sentença, que começa a produzir efeitos logo após sua publicação, pois quando a lei diz **"Além de outras hipóteses previstas em lei..."**, prestigia justamente aquelas existentes nas legislações especiais, como é a lei do inquilinato, que em seu artigo 58, inciso V, dispõe o seguinte:

"V - os recursos interpostos contra as sentenças terão efeito somente devolutivo."

Aclarando ainda mais a questão, o §2º do mesmo artigo 1.012 do CPC, assim disciplina:

"§ 2º Nos casos do § 1º, o apelado poderá promover o pedido de cumprimento provisório depois de publicada a sentença."

Não bastasse a lei do inquilinato declarar qual é o efeito das sentenças que decretam despejo, o novo C.P.C respeita as legislações especiais, notadamente, as que estabelecem o efeito devolutivo das apelações, o que revela-se cristalino



Advocacia Andrade

pelos ditames dos § 1º e 2º do artigo 1.012 do citado C.P.C.

Desta forma, perfeitamente cabível o cumprimento provisório da sentença, o que o faz nos seguintes termos:

Consta da parte dispositiva desta decisão:

Pelo exposto, **julgo parcialmente procedentes** os pedidos formulados por **JOSÉ CARLOS ALEXANDRE** contra **GUZZELLI & GUZZELLI LUSTRES LTDA. ME** e **DELMA DE ALMEIDA SARTORI**, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para **condenar** os réus solidariamente ao pagamento dos valores de aluguel em atraso e demais encargos contratuais, nos termos dos cálculos de folhas 48-49, com correção do valor da multa contratual pela rescisão antecipada do contrato e com exclusão dos valores devidos a título de honorários advocatícios.

Os valores devidos serão corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde o respectivo vencimento.

Diante da sucumbência mínima do autor, condeno as rés ao pagamento das custas processuais e dos honorários devidos aos patronos do autor, os quais arbitro em 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado da condenação (principal, acrescido de juros e correção monetária), em atenção ao artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.



Advocacia Andrade

No caso em tela, estamos diante de uma sentença, a qual determinou o pagamento dos valores de aluguel em atraso e demais encargos contratuais, além de custas processuais e honorários no importe de 20% sobre o valor atualizado da condenação, consoante calculo abaixo:

Valores atualizados até 30/11/2019

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

30/12/2018	R\$ 4.750,00 : 69,779110 x 71,741017	R\$ 4.883,55
	Juros moratórios [de 30/12/2018 a 30/11/2019: 1,00% simples] = 11,00000%	R\$ 537,19
	Multa (10%)	R\$ 488,36
	Subtotal	R\$ 5.909,10
30/01/2019	R\$ 4.750,00 : 69,876800 x 71,741017	R\$ 4.876,72
	Juros moratórios [de 30/01/2019 a 30/11/2019: 1,00% simples] = 10,00000%	R\$ 487,67
	Multa (10%)	R\$ 487,67
	Subtotal	R\$ 5.852,07
28/02/2019	R\$ 4.750,00 : 70,128356 x 71,741017	R\$ 4.859,23
	Juros moratórios [de 28/02/2019 a 30/11/2019: 1,00% simples] = 9,00000%	R\$ 437,33
	Multa (10%)	R\$ 485,92
	Subtotal	R\$ 5.782,48



Advocacia Andrade

28/03/2019	R\$ 4.750,00 : 70,507049 x 71,741017	R\$ 4.833,13
	Juros moratórios [de 28/03/2019 a 30/11/2019: 1,00% simples] = 8,000000%	R\$ 386,65
	Multa (10%)	R\$ 483,31
	Subtotal	R\$ 5.703,10
01/04/2019	R\$ 12.468,74 : 71,049953 x 71,741017	R\$ 12.590,02
	Juros moratórios [de 01/04/2019 a 30/11/2019: 1,00% simples] = 7,000000%	R\$ 881,30
	Multa	R\$ 0,00
	Subtotal	R\$ 13.471,32
13/11/2018	R\$ 653,08 : 69,953995 x 71,741017	R\$ 669,76
	Juros moratórios [de 13/11/2018 a 30/11/2019: 1,00% simples] = 12,000000%	R\$ 80,37
	Multa	R\$ 0,00
	Subtotal	R\$ 750,13
13/12/2018	R\$ 635,08 : 69,779110 x 71,741017	R\$ 652,94
	Juros moratórios [de 13/12/2018 a 30/11/2019: 1,00% simples] = 11,000000%	R\$ 71,82
	Multa	R\$ 0,00
	Subtotal	R\$ 724,76



Advocacia Andrade

09/02/2019	R\$ 682,87 : 70,128356 x 71,741017	R\$ 698,57
	Juros moratórios [de 09/02/2019 a 30/11/2019: 1,00% simples] = 9,00000%	R\$ 62,87
	Multa	R\$ 0,00
	Subtotal	R\$ 761,44
09/03/2019	R\$ 682,87 : 70,507049 x 71,741017	R\$ 694,82
	Juros moratórios [de 09/03/2019 a 30/11/2019: 1,00% simples] = 8,00000%	R\$ 55,59
	Multa	R\$ 0,00
	Subtotal	R\$ 750,41

	Valores
Valores atualizados	R\$ 34.758,75

Juros moratórios	R\$ 3.000,80
Multa	R\$ 1.945,26
Total	R\$ 39.704,81
Honorários advocatícios 20%	R\$.7.940,96
Sub total	R\$.47.645,77
Custas	R\$.671,75
TOTAL GERAL	R\$.48.317,52



Advocacia Andrade

A quantia de **R\$.48.317,52 (quarenta e oito mil trezentos e dezessete reais e cinquenta e dois centavos)**, é dotada de certeza, liquidez e exigibilidade, uma vez que estipula quem será o credor da obrigação tornando-a certa; bem como estabelece o valor da obrigação, tornando-a líquida; e, por fim, trata-se de título executivo judicial, o que demonstra total aptidão para o seu cumprimento.

DOS REQUERIMENTOS

Diante do exposto, tendo em vista que a sentença objeto do presente pedido de seu cumprimento atende a todos os requisitos pré-estabelecidos em lei, requer:

a) Nos termos do artigo 523 do Código de Processo Civil, a intimação dos executados, de acordo com o art. 513, §2º do CPC, para, no prazo de 15 dias, cumprir a obrigação, no importe de **R\$.48.317,52 (quarenta e oito mil trezentos e dezessete reais e cinquenta e dois centavos)**, devidamente atualizado e com acréscimo de juros legais sob pena de incidência da multa de 10% sobre o débito atualizado e de verbas honorárias no mesmo percentual, ou oferecer impugnação;



Advocacia Andrade

b) Não cumprida a obrigação no prazo legal, a expedição de mandado de penhora e avaliação sobre os seguintes bens dos executados:

b.1) Penhora sobre o imóvel ofertado em caução no contrato de locação, qual seja, - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: UM TERRENO composto do lote 3 da quadra 13 da Vila Bernadotti, perímetro urbano do distrito de Braz Cubas, desta Comarca, com frente para a Rua C distante 22 ms. do alinhamento da Rua H lado esquerdo de quem desta entra na Rua C, em direção ao córrego de divisa, e medindo 11ms de frente para a referida C, sendo que da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 34,50 ms, e, divide com o lote nº 2 dos proprietários, ou sucessores, pelo lado esquerdo mede 34 Ms, e, divide com o lote 4, de Onofre de Godoy Penteado, sucessor dos proprietários medindo nos fundos a largura de 10ms, e, onde divide com o lote 6, também dos proprietários, encerrando a área de 283 ms², sendo as linhas da frente e dos fundos, ambas diagonais. - PROPRIETÁRIOS: EMPREENDIMENTOS DE PRODUÇÃO S/A., e ESCRITÓRIO LEVY LTDA.,, estabelecidos na Capital deste Estado, à Rua Líbero Badaró, nº 92 – 5º andar – salas 55/56 e nº 471 – 9º e 10º andares. – REGISTRO ANTERIOR: 44923 e 12.258 – deste – PROPRIETÁRIO ATUAL: DELMA DE ALMEIDA NOBREGA e, após a



Advocacia Andrade

conversão do desquite para divórcio, DELMA DE ALMEIDA SARTORI - **MATRICULA nº 7.874 - REGISTRADO NO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO.**

Termos em que,
Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 10 de dezembro de
2019.

Assinado Digitalmente

ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE

OAB/SP 168.646

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

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA CANDIDO XAVIER DE ALMEIDA E SOUZA, 159, Mogi das Cruzes - SP - CEP 08780-210

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

Processo Digital nº: **1002675-39.2019.8.26.0361**
 Classe - Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Requerido: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **EDUARDO CALVERT**

Vistos.

Trata-se de demanda proposta por **JOSÉ CARLOS ALEXANDRE** contra **GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA. ME** e **DELMA DE ALMEIDA SARTORI**, por meio da qual requer a condenação dos réus ao pagamento dos valores de aluguel e acessórios inadimplidos.

Os réus foram citados (folhas 69, 85 e 86) e apresentaram contestação (folhas 87-98), arguindo preliminar de ilegitimidade passiva de Delma de Almeida Sartori e, no mérito, pugnando pelo reconhecimento de excesso nos valores cobrados. Sobre a contestação, manifestou-se o autor às folhas 116-123.

É o relatório. Passo a decidir.

O processo comporta julgamento antecipado, diante da desnecessidade de produção de outras provas em audiência, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil.

A ré Delma de Almeida Sartori é claramente parte legítima para figurar no polo passivo da demanda, tendo em vista que firmou o instrumento contratual na qualidade de fiadora, assumindo responsabilidade solidária pelas obrigações da contratante. A existência de clara atecnia na denominação do contrato acessório não invalida a garantia.

Anote-se, ainda, que inexiste duplicidade de garantia. Mais uma vez, claramente o que há no instrumento contratual é uma atecnia em relação à denominação da garantia. O apontamento da existência de bens imóveis de titularidade da fiadora serve, em contratos desta natureza, unicamente para demonstrar a idoneidade financeira daquele que presta a garantia, não constituindo verdadeira caução.

Em caso similar decidiu o Tribunal de Justiça de São Paulo:


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
2ª VARA CÍVEL
AVENIDA CANDIDO XAVIER DE ALMEIDA E SOUZA, 159, Mogi das Cruzes - SP - CEP 08780-210
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

“APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. LOCAÇÃO. DUPLICIDADE DE GARANTIA. INOCORRÊNCIA. FIADORES QUE COMPROVAM SUA IDONEIDADE FINANCEIRA PARA SUPORTAR EVENTUAL DÉBITO COM A COMPROVAÇÃO DE QUE SÃO PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEL. RECURSO IMPROVIDO. Insistem os apelantes que, no contrato de locação, prestaram fiança e caução de imóvel. Todavia, não é isso que se deduz do referido instrumento. Os apelantes participaram como fiadores no contrato de locação celebrado. O oferecimento do imóvel na cláusula 1.31 nada mais foi que mero suporte da fiança prestada, de modo que não há falar em duplicidade de garantia exigida no contrato. Para que uma pessoa seja aceita como fiador de contrato de locação há necessidade de comprovação de que ele possui idoneidade financeira para suportar a dívida que pode surgir da contratação que ele está afiançando. Nada mais prático para comprovar essa circunstância do que a comprovação de ser proprietário de um imóvel e que ele poderá ser penhorado para satisfação de eventual débito advindo da relação locatícia”.

(TJSP; Apelação Cível 1040202-92.2016.8.26.0114; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/09/2018; Data de Registro: 27/09/2018)

Ademais, trata-se a caução de garantia com natureza real, cuja constituição depende de efetivo registro na matrícula do imóvel. Não havendo registro, não é possível afirmar a existência da garantia, o que impede a constatação da duplicidade. Neste mesmo sentido:

“APELAÇÃO CÍVEL – Interposição contra sentença que julgou extinto, sem resolução do mérito, o pedido de despejo, e procedente a ação de cobrança de alugueres. Contrato de locação prorrogado por prazo indeterminado. Responsabilidade solidária do fiador até a devolução do imóvel, nos termos do artigo 39 da Lei de Locação e cláusula 12ª do contrato. Ilegitimidade passiva do fiador afastada. Imóvel indicado pelo fiador em contrato. Ausência de comprovação de averbação na matrícula que impede o reconhecimento da caução como garantia, à luz do disposto no artigo 38, §1º da Lei nº 8.245/91. Fiança que subsiste como única garantia, sem ofender a regra do artigo 37, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91. Apelantes que não lograram comprovar a quitação dos aluguéis. Condenação ao pagamento dos valores devidos. Inexistência de cobrança de multa de mora. Ausência de irregularidade no tocante à incidência de multa por descumprimento contratual, vez que não configurada duplicidade. Juros de mora


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
2ª VARA CÍVEL
AVENIDA CANDIDO XAVIER DE ALMEIDA E SOUZA, 159, Mogi das Cruzes - SP - CEP 08780-210
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

devidos desde o inadimplemento. Honorários advocatícios majorados, nos termos do que dispõe o artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015. Sentença mantida, com observação".

(TJSP; Apelação Cível 1003236-04.2014.8.26.0114; Relator (a): Mario A. Silveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/06/2017; Data de Registro: 13/06/2017)

Desta forma, inexistente qualquer irregularidade em relação à fiança prestada, de forma que a ré Delma de Almeida Sartori é devedora solidária e, portanto, parte legítima para figurar no polo passivo.

Ainda preliminarmente, indefiro a concessão dos benefícios da gratuidade aos réus.

Em relação à ré Guazzelli & Guazzelli Lustres Ltda. ME, trata-se de sociedade empresária, não sendo possível presumir a sua hipossuficiência sem demonstração segura nos autos. A ré deixou de trazer aos autos qualquer elemento mínimo que demonstrasse a impossibilidade de pagamento das despesas.

Em relação à ré Delma de Almeida Sartori, esta figurou em contrato de locação de sociedade empresária, com finalidade claramente empresarial, na qualidade de fiadora, o que por si só demonstra que a ré não é pessoa pobre.

Ademais, a ré se declarou proprietária de bem imóvel, o que também afasta a presunção de veracidade de sua declaração e impõe o indeferimento do benefício.

Em relação ao mérito da demanda, os réus reconhecem que efetivamente firmaram o contrato de locação do imóvel de folhas 9-16, bem como não impugnam especificamente o inadimplemento em relação aos aluguéis e acessórios apontados pelo autor na inicial.

Têm razão os réus, no entanto, em relação à necessidade de aplicação da proporcionalidade no cálculo da multa contratual prevista na cláusula décima-sétima. Tendo em vista que o contrato foi desfeito em 1.4.2019 (folha 51), deve-se considerar que os réus cumpriram um total de 6 (seis) meses dos 48 (quarenta e oito) meses previstos no instrumento contratual. Dessa forma, a multa de 3 (três) alugueis deverá ser abatida de 1/8 (um oitavo), somando R\$ 12.468,75 (doze mil quatrocentos e sessenta e oito reais e setenta e cinco centavos).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
2ª VARA CÍVEL
AVENIDA CANDIDO XAVIER DE ALMEIDA E SOUZA, 159, Mogi das Cruzes - SP - CEP 08780-210
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Há um pequeníssimo excesso no valor apontado à folha 48.

Também em relação aos honorários advocatícios, estes não podem ser incluídos no cálculo da forma pretendida pelo autor, mas dependem de arbitramento judicial que se fará ao final.

Desta forma, devem ser julgados parcialmente procedentes os pedidos formulados pelo autor, com a condenação dos réus ao pagamento dos valores de aluguel em atraso e demais encargos contratuais, nos termos dos cálculos de folhas 48-49, com correção do valor da multa contratual pela rescisão antecipada do contrato e com exclusão dos valores devidos a título de honorários advocatícios.

Os valores devidos serão corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde o respectivo vencimento.

Pelo exposto, **julgo parcialmente procedentes** os pedidos formulados por **JOSÉ CARLOS ALEXANDRE** contra **GUZZELLI & GUZZELLI LUSTRES LTDA. ME** e **DELMA DE ALMEIDA SARTORI**, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para **condenar** os réus solidariamente ao pagamento dos valores de aluguel em atraso e demais encargos contratuais, nos termos dos cálculos de folhas 48-49, com correção do valor da multa contratual pela rescisão antecipada do contrato e com exclusão dos valores devidos a título de honorários advocatícios.

Os valores devidos serão corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde o respectivo vencimento.

Diante da sucumbência mínima do autor, condeno as rés ao pagamento das custas processuais e dos honorários devidos aos patronos do autor, os quais arbitro em 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado da condenação (principal, acrescido de juros e correção monetária), em atenção ao artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se. Intimem-se.

Mogi das Cruzes, 11 de setembro de 2019.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA CANDIDO XAVIER DE ALMEIDA E SOUZA, 159, Mogi das Cruzes - SP - CEP 08780-210

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **1002675-39.2019.8.26.0361**
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Inadimplemento**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Requerido: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me**

Nos termos da **Portaria nº 02/2008**, certifico e dou fé que, nesta data, faço remessa dos autos para publicar com o seguinte ato ordinatório:

“ Diante da apelação de fls. 130/139, à parte contrária para contrarrazões no prazo de 15 dias, ressalvadas as prerrogativas legais. Após as contrarrazões ou decorrido o prazo para tal, remetam-se os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça (artigo 1.010 do CPC). ”

Mogi das Cruzes, 7 de outubro de 2019.

Francineide Maciel

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

ADVOCACIA ANDRADE

ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE OAB/SP 168.646

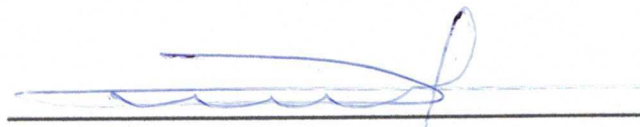
M A N D A T O

OUTORGANTE: JOSÉ CARLOS ALEXANDRE, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade - registro geral n. 35.753.258-2 SSP/SP, e, inscrito no CPF/MF sob o n. 496.731.499-68, residente e domiciliado na Rua Cel. Cardoso de Siqueira, 3232, Vila Oliveira, Mogi das Cruzes - Estado de São Paulo.

OUTORGADO(S): Dr. ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE, brasileiro, casado, advogado devidamente inscrito na OAB/SP sob o n. 168.646; com escritório na Avenida Miguel Gemma, n. 838, Bairro Socorro, Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, CEP 08780-680, Tel. (11) 4726-6579 e Fax (11) 4762-1500 e celular (11) 99737-1636.

A quem confere(m) amplos poderes para o fôro em geral, com a cláusula "ad-Judicia", em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo(s) nas contrárias, seguindo, umas e outras, até final decisão, usando dos 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, dando tudo por bom, firme, e valioso, especialmente para ingressar com ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança contra GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA - ME.

Mogi das Cruzes, 26 de fevereiro de 2019.



JOSÉ CARLOS ALEXANDRE



PROCURAÇÃO “AD JUDICIA”

OUTORGANTES: i) **GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA – ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita com o CNPJ sob o nº 01.222.984/0001-18, neste ato, devidamente representada pelos também outorgantes ii) **RONALDO ALEXANDER GUAZZELLI**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 23.893.499-8 SSP/SP, inscrito como CPF sob o nº 155.292.248-06 e **ROBERTA SARTORI GUAZZELLI**, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 25.516.147-5, inscrita com o CPF sob o nº 250.056.408-86, residentes e domiciliados na Rua Jorge Salomão, nº 668, Vila Suíça, Mogi das Cruzes – SP.

OUTORGADO: Ao Dr. Paulo Guimarães Colela da Silva Junior, brasileiro, divorciado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil sob o nº 248.282 com escritório na Av. Prefeito Carlos Ferreira Lopes, nº 703, Mogi das Cruzes – SP.

PODERES: Pelo presente instrumento de procuração, nomeia e constitui como seus procuradores os Outorgados, a quem confere amplos, gerais e ilimitados poderes, para o foro em geral, tanto para Primeira como Superior Instância, inclusive com poderes da cláusula “ad judicium” podendo ainda dar e receber quitação, levantar depósitos em juízo, substabelecer, fazer acordos, requerer medidas que forem necessárias preparatórias, preventivas ou incidentes, variar ações e intentar outras de novo, podendo ainda desistir, transigir, receber quantias, agravar, apelar, protestar, praticar todos os atos para o bom desempenho do presente mandato e em especial para representar os interesses dos outorgantes nos autos nº 1002675-39.2019.8.26.0361, que tramita na 2ª. Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes – SP.

Mogi das Cruzes, 12 de Agosto de 2019.

GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA – ME

RONALDO ALEXANDER GUAZZELLI

ROBERTA SARTORI GUAZZELLI



Correção Monetária	
Valores atualizados até 30/11/2019	
Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais	

30/12/2018	R\$ 4.750,00 : 69,779110 x 71,741017	R\$ 4.883,55
	Juros moratórios [<i>de 30/12/2018 a 30/11/2019: 1,00% simples</i>] = 11,000000%	R\$ 537,19
	Multa (10%)	R\$ 488,36
	Subtotal	R\$ 5.909,10
30/01/2019	R\$ 4.750,00 : 69,876800 x 71,741017	R\$ 4.876,72
	Juros moratórios [<i>de 30/01/2019 a 30/11/2019: 1,00% simples</i>] = 10,000000%	R\$ 487,67
	Multa (10%)	R\$ 487,67
	Subtotal	R\$ 5.852,07
28/02/2019	R\$ 4.750,00 : 70,128356 x 71,741017	R\$ 4.859,23
	Juros moratórios [<i>de 28/02/2019 a 30/11/2019: 1,00% simples</i>] = 9,000000%	R\$ 437,33
	Multa (10%)	R\$ 485,92
	Subtotal	R\$ 5.782,48
28/03/2019	R\$ 4.750,00 : 70,507049 x 71,741017	R\$ 4.833,13
	Juros moratórios [<i>de 28/03/2019 a 30/11/2019: 1,00% simples</i>] = 8,000000%	R\$ 386,65
	Multa (10%)	R\$ 483,31
	Subtotal	R\$ 5.703,10
01/04/2019	R\$ 12.468,74 : 71,049953 x 71,741017	R\$ 12.590,02
	Juros moratórios [<i>de 01/04/2019 a 30/11/2019: 1,00% simples</i>] = 7,000000%	R\$ 881,30
	Multa	R\$ 0,00
	Subtotal	R\$ 13.471,32
13/11/2018	R\$ 653,08 : 69,953995 x 71,741017	R\$ 669,76
	Juros moratórios [<i>de 13/11/2018 a 30/11/2019: 1,00% simples</i>] = 12,000000%	R\$ 80,37
	Multa	R\$ 0,00

	Subtotal	R\$ 750,13
13/12/2018	R\$ 635,08 : 69,779110 x 71,741017	R\$ 652,94
	Juros moratórios [<i>de 13/12/2018 a 30/11/2019: 1,00% simples</i>] = 11,00000%	R\$ 71,82
	Multa	R\$ 0,00
	Subtotal	R\$ 724,76
09/02/2019	R\$ 682,87 : 70,128356 x 71,741017	R\$ 698,57
	Juros moratórios [<i>de 09/02/2019 a 30/11/2019: 1,00% simples</i>] = 9,00000%	R\$ 62,87
	Multa	R\$ 0,00
	Subtotal	R\$ 761,44
09/03/2019	R\$ 682,87 : 70,507049 x 71,741017	R\$ 694,82
	Juros moratórios [<i>de 09/03/2019 a 30/11/2019: 1,00% simples</i>] = 8,00000%	R\$ 55,59
	Multa	R\$ 0,00
	Subtotal	R\$ 750,41

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	R\$ 34.758,75	R\$ 0,00	R\$ 34.758,75
Juros moratórios	R\$ 3.000,80	R\$ 0,00	R\$ 3.000,80
Multa	R\$ 1.945,26	R\$ 0,00	R\$ 1.945,26
Total	R\$ 39.704,81	R\$ 0,00	R\$ 39.704,81

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/12/2019 às 10:13, sob o número WMCZ19702459567. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016479-91.2019.8.26.0361 e código 2A9E9E7.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio -

CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	0016479-91.2019.8.26.0361
Classe - Assunto	Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento
Requerente:	José Carlos Alexandre
Executado:	Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro

Vistos.

1. Fica a parte devedora intimada na pessoa de seu procurador (Art. 513, § 2º, I do CPC), via DJSP, a pagar (Art. 523 do CPC) o débito no prazo de 15 (quinze) dias, para satisfação voluntária da dívida, nos exatos termos do cálculo apresentado pela parte credora.

2. Caso **não** tenha advogado constituído **ou** tenha decorrido mais de um ano do trânsito em julgado, intime-se a parte devedora por carta postal (Art. 513, § 2º, II do CPC), **após o depósito da taxa postal**, no endereço registrado pela parte exequente no SAJ.

3. Será considerada válida a intimação, ainda que a carta não seja recebida pessoalmente pelo executado, se a modificação temporária ou definitiva de endereço não tiver sido previamente comunicada ao juízo, fluindo os prazos a partir da juntada aos autos do comprovante de tentativa de entrega da correspondência no primitivo endereço (art. 274, p.u, e 513, § 3º do CPC).

4. Não ocorrendo o pagamento voluntário no prazo de quinze dias, fixo a incidência de multa em 10% sobre o valor do débito principal, bem como em honorários advocatícios em 10% sobre o valor do débito principal (art. 523 § 1º do CPC).

5. Decorrido o prazo inicial de quinze dias, sem comprovação do pagamento, em continuidade terá início automático o prazo de 15 dias para apresentação de impugnação (Art. 525 do CPC), bem como para realização de penhora eventualmente solicitada.

Intime-se.

Mogi das Cruzes, 12 de dezembro de 2019.

Domingos Parra Neto

Juiz(a) de Direito

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0886/2019, foi disponibilizado na página 1803/1812 do Diário da Justiça Eletrônico em 16/12/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)

Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1. Fica a parte devedora intimada na pessoa de seu procurador (Art. 513, § 2º, I do CPC), via DJSP, a pagar (Art. 523 do CPC) o débito no prazo de 15 (quinze) dias, para satisfação voluntária da dívida, nos exatos termos do cálculo apresentado pela parte credora. 2. Caso não tenha advogado constituído ou tenha decorrido mais de um ano do trânsito em julgado, intime-se a parte devedora por carta postal (Art. 513, § 2º, II do CPC), após o depósito da taxa postal, no endereço registrado pela parte exequente no SAJ. 3. Será considerada válida a intimação, ainda que a carta não seja recebida pessoalmente pelo executado, se a modificação temporária ou definitiva de endereço não tiver sido previamente comunicada ao juízo, fluindo os prazos a partir da juntada aos autos do comprovante de tentativa de entrega da correspondência no primitivo endereço (art. 274, p.u. e 513, § 3º do CPC). 4. Não ocorrendo o pagamento voluntário no prazo de quinze dias, fixo a incidência de multa em 10% sobre o valor do débito principal, bem como em honorários advocatícios em 10% sobre o valor do débito principal (art. 523 § 1º do CPC). 5. Decorrido o prazo inicial de quinze dias, sem comprovação do pagamento, em continuidade terá início automático o prazo de 15 dias para apresentação de impugnação (Art. 525 do CPC), bem como para realização de penhora eventualmente solicitada. Intime-se."

Mogi das Cruzes, 16 de dezembro de 2019.

Ricardo Messias De Barros
Escrevente Técnico Judiciário

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI DAS CRUZES****FORO DE MOGI DAS CRUZES****2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ, que decorreu o prazo para pagamento, bem como para impugnação a este cumprimento de sentença. Eu, Elza Kiyomi Shinkoda, digitei. Mogi das Cruzes, 27 de março de 2020.

ATO ORDINATÓRIO

Nos termos da **Portaria nº 02/2008**, certifico e dou fé que, nesta data, faço remessa dos autos para publicar com o seguinte ato ordinatório:

“ Considerando-se o executado intimado, conforme o artigo 513, do CPC, manifeste-se a parte exequente para prosseguimento da execução no prazo de 5 dias. Decorrido, sem manifestação, intime-se pessoalmente a promover o andamento do feito no prazo de 05 dias, sob pena de extinção (art. 485, III e § 1º, do Código de Processo Civil). ”

Mogi das Cruzes, 27 de março de 2020.

Elza Kiyomi Shinkoda

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 0226/2020, foi disponibilizado na página 2157/2167 do Diário da Justiça Eletrônico em 31/03/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)

Teor do ato: "" Considerando-se o executado intimado, conforme o artigo 513, do CPC, manifeste-se a parte exequente para prosseguimento da execução no prazo de 5 dias. Decorrido, sem manifestação, intime-se pessoalmente a promover o andamento do feito no prazo de 05 dias, sob pena de extinção (art. 485, III e § 1º, do Código de Processo Civil). ""

Mogi das Cruzes, 31 de março de 2020.

Ricardo Messias De Barros
Escrevente Técnico Judiciário



Advocacia Andrade

ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE OAB/SP 168.646

AV. ENGENHEIRO MIGUEL GEMMA - Nº 838 - BAIRRO SOCORRO

CEP 08780-680 - MOGI DAS CRUZES - SP

FONE 11 4762-1500

CEL. 11 99737-1636

advocaciaandrade@hotmail.com

advocaciaandrade@gmail.com

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP.

Ref.: Cumprimento Provisório de Sentença

n. 0016479-91.2019.8.26.0361

JOSE CARLOS ALEXANDRE

Já qualificado nos autos epigrafados que move contra
GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA – ME, vem, por seu advogado infrafirmado,
atendendo ao ato ordinário de fls.23, em termos de prosseguimento, expor e final
requerer a V.Exa o quanto segue:

Inicialmente requer a V.Exa a juntada do incluso
v.acórdão referente ao Recurso de Apelação interposto pela executada, que foi
julgado improcedente e manteve a r.sentença proferida por este DD.Juízo, com
fundamento diverso, qual seja, reconhecimento da legitimidade da co-requerida
Delma, na qualidade de fiadora, reconhecendo como garantia contratual a fiança :



Advocacia Andrade

Dessa forma, caracterizada a legitimidade processual da Requerida Delma, porque figura como fiadora no contrato de locação, salientando-se que válida a fiança.

Requer outrossim, a juntada da inclusa memória atualizada do débito exequendo, cuja resumo do valor segue abaixo:

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	35.564,15	0,00	35.564,15
Juros Moratórios	4.649,50	0,00	4.649,50
Multas	1.990,34	0,00	1.990,34
Multas 523 NCP	4.220,40	0,00	4.220,40
Honorários Sucumbenciais (10,00%)	0,00	0,00	4.220,40
TOTAL	46.424,38	0,00	50.644,78

Desta forma, em termos de prosseguimento, requer a V.Exa, se digne efetuar a tentativa de **penhora on line**, via **BACENJUD**, de quantias em dinheiro que por ventura estiverem em nome dos executados em instituições financeiras, do valor devidamente atualizado até o limite de **R\$50.644,78**



Advocacia Andrade

(cinquenta mil siscentos e quarenta e quatro reais e setenta e oito centavos), nos termos do artigo 835, I e 854 ambos do Código de Processo Civil;

- GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA - ME, CNPJ/MF n° 01.222.984/0001-18,

- DELMA DE ALMEIDA SARTORI, CPF/MF n° 001.251.948-03

Termos em que,
Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 13 de abril de 2020

ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE
OAB/SP 168.646



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2020.0000156397

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002675-39.2019.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que são apelantes GUAZZELLI GUAZZELLI LUSTRES LTDA ME e DELMA DE ALMEIDA SARTORI, é apelado JOSÉ CARLOS ALEXANDRE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com a manutenção da sentença por fundamento diverso, com determinação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ARTUR MARQUES (Presidente) e GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 5 de março de 2020.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comarca: Mogi das Cruzes – 2ª Vara Cível

MM. Juiz da causa: Eduardo Calvert

Apelantes: Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda. ME e Delma de Almeida Sartori

Apelado: José Carlos Alexandre

LOCAÇÃO – DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO – COBRANÇA – Não comprovado o pagamento dos aluguéis e encargos da locação – Redução proporcional do valor da multa – Descabida a cobrança dos honorários advocatícios – **SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA**, para condenar as Requeridas (solidariamente) ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios vencidos no período de 30 de dezembro de 2018 a 28 de março de 2018 e da multa contratual no valor de R\$ 12.468,75 – **RECURSO DAS REQUERIDAS IMPROVIDO, COM A MANUTENÇÃO DA SENTENÇA POR FUNDAMENTO DIVERSO**

Voto nº 24685

Trata-se de apelação interposta pela Requerida contra a sentença de fls.124/128, prolatada pelo I. Magistrado Eduardo Calvert (em 11 de setembro de 2019), que julgou parcialmente procedente a “ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de alugueres e acessórios”, para condenar as Requeridas (solidariamente) ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios vencidos no período de 30 de dezembro de 2018 a 28 de março de 2018, da multa moratória de 10% do valor do débito e da multa contratual no valor de R\$ 12.468,75 (com correção monetária e juros moratórios de 1% ao mês, ambos contados desde os vencimentos), além das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios do patrono do Autor (fixados em 20% do valor da condenação).

Alegam a ilegitimidade processual da Requerida Delma, que o
Apelação Cível nº 1002675-39.2019.8.26.0361 -Voto nº 2



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contrato prevê a caução como garantia, que descabida a previsão de duas garantias (caução e fiança), que excessivo o valor da multa (deve ser proporcional ao tempo em que o imóvel foi ocupado, o que resulta no valor de R\$ 1.781,22), e que não podem arcar com as custas e despesas processuais. Pedem o provimento do recurso, para a extinção do feito quanto à Requerida Delma, para a redução do valor da multa e para a concessão da gratuidade processual.

Contrarrazões a fls.142/157, alegando a deserção.

É a síntese.

Não caracterizada a deserção, pois as Requeridas pleitearam a concessão do benefício da gratuidade processual nas razões recursais, em conformidade com o disposto no artigo 99, parágrafo sétimo, do Código de Processo Civil.

Aprecio, de início, o pedido de gratuidade processual.

O artigo 99, parágrafo 3º, do Código de Processo Civil¹, possibilita a concessão do benefício da gratuidade processual (à pessoa natural) mediante simples afirmação de impossibilidade de pagamento das custas e despesas processuais.

Em relação à Requerida Delma, a declaração induz apenas presunção relativa (*iuris tantum*) de impossibilidade de pagamento das custas e despesas processuais, o que não impede o Magistrado de exigir a comprovação da situação financeira daquele que pleiteia a concessão do benefício.

Assim, cumpria à Requerida Guazzelli (pessoa jurídica) e à Requerida Delma a comprovação da impossibilidade de pagamento das custas e despesas processuais, o que não ocorreu, de modo que incabível a concessão do benefício da gratuidade processual, notando-se que a alegação da Requerida Guazzelli de que “está sem operações” não demonstra, por si, a carência de recursos financeiros para o pagamento das custas recursais, que a Requerida Guazzelli não apresentou os documentos contábeis necessários à aferição da hipossuficiência financeira e que os extratos bancários de fls.110/111 não evidenciam, por si, a alegada incapacidade da Requerida Delma.

Dessa forma, não concedo o benefício da gratuidade processual às

¹ Art. 99. O pedido de gratuidade da justiça pode ser formulado na petição inicial, na contestação, na petição para ingresso de terceiro no processo ou em recurso. (...) § 3º Presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Requeridas.

Aprecio, agora a alegação de ilegitimidade processual da Requerida Delma.

A cláusula vigésima do contrato prevê que “Como garantia assina também, na qualidade de caucionante, Delma de Almeida Sartori, como principal pagadora... sendo solidária com o(s) locatário(s) em todas as obrigações aqui assumidas, até a real e efetiva entrega final das chaves... Renunciam ao direito de pedir exoneração de fiança” (fls.13/14).

Os parágrafos segundo e terceiro daquela cláusula, por sua vez, estabelecem que “Como garantia deste contrato de locação comercial, a parte concorda em aceitar a caução imobiliária do imóvel acima descrito de propriedade da Sra. Delma de Almeida Sartori” e que “comprometem-se os caucionantes a averbar na matrícula imobiliária... a caução em garantia deste contrato” (fls.14).

Assim, evidente que previstas duas modalidades de garantia (fiança e caução), o que é vedado, nos termos do artigo 37, parágrafo único da Lei número 8.245/91 (“Lei de Locação”) ², de modo que prevalece a garantia originária (fiança).

Cabe destacar:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPO DETERMINADO. DUPLA GARANTIA. NULIDADE DAQUELA EXIGIDA EM SEGUNDO LUGAR. PRORROGAÇÃO LEGAL POR PRAZO INDETERMINADO. FIANÇA. EXONERAÇÃO AUTOMÁTICA. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO-OCORRÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. A exigência de dupla garantia em contrato de locação não implica a nulidade de ambas, mas tão-somente daquela que houver excedido a disposição legal. [...] (REsp 868.220/SP, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 27/09/2007, DJ 22/10/2007, p. 360)

² Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia: I - caução; II - fiança; III - seguro de fiança locatícia. IV – cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Dessa forma, caracterizada a legitimidade processual da Requerida Delma, porque figura como fiadora no contrato de locação, salientando-se que válida a fiança.

Passo a apreciar o mérito.

Incontroverso que celebrado o “contrato de locação” (fls.09/16), em que figuram como locador o Autor, como locatária a Requerida Guazzelli e como “caucionante” a Requerida Delma, pelo prazo de 48 meses, com início em 30 de setembro de 2018 e término em 29 de setembro de 2022 e que impagos os aluguéis e encargos locatícios vencidos desde 30 de dezembro de 2018, limitando-se a controvérsia ao valor da multa contratual.

O quadro-resumo do contrato estabelece que o prazo da locação é de 48 meses (fls.09), e a cláusula décima-sétima do contrato prevê a “multa proporcional a 03 (três) alugueres vigentes à época da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer uma das cláusulas deste contrato... A multa será sempre paga proporcionalmente, seja qual for o prazo já decorrido do presente contrato” (fls.13).

Assim, considerando que o valor do aluguel vigente à época da resolução era de R\$ 4.750,00 (conforme alegado pelo Autor a fls.03 e não infirmado pelas Requeridas) e que ocupado o imóvel por seis meses (desde 30 de setembro de 2018 até 01 de abril de 2019 – fls.51), dentre os quarenta e oito meses de vigência do contrato, as Requeridas devem pagar 42/48 do valor total da multa ($3 \times R\$ 4.750,00 = R\$ 14.250,00$), o que resulta no valor de R\$ 12.468,75, de modo que correta a condenação.

Dessa forma, de rigor o improvimento do recurso, com a manutenção da sentença por fundamento diverso.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso, com a manutenção da sentença por fundamento diverso. Recolham as Requeridas as custas recursais, sob pena de expedição de ofício (na Vara de origem) para eventual inscrição da dívida.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator

Correção Monetária		
Valores atualizados até 13/04/2020		
Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais		
30/12/2018	R\$ 4.750,00 : 69,779110 x 73,403337	R\$ 4.996,71
	Juros moratórios [de 30/12/2018 a 13/04/2020: 1,00% simples] = 15,000000%	R\$ 749,51
	Multa (10%)	R\$ 499,67
	Subtotal	R\$ 6.245,89
30/01/2019	R\$ 4.750,00 : 69,876800 x 73,403337	R\$ 4.989,72
	Juros moratórios [de 30/01/2019 a 13/04/2020: 1,00% simples] = 14,000000%	R\$ 698,56
	Multa (10%)	R\$ 498,97
	Subtotal	R\$ 6.187,26
28/02/2019	R\$ 4.750,00 : 70,128356 x 73,403337	R\$ 4.971,82
	Juros moratórios [de 28/02/2019 a 13/04/2020: 1,00% simples] = 13,000000%	R\$ 646,34
	Multa (10%)	R\$ 497,18
	Subtotal	R\$ 6.115,34
28/03/2019	R\$ 4.750,00 : 70,507049 x 73,403337	R\$ 4.945,12
	Juros moratórios [de 28/03/2019 a 13/04/2020: 1,00% simples] = 12,000000%	R\$ 593,41
	Multa (10%)	R\$ 494,51
	Subtotal	R\$ 6.033,05
01/04/2019	R\$ 12.468,74 : 71,049953 x 73,403337	R\$ 12.881,74
	Juros moratórios [de 01/04/2019 a 13/04/2020: 1,00% simples] = 12,000000%	R\$ 1.545,81
	Multa	R\$ 0,00
	Subtotal	R\$ 14.427,55
13/11/2018	R\$ 653,08 : 69,953995 x 73,403337	R\$ 685,28
	Juros moratórios [de 13/11/2018 a 13/04/2020: 1,00% simples] = 17,000000%	R\$ 116,50
	Multa	R\$ 0,00
	Subtotal	R\$ 801,78
13/12/2018	R\$ 635,08 : 69,779110 x 73,403337	R\$ 668,07
	Juros moratórios [de 13/12/2018 a 13/04/2020: 1,00% simples] = 16,000000%	R\$ 106,89

	Multa	R\$ 0,00
	Subtotal	R\$ 774,96
09/02/2019	R\$ 682,87 : 70,128356 x 73,403337	R\$ 714,76
	Juros moratórios [de 09/02/2019 a 13/04/2020: 1,00% simples] = 14,000000%	R\$ 100,07
	Multa	R\$ 0,00
	Subtotal	R\$ 814,83
09/03/2019	R\$ 682,87 : 70,507049 x 73,403337	R\$ 710,92
	Juros moratórios [de 09/03/2019 a 13/04/2020: 1,00% simples] = 13,000000%	R\$ 92,42
	Multa	R\$ 0,00
	Subtotal	R\$ 803,34

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	35.564,15	0,00	35.564,15
Juros Moratórios	4.649,50	0,00	4.649,50
Multas	1.990,34	0,00	1.990,34
Multas 523 NCPC	4.220,40	0,00	4.220,40
Honorários Sucumbenciais (10,00%)	0,00	0,00	4.220,40
TOTAL	46.424,38	0,00	50.644,78

12/03/2020 - BANCO DO BRASIL - 15:14:37
782613857 0236

COMPROVANTE DE PAGAMENTOS COM COD.BARRA

Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ
Codigo de Barras 86840000000-8 16005117400-6
14341000496-0 73149968606-8
Data do pagamento 12/03/2020
Valor Total 16,00

NR.AUTENTICACAO 8.ED2.C04.507.998.3EA

12/03/2020 - BANCO DO BRASIL - 15:14:35
782613857 0235

COMPROVANTE DE PAGAMENTOS COM COD.BARRA

Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ
Codigo de Barras 86870000000-3 16005117400-6
14341000496-0 73149968109-0
Data do pagamento 12/03/2020
Valor Total 16,00

NR.AUTENTICACAO A.C50.85E.CB2.2EF.6C3

**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020031211370109****Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ**

Nome	RG	CPF	CNPJ
JOSE CARLOS ALEXANDRE	357532582	496.731.499-68	
Nº do processo	Unidade	CEP	
00164799120198260361	2VARA CIVEL		
Endereço	Código		
	434-1		
Histórico	Valor		
Bacenjud DELMA DE ALMEIDA SARTORI CPF/MF nº 001.251.948-03			16,00
	Total		16,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.

Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - Ifs

1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868700000003 160051174006 143410004960 731499681090



Corte aqui.

**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020031211370109****Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ**

Nome	RG	CPF	CNPJ
JOSE CARLOS ALEXANDRE	357532582	496.731.499-68	
Nº do processo	Unidade	CEP	
00164799120198260361	2VARA CIVEL		
Endereço	Código		
	434-1		
Histórico	Valor		
Bacenjud DELMA DE ALMEIDA SARTORI CPF/MF nº 001.251.948-03			16,00
	Total		16,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.

Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - Ifs

1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868700000003 160051174006 143410004960 731499681090



Corte aqui.

**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020031211370109****Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ**

Nome	RG	CPF	CNPJ
JOSE CARLOS ALEXANDRE	357532582	496.731.499-68	
Nº do processo	Unidade	CEP	
00164799120198260361	2VARA CIVEL		
Endereço	Código		
	434-1		
Histórico	Valor		
Bacenjud DELMA DE ALMEIDA SARTORI CPF/MF nº 001.251.948-03			16,00
	Total		16,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.

Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - Ifs

1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868700000003 160051174006 143410004960 731499681090



**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020031211283606****Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ**

Nome	RG	CPF	CNPJ
JOSE CARLOS ALEXANDRE	357532582	496.731.499-68	
Nº do processo	Unidade	CEP	
00164799120198260361	2VARA CIVEL		
Endereço	Código		
	434-1		
Histórico	Valor		
BACENJUD GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA – ME CNPJ 01.222.984/0001-18			16,00
	Total		16,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.

Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - Ifs

1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868400000008 | 160051174006 | 143410004960 | 731499686068



Corte aqui.

**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020031211283606****Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ**

Nome	RG	CPF	CNPJ
JOSE CARLOS ALEXANDRE	357532582	496.731.499-68	
Nº do processo	Unidade	CEP	
00164799120198260361	2VARA CIVEL		
Endereço	Código		
	434-1		
Histórico	Valor		
BACENJUD GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA – ME CNPJ 01.222.984/0001-18			16,00
	Total		16,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.

Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - Ifs

1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868400000008 | 160051174006 | 143410004960 | 731499686068



Corte aqui.

**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020031211283606****Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ**

Nome	RG	CPF	CNPJ
JOSE CARLOS ALEXANDRE	357532582	496.731.499-68	
Nº do processo	Unidade	CEP	
00164799120198260361	2VARA CIVEL		
Endereço	Código		
	434-1		
Histórico	Valor		
BACENJUD GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA – ME CNPJ 01.222.984/0001-18			16,00
	Total		16,00

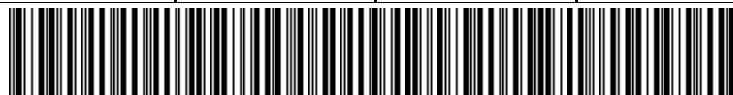
O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.

Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - Ifs

1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868400000008 | 160051174006 | 143410004960 | 731499686068





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio - CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

CERTIDÃO

Processo nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
Requerente: **José Carlos Alexandre**
Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que da guia de recolhimento FEDTJ retro foram anotados os valores recolhidos em planilha de controle própria. Nada Mais. Mogi das Cruzes, 17 de abril de 2020. Eu, ____, Liliane Moura Suzuki, Escrevente Técnico Judiciário.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28 - Vila Paternio

CEP: 08780-210 - Mogi das Cruzes - SP

 Telefone: 11-4799-8877 - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br
DECISÃO

Processo nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

 Juiz de Direito: **Domingos Parra Neto**

Vistos.

Conforme artigo 854 do CPC, este Juízo determinou a expedição de ordem de indisponibilidade de ativos financeiros dos executados, via Bacen-jud, que foi devidamente cumprida, conforme relatório anexo. Observa-se que o resultado foi **parcialmente eficaz**, sendo que o(s) valor(es) apurado(s) será(ão) mantido(s) indisponível(eis) até ulterior deliberação deste juízo.

Intime-se a executada, na pessoa de seu advogado, para eventual manifestação, no prazo de 5 (cinco) dias.

Decorrido o prazo supra, com ou sem manifestação, tornem-me os autos conclusos de imediato para conversão da indisponibilidade em penhora (art. 854, § 5º, do CPC).

Int.

Mogi das Cruzes, 24 de abril de 2020.

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

	BacenJud 2.0 - Sistema de Atendimento ao Poder Judiciário	EJUBP.DPARRA quarta-feira, 22/04/2020
Minutas Protocolamento Ordens judiciais Delegações Não Respostas Contatos de I. Financeira Relatórios	Gerenciais Ajuda Sair	

Recibo de Protocolamento de Bloqueio de Valores

 Clique aqui para obter ajuda na configuração da impressão, e clique aqui para imprimir.	
Dados do bloqueio	
Situação da Solicitação:	Ordem Judicial ainda não disponibilizada para as Instituições Financeiras As ordens judiciais protocoladas até às 19h00min dos dias úteis serão consolidadas, transformadas em arquivos de remessa e disponibilizadas simultaneamente para todas as Instituições Financeiras até às 23h00min do mesmo dia. As ordens judiciais protocoladas após às 19h00min ou em dias não úteis serão tratadas e disponibilizadas às Instituições Financeiras no arquivo de remessa do dia útil imediatamente posterior.
Número do Protocolo:	20200004944012
Data/Horário de protocolamento:	22/04/2020 16h13
Número do Processo:	0016479-91.2019.8.26.0361
Tribunal:	TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAULO
Vara/Juízo:	2181 - 2ª VARA CÍVEL DE MOGI DAS CRUZES
Juiz Solicitante do Bloqueio:	Domingos Parra Neto
Tipo/Natureza da Ação:	Ação Cível
CPF/CNPJ do Autor/Exeqüente da Ação:	
Nome do Autor/Exeqüente da Ação:	José Carlos Alexandre
Deseja bloquear conta-salário?	Não

Relação dos Réus/Executados		
Réu/Executado	Valor a Bloquear	Contas e Aplicações Financeiras Atingidas
001.251.948-03 : DELMA DE ALMEIDA SARTORI	50.644,78	Instituições financeiras com relacionamentos com o CPF/CNPJ no momento da protocolização.
01.222.984/0001-18 : GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA	50.644,78	Instituições financeiras com relacionamentos com o CPF/CNPJ no momento da protocolização.

[Voltar para a relação de minutas para protocolamento](#)

		BacenJud 2.0 - Sistema de Atendimento ao Poder Judiciário				EJUBP.MSOUZA1 sexta-feira, 24/04/2020	
Minutas	Ordens judiciais	Contatos de I. Financeira	Relatórios Gerenciais	Ajuda	Sair		

Detalhamento de Ordem Judicial de Bloqueio de Valores

O Comitê Gestor do Bacen Jud Informa:

- As corretoras e as distribuidoras de títulos e valores mobiliários (instituições financeiras que custodiam investimentos de devedores) já estão respondendo ordens de bloqueio de valores mobiliários pelo sistema BACENJUD 2.0.

Os valores apresentados podem sofrer alterações devido a oscilações em aplicações financeiras e/ou a incidência de impostos.

 Clique [aqui](#) para obter ajuda na configuração da impressão, e clique [aqui](#) para imprimir.

Dados do bloqueio	
Situação da Solicitação:	Respostas recebidas, processadas e disponibilizadas para consulta As respostas recebidas das Instituições Financeiras foram processadas e disponibilizadas para consulta.
Número do Protocolo:	20200004944012
Número do Processo:	0016479-91.2019.8.26.0361
Tribunal:	TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAULO
Vara/Juízo:	2181 - 2ª VARA CÍVEL DE MOGI DAS CRUZES
Juiz Solicitante do Bloqueio:	Domingos Parra Neto
Tipo/Natureza da Ação:	Ação Cível
CPF/CNPJ do Autor/Exequente da Ação:	
Nome do Autor/Exequente da Ação:	José Carlos Alexandre
Deseja bloquear conta-salário?	Não

Relação de réus/executados

- Para exibir os detalhes de todos os réus/executados [clique aqui](#).
- Para ocultar os detalhes de todos os réus/executados [clique aqui](#).

-

001.251.948-03 - DELMA DE ALMEIDA SARTORI

Total bloqueado (bloqueio original e reiterações): R\$ 302,08] [Quantidade atual de não respostas: 0]

Respostas						
BCO SANTANDER/ Todas as Agências / Todas as Contas						
Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
22/04/2020 16:13	Bloq. Valor	Domingos Parra Neto	50.644,78	(03) Cumprida parcialmente por insuficiência de saldo. 302,08	302,08	23/04/2020 05:06
Ação -				Valor		
BCO BRADESCO/ Todas as Agências / Todas as Contas						
Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
22/04/2020 16:13	Bloq. Valor	Domingos Parra Neto	50.644,78	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	22/04/2020 19:42
Nenhuma ação disponível						
BCO BRASIL/ Todas as Agências / Todas as Contas						
Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento

22/04/2020 16:13	Bloq. Valor	Domingos Parra Neto	50.644,78	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	23/04/2020 18:56
Nenhuma ação disponível						
CAIXA ECONOMICA FEDERAL/ Todas as Agências / Todas as Contas						
Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
22/04/2020 16:13	Bloq. Valor	Domingos Parra Neto	50.644,78	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	23/04/2020 06:10
Nenhuma ação disponível						
Não Respostas						
Não há não-resposta para este réu/executado						

01.222.984/0001-18 - GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA
 [Total bloqueado (bloqueio original e reiterações): R\$ 0,00] [Quantidade atual de não respostas: 0]

Respostas						
BCO BRADESCO/ Todas as Agências / Todas as Contas						
Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
22/04/2020 16:13	Bloq. Valor	Domingos Parra Neto	50.644,78	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	22/04/2020 19:42
Nenhuma ação disponível						
Não Respostas						
Não há não-resposta para este réu/executado						

Reiterar Não Respostas

Cancelar Não Respostas

Dados para depósito judicial em caso de transferência	
Instituição Financeira para Depósito Judicial Caso Transferência:	-
Agência para Depósito Judicial Caso Transferência:	
Nome do Titular da Conta de Depósito Judicial:	José Carlos Alexandre
CPF/CNPJ do Titular da Conta de Depósito Judicial:	
Tipo de Crédito Judicial:	-
Código de Depósito Judicial:	-

Nome de usuário do juiz solicitante no sistema:	EJUBP.
--	---

Conferir Ações Seleccionadas

Voltar

Utilizar Dados do Bloqueio para Criar Nova Ordem

Marcar Ordem Como Não Lida

Dados do Bloqueio Original

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0282/2020, foi disponibilizado na página 1647/1651 do Diário da Justiça Eletrônico em 29/04/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)

Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)

Teor do ato: "Vistos. Conforme artigo 854 do CPC, este Juízo determinou a expedição de ordem de indisponibilidade de ativos financeiros dos executados, via Bacen-jud, que foi devidamente cumprida, conforme relatório anexo. Observa-se que o resultado foi parcialmente eficaz, sendo que o(s) valor(es) apurado(s) será(ão) mantido(s) indisponível(eis) até ulterior deliberação deste juízo. Intime-se a executada, na pessoa de seu advogado, para eventual manifestação, no prazo de 5 (cinco) dias. Decorrido o prazo supra, com ou sem manifestação, tornem-me os autos conclusos de imediato para conversão da indisponibilidade em penhora (art. 854, § 5º, do CPC). Int."

Mogi das Cruzes, 29 de abril de 2020.

Marcia Aparecida Da Costa Vieira
Escrevente Técnico Judiciário



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL
DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES – SP.**

Autos nº 0016479-91.2019.8.26.0361

Cumprimento de sentença

DELMA DE ALMEIDA SARTORI e OUTRAS, já qualificados nos autos da *AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA* promovida por **JOSÉ CARLOS ALEXANDRE**, em face de Cumprimento de Sentença, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em razão da penhora de fls. 43, apresentar sua impugnação, pelos motivos de fato e de direito a seguir exposto.

Conforme se desume nos autos, após o pedido do exequente às fls. 33/34, foi aperfeiçoada a penhora ‘on-line’ de ativos financeiros em nome da executada Delma, no valor de R\$ 302,08.

Com efeito, a penhora deve ser desconstituída porque, inicialmente, o valor penhorado é ínfimo frente ao montante pretendido pelo exequente e, além disso, em relação à Delma, o valor trata-se de rendimento impenhorável, ou seja, provento inerente ao pagamento de sua aposentadoria, bem como efetivado em conta de titularidade de terceiro.



Como se sabe, o Código de Processo Civil visou dar celeridade ao processo judicial, simplificando suas formas. Do mesmo modo, buscou garantir e privilegiar a sentença satisfativa do processo (art. 4º do CPC).

É preciso mencionar que o Código traz uma lista de bens absolutamente impenhoráveis, conforme artigo 833.

O artigo 833 do CPC menciona o salário e a aposentadoria no rol dos bens impenhoráveis. Veja-se:

Art. 833. São impenhoráveis:

(...)

*IV - os vencimentos, os subsídios, os soldos, os salários, as remunerações, **os proventos de aposentadoria**, as pensões, os pecúlios e os montepios, bem como as quantias recebidas por liberalidade de terceiro e destinadas ao sustento do devedor e de sua família, os ganhos de trabalhador autônomo e os honorários de profissional liberal, ressalvado o § 2º;*

A ressalva do § 2º diz:

§ 2º O disposto nos incisos IV e X do caput não se aplica à hipótese de penhora para pagamento de prestação alimentícia, independentemente de sua origem, bem como às importâncias excedentes a 50 (cinquenta) salários-mínimos mensais, devendo a constrição observar o



disposto no art. 528, § 8º, e no art. 529, § 3º. (Ênfase acrescida)

Com efeito, no que tange à Delma foi realizada a indisponibilidade no Banco Santander S/A, onde mantém ativo os recebimentos de sua aposentadoria e única renda!

Nesse caso, tendo em vista que o prazo à apresentação dessa impugnação é de apenas cinco dias, inviabilizou de obter junto ao banco a declaração de titularidade, ainda mais em tempo de paralização parcial ou redução das atividades bancárias devido ao plano de contingência governamental da COVID-19, o que será juntado em breve para comprovar o quanto aqui exposto.

No que tange à penhora de fls. 43/47, cuida-se de valor irrisório comparado ao montante integral, sendo certo que o desbloqueio é medida de rigor.

Assim, diante do exposto, requer a Vossa Excelência se digne a receber a presente impugnação, bem como à:

- i) Conceda o prazo suplementar de 15 (quinze) dias, a fim de permitir a juntada ao processo do demonstrativo de titularidade do valor bloqueado junto ao Banco Santander S/A, aliado ao prazo do Decreto Estadual que prorrogou a paralização das atividades e, sobretudo, à impossibilidade da senhora Delma de comparecer à agência bancária diante da necessidade do isolamento social, já que é integrante da faixa de risco à contaminação;
- ii) Demonstrando-se a efetiva impenhorabilidade dos valores bloqueados, na forma do artigo 854, §3º, inciso I, do CPC, ao final, acolher a



presente impugnação determinando o cancelamento da indisponibilidade, na forma do §4º, do mesmo artigo 854, do CPC.

Nesses termos,

Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 11 de maio de 2020

PAULO GUIMARÃES C. DA SILVA JR.

OAB/SP nº 248.282

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI DAS CRUZES****FORO DE MOGI DAS CRUZES****2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a impugnação retro encontra-se tempestiva. Nada Mais. Mogi das Cruzes, 12 de maio de 2020. Eu, ____, Elza Kiyomi Shinkoda, Escrevente Técnico Judiciário.

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

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA CANDIDO XAVIER DE ALMEIDA E SOUZA, 159, Mogi das Cruzes-SP - CEP 08780-210

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

Processo Digital nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
Requerente: **José Carlos Alexandre**
Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Domingos Parra Neto**

Vistos.

Providencie a parte executada a juntada de documentação que comprove o alegado, no prazo de 15 dias.

Após, conclusos.

Int.

Mogi das Cruzes, **12 de maio 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 0308/2020, foi disponibilizado na página 1637/1642 do Diário da Justiça Eletrônico em 15/05/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)

Teor do ato: "Vistos. Providencie a parte executada a juntada de documentação que comprove o alegado, no prazo de 15 dias. Após, conclusos. Int."

Mogi das Cruzes, 15 de maio de 2020.

Ricardo Messias De Barros
Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP.

Ref.: Cumprimento Provisório de Sentença
n. 0016479-91.2019.8.26.0361

JOSE CARLOS ALEXANDRE

Já qualificado nos autos epigrafados que move contra
GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA – ME, vem, por seu advogado
infrafirmado, tendo em visa o ínfimo valor penhorado através do sistema
Bacenjud, em termos de prosseguimento e atendendo o item 5, da decisão de
fls.21, requerer a V.Exa, a reiteração para ser realizada a penhora sobre o bem
imóvel ofertado em caução no contato de locação, constante do item b.1 de
fls.09/10, de propriedade da fiadora, ou seja :

- UM TERRENO composto do lote 3 da quadra 13 da Vila Bernadotti, perímetro
urbano do distrito de Braz Cubas, desta Comarca, com frente para a Rua C
distante 22 ms. do alinhamento da Rua H lado esquerdo de quem desta entra
na Rua C, em direção ao córrego de divisa, e medindo 11ms de frente para a
referida C, sendo que da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua

olha para o terreno mede 34,50 ms. e divide com o lote nº 2 dos proprietários, ou sucessores, pelo lado esquerdo mede 34 ms. e divide com o lote 4, de Onofre de Godoy Penteado, sucessor dos proprietários medindo nos fundos a largura de 10ms. e onde divide com o lote 6, também dos proprietários, encerrando a área de 283 ms², sendo as linhas da frente e dos fundos, ambas diagonais. - PROPRIETÁRIOS: EMPREENDIMENTOS DE PRODUÇÃO S/A., e ESCRITÓRIO LEVY LTDA., estabelecidos na Capital deste Estado, à Rua Líbero Badaró, nº 92 — 5º andar — salas 55/56 e nº 471 — 9º e 10º andares. — REGISTRO ANTERIOR: 44923 e 12.258 — deste - PROPRIETÁRIO ATUAL: DELMA DE ALMEIDA NOBREGA e, após a conversão do desquite para divórcio, DELMA DE ALMEIDA SARTORI - **MATRICULA nº 7.874 - REGISTRADO NO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO.**

Termos em que,
Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 01 de Junho de 2020

ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE
OAB/SP 168.646



Certifica a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros e arquivos do registro a seu cargo, deles, consta a matricula do seguinte teor:

cc 19 78

QUALQUER ALTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

matrícula

nº 7.874

folha

nº 1

O OFICIAL:-

Delma de Almeida Nobrega

AV/3-M. 7.874- Por instrumento particular, com força de escritura pública, lavrado em São Paulo-SP em 09.12.80, e a vista da certidão municipal nº 1.134/80, verifica-se que a Rua "C", mencionada nesta matrícula, denomina-se atualmente Rua Francisco Vaz Coelho.- Mogi das Cruzes, 12 de janeiro de 1.981.-

A ESC.HAB.:

Clélia Castro

O OFICIAL:

Edomiro de Andrade Monteiro
Oficial Matel

Edomiro de Andrade Monteiro

Em1.150,00 - Est.30,00 - Cart.22,50 - G\$202,50 - G.nº 294.-

R/4-M. 7.874- Por instrumento particular com força de escritura pública, lavrado em São Paulo-SP aos 09 de dezembro de 1.980, os proprietários GERALDO GOMES MORAES e sua mulher LOURDES DE CAMPOS MORAES, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, ele industrial, ela do lar, R.G. 6.777.078 e CP. 41545-S/205, CPF. em comum 163.355.548-87, residentes e domiciliados a Rua "C" nº 291, nesta cidade, transmitiram por venda feita a DELMA DE ALMEIDA NOBREGA, brasileira, desquitada, chefe de pessoal, RG. 3.887.697, CPF-MF. nº 001.251.948-03, residente e domiciliada a Av. Francisco Vaz Coelho nº 108, nesta cidade, pelo preço de G\$ 987.500,00, o imóvel objeto desta matrícula.- Mogi das Cruzes, 12 de janeiro de 1.981.-

A ESC.HAB.:

Clélia Castro

O OFICIAL:

Edomiro de Andrade Monteiro
Oficial Matel

Edomiro de Andrade Monteiro

Em1.1.500,00 - Est.300,00 - Car.225,00 - G\$2.025,00 - G.nº 294.-

R/5-M. 7.874- Por instrumento particular com força de escritura pública, lavrado em São Paulo-SP aos 09 de dezembro de 1.980, a proprietária DELMA DE ALMEIDA NOBREGA, já qualificada, hipotecou pelo valor de G\$ 790.000,00, aos vendedores GERALDO GOMES MORAES e sua mulher LOURDES DE CAMPOS MORAES, também já qualificados, o imóvel objeto desta matrícula. Valor de avaliação do imóvel objeto da garantia: G\$ 1.000.000,00.- Mogi das Cruzes, 12 de janeiro de 1.981.-

A ESC.HAB.:

Clélia Castro

O OFICIAL:

Edomiro de Andrade Monteiro
Oficial Matel

Edomiro de Andrade Monteiro

Em1.700,00 - Est.140,00 - Cart.105,00 - G\$945,00 - G.nº 294

(SEGUE FICHA Nº 02)



LIVRO Nº 2 — REGISTRO
GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES

MATRÍCULA

Nº 7.874

FICHA

Nº 02

Mogi das Cruzes, 12 de janeiro de 1981

AV/6-M. 7.874- Por instrumento particular com força de escritura pública, lavrado em São Paulo-SP aos 09 de dezembro de 1.980, GERALDO GOMES DE MORAES e sua mulher LOURDES DE CAMPOS MORAES, já qualificados, cederam e transferiram a COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede na Capital-SP à Av. Paulista, 1.374, 5º andar, CGC-MF. nº 62.500.376/0001 12, o crédito hipotecário do valor de R\$ 790.000,00, a que se refere o registro nº 5, ficando a cessionária sub-rogada em todos os direitos e ações inerentes ao crédito cedido, notadamente quanto a qualidade de credora hipotecária do imóvel objeto desta matrícula. A dívida, com juros a taxa nominal de 8,9% ao ano e nas condições constantes do contrato, será paga, de acordo com o Plano de Equivalência Salarial (PES) e em conformidade com o Sistema de Amortização previsto na RD 15/79 e Resolução 31/79 e da Circular CGF nº 12/79 do B.N.E., em 180 prestações mensais, consecutivas e decrescentes do valor total de R\$ 10.938,29, já incluídos os encargos, vencendo-se a primeira em 09.01.81. Valor de avaliação do imóvel objeto da garantia: R\$ 1.000.000,00.- Mogi das Cruzes, 12 de janeiro de 1.981.-

A ESC. HAB.: *Alcides* O OFICIAL: *Edamiro de Andrade Monteiro*

Edamiro de Andrade Monteiro
Oficial Maior

Eml. 225,00 - Est. 45,00 - Cart. 33,75 = R\$ 303,75 - G. nº 294.-

Av. 7- CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Ficam cancelados o R. 5 e Av. 6 da presente, à vista da autorização passada nesta cidade, aos 17 de setembro de 1.991 pela qual a credora CIA. REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, deu plena e geral quitação do débito de Cr\$ 790.000,00, a DELMA DE ALMEIDA NOBREIA, já qualificados. Mogi das Cruzes, 03 de janeiro de 1.992.-

ESC. AUT.:

[Signature]

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escrivente Autorizado

MLB

Av. 8 - CONVERSÃO DE DESQUITE EM DIVÓRCIO

Pelo requerimento passado nesta cidade, aos 25 de agosto de 1.997, devidamente assinado, à vista da averbação feita em 10 de agosto de 1.985, da Sentença proferida em 26 de fevereiro de 1.985, transitada em julgado, em cumprimento ao mandado expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, à margem do termo de casamento

"continua no verso"

REGISTRO
IMÓVEIS
de São Paulo
Rua do Arco do
Caramuru, 111
01010-000
São Paulo, SP

11567-AA-503651
Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE e TITULAR DE JUIZADO do Estado de São Paulo, protocolado em 07/06/2020 às 16:28, sob o número WMC20700842179. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016479-91.2019.8.26.0361 e código 2F5A8A6

MATRÍCULA

Nº 7.874

FICHA

Nº 02

VERSO

to nº 7.435, fl.278, Livro B-28, do Cartório de Registro e Tabelionato do distrito de São Miguel Paulista, da Comarca de São Paulo, SP., verifica-se que foi homologada a conversão do estado civil de desquite de DELMA DE ALMEIDA NÓBREGA para divórcio. Mogi das Cruzes, 29 de agosto de 1.997.-

ESC.AUTº.:

Celia Cristina Guzman de Arruda
Oficial Substituta

MLB

N.º PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública lavrado nesta cidade, aos 19 de setembro de 1.997, a proprietária: DELMA DE ALMEIDA NÓBREGA, assist. administ., já qualificada, deu à credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília, DF., inscrita no CGC/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, o IMÓVEL desta matrícula, em garantia da dívida de R\$ 17.500,00; quantia que, será paga com juros à taxa nominal de 5,9000% ao ano e efetiva de 6,0621% ao ano, de acordo com o Plano de Reajuste - PES e em conformidade com o Sistema de Amortização - SFA, nas condições do contrato, por meio de 180 prestações mensais e consecutivas do valor total inicial de R\$ 203,85, já incluídos os acessórios, vencendo-se a primeira prestação no mês seguinte ao término do prazo de construção, ou seja, 04 meses, ou de carência, se houver, e no mesmo dia correspondente ao da assinatura do contrato, e nas demais condições do contrato. Valor do Imóvel da Garantia: R\$ 37.000,00. INTERVENIENTE CONSTRUTOR/RESPONSÁVEL TÉCNICO: SILVIA CARVALHO LOBO GOMES, portadora da CIRC. nº 7.463.446, e inscrita no CPF/MF. sob nº 033.829.138/52, brasileira, casada, arquiteta, escritório na Rua Dr. Ricardo Vilela, 832, Centro, nesta cidade. Mogi das Cruzes, 01 de outubro de 1.997.-

ESC.AUTº.:

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escrivente Autorizado

MLB

"continua na ficha nº03"





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES

MATRÍCULA

FICHA

Nº 7.874

Nº 03

Bel. Dirceu de Arruda

Mogi das Cruzes, 28 de janeiro de 1999

Av. 10 - ALTERAÇÃO DE NUMERAÇÃO DE PRÉDIO

Pelo requerimento passado nesta cidade, aos 25 de junho de 1.998, e à vista da certidão municipal nº 554/98, expedida aos 12 de junho de 1.998, verifica-se que o PRÉDIO SOB Nº 180, da Rua Francisco Vaz Coelho, teve alterada a sua numeração para 1231. Mogi das Cruzes, 28 de janeiro de 1.999.

ESC. AUTº

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escritante Autorizado

MLB

Av. 11 - AMPLIAÇÃO DE CONSTRUÇÃO

Pelo requerimento objeto da Av. 10 desta matrícula, à vista da CND/INSS nº 439743, série H, expedida nesta cidade, aos 06 de abril de 1.998, notificação recibo de impostos e certidão municipal nº 553/98, de 12 de junho de 1.998, verifica-se que o PRÉDIO SOB Nº 1231, da Rua Francisco Vaz Coelho, foi **AMPLIADO** totalizando a área construída de 129,78 metros quadrados, avaliado em R\$ 14.000,00 (V.V. Corrigido e Correspondente - R\$ 14.258,16). Mogi das Cruzes, 28 de janeiro de 1.999.

ESC. AUTº

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escritante Autorizado

MLB

R. 12 - PENHORA

Pelo mandado expedido aos 17 de setembro de 2003, pelo Juízo de Direito da Vara de Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca, nos Autos - Proc. nº 4.344/02, de Ação de Execução Fiscal movida pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES**, com sede nesta cidade na Av. Narciso Yague Guimarães nº 277, inscrita no CNPJ/MF sob nº 46.523.270/0001-88, contra **DELMA DE ALMEIDA NÓBREGA**, já qualificada, foi determinado o presente registro para ficar

"continua no verso"

MATRÍCULA

Nº 7.874

FICHA

Nº 03

VERSO

constando que o **IMÓVEL** desta matrícula, com valor da causa de R\$ 1.781,34 (outubro/2002), e valor da avaliação de R\$ 38.364,48, foi **PENHORADO** nos aludidos autos, comparecendo como **FIEI DEPOSITÁRIA: DELMA DE ALMEIDA NÓBREGA**, já qualificada. Mogi das Cruzes, 05 de dezembro de 2003.

ESC. AUT.º :

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escrivente Autorizado

BCS

Av.13 - **CANCELAMENTO DE PENHORA (LEVANTAMENTO)**

Fica cancelado o R.12 desta matrícula, à vista do Mandado expedido em 26 de junho de 2009, pelo Juízo de Direito do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca, nos Autos de Execução Fiscal - Processo nº 4344/02, que a **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES** moveu contra **DELMA DE ALMEIDA NOBREGA**, ambas já qualificadas, pelo qual foi determinado o levantamento da referida penhora, com o valor da causa de R\$ 1.781,34, e autorizou a presente averbação. Mogi das Cruzes, 15 de julho de 2009.

ESC. AUTO.º :

Benjamin Galvão da Silva
Escrivente Autorizado

NLM



Continua na próxima folha



"QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DÓNO"

1. a) de la zona
Poznań
2. a) de la zona
Poznań
3. a) de la zona
Poznań



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI DAS CRUZES****FORO DE MOGI DAS CRUZES****2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28 - Vila Paternio

CEP: 08780-210 - Mogi das Cruzes - SP

Telefone: 11-4799-8877 - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br**DECISÃO**

Processo nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
Requerente: **José Carlos Alexandre**
Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Domingos Parra Neto**

Vistos.

Providencie o exequente a juntada aos autos do cálculo atualizado do débito em dez dias.

Decorrido, conclusos.

Int.

Mogi das Cruzes, 3 de junho 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 0350/2020, foi disponibilizado na página 1685/1690 do Diário da Justiça Eletrônico em 08/06/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)

Teor do ato: "Vistos. Providencie o exequente a juntada aos autos do cálculo atualizado do débito em dez dias. Decorrido, conclusos. Int."

Mogi das Cruzes, 8 de junho de 2020.

Ricardo Messias De Barros
Escrevente Técnico Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL
DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES – SP.**

Autos nº 0016479-91.2019.8.26.0361

Cumprimento de sentença

DELMA DE ALMEIDA SARTORI e OUTRAS, já qualificados nos autos da *AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA* promovida por **JOSÉ CARLOS ALEXANDRE**, em face de Cumprimento de Sentença, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em razão da decisão de fls. 50, expor e requerer o quanto segue.

Conforme consta nos autos, esse juízo determinou à impugnante que apresente documento idôneo que ratifique a impenhorabilidade mencionada às fls. 45/48.

Em sendo assim, nessa oportunidade, a impugnante traz aos autos o extrato de pagamento de sua aposentadoria, onde efetivamente comprova que o valor bloqueado no autos é impenhorável.



Nesses termos,

Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 08 de Junho de 2020

PAULO GUIMARÃES C. DA SILVA JR.

OAB/SP nº 248.282

Identificação do Filiado

NIT: 167.20141.86-5

CPF: 001.251.948-03

Data de Nascimento: 20/04/1944

Nome: DELMA DE ALMEIDA SARTORI

Nome da mãe: MAURA RODRIGUES DE NOBREGA

Compet. Inicial: 02/2020

Compet. Final: 03/2020

Créditos do Benefício

NB: 567329593

Espécie: 42 - APOSENTADORIA POR TEMPO DE CONTRIBUICAO

APS: 21025020 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL MOGI DAS CRUZES

Data de Início do Benefício (DIB): 02/04/1987

Data de Cessação do Benefício (DCB):

Data de Início do Pagamento (DIP): 02/04/1987

MR: R\$ 1.550,07

Competência	Período	Valor Líquido	Meio de Pagamento	Status	Previsão do Pagamento	Data do Pagamento	Crédito Invalidado	Isento IR
02/2020	01/02/2020 a 29/02/2020	R\$ 465,02	CCF - CONTA-CORRENTE	Pago	05/03/2020	05/03/2020	Não	Não

Banco: 33 - SANTANDER OP: 62457 - MOGI DAS CRUZES - SP Ocorrência: Pagamento Efetivado

Data Cálculo: 01/02/2020 Origem: Geração de creditos mensais. Validade Início: 05/03/2020 Fim: 30/04/2020

Código	Descrição Rubrica	Valor
101	VALOR TOTAL DE MR DO PERIODO	R\$ 465,02

Competência	Período	Valor Líquido	Meio de Pagamento	Status	Previsão do Pagamento	Data do Pagamento	Crédito Invalidado	Isento IR
03/2020	01/03/2020 a 31/03/2020	R\$ 465,02	CCF - CONTA-CORRENTE		06/04/2020		Não	Não

Banco: 33 - SANTANDER OP: 62457 - MOGI DAS CRUZES - SP Ocorrência: Divergência Cadastramento/Crédito

Data Cálculo: 07/03/2020 Origem: Geração de creditos mensais. Validade Início: 06/04/2020 Fim: 29/05/2020

Código	Descrição Rubrica	Valor
101	VALOR TOTAL DE MR DO PERIODO	R\$ 465,02

INSS - INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
Histórico de Créditos

Identificação do Filiado

NIT: 167.20141.86-5

CPF: 001.251.948-03

Data de Nascimento: 20/04/1944

Nome: DELMA DE ALMEIDA SARTORI

Nome da mãe: MAURA RODRIGUES DE NOBREGA

Compet. Inicial: 02/2020

Compet. Final: 03/2020

Créditos do Benefício

NB: 1142546397

Espécie: 42 - APOSENTADORIA POR TEMPO DE CONTRIBUICAO

APS: 21025020 - AGÊNCIA DA PREVIDÊNCIA SOCIAL MOGI DAS CRUZES

Data de Início do Benefício (DIB): 11/08/1999

Data de Cessação do Benefício (DCB):

Data de Início do Pagamento (DIP): 11/08/1999

MR: R\$ 2.406,63

Competência	Período	Valor Líquido	Meio de Pagamento	Status	Previsão do Pagamento	Data do Pagamento	Crédito Invalidado	Isento IR
02/2020	01/02/2020 a 29/02/2020	R\$ 1.572,89	CCF - CONTA-CORRENTE	Pago	05/03/2020	05/03/2020	Não	Não

Banco: 33 - SANTANDER OP: 62457 - MOGI DAS CRUZES - SP Ocorrência: Pagamento Efetivado

Data Cálculo: 01/02/2020 Origem: Geração de creditos mensais. Validade Início: 05/03/2020 Fim: 30/04/2020

Código	Descrição Rubrica	Valor
101	VALOR TOTAL DE MR DO PERIODO	R\$ 2.406,63
216	CONSIGNACAO EMPRESTIMO BANCARIO	R\$ 15,80
216	CONSIGNACAO EMPRESTIMO BANCARIO	R\$ 22,00
216	CONSIGNACAO EMPRESTIMO BANCARIO	R\$ 39,72
216	CONSIGNACAO EMPRESTIMO BANCARIO	R\$ 612,59
216	CONSIGNACAO EMPRESTIMO BANCARIO	R\$ 28,46
217	EMPRESTIMO SOBRE A RMC	R\$ 115,17
303	ABATIMENTO A BENEFICIARIO MAIOR 65 ANOS	R\$ 1.903,98
322	RESERVA DE MARGEM CONSIGNAVEL (RMC)	R\$ 115,17

INSS - INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Histórico de Créditos

Identificação do Filiado

NIT: 167.20141.86-5

CPF: 001.251.948-03

Data de Nascimento: 20/04/1944

Nome: DELMA DE ALMEIDA SARTORI

Nome da mãe: MAURA RODRIGUES DE NOBREGA

Compet. Inicial: 02/2020

Compet. Final: 03/2020

Competência	Período	Valor Líquido	Meio de Pagamento	Status	Previsão do Pagamento	Data do Pagamento	Crédito Invalidado	Isento IR
03/2020	01/03/2020 a 31/03/2020	R\$ 1.572,89	CCF - CONTA-CORRENTE		06/04/2020		Não	Não

Banco: 33 - SANTANDER OP: 62457 - MOGI DAS CRUZES - SP Ocorrência: Divergência Cadastramento/Crédito

Data Cálculo: 07/03/2020 Origem: Geração de créditos mensais. Validade Início: 06/04/2020 Fim: 29/05/2020

Código	Descrição Rubrica	Valor
101	VALOR TOTAL DE MR DO PERIODO	R\$ 2.406,63
216	CONSIGNACAO EMPRESTIMO BANCARIO	R\$ 15,80
216	CONSIGNACAO EMPRESTIMO BANCARIO	R\$ 22,00
216	CONSIGNACAO EMPRESTIMO BANCARIO	R\$ 39,72
216	CONSIGNACAO EMPRESTIMO BANCARIO	R\$ 612,59
216	CONSIGNACAO EMPRESTIMO BANCARIO	R\$ 28,46
217	EMPRESTIMO SOBRE A RMC	R\$ 115,17
303	ABATIMENTO A BENEFICIARIO MAIOR 65 ANOS	R\$ 1.903,98
322	RESERVA DE MARGEM CONSIGNAVEL (RMC)	R\$ 120,33



Você pode conferir a autenticidade do documento em
<https://meu.inss.gov.br/central/#/autenticidade>
com o código 200327OPIEL143

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP.

Ref.: Cumprimento Provisório de Sentença
n. 0016479-91.2019.8.26.0361

JOSE CARLOS ALEXANDRE,

Já qualificado nos autos epigrafados que move contra GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA – ME, vem, por seu advogado infrafirmado, atendendo a decisão de fls. 61, requerer a V. Exa, a juntada do incluso cálculo atualizado do débito. Retira-se outrossim, a petição de fls.52/53, de penhora do imóvel, e respectiva averbação diretamente via ARISP, informando desde já o nome do patrono, qual seja, Alexandre Carlos de Andrade, celular n. 11 997371636, e, e-mail advocaciaandrade@hotmail.com, necessários para o cadastramento na ARISP.

Termos em que,
Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 08 de Junho de 2020

ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE

OAB/SP 168.646

Carlinhos		
Correção Monetária		
Valores atualizados até 08/06/2020		
Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais		
30/12/2018	R\$ 4.750,00 : 69,779110 x 73,234509	R\$ 4.985,22
	Juros moratórios [de 30/12/2018 a 08/06/2020: 1,00% simples] = 17,000000%	R\$ 847,49
	Multa (10%)	R\$ 498,52
	Subtotal	R\$ 6.331,22
30/01/2019	R\$ 4.750,00 : 69,876800 x 73,234509	R\$ 4.978,25
	Juros moratórios [de 30/01/2019 a 08/06/2020: 1,00% simples] = 16,000000%	R\$ 796,52
	Multa (10%)	R\$ 497,82
	Subtotal	R\$ 6.272,59
28/02/2019	R\$ 4.750,00 : 70,128356 x 73,234509	R\$ 4.960,39
	Juros moratórios [de 28/02/2019 a 08/06/2020: 1,00% simples] = 15,000000%	R\$ 744,06
	Multa (10%)	R\$ 496,04
	Subtotal	R\$ 6.200,49
28/03/2019	R\$ 4.750,00 : 70,507049 x 73,234509	R\$ 4.933,75
	Juros moratórios [de 28/03/2019 a 08/06/2020: 1,00% simples] = 14,000000%	R\$ 690,72
	Multa (10%)	R\$ 493,37
	Subtotal	R\$ 6.117,85
01/04/2019	R\$ 12.468,74 : 71,049953 x 73,234509	R\$ 12.852,11
	Juros moratórios [de 01/04/2019 a 08/06/2020: 1,00% simples] = 14,000000%	R\$ 1.799,30
	Multa	R\$ 0,00
	Subtotal	R\$ 14.651,41
13/11/2018	R\$ 653,08 : 69,953995 x 73,234509	R\$ 683,71
	Juros moratórios [de 13/11/2018 a 08/06/2020: 1,00% simples] = 18,000000%	R\$ 123,07
	Multa	R\$ 0,00
	Subtotal	R\$ 806,77
13/12/2018	R\$ 635,08 : 69,779110 x 73,234509	R\$ 666,53

	Juros moratórios [de 13/12/2018 a 08/06/2020: 1,00% simples] = 17,000000%	R\$ 113,31
	Multa	R\$ 0,00
	Subtotal	R\$ 779,84
09/02/2019	R\$ 682,87 : 70,128356 x 73,234509	R\$ 713,12
	Juros moratórios [de 09/02/2019 a 08/06/2020: 1,00% simples] = 15,000000%	R\$ 106,97
	Multa	R\$ 0,00
	Subtotal	R\$ 820,08
09/03/2019	R\$ 682,87 : 70,507049 x 73,234509	R\$ 709,29
	Juros moratórios [de 09/03/2019 a 08/06/2020: 1,00% simples] = 14,000000%	R\$ 99,30
	Multa	R\$ 0,00
	Subtotal	R\$ 808,59

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	35.482,35	0,00	35.482,35
Juros Moratórios	5.320,73	0,00	5.320,73
Multas	1.985,76	0,00	1.985,76
Multas 523 NCPC	4.278,88	0,00	4.278,88
Honorários Sucumbenciais (10,00%)	0,00	0,00	4.278,88
TOTAL	47.067,72	0,00	51.346,60


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
2ª VARA CÍVEL
Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28 - Vila Paternio
CEP: 08780-210 - Mogi das Cruzes - SP
Telefone: 11-4799-8877 - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br
DECISÃO

Processo nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Domingos Parra Neto**

Vistos.

a executada demonstrou que a conta que mantém junto ao Banco Santander é destinada ao recebimento de seu benefício previdenciário (f. 65/67).

O art. 833, inc. IV, do Código de Processo Civil prevê a impenhorabilidade da verba em questão.

Por esta razão, nesta data, determinei via on line o desbloqueio da conta em referência.

No mais, retornem-me conclusos para apreciação da petição de fls. 52/53.

Int.

Mogi das Cruzes, **15 de junho de 2020.**

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

	BacenJud 2.0 - Sistema de Atendimento ao Poder Judiciário	EJUBP.DPARRA sexta-feira, 12/06/2020
Minutas Protocolamento Ordens judiciais Delegações Não Respostas Contatos de I. Financeira Relatórios	Gerenciais Ajuda Sair	

Recibo de Protocolamento de Ordens Judiciais de Transferências, Desbloqueios e/ou Reiteraões para Bloqueio de Valores

Clique [aqui](#) para obter ajuda na configuração da impressão, e clique [aqui](#) para imprimir.

Dados do bloqueio

Situação da Solicitação:	Ordem Judicial ainda não disponibilizada para as Instituições Financeiras As ordens judiciais protocoladas até às 19h00min dos dias úteis serão consolidadas, transformadas em arquivos de remessa e disponibilizadas simultaneamente para todas as Instituições Financeiras até às 23h00min do mesmo dia. As ordens judiciais protocoladas após às 19h00min ou em dias não úteis serão tratadas e disponibilizadas às Instituições Financeiras no arquivo de remessa do dia útil imediatamente posterior.
Número do Protocolo:	20200004944012
Número do Processo:	0016479-91.2019.8.26.0361
Tribunal:	TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAULO
Vara/Juízo:	2181 - 2ª VARA CÍVEL DE MOGI DAS CRUZES
Juiz Solicitante do Bloqueio:	Domingos Parra Neto
Tipo/Natureza da Ação:	Ação Cível
CPF/CNPJ do Autor/Exequente da Ação:	
Nome do Autor/Exequente da Ação:	José Carlos Alexandre
Deseja bloquear conta-salário?	Não

Relação de réus/executados

- Para exibir os detalhes de todos os réus/executados [clique aqui](#).
- Para ocultar os detalhes de todos os réus/executados [clique aqui](#).

-

001.251.948-03 - DELMA DE ALMEIDA SARTORI
[Total bloqueado (bloqueio original e reiterações):R\$R\$ 302,08] [Quantidade atual de não respostas: 0]

Respostas						
BCO SANTANDER / Todas as Agências / Todas as Contas						
Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
22/04/2020 16:13	Bloq. Valor	Domingos Parra Neto	50.644,78	(03) Cumprida parcialmente por insuficiência de saldo. 302,08	302,08	23/04/2020 05:06
12/06/2020 14:30:52	Desb. Valor	Domingos Parra Neto	302,08	Não enviada	-	-

BCO BRADESCO / Todas as Agências / Todas as Contas						
Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
22/04/2020 16:13	Bloq. Valor	Domingos Parra Neto	50.644,78	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	22/04/2020 19:42

BCO BRASIL / Todas as Agências / Todas as Contas						
Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento

	22/04/2020 16:13	Bloq. Valor	Domingos Parra Neto	50.644,78	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	23/04/2020 18:56
CAIXA ECONOMICA FEDERAL / Todas as Agências / Todas as Contas							
	Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
	22/04/2020 16:13	Bloq. Valor	Domingos Parra Neto	50.644,78	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	23/04/2020 06:10
Não Respostas							
Não há não-resposta para este réu/executado							
-	01.222.984/0001-18 - GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA [Total bloqueado (bloqueio original e reiterações):R\$R\$ 0,00] [Quantidade atual de não respostas: 0]						
Respostas							
BCO BRADESCO / Todas as Agências / Todas as Contas							
	Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
	22/04/2020 16:13	Bloq. Valor	Domingos Parra Neto	50.644,78	(02) Réu/executado sem saldo positivo.	-	22/04/2020 19:42
Não Respostas							
Não há não-resposta para este réu/executado							

Voltar para a relação de minutas para protocolamento

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0374/2020, foi disponibilizado na página 1778/1783 do Diário da Justiça Eletrônico em 18/06/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)

Teor do ato: "Vistos. a executada demonstrou que a conta que mantém junto ao Banco Santander é destinada ao recebimento de seu benefício previdenciário (f. 65/67). O art. 833, inc. IV, do Código de Processo Civil prevê a impenhorabilidade da verba em questão. Por esta razão, nesta data, determinei via on line o desbloqueio da conta em referência. No mais, retornem-me conclusos para apreciação da petição de fls. 52/53. Int."

Mogi das Cruzes, 18 de junho de 2020.

Ricardo Messias De Barros
Escrevente Técnico Judiciário


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Mogi das Cruzes

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28 - Vila Paternio

CEP: 08780-210 - Mogi das Cruzes - SP

Telefone: 11-4799-8877 - E-mail: molicruzes2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO – TERMO DE PENHORA

Processo nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Domingos Parra Neto**

Vistos.

Defiro o pedido de fls. 52/53, e determino a penhora dos direitos da parte executada Delma de Almeida Sartori (100%) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 7874 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes (fls. 54/60).

Servindo esta decisão, como **TERMO DE PENHORA**, fica o executado nomeado na condição de depositário, nos termos do art. 840, inciso II, do Código de Processo Civil.

Para fins de averbação da constrição, informe a parte exequente o nome de seu patrono, o endereço eletrônico, nº do telefone celular deste, necessários ao cadastramento na ARISP, para envio pelo cartório de imóveis, do boleto para recolhimento dos emolumentos devidos, bem como o cálculo do débito atualizado.

Após, providencie a Serventia a respectiva averbação, através do sistema ARISP. Tudo em conformidade com o estabelecido pela E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo pelo Provimento nº 06/2009 de 13/04/2009 (DJE de 14/04/2009), o qual regulamentou os sistemas do ofício eletrônico e da penhora *on line*, e pelo pelo Provimento CG nº 04/2011 de 02/03/2011 (DJE de 16/03/2011), que estendeu o ofício eletrônico para todos os Registros de Imóveis deste Estado.

Intime(m)-se:

a) **a executada**, na pessoa de seu advogado, acerca da penhora, conforme o art. 841, §§ 1º a 4º, do Código de Processo Civil.

b) o **credor fiduciário/hipotecário, caso haja**, conforme o artigo 799, inciso I, do CPC.

Providencie o exequente o recolhimento das despesas postais para a intimação.

Int.

Mogi das Cruzes, **13 de julho 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 0443/2020, foi disponibilizado na página 1819/1823 do Diário da Justiça Eletrônico em 15/07/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)

Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)

Teor do ato: "Vistos. Defiro o pedido de fls. 52/53, e determino a penhora dos direitos da parte executada Delma de Almeida Sartori (100%) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 7874 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes (fls. 54/60). Servindo esta decisão, como TERMO DE PENHORA, fica o executado nomeado na condição de depositário, nos termos do art. 840, inciso II, do Código de Processo Civil. Para fins de averbação da constrição, informe a parte exequente o nome de seu patrono, o endereço eletrônico, nº do telefone celular deste, necessários ao cadastramento na ARISP, para envio pelo cartório de imóveis, do boleto para recolhimento dos emolumentos devidos, bem como o cálculo do débito atualizado. Após, providencie a Serventia a respectiva averbação, através do sistema ARISP. Tudo em conformidade com o estabelecido pela E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo pelo Provimento nº 06/2009 de 13/04/2009 (DJE de 14/04/2009), o qual regulamentou os sistemas do ofício eletrônico e da penhora on line, e pelo pelo Provimento CG nº 04/2011 de 02/03/2011 (DJE de 16/03/2011), que estendeu o ofício eletrônico para todos os Registros de Imóveis deste Estado. Intime(m)-se: a) a executada, na pessoa de seu advogado, acerca da penhora, conforme o art. 841, §§ 1º a 4º, do Código de Processo Civil. b) o credor fiduciário/hipotecário, caso haja, conforme o artigo 799, inciso I, do CPC. Providencie o exequente o recolhimento das despesas postais para a intimação. Int."

Mogi das Cruzes, 15 de julho de 2020.

Ricardo Messias De Barros
Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP.

Ref.: Cumprimento Provisório de Sentença

n. 0016479-91.2019.8.26.0361

JOSE CARLOS ALEXANDRE

Já qualificado nos autos epigrafados que move contra
GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA – ME, vem, por seu advogado
infrafirmado, atendendo a decisão de fls76, informar a V.Exa, que ambas as
partes requeridas possuem advogado constituído nos autos, motivo pelo qual,
nos termos do art. 841, §§ 1º a 4º, do Código de Processo Civil já foram
intimados acerca da penhora mediante o quanto já certificado as fls.77. Deixa-
se, portanto, de cumprir a parte final do r.despacho de fls.76, qual seja,
recolhimento da taxa postal para citação.

Termos em que,

Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 17 de Julho de 2020

ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE

OAB/SP 168.646

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI DAS CRUZES****FORO DE MOGI DAS CRUZES****2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que até a presente data, o exequente não deu cumprimento ao parágrafo terceiro da decisão de pág. 76. Nada Mais. Mogi das Cruzes, 08 de setembro de 2020. Eu, ____, Liliane Moura Suzuki, Escrevente Técnico Judiciário.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP.

Ref.: Cumprimento Provisório de Sentença

n. 0016479-91.2019.8.26.0361

JOSE CARLOS ALEXANDRE

Já qualificado nos autos epigrafados que move contra
GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA – ME e DELMA DE ALMEIDA SARTORI,
vem, por seu advogado infrafirmado, em termos de prosseguimento, nos
permissivos do artigo 870 do Código de Processo Civil, requerer a V.Exa se digne
determinar a avaliação do bem penhorado, através de Oficial de Justiça.

Outrossim, vale ressaltar que a certidão de fls. 79,
está equivocada, tendo em vista que o exequente, às fls. 68 já indicou em sua
petição o que foi determinado no terceiro paragrafo da R. Decisão de fls. 76,
conforme abaixo se verifica.

fls. 68

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP.

Ref.: Cumprimento Provisório de Sentença
n. 0016479-91.2019.8.26.0361

JOSE CARLOS ALEXANDRE,

Já qualificado nos autos epigrafados que move contra GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA – ME, vem, por seu advogado infrafirmado, atendendo a decisão de fls. 61, requerer a V. Exa, a juntada do incluso cálculo atualizado do débito. Retira-se outrossim, a petição de fls.52/53, de penhora do imóvel, e respectiva averbação diretamente via ARISP, informando desde já o nome do patrono, qual seja, Alexandre Carlos de Andrade, celular n. 11 997371636, e, e-mail advocaciaandrade@hotmail.com, necessários para o cadastramento na ARISP.

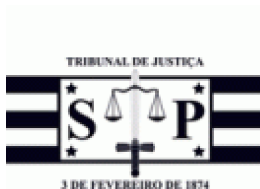
Termos em que,
Pede deferimento.

inal, assinado digitalmente por ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2020 às 17:11, sob o número WMCZ20700924213

Mogi das Cruzes, 09 de setembro de 2020.

ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE

OAB/SP 168.646


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Mogi das Cruzes

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA CANDIDO XAVIER DE ALMEIDA E SOUZA, 159, MOGI DAS CRUZES-SP - CEP 08780-210

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

Processo Digital nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Domingos Parra Neto**

Vistos.

Nesta data foi feita a solicitação de averbação da penhora do imóvel, através do sistema **Arisp**, conforme relatório que segue.

Estando em termos, o cartório de registro de imóveis encaminhará e mail com o boleto para o recolhimento das custas pertinentes.

Sem prejuízo, providencie o exequente o recolhimento da taxa postal para a intimação do credor hipotecário de fl.57.

Com a juntada, expeça-se a carta de intimação.

Int.

Mogi das Cruzes, **30 de setembro de 2020.**

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

Comprovante de Remessa de Penhora

O seu pedido de penhora foi registrado em nosso sistema.

Data da solicitação:	30/09/2020
Solicitante:	MAURICIO CARVALHO DE SOUZA
Nº do Processo:	0016479-91.2019.8.26.0361
Natureza da Execução:	Execução Civil

Protocolo	Cartório
PH000338083	Mogi Das Cruzes - 01º Cartório

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0618/2020, foi disponibilizado na página 1933/1939 do Diário da Justiça Eletrônico em 06/10/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)

Teor do ato: "Vistos. Nesta data foi feita a solicitação de averbação da penhora do imóvel, através do sistema Arisp, conforme relatório que segue. Estando em termos, o cartório de registro de imóveis encaminhará e mail com o boleto para o recolhimento das custas pertinentes. Sem prejuízo, providencie o exequente o recolhimento da taxa postal para a intimação do credor hipotecário de fl.57. Com a juntada, expeça-se a carta de intimação. Int."

Mogi das Cruzes, 6 de outubro de 2020.

Ricardo Messias De Barros
Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP.

Ref.: Cumprimento Provisório de Sentença
n. 0016479-91.2019.8.26.0361

JOSE CARLOS ALEXANDRE

Já qualificado nos autos epigrafados que move
contra GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA – ME e DELMA DE ALMEIDA
SARTORI, vem, por seu advogado infrafirmado, atendendo ao r.despacho de
fls.83, requerer a V.Exa a juntada da inclusas guia comprovante de pagamento
da taxa de intimação do credor hipotecário.

Requer ainda a juntada da inclusa guia comprovante
da taxa referente ao registro da penhora pelo sistema ARISP.

Por fim, apesar do imóvel constar uma Hipoteca
feita em data de 19 de setembro de 1997, o prazo para pagamento era de 180

meses, ou seja, 15 anos, que já se esgotou. Desta forma, além da intimação do credor hipotecário, requer se digne V.Exa determine que o mesmo se manifeste a respeito da quitação da referida hipoteca, devendo juntar aos autos, cópia do termo de quitação.

Termos em que,

Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 09 de outubro de 2020

ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE

OAB/SP 168.646

Fwd: ARISP - Penhora Online - Valor de Custas

Alexandre Andrade <advocaciaandrade@hotmail.com>

Ter, 06/10/2020 17:47

Para: Roberto Andrade Junior <robertoajunior@hotmail.com>

 1 anexos (51 KB)

PastedGraphic-1.tiff;

Início da mensagem encaminhada:

De: "no-reply@arisp.com.br" <no-reply@arisp.com.br>

Assunto: ARISP - Penhora Online - Valor de Custas

Data: 6 de outubro de 2020 16:59:35 BRT

Para: msouza1@tjsp.jus.br, advocaciaandrade@hotmail.com



Prezado(a) Senhor(a) MAURICIO CARVALHO DE SOUZA

O valor das custas referente ao pedido de penhora PH000338083 é de **R\$ 273,30**.

Abaixo as informações do cartório judicial que realizou a solicitação:

Número do processo: **0016479-91.2019.8.26.0361**

Exequente(s): **JOSE CARLOS ALEXANDRE**

Estado: **São Paulo**

Comarca: **MOGI DAS CRUZES**

Foro: **Central**

Vara: **2 OFICIO CÍVEL**

Nº OAB: **168.646**

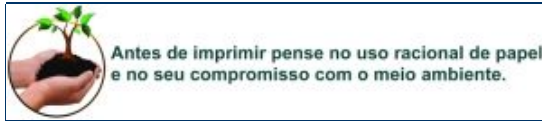
Protocolo de Penhora (PH): **PH000338083**

Clique [aqui](#) para gerar o boleto para pagamento.

Para acompanhar a solicitação de penhora, clique [aqui](#).

IMPORTANTE:

Não será necessário o envio do comprovante do boleto bancário à ARISP. Após efetuar o pagamento, o Registro de Imóveis responsável enviará para o cartório judicial solicitante a certidão digital com o registro realizado.



Por favor, não responda essa mensagem. Esse é um e-mail automático do Registradores.
Em caso de dúvida, entre em contato através do [e-mail servicedesk@registradores.org.br](mailto:e-mail_servicedesk@registradores.org.br).



Banco Itaú S.A. | 341-7 |

RECIBO DO PAGADOR

Local de Pagamento EM QUALQUER BANCO OU CORRESP. NAO BANCARIO					Vencimento 22/11/2020	
Beneficiário REGISTRADORES.ORG.BR CNPJ 69.287.639/0001-04					Agência/Código Beneficiário 0349/01893-7	
Endereço Beneficiário / Sacador Avalista AV PAULISTA 1776 ANDAR 15 BELA VISTA SAO PAULO SP 01310-200						
Data do documento 07/10/20	No. Do documento 10128601	Espécie doc. DM	Aceite N	Data Processamento 07/10/20	Nosso Número 176/10128601-8	
Uso do Banco	Carteira 176	Espécie R\$	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento 273,30	
Instruções de responsabilidade do BENEFICIÁRIO. Qualquer dúvida sobre este boleto contate o beneficiário. Protoc: PH000338083 Prenotacao: 280719 Pgto: PH000338083 CAIXA: Nao receber o pagamento apos o vencimento.					(-) Descontos/Abatimento	
					(+) Mora/Multa	
					(=) Valor Cobrado	
CLIENTE ITAU:PAGUE NO BANKFONE, BANKLINE OU CAIXAS ELETRONICOS Pagador: JOSE CARLOS ALEXANDRE CNPJ/CPF - 00049673149968 Endereço: AV PAULISTA 1776 ANDAR 15, 01310-200 BELA VISTA SAO PAULO SP Sacador/Avalista:						

Autenticação mecânica



Banco Itaú S.A. | 341-7 | 34191.76106 12860.180343 90189.370001 4 84470000027330

Local de Pagamento EM QUALQUER BANCO OU CORRESP. NAO BANCARIO					Vencimento 22/11/2020	
Beneficiário REGISTRADORES.ORG.BR CNPJ 69.287.639/0001-04					Agência/Código Beneficiário 0349/01893-7	
Data do documento 07/10/20	No. Do documento 10128601	Espécie doc. DM	Aceite N	Data Processamento 07/10/20	Nosso Número 176/10128601-8	
Uso do Banco	Carteira 176	Espécie R\$	Quantidade	Valor	(=) Valor do Documento 273,30	
Instruções de responsabilidade do BENEFICIÁRIO. Qualquer dúvida sobre este boleto contate o beneficiário. Protoc: PH000338083 Prenotacao: 280719 Pgto: PH000338083 CAIXA: Nao receber o pagamento apos o vencimento.					(-) Descontos/Abatimento	
					(+) Mora/Multa	
					(=) Valor Cobrado	
CLIENTE ITAU:PAGUE NO BANKFONE, BANKLINE OU CAIXAS ELETRONICOS Pagador: JOSE CARLOS ALEXANDRE CNPJ/CPF - 00049673149968 Endereço: AV PAULISTA 1776 ANDAR 15, 01310-200 BELA VISTA SAO PAULO SP Sacador/Avalista:						

Ficha de Compensação
Autenticação Mecânica

ITAU UNIBANCO S/A

fls. 91

PAGAMENTO TITULOS C/ DEBITO EM CONTA
NUMERO DO BANCO: 341

IDENTIFICACAO DA OPERACAO
VALOR DO DOCUMENTO: R\$273,30
VALOR DOS ENCARGOS: R\$0,00
VALOR DO DESCONTO: R\$0,00
VALOR TOTAL PAGO: R\$273,30
DATA DO VENCIMENTO: 22/11/2020

CODIGO DE BARRAS:
3419176106 12860180343 90189370001 4
84470000027330
INSTITUICAO EMISSORA:
ITAU UNIBANCO S.A.
NOME BENEFICIARIO:
ASSOC REGISTRADORES IMOBIL SP
RAZAO SOCIAL BENEFICIARIO:
ASSOC REGISTRADORES IMOBIL SP
CNPJ/CPF BENEFICIARIO: 69.287.639/0001-04
NOME PAGADOR:
JOSE CARLOS ALEXANDRE
CNPJ/CPF PAGADOR: 496.731.499-68
NOME PAGADOR FINAL:
JOSE CARLOS ALEXANDRE
CNPJ/CPF PAGADOR FINAL: 496.731.499-68

PAGAMENTO REALIZADO EM ESPECIE: NAO
MEIO DE PAGAMENTO UTILIZADO - DEBITO EM CONTA
AGENCIA CONTA: 0142.55566-3
CTRL 0028 0551220

-----AUTENTICACAO-----
424ED227CAD9AF3CC0F8E2699213D78D9204BC87

ITAU 0028 014285392 091020 273,30C TITDEB

CICLO: 09.10.2020004341014250000135
REALIZADO EM: 09/10/2020 as 12:20:45
AGENCIA: 0142 MOGI CRUZES SP

VIA CLIENTE

**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020100716142808**

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça

Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
JOSE CARLOS ALEXANDRE	35753258-2	496.731.499-68	
Nº do processo	Unidade	CEP	
00164799120198260361	2A VARA CIVEL		
Endereço	Código		120-1
Histórico	Valor		23,55
	Total		23,55
			23,55

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.

Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - lfs

1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868300000006 235551174000 112010004963 731499688087



Corte aqui.

**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020100716142808**

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça

Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
JOSE CARLOS ALEXANDRE	35753258-2	496.731.499-68	
Nº do processo	Unidade	CEP	
00164799120198260361	2A VARA CIVEL		
Endereço	Código		120-1
Histórico	Valor		23,55
	Total		23,55
			23,55

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.

Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - lfs

1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868300000006 235551174000 112010004963 731499688087



Corte aqui.

**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020100716142808**

Poder Judiciário – Tribunal de Justiça

Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
JOSE CARLOS ALEXANDRE	35753258-2	496.731.499-68	
Nº do processo	Unidade	CEP	
00164799120198260361	2A VARA CIVEL		
Endereço	Código		120-1
Histórico	Valor		23,55
	Total		23,55
			23,55

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.

Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - lfs

1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868300000006 235551174000 112010004963 731499688087



SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
09/10/2020 - AUTO-ATENDIMENTO - 13.17.35
6535806535

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: SIDNEIA BAGATIN ALEXANDRE

AGENCIA: 6535-8 CONTA: 501.400-X

=====
Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ

Codigo de Barras 86830000000-6 23555117400-0

11201000496-3 73149968808-7

Data do pagamento 09/10/2020

Valor Total 23,55
=====

DOCUMENTO: 100901

AUTENTICACAO SISBB:

E.EF8.4FA.658.037.5A6



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio - CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

CERTIDÃO

Processo nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
Requerente: **José Carlos Alexandre**
Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que da guia de recolhimento FEDTJ retro foram anotados os valores recolhidos em planilha de controle própria. Nada Mais. Mogi das Cruzes, 14 de outubro de 2020. Eu, ____, Liliane Moura Suzuki, Escrevente Técnico Judiciário.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
2ª VARA CÍVEL
Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159 - Mogi das Cruzes-SP - CEP 08780-210 -
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
CARTA DE INTIMAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
 Tipo Completo da Parte Seleccionada << **Nome da Parte Seleccionada << Informação indisponível >>**
 Seleccionada <<
 Informação indisponível
 >>;

Destinatário(a):
 Caixa Economica Federal
 Avenida Voluntario Fernando Pinheiro Franco, 518, Centro
 Mogi das Cruzes-SP
 CEP 08710-500

Pela presente carta fica Vossa Senhoria **INTIMADO(A)** do teor da decisão/ato ordinatório, disponibilizado na internet (na qualidade de credor hipotecário, fica intimada da penhora dos direitos da executada Delma de Almeida Sartori sobre o imóvel objeto da matrícula nº 7874 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes – SP).

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. Mogi das Cruzes, 15 de outubro de 2020. ALICE FUMIKO NAKANO, Escrevente Técnico Judiciário.



AVISO DE RECEBIMENTO

Digital

21/10/2020

LOTE: 92259



ATENÇÃO:

Posta restante de
20 (vinte) dias
corridos.

fls. 96

CARIMBO
UNIDADE DE ENTREGA

2006

BV

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

4

DESTINATÁRIO

Caixa Econômica Federal

Avenida Voluntario Fernando Pinheiro Franco, 518, -,
Centro

Mogi das Cruzes, SP

08710-500

AR204089919JF



ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR
Walter Anchordo

TENTATIVAS DE ENTREGA

1^a / / : h

2^a ____/____/____ : ____ h

3rd ____/____/____ : ____ 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

DATA DE ENTREGA

23, 10, 12

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

577132374

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

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA CANDIDO XAVIER DE ALMEIDA E SOUZA, 159, Mogi das Cruzes-SP - CEP 08780-210

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

Processo Digital nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Domingos Parra Neto**

Vistos.

Conforme documento que segue anexo, foi averbada a penhora do imóvel, através do sistema Arisp.

Portanto, manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento do feito, no prazo de 05 dias.

No silêncio, intime-se pessoalmente a promover o andamento do feito no prazo de 05 dias, sob pena de extinção (art. 485, III e § 1º, do Código de Processo Civil).

Int.

Mogi das Cruzes, **28 de outubro de 2020.**

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

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



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 98

CERTIDÃO

Bel. Dirceu de Arruda
Oficial

Certifica a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros e arquivos do registro a seu cargo, deles, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO N.º 2 — REGISTRO
GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES

matrícula
nº 7.874

folha
nº 1

contribuinte: 08-032-020
Mogi das Cruzes, 07^{de} Março

de 19 78

IMÓVEL: Rua C- lote 3 da quadra 13 da Vila Bernadotti - distrito de Braz Cubas.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: UM TERRENO composto do lote 3 da quadra 13 da Vila Bernadotti, perímetro urbano do distrito de Braz Cubas, desta Comarca, com frente para a Rua C distante - 22 ms. do alinhamento da Rua H lado esquerdo de quem desta entra na Rua C, em direção ao córrego de divisa, e medindo 11ms de frente para a referida Rua C, sendo que da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 34,50 ms. e divide com o lote nº 2 dos proprietários, ou sucessores, pelo lado esquerdo mede 34 ms. e divide com o lote 4, de Onofre de Godoy Penteado, sucessor dos proprietários medindo nos fundos a largura de 10 ms. e onde divide com o lote 6, também dos proprietários, encerrando a área de 283 ms², sendo as linhas da frente e dos fundos, ambas diagonais.

PROPRIETÁRIOS: EMPREENDIMENTOS DE PRODUÇÃO S/A., e ESCRITÓRIO LEVY LTDA., estabelecidos na Capital deste Estado, à Rua Libero Badaró, nº 92 - 5º andar - salas 55/56 e nº 471 - 9º e 10º andares.

REGISTRO ANTERIOR: 44.923 e 12.258 - deste -

O OFICIAL: - *Dirceu de Arruda*

R/1-M.7.874.- Por escritura de 16 de Junho de 1.972 do 1º Cartório de Notas desta Comarca, Lº 438 - fls. 193 - os proprietários - devidamente representados transmitiram por venda feita a GERALDO GOMES DE MORAES, brasileiro, casado, industrial - residente em Braz Cubas, à Rua C, nº 291 - Vila Bernadotti - CIC. 163.355.548 o imóvel objeto da presente matrícula, - sem condições, pelo valor de R\$ 85,81 sendo de R\$ 15.045,00 o v.v. Mogi das Cruzes, 07 de Março de 1.978.

O OFICIAL: - *Dirceu de Arruda*

AV/2-M.7.874.- Da escritura de 16 de Junho de 1.972, do 1º Cartório de Notas desta Comarca, se verifica que no terreno / objeto da presente matrícula, foi edificado um prédio o qual recebeu o nº 180 da Rua C, conforme se comprova pela certidão nº 269/78 da Prefeitura Municipal desta cidade, que foi arquivada. Mogi das Cruzes, 07 de Março de 1.978.

(SEQUE VERSO)

matricula

nº 7.874

folha

nº 1

verso

O OFICIAL:-

Delma de Almeida Nobrega

AV/3-M. 7,874- Por instrumento particular, com força de escritura pública, lavrado em São Paulo-SP em 09.12.80, e a vista da certidão municipal nº 1.134/80, verifica-se que a Rua "C", mencionada nesta matrícula, denomina-se atualmente Rua Francisco Vaz Coelho.- Mogi das Cruzes, 12 de janeiro / de 1.981.-

A ESC.HAB.:

Delma de Almeida Nobrega

O OFICIAL:

Lodovico de Andrade Monteiro
Oficial Maior

Delma de Almeida Nobrega

Eml.150,00 - Est.30,00 - Cart.22,50 - G\$202,50 - G.nº 294.-

R/4-M. 7.874- Por instrumento particular com força de escritura pública, lavrado em São Paulo-SP aos 09 de dezembro de 1.980, os proprietários GERALDO GOMES MORAES e sua mulher / LOURDES DE CAMPOS MORAES, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, ele industrial, ela do lar, R.G. 6.777.078 e CP. 41545-S/205, CPF. em comum 163.355.548-87, residentes e domiciliados a Rua "C" nº 291, nesta cidade, transmitiram por venda feita a DELMA DE ALMEIDA NOBREGA, brasileira, desquitada, chefe de pessoal, RG. 3.887.697, CPF-MF. nº 001.251.948-03, residente e domiciliada a Av. Francisco Vaz Coelho nº 108, nesta cidade, pelo preço de G\$ 987.500,00, o imóvel objeto desta matrícula.- Mogi das Cruzes, 12 de janeiro de 1.981.-

A ESC.HAB.:

Delma de Almeida Nobrega

O OFICIAL:

Lodovico de Andrade Monteiro
Oficial Maior

Delma de Almeida Nobrega

Eml.1.500,00 - Est.300,00 - Car.225,00 - G\$2.025,00 - G.nº 294.-

R/5-M. 7.874- Por instrumento particular com força de escritura pública, lavrado em São Paulo-SP aos 09 de dezembro de 1.980, a proprietária DELMA DE ALMEIDA NOBREGA, já qualificada, hipotecou pelo valor de G\$ 790.000,00, aos vendedores GERALDO GOMES MORAES e sua mulher LOURDES DE CAMPOS MORAES, também já qualificados, o imóvel objeto desta matrícula. Valor de avaliação do imóvel objeto da garantia: G\$ 1.000.000,00.- Mogi das Cruzes, 12 de janeiro de 1.981.-

A ESC.HAB.:

Delma de Almeida Nobrega

O OFICIAL:

Lodovico de Andrade Monteiro
Oficial Maior

Delma de Almeida Nobrega

Eml.700,00 - Est.140,00 - Cart.105,00 - G\$945,00 - G.nº 294

(SEGUE FICHA Nº 02)



LIVRO N.º 2 — REGISTRO
GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES

MATRICULA

Nº 7.874

FICHA

Nº 02

Mogi das Cruzes, 12 de janeiro de 1981

AV/6-M. 7.874- Por instrumento particular com força de escritura pública, lavrado em São Paulo-SP aos 09 de dezembro de 1.980, GERALDO GOMES DE MORAES e sua mulher LOURDES DE CAMPOS MORAES, já qualificados, cederam e transferiram a COMPANHIA REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede na Capital-SP à Av. Paulista, 1.374, 5º andar, CGC-MF.nº 62.500.376/00012, o crédito hipotecário do valor de R\$ 790.000,00, a que se refere o registro nº 5, ficando a cessionária sub-rogada em todos os direitos e ações inerentes ao crédito cedido, notadamente quanto a qualidade de credora hipotecária do imóvel objeto desta matrícula. A dívida, com juros a taxa nominal de 8,9% ao ano e nas condições constantes do contrato, será paga, de acordo com o Plano de Equivalência Salarial (PES) e em conformidade com o Sistema de Amortização previsto na RD 15/79 e Resolução 31/79 e da Circular GFG nº 12/79 do B.N.H., em 180 prestações mensais, consecutivas e decrescentes do valor total de R\$ 10.938,29, já incluídos os encargos, vencendo-se a primeira em 09.01.81. Valor de avaliação do imóvel objeto da garantia: R\$ 1.000.000,00.- Mogi das Cruzes, 12 de janeiro de 1.981.-

A ESC.HAB.:

Alcides

O OFICIAL:

Edomiro de Andrade Monteiro
Oficial Maior

Em1.225,00 - Est.45,00 - Cart.33,75 = R\$303,75- G.nº 294.-

Av.7- CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Ficam cancelados o R.5 e Av.6 da presente, à vista da autorização passada nesta cidade, aos 17 de setembro de 1.991 pela qual a credora CIA. REAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, deu plena e geral quitação do débito de Cr\$ 790.000,00, a DELMA DE ALMEIDA NOBREGA, já qualificados. Mogi das Cruzes, 03 de janeiro de 1.992.-

ESC. AUT.:

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escravente Autorizado

MLB

Av.8 - CONVERSÃO DE DESQUITE EM DIVÓRCIO

Pelo requerimento passado nesta cidade, aos 25 de agosto de 1.997, devidamente assinado, à vista da averbação feita em 10 de agosto de 1.985, da Sentença proferida em 26 de fevereiro de 1.985, transitada em julgado, em cumprimento ao mandado expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, a margem do termo de casamen-

"continua no verso"

REGISTRO
IMÓVEIS
de Arruda
Ricaf
Arruda Senhorini
do Oficial
ado de São Paulo

MATRÍCULA

Nº 7.874

FICHA

Nº 02

VERSO

to nº 7.435, fl.278, Livro B-28, do Cartório de Registro e Tabelionato do distrito de São Miguel Paulista, da Comarca de São Paulo, SP., verifica-se que foi homologada a conversão do estado civil de desquite de DELMA DE ALMEIDA NÓBREGA para divórcio. Mogi das Cruzes, 29 de agosto de 1.997.-

ESC.AUTº.:

Célia Cristina Guzzon da Arruda
Oficial Substituta

MLB

N.º 9 - PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública lavrado nesta cidade, aos 19 de setembro de 1.997, a proprietária: DELMA DE ALMEIDA NÓBREGA, assist. administ., já qualificada, deu a credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília, DF., inscrita no CGC/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, **EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, o IMÓVEL desta matrícula, em garantia da dívida de R\$ 17.500,00; quantia que, será paga com juros à taxa nominal de 5,9000% ao ano e efetiva de 6,0621% ao ano, de acordo com o Plano de Reajuste - PES e em conformidade com o Sistema de Amortização - SFA, nas condições do contrato, por meio de 180 prestações mensais e consecutivas do valor total inicial de R\$ 203,85, já incluídos os acessórios, vencendo-se a primeira prestação no mês seguinte ao término do prazo de construção, ou seja, 04 meses, ou de carência, se houver, e no mesmo dia correspondente ao da assinatura do contrato, e nas demais condições do contrato. Valor do Imóvel da Garantia: R\$ 37.000,00. **INTERVENIENTE CONSTRUTOR/RESPONSÁVEL TÉCNICO:** SILVIA CARVALHO LOBO GOMES, portadora da CIRG. nº 7.463.446, e inscrita no CPF/MF. sob nº 033.829.138/52, brasileira, casada, arquiteta, escritório na Rua Dr. Ricardo Vilela, 832, Centro, nesta cidade. Mogi das Cruzes, 01 de outubro de 1.997.-

ESC.AUTº.:

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escrivente Autorizado

MLB

"continua na ficha nº03"



LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda

MATRÍCULA

Nº 7.874

FICHA

Nº 03

Mogi das Cruzes, 28 de janeiro de 1999.

Av.10 - ALTERAÇÃO DE NUMERAÇÃO DE PRÉDIO

Pelo requerimento passado nesta cidade, aos 25 de junho de 1.998, e à vista da certidão municipal nº 554/98, expedida aos 12 de junho de 1.998, verifica-se que o PRÉDIO SOB Nº 180, da Rua Francisco Vaz Coelho, teve alterada a sua numeração para 1231. Mogi das Cruzes, 28 de janeiro de 1.999.

ESC.AUTº.:

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escrivente Autorizado

MLB

Av.11 - AMPLIAÇÃO DE CONSTRUÇÃO

Pelo requerimento objeto da Av.10 desta matrícula, à vista da CND/INSS nº 439743, série H, expedida nesta cidade, aos 06 de abril de 1.998, notificação recibo de impostos e certidão municipal nº 553/98, de 12 de junho de 1.998, verifica-se que o PRÉDIO SOB Nº 1231, da Rua Francisco Vaz Coelho, foi **AMPLIADO** totalizando a área construída de 129,78 metros quadrados, avaliado em R\$ 14.000,00 (V.V. Corrigido e Correspondente - R\$ 14.258,16). Mogi das Cruzes, 28 de janeiro de 1.999.

ESC.AUTº.:

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escrivente Autorizado

MLB

R.12 - PENHORA

Pelo mandado expedido aos 17 de setembro de 2003, pelo Juízo de Direito da Vara de Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca, nos Autos - Proc. nº 4.344/02, de Ação de Execução Fiscal movida pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES**, com sede nesta cidade na Av. Narciso Yague Guimarães nº 277, inscrita no CNPJ/ME sob nº 46.523.270/0001-88, contra **DELMA DE ALMEIDA NÓBREGA**, já qualificada, foi determinado o presente registro para ficar

"continua no verso"

E REGISTRO
IMÓVEIS

de Arruda
Nacional
de Arruda Senhorini
do Oficial
do de São Paulo

MATRÍCULA

Nº 7.874

FICHA

Nº 03

VERSO

constando que o **IMÓVEL** desta matrícula, com valor da causa de R\$ 1.781,34 (outubro/2002), e valor da avaliação de R\$ 38.364,48, foi **PENHORADO** nos aludidos autos, comparecendo como **FIEL DEPOSITÁRIA: DELMA DE ALMEIDA NÓBREGA**, já qualificada. Mogi das Cruzes, 05 de dezembro de 2003.

ESC.AUTº.:

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escrivente Autorizado

BGS

Av.13 - **CANCELAMENTO DE PENHORA (LEVANTAMENTO)**

Fica cancelado o R.12 desta matrícula, à vista do Mandado expedido em 26 de junho de 2009, pelo Juízo de Direito do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca, nos Autos de Execução Fiscal - Processo nº 4344/02, que a **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES** moveu contra **DELMA DE ALMEIDA NOBREGA**, ambas já qualificadas, pelo qual foi determinado o levantamento da referida penhora, com o valor da causa de R\$ 1.781,34, e autorizou a presente averbação. Mogi das Cruzes, 15 de julho de 2009.

ESC.AUTº.:

Benjamim Galdino da Silva
Escrivente Autorizado

NLM

Av.14 - **PENHORA (ONLINE)**

Em 20 de outubro de 2020 - (Prenotação nº 280.719 de 30/09/2020).

Pela certidão de penhora emitida online, protocolo PH000338083 (documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do C.P.C. e Provimento CG.6/2009, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo), em 30 de setembro de 2020, pelo 2º Ofício Cível - Foro Central de Mogi das Cruzes/SP, nos Autos de Execução Civil - Proc. nº de ordem 0016479-91.2019.8.26.0361, em que consta como exequente **JOSÉ CARLOS ALEXANDRE**, CPF/MF 496.731.499-68, e como executados **GUZZELLI & GUZZELLI LUSTRES LTDA - ME**, CNPJ/MF 01.222.984/0001-18; e **DELMA DE ALMEIDA SARTORI**, CPF/MF 001.251.948-03, e como terceiro: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, foi determinada a presente averbação para

(continua na ficha 04)



LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

MATRÍCULA
7.874FICHA
04

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

20 de outubro de 2020.

ficar constando que o **IMÓVEL** desta matrícula, de propriedade de **DELMA DE ALMEIDA SARTORI**, já qualificada, foi **PENHORADO** nos aludidos autos, para a garantia do pagamento da dívida de R\$51.346,60, comparecendo como **FIEL DEPOSITÁRIO: DELMA DE ALMEIDA SARTORI**, já qualificada.

Selo Digital nº.111567331YG000128963TQ20W.

ESC. AUTº.:

Marcel Lopes Batista

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES - SP
Protocolo Nº 286719

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº 7874 está conforme o original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015/73. NADA MAIS HAVENDO a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula, inclusive com referência à alienações, onus reais e ações reipersecutórias. O referido é verdade e da fé.

Selo Digital nº 111567391BP000128962VM20U

MOGI DAS CRUZES, 20 de outubro de 2020.

Bel. Dirceu de Arruda
Oficial

EMOLUMENTOS.....R\$ 32,97
AO ESTADO.....R\$ 9,37
SEFAZ.....R\$ 6,41
REG.CIVIL.....R\$ 1,74
TRIB. JUST.....R\$ 2,26
ISS.....R\$ 0,99
MIN.PUBLICO.....R\$ 1,58
TOTAL.....R\$ 55,32

Bel.ª Célia C.G. de Arruda
Subst.ª do Oficial
Bel. Marcos E. Guzzon de Arruda
Subst. do Oficial
Bel. André Guzzon de Arruda
Subst. do Oficial

ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS, CONFORME DISPÕE O ARTIGO 1, IV DO DEC. LEI N 93.240 QUE REGULA A LEI N 7433.

"QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO"



REGISTRO
IMÓVEIS

de Arruda
Oficial
de Arruda Senhorini
do Oficial
do de São Paulo

V

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0679/2020, foi disponibilizado na página 2125/2129 do Diário da Justiça Eletrônico em 04/11/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)

Teor do ato: "Vistos. Conforme documento que segue anexo, foi averbada a penhora do imóvel, através do sistema Arisp. Portanto, manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento do feito, no prazo de 05 dias. No silêncio, intime-se pessoalmente a promover o andamento do feito no prazo de 05 dias, sob pena de extinção (art. 485, III e § 1º, do Código de Processo Civil). Int."

Mogi das Cruzes, 4 de novembro de 2020.

Ricardo Messias De Barros
Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP.

Ref.: Cumprimento Provisório de Sentença
n. 0016479-91.2019.8.26.0361

JOSE CARLOS ALEXANDRE

Já qualificado nos autos epigrafados que move contra GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA – ME e DELMA DE ALMEIDA SARTORI, vem, por seu advogado infrafirmado, em termos de prosseguimento, nos permissivos do artigo 870 do Código de Processo Civil, requerer a V.Exa se digne determinar a **avaliação** do bem penhorado, através de **Oficial de Justiça**, cuja comprovante de recolhimento da respectiva taxa ora anexa-se a presente.

Termos em que,

Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 06 de novembro de 2020

ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE

OAB/SP 168.646

BANCO DO BRASIL

001-9

00190.00009 03066.185004 00031.200173 7 84360000008283

Beneficiário

SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA

Agência/Cód. Cedente

5968-4 / 950001-4

Data Emissão

06/11/2020

Vencimento

11/11/2020

Endereço do Beneficiário

RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100

CPF/CNPJ

CPF/CNPJ: 51174001/0001-93

Pagador

JOSE CARLOS ALEXANDRE

Nosso Número

30661850000031200

Número Documento

31200

Valor do documento

82,83

Instruções

Referência: **Depósito Oficiais de Justiça**

Depositar/Remetente: **JOSE CARLOS ALEXANDRE**

Nome do Autor: **JOSE CARLOS ALEXANDRE**

Nome do Réu: **DELMA DE ALMEIDA SARTORI**

Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

Autenticação mecânica

Número do Depósito: **31200**

Vara Judicial: **2 - VARA CIVEL**

Comarca/Fórum: **MOGI DAS CRUZES**

Número do Processo: **0016479-91.2019.8.26.0361**

Ano Processo: **2020**

1ª via - PROCESSO

BANCO DO BRASIL

001-9

00190.00009 03066.185004 00031.200173 7 84360000008283

Beneficiário

SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA

Agência/Cód. Cedente

5968-4 / 950001-4

Data Emissão

06/11/2020

Vencimento

11/11/2020

Endereço do Beneficiário

RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100

CPF/CNPJ

CPF/CNPJ: 51174001/0001-93

Pagador

JOSE CARLOS ALEXANDRE

Nosso Número

30661850000031200

Número Documento

31200

Valor do documento

82,83

Instruções

Referência: **Depósito Oficiais de Justiça**

Depositar/Remetente: **JOSE CARLOS ALEXANDRE**

Nome do Autor: **JOSE CARLOS ALEXANDRE**

Nome do Réu: **DELMA DE ALMEIDA SARTORI**

Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

Autenticação mecânica

Número do Depósito: **31200**

Vara Judicial: **2 - VARA CIVEL**

Comarca/Fórum: **MOGI DAS CRUZES**

Número do Processo: **0016479-91.2019.8.26.0361**

Ano Processo: **2020**

2ª via - ESCRIVÃO

BANCO DO BRASIL

001-9

00190.00009 03066.185004 00031.200173 7 84360000008283

Beneficiário

SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA

Agência/Cód. Cedente

5968-4 / 950001-4

Data Emissão

06/11/2020

Vencimento

11/11/2020

Endereço do Beneficiário

RUA DA CONSOLACAO 1483 4 ANDAR - CONSOLACAO - SAO PAULO - SP - 1301100

CPF/CNPJ

CPF/CNPJ: 51174001/0001-93

Pagador

JOSE CARLOS ALEXANDRE

Nosso Número

30661850000031200

Número Documento

31200

Valor do documento

82,83

Instruções

Referência: **Depósito Oficiais de Justiça**

Depositar/Remetente: **JOSE CARLOS ALEXANDRE**

Nome do Autor: **JOSE CARLOS ALEXANDRE**

Nome do Réu: **DELMA DE ALMEIDA SARTORI**

Este documento serve como Comprovante de Depósito de Despesas de Condução de Oficiais de Justiça nos termos do Provimento CG 08/85. O depositante deverá apresentar 03 vias desse comprovante junto ao Cartório (Ofício Judicial), sendo: 02 vias à guarda pelo escrivão e 01 via ao entranhamento dos autos. Se o pagamento for efetuado através de Internet Banking, anexar a cada uma das vias citadas acima, o comprovante de pagamento do boleto fornecido pelo banco receptor.

Autenticação mecânica

Número do Depósito: **31200**

Vara Judicial: **2 - VARA CIVEL**

Comarca/Fórum: **MOGI DAS CRUZES**

Número do Processo: **0016479-91.2019.8.26.0361**

Ano Processo: **2020**

3ª via - ESCRIVÃO

BANCO DO BRASIL

001-9

00190.00009 03066.185004 00031.200173 7 84360000008283

Local de pagamento

PAGAVEL EM QUAQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO

Vencimento

11/11/2020

Beneficiário

SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA

Agência / Código do beneficiário

5968-4 / 950001-4

Data do Documento

06/11/2020

Nº do documento

31200

Espécie Doc

Aceite

Data de Processamento

06/11/2020

Nosso número

30661850000031200

Carteira

17/35

Espécie

Quantidade

Valor

(=) Valor do documento

82,83

Instruções (texto de responsabilidade do beneficiário)

Até a data de vencimento: O pagamento poderá ser efetuado em qualquer agência bancária do País. Após a data de vencimento: Somente nas agências do Banco d o Brasil.

(-) Desconto / Abatimento

(-) Outras deduções

(+) Mora / Multa

(+) Outros acréscimos

(=) Valor cobrado

82,83

Pagador

JOSE CARLOS ALEXANDRE CPF/CNPJ: 496.731.499-68

RUA RUA CORONEL CARDOSO DE SIQUEIRA LOTE 28 QUADRA 28 3232, VILA OLIVEIRA

MOGI DAS CRUZES -SP CEP:08790-420

Sacador/Avalista

Código de baixa

Autenticação mecânica

-

Ficha de Compensação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CARLOS DE ANDRÉ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/11/2020 às 09:40 sob o número WMC20701947284 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016479-91.2019.8.26.0361 e código 351EAE5.

ITAU UNIBANCO S/A

PAGAMENTO TITULOS C/ DEBITO EM CONTA
NUMERO DO BANCO: 001

IDENTIFICACAO DA OPERACAO
VALOR DO DOCUMENTO: R\$82,83
VALOR DOS ENCARGOS: R\$0,00
VALOR DO DESCONTO: R\$0,00
VALOR TOTAL PAGO: R\$82,83
DATA DO VENCIMENTO: 11/11/2020

CODIGO DE BARRAS:
0019000009.03066185004 00031200173 7
84360000008283
INSTITUICAO EMISSORA:
BANCO DO BRASIL SA
NOME BENEFICIARIO:
SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA
RAZAO SOCIAL BENEFICIARIO:
SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA
CNPJ/CPF BENEFICIARIO: 51.174.001/0001-93
CNPJ/CPF BENEFICIARIO FINAL: 00.000.000/0000-00
NOME PAGADOR:
JOSE CARLOS ALEXANDRE
CNPJ/CPF PAGADOR: 496.731.499-68
NOME PAGADOR FINAL:
JOSE CARLOS ALEXANDRE
CNPJ/CPF PAGADOR FINAL: 496.731.499-68

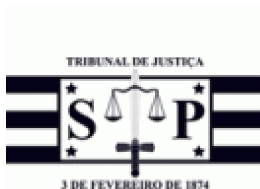
PAGAMENTO REALIZADO EM ESPECIE: NAO
MEIO DE PAGAMENTO UTILIZADO - DEBITO EM CONTA
AGENCIA CONTA: 0142.55566-3
CTRL 0048 5671149

-----AUTENTICACAO-----
3BD831159AE21BBA27130A018EF8B6E423A15BE4

ITAU 0048 782966450 061120 82,83C TITDEB

CICLO: 06.11.2020004341782950000116
REALIZADO EM: 06/11/2020 as 11:49:14
AGENCIA:7829 MOGI CRUZES MOGILAR

VIA CLIENTE



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28 - Vila Paternio

CEP: 08780-210 - Mogi das Cruzes - SP

Telefone: 11-4799-8877 - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Domingos Parra Neto**

Vistos.

Indefiro o pedido de avaliação por oficial de justiça do imóvel penhorado, uma vez que o mesmo não possui capacidade técnica.

Diante disso, manifeste-se o exequente.

Int.

Mogi das Cruzes, 13 de novembro 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 0717/2020, foi disponibilizado na página 1970/1973 do Diário da Justiça Eletrônico em 20/11/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)

Teor do ato: "Vistos. Indefiro o pedido de avaliação por oficial de justiça do imóvel penhorado, uma vez que o mesmo não possui capacidade técnica. Diante disso, manifeste-se o exequente. Int."

Mogi das Cruzes, 20 de novembro de 2020.

Ricardo Messias De Barros
Escrevente Técnico Judiciário

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP.

Ref.: Cumprimento de Sentença

n. 0016479-91.2019.8.26.0361

JOSE CARLOS ALEXANDRE

Já qualificado nos autos epigrafados que move contra
GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA – ME e DELMA DE ALMEIDA SARTORI,
vem, por seu advogado infrafirmado, tendo em vista o indeferimento do pedido
de avaliação do bem penhorado, através de Oficial de Justiça, requerer se digne
V.Exa nomear perito avaliador, preferencialmente corretor de imóveis, já que
no caso em tela não há necessidade de conhecimento de engenharia, bem
como intimá-lo para estimar seus honorários, os quais deverão ser estimados
em função do trabalho a ser realizado, não havendo vinculação com qualquer
tabela de classe.

Neste sentido:

DECISÃO AGRAVADA QUE REJEIOU A IMPUGNAÇÃO À ESTIMATIVA DE HONORÁRIOS PERICIAIS, ARBITRANDO-OS EM R\$ 3.500,00. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL CONSISTENTE EM TERRENO DE 135 M². TABELA DE HONORÁRIOS DO ÓRGÃO DE CLASSE QUE NÃO VINCULA AS PERÍCIAS JUDICIAIS. MERA AVALIAÇÃO QUE NÃO REQUER CONHECIMENTOS DE ENGENHARIA, PODENDO, INCLUSIVE, SER REALIZADA POR CORRETORES DE IMÓVEIS. ACOLHIDA A IMPUGNAÇÃO PARA ARBITRAR OS HONORÁRIOS PERICIAIS EM R\$ 2.350,00, VALOR QUE SE APROXIMA DA PRIMEIRA ESTIMATIVA DE HONORÁRIOS FEITA PELO MESMO PERITO ANTERIORMENTE AO ACORDO CELEBRADO ENTRE AS PARTES. Recurso provido. (TJ-SP - Agravo de Instrumento AI 20259967320178260000 SP 2025996-73.2017.8.26.0000, 25ª Câmara de Direito Privado, Rel. EDGARD ROSA, julgado 18.05.2017, publicado 22.05.2017) (grifo nosso)

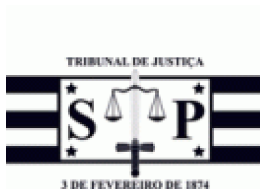
Termos em que,

Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 26 de novembro de 2020

ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE

OAB/SP 168.646



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28 - Vila Paternio

CEP: 08780-210 - Mogi das Cruzes - SP

Telefone: 11-4799-8877 - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Domingos Parra Neto**

Vistos.

Mantenho o despacho retro pelo seus próprios fundamentos.

Int.

Mogi das Cruzes, 1 de dezembro 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 0757/2020, foi disponibilizado na página 2187/2191 do Diário de Justiça Eletrônico em 10/12/2020. Considera-se a data de publicação em 11/12/2020, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)

Teor do ato: "Vistos. Mantenho o despacho retro pelo seus próprios fundamentos. Int."

Mogi das Cruzes, 10 de dezembro de 2020.

Ricardo Messias De Barros
Escrevente Técnico Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO MOGI DAS CRUZES/SP**

AUTOS N. 00164799120198260361

JOSÉ CARLOS ALEXANDRE E OUTROS

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA, por procurador signatário, nos autos da Ação em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, informar que o crédito objeto da presente Ação foi cedido para **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A – EMGEA S/A.**, empresa pública federal, vinculada ao Ministério da Economia, criada pelo Decreto no. 3.848 de 26 de junho de 2001, inscrita no CNPJ sob o no. 04.527.335/0001-13, com sede no Setor Bancário Sul – SBS, Quadra 2, Bloco B, Lote 18, 1ª. Subloja, em Brasília - DF.

Outrossim, vem informar que houve rescisão parcial do contrato firmado com a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A – EMGEA S/A, acima qualificada, para prestação de serviços na **CARTEIRA HABITACIONAL Pessoa Física**.

Razão pela qual, a CAIXA **RENUNCIA AO MANDATO** conferido pela EMGEA.

Ressalvamos, ainda, caso a ação envolva créditos da CAIXA e da EMGEA, a CAIXA renuncia ao mandato exclusivamente dos créditos de titularidade da EMGEA.

Em atenção ao disposto no artigo 112 do novo Código de Processo Civil¹, o Renunciante requer a juntada aos autos da prova de comunicação da renúncia ao mandante, bem como informa o e-mail institucional da EMGEA para comunicação: geset@emgea.gov.br.

Informamos que o Renunciante prestará serviços jurídicos até dia 14/08/2020.

¹ - Art. 112. O advogado poderá renunciar ao mandato a qualquer tempo, provando, na forma prevista neste Código, que comunicou a renúncia ao mandante, a fim de que este nomeie sucessor. § 1º Durante os 10 (dez) dias seguintes, o advogado continuará a representar o mandante, desde que necessário para lhe evitar prejuízo § 2º Dispensa-se a comunicação referida no caput quando a procuração tiver sido outorgada a vários advogados e a parte continuar representada por outro, apesar da renúncia.

Por força de lei, os honorários advocatícios serão devidos de forma proporcional, conforme estabelecido no Estatuto da Advocacia (Lei n. 8.906/94) e Parágrafo 5º, da Cláusula 5ª, do contrato de prestação de serviços n. 014/2019.

Ante o exposto, requer:

a) A substituição do pólo ativo da demanda para que passe a constar exclusivamente como Exequente a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA;

b) Nos termos do artigo 112 do CPC/15, seja intimada pessoalmente a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS – EMGEA, no Setor Bancário Sul – SBS, Quadra 2, Bloco B, Lote 18, 1ª. Subloja, em Brasília, DF, para, no prazo de 10 (dez) dias constituir novo patrono para atuar nos autos.

Termos em que pede e espera deferimento.

GUSTAVO OUVINHAS GAVIOLI

OAB/SP 163.607



CAIXA
ECONÔMICA
FEDERAL

NOTIFICAÇÃO DE RENÚNCIA

Brasília, 21 de julho de 2020.

À **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A – EMGEA S/A**, empresa pública federal, vinculada ao Ministério da Economia, criada pelo Decreto n. 3.848, de 26 de junho de 2001, com sede no Setor Bancário Sul – SBS, Quadra 2, Bloco B, Lote 18, 1ª subloja, em Brasília – DF, cadastrada sob o CNPJ/MF n. 04.527.335/00001-13.

A/C

Sr. **VINÍCIUS BAUDOUIN MAZZA**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Carteira Nacional de Habilitação n. 558975295, emitida pelo Departamento Nacional de Trânsito em 22/08/2014, inscrito no CPF n. 055.150.777-25, na qualidade de representante legal.

Prezado Senhor:

Por meio desta, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CAIXA**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei n. 759, de 12 de agosto de 1969, vinculada ao Ministério da Economia, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ sob o n. 00.360.305/0001-04, vem notificar essa EMGEA S/A da renúncia ao mandato outorgado com poderes *ad judicium*, em decorrência da descontinuidade da prestações dos serviços jurídicos relativos aos contratos de **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PESSOA FÍSICA** de propriedade da EMGEA, objeto **DO CONTRATO ADMINISTRATIVO N. 012/2020**, assinado entre a EMGEA e a CAIXA em 07/05/2020.

Os honorários advocatícios serão devidos de forma proporcional, conforme estabelecido no Estatuto da Advocacia (Lei n. 8.906/94) e Parágrafo 5º, da Cláusula 5ª, do contrato de prestação de serviços n. 014/2019.

Nestes termos, ciente da renúncia acima expressa, tem a EMGEA S/A o prazo de 10 (dez) dias, na forma do artigo 112 do CPC, para contratar novo patrono para atuar nos referidos processos.

Atenciosamente

Suara Lúcia Otto Barboza de Oliveira

Gerente Executiva

GETEN

Alaim Giovani Fortes Stefanello

Gerente Nacional e.e

GETEN



SBS Quadra 2 Bloco B Loja e Subloja 70070-902 Brasília DF
61 3214.4910 emgea@emgea.gov.br

Brasília, 31 de julho de 2020.

Ao Senhor
ALAIM GIOVANI FORTES STEFANELLO
Gerente Nacional — GETEN
Caixa Econômica Federal
SAUS Quadra 3 Bloco E Ed. Sede III — 14º andar
CEP 70.070-030 - Brasília-DF

Assunto: Notificação de Renúncia da Prestação de Serviços Jurídicos relativo ao Contrato Administrativo nº 12/2020

Senhor Gerente Nacional,

1. Referindo-nos ao encerramento da prestação dos serviços jurídicos vinculados aos contratos de CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PESSOA FÍSICA de propriedade da EMGEA, objeto do Contrato Administrativo nº 012/2020, assinado entre a EMGEA e a CAIXA em 07/05/2020, e a NOTIFICAÇÃO DE RENÚNCIA enviada, informamos que a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A — EMGEA, mediante o presente termo e na melhor forma de direito, dá ciência, na data de 31/07/2020, da comunicação recebida e, em resposta, requerer o que segue:
2. A juntada da petição de renúncia nos processos judiciais relativo aos contratos de CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PESSOA FÍSICA, a disponibilização de planilha com a relação dos processos onde houve a juntada da renúncia, bem como solicitação para que todas as comunicações concernentes as intimações e regularizações das representações processuais sejam realizadas por meio do e-mail geset@emgea.gov.br.
3. Solicitamos, ainda, que eventuais prazos processuais em curso sejam cumpridos pelos advogados da CAIXA, conforme estipulado no art. 112 do CPC, evitando a descontinuidade na condução dos processos judiciais em andamento.
4. Por fim, agradecemos os serviços prestados pela equipe jurídica da CAIXA ao longo desses 19 anos.

Atenciosamente,

Juliana Guimarães de Abreu
Superintendente Executiva - SUJUR

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas EMGEA. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://emgea.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/B1C4-75AD-8B48-A53B> ou vá até o site <https://emgea.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: B1C4-75AD-8B48-A53B



Hash do Documento

7F0FF64C9B18C2572553DA2E575D0A486D644ACC0A5123A832BA402AF76ED503

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 31/07/2020 é(são) :

☒ JULIANA GUIMARAES DE ABREU - 031.796.427-50 em
31/07/2020 18:24 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital





**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO
FORO DE MOGI DAS CRUZES**

Processo nº: 0016479-91.2019.8.26.0361

Requerente: José Carlos Alexandre

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, representado pelo procurador infra-assinado, nos autos desta AÇÃO, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, informar que o habitacional 803500030342 - DELMA DE ALMEIDA NOBREGA, referente a imóvel localizado à R. FRANCISCO VAZ COELHO 1231 VI BERNADOTTI - MOGI DAS CRUZES/SP - 87354-400, encontra-se liquidado.

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, segunda-feira, 14 de dezembro de 2020

GUSTAVO OUVINHAS GAVIOLI

OABSP 163.607

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI DAS CRUZES****FORO DE MOGI DAS CRUZES****2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que cadastrei procurador da CEF no SAJ. Nada Mais.
 Mogi das Cruzes, 15 de dezembro de 2020. Eu, ____, Elza Kiyomi Shinkoda,
 Escrevente Técnico Judiciário.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP.

URGENTE

Ref.: Cumprimento de Sentença

n. 0016479-91.2019.8.26.0361

JOSE CARLOS ALEXANDRE

Já qualificado nos autos epigrafados que move
contra GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA – ME e DELMA DE ALMEIDA
SARTORI, vem, por seu advogado infrafirmado, interpor os presentes
embargos de declaração contra a r.decisão de fls.113, pelas seguintes razões:

Em petição de fls.106, foi requerido a avaliação do
imóvel por oficial de justiça, cujo pedido foi negado pela decisão de fls.109.

Ato contínuo, em petição de fls.111/112, foi
requerido então, atendendo o r.desapcho de fls.109, **NOMEAÇÃO DE PERITO
AVALIADOR, (FLS.111).**

Desta forma, contraditório e omissa a r.decisão de fls.113, posto que não há como manter o r.despacho de fls.109 por seus próprios fundamentos, já que o fundamento da petição de fls.111/112 é a nomeação de perito avaliador e não de oficial de justiça, ou seja, são pedidos totalmente diferentes.

Posto isto, deve a r.decisão de fls.113 ser declarada por V.Exa, para sanar a omissão e contradição, tendo que vista que **o pedido de fls.111/112 para nomeação de perito avaliador não foi objeto de decisão, o que desde já reitera neste ato.**

Termos em que,

Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 17 de dezembro de 2020

ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE

OAB/SP 168.646



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio - CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

CERTIDÃO

Processo nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
Requerente: **José Carlos Alexandre**
Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que os embargos de declaração retro encontram-se **tempestivos**. Nada Mais. Mogi das Cruzes, 18 de dezembro de 2020. Eu, ____, Elza Kiyomi Shinkoda, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio -
 CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:
 mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Classe - Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

Vistos.

Nos termos do art. 1.023, § 2º, do Código de Processo Civil, intime-se a parte embargada, para manifestação nos autos.

Decorrido o prazo supra, com ou sem manifestação, certifique-se, tornando-me os autos conclusos para decisão dos embargos de declaração.

Intime-se.

Mogi das Cruzes, 23 de dezembro de 2020.

Domingos Parra Neto
 Juiz(a) de Direito

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0025/2021, foi disponibilizado na página 581/586 do Diário de Justiça Eletrônico em 19/01/2021. Considera-se a data de publicação em 21/01/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)

Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)

Gustavo Ouwinhas Gavioli (OAB 163607/SP)

Teor do ato: "Vistos. Nos termos do art. 1.023, § 2º, do Código de Processo Civil, intime-se a parte embargada, para manifestação nos autos. Decorrido o prazo supra, com ou sem manifestação, certifique-se, tornando-me os autos conclusos para decisão dos embargos de declaração. Intime-se."

Mogi das Cruzes, 19 de janeiro de 2021.

Ricardo Messias De Barros
Escrevente Técnico Judiciário

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI DAS CRUZES****FORO DE MOGI DAS CRUZES****2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que decorreu o prazo para manifestação da parte embargada. Nada Mais. Mogi das Cruzes, 05 de fevereiro de 2021. Eu, ____, Elza Kiyomi Shinkoda, Escrevente Técnico Judiciário.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Mogi das Cruzes

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159 - Mogi das Cruzes-SP - CEP 08780-210

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

DECISÃO

Processo Digital nº:	0016479-91.2019.8.26.0361
Classe - Assunto	Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento
Requerente:	José Carlos Alexandre
Tipo Completo da Parte	Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro
Passiva Seleccionada <<	
Informação indisponível >>	

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Domingos Parra Neto

Vistos,

Conheço e dou provimento aos embargos de declaração, diante da omissão verificada na decisão de fl. 113.

Para avaliação do bem penhorado nos autos, nomeio como perito judicial o(a) Sr(a). **Rafael Murgante da Silva**.

Fixo, a título de honorários provisórios o valor de R\$ 1.500,00, que deverá ser depositado pelo exequente no prazo de 10 dias.

Providencie a serventia autorizada o cadastro de sua nomeação no Portal dos Auxiliares da Justiça.

Com o depósito dos honorários, intime-se o perito a apresentar o laudo no prazo de 30 (trinta) dias.

Int.

Mogi das Cruzes, 17 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 0110/2021, foi disponibilizado na página 1825/1830 do Diário de Justiça Eletrônico em 24/02/2021. Considera-se a data de publicação em 25/02/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)
Gustavo Ouwinas Gavioli (OAB 163607/SP)

Teor do ato: "Vistos, Conheço e dou provimento aos embargos de declaração, diante da omissão verificada na decisão de fl. 113. Para avaliação do bem penhorado nos autos, nomeio como perito judicial o(a) Sr(a). Rafael Murgante da Silva. Fixo, a título de honorários provisórios o valor de R\$ 1.500,00, que deverá ser depositado pelo exequente no prazo de 10 dias. Providencie a serventia autorizada o cadastro de sua nomeação no Portal dos Auxiliares da Justiça. Com o depósito dos honorários, intime-se o perito a apresentar o laudo no prazo de 30 (trinta) dias. Int."

Mogi das Cruzes, 24 de fevereiro de 2021.

Ricardo Messias De Barros
Escrevente Técnico Judiciário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio - CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

CERTIDÃO

Processo nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que foi procedida a atualização no cadastro do SAJ, anotando-se o perito nomeado, Rafael Murgante da Silva conforme fls. 128. Nada Mais. Mogi das Cruzes, 26 de fevereiro de 2021. Eu, ____, Antonio Soares Filho, Escrevente Técnico Judiciário.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP.

Ref.: Cumprimento de Sentença

n. 0016479-91.2019.8.26.0361

JOSE CARLOS ALEXANDRE

Já qualificado nos autos epigrafados que move
contra GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA – ME e DELMA DE ALMEIDA
SARTORI, vem, por seu advogado infrafirmado, requer a V.Exa a juntada do
incluso comprovante de depósito dos honorários provisórios do perito para
que o mesmo possa dar início a elaboração do laudo pericial.

Termos em que,

Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 26 de fevereiro de 2021

ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE

OAB/SP 168.646



BANCO ITAU - COMPROVANTES DE OPERACAO
TITULOS OUTROS BANCOS

IDENTIFICACAO EXTRATO: PAG. TIT. BANCO 001

DADOS DA CONTA DE DEBITO

AGENCIA:0142 CONTA:0055566-3

DADOS DO DOCUMENTO PAGO

CODIGO DE BARRAS

00190000090283658500691993720175186030000150000

INSTITUICAO EMISSORA: BANCO DO BRASIL SA

BENEFICIARIO

NOME: SISTEMA DJO . DEPOSITO JUDICIAL

RAZAO SOCIAL: BANCO DO BRASIL S.A. . SETOR PUBLICO RJ

CNPJ/CPF: 00.000.000/4906-95

BENEFICIARIO FINAL

RAZAO SOCIAL: TRIBUNAL DE JUSTICA. SP

CNPJ/CPF: 51.174.001/0001-93

PAGADOR

NOME: SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA

CNPJ/CPF: 51.174.001/0001-93

PAGADOR EFETIVO

NOME: JOSE CARLOS ALEXANDRE

CNPJ/CPF: 496.731.499-68

DATA DE VENCIMENTO: 27/04/2021

VALOR DO DOCUMENTO R\$ 1.500,00

VALOR DO DESCONTO R\$ 0,00

VALOR DOS JUROS R\$ 0,00

VALOR DA MULTA R\$ 0,00

TOTAL DE ENCARGOS R\$ 0,00

VALOR TOTAL PAGO R\$ 1.500,00

PAGAMENTO REALIZADO EM ESPECIE: NAO

DATA HORA
26/02/2021 14:18:37

AUTENTICACAO

ONL-C 25830F5BDE78B15B2682EB1BC740A93F427137DD

EM EVENTUAL NECESSIDADE DE COMPROVACAO DE
PAGAMENTO, ANEXE ESTE RECIBO AO TITULO PAGO.

GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

rios perito judicial

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço
JOSE CARLOS ALEXANDRE CPF: 496.731.499-68
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 00164799120198260361 - 51174001000193, Mogi das Cruzes Foro De Mogi D - Cartório Da 2ª. Vara Cível

Beneficiário Final
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - 51174001000193

Código de Baixa	
Autenticação Mecânica	- Ficha de Compensação



**boleto/títulos****R\$ 1.500,00**

situação da transação

pago em 26/02/2021

código de barras

**00190.00009 02836.585006 91993.720175 1
86030000150000**

instituição emissora

BANCO DO BRASIL SA

agência

0142

conta corrente

55566-3

tipo do pagamento

Débito em conta corrente**dados do beneficiário**

nome

SISTEMA DJO . DEPOSITO JUDICIAL

razão social

BANCO DO BRASIL S.A. . SETOR PUBLICO RJ

cpf / cnpj

00.000.000/4906-95**dados do pagador**

nome

SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA

cpf / cnpj

51.174.001/0001-93**dados do pagador final**

nome

JOSE CARLOS ALEXANDRE

cpf / cnpj

496.731.499-68

valor do documento

R\$ 1.500,00

desconto

- R\$ 0,00

juros/mora

+ R\$ 0,00

multa

+ R\$ 0,00

total de encargos

R\$ 0,00

data do vencimento

27/04/2021

controle

16472**pagamento efetuado em 26/02/2021 às****14:18:37 via Aplicativo**

autenticação

**25830F58DE78B15B2682EB1BC740A93F4271
37DD**

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

COMARCA de Mogi das Cruzes

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA CANDIDO XAVIER DE ALMEIDA E SOUZA, 159, SALA 28, VILA PATERNIO - CEP 08780-210, FONE: 11-4799-8877, MOGI DAS CRUZES-SP - E-MAIL: MOGICRUZES2CV@TJSP.JUS.BR

CERTIDÃO

Processo nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
Requerente: **José Carlos Alexandre**
Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que foi realizado o cadastro da nomeação do(a) perito(a) junto ao Portal dos Auxiliares da Justiça, conforme Comunicado CG nº 2191/2016. Nada Mais. Mogi das Cruzes, 18 de março de 2021. Eu, ____, Antonio Da Silva Alves, Chefe de Seção Judiciário.

RE: Nomeação 1ª instância

Rafael Murgante da Silva <rmsilvapericias@outlook.com>

Sex, 05/03/2021 11:45

Para: MOGI DAS CRUZES - 2 OFICIO CIVEL <mogicruzes2cv@tjsp.jus.br>

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

Confirmo o recebimento.

Obrigado.

Atenciosamente.

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
(11) 99665-5771

De: noreply@tjsp.jus.br <noreply@tjsp.jus.br>

Enviado: terça-feira, 2 de março de 2021 16:48

Para: rmsilvapericias@outlook.com <rmsilvapericias@outlook.com>

Assunto: Nomeação 1ª instância

NOMEAÇÃO DE AUXILIAR DE JUSTIÇA

Prezado(a) Sr.(a) **Rafael Murgante da Silva**,

O(a) Sr.(a) foi nomeado(a) para a função de **Perito** no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, segue abaixo os dados referentes à sua nomeação:

Setor: 2ª Vara Cível Fórum I Mogi das Cruzes
Nº do Processo: 0016479-91.2019.8.26.0361
Data da Nomeação: 17/02/2021
Nome do Juiz: DOMINGOS PARRA NETO
Senha Processo Digital: ypwamp

Acesso a telefones e endereços de unidades judiciais do TJSP

<http://www.tjsp.jus.br/ListaTelefonica>

Para mais informações, acesse o Cadastro de Auxiliares da Justiça pelo link

<http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica>

Este e-mail é automático. Não responder.

Para fins de contato com a Unidade Judicial e confirmação de recebimento, nos termos do artigo 9º do Provimento 2.306/2015, encaminhar ao e-mail da Unidade Judicial.

Para o encaminhamento de petições e laudos será obrigatório o peticionamento eletrônico caso o processo tramite no formato digital, nos termos do disposto no COMUNICADO CONJUNTO Nº 1666/2017 (DJE de 13/07/2017, página 3). Acesse o site: <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica>

Atenciosamente,

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO



Livre de vírus. www.avast.com.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI DAS CRUZES****FORO DE MOGI DAS CRUZES****2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que intimei o perito judicial por e-mail. Nada Mais. Mogi das Cruzes, 22 de março de 2021. Eu, ____, ALICE FUMIKO NAKANO, Escrevente Técnico Judiciário.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE MOGI DAS CRUZES – SP.

PROCESSO DIGITAL Nº 0016479-91.2019.8.26.0361

RAFAEL MURGANTE DA SILVA, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA** requerida por **JOSÉ CARLOS ALEXANDRE** em face de **GUAZZELLI GUAZZELLI LUSTRES LTDA. ME e outro**, vem, respeitosamente, nos termos do artigo 466 §2º do CPC, solicitar a comunicação das partes acerca da vistoria no local, que se dará no dia **03 de Maio de 2021, às 13h00min**, na Rua Francisco Vaz Coelho nº 1.231, lote 3, quadra 13, Vila Bernadotti, Distrito de Braz Cubas, Mogi das Cruzes – SP.

Termos em que,

P. deferimento.

Mogi das Cruzes, 31 de Março de 2021.



RAFAEL MURGANTE DA SILVA

CREA/SP: 5063252430



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI DAS CRUZES****FORO DE MOGI DAS CRUZES****2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

Nos termos da **Portaria nº 02/2008**, certifico e dou fé que, nesta data, faço remessa dos autos para publicar com o seguinte ato ordinatório:

“Intimem-se as partes da perícia designada pelo Sr. Perito, para o dia 03 de Maio de 2021, às 13 horas, na Rua Francisco Vaz Coelho, nº 1231, Lote 3, Quadra 13, Vila Bernadotti, Distrito de Braz Cubas, Mogi das Cruzes, facultado à(s) parte(s) interessada(s) comparecerem com seus assistentes técnicos, caso tenham. ”

Mogi das Cruzes, 5 de abril de 2021.

Francineide Maciel

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 0212/2021, foi disponibilizado na página 2179/2182 do Diário de Justiça Eletrônico em 07/04/2021. Considera-se a data de publicação em 08/04/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)
Gustavo Ouwinhas Gavioli (OAB 163607/SP)

Teor do ato: "Intimem-se as partes da perícia designada pelo Sr. Perito, para o dia 03 de Maio de 2021, às 13 horas, na Rua Francisco Vaz Coelho, nº 1231, Lote 3, Quadra 13, Vila Bernadotti, Distrito de Braz Cubas, Mogi das Cruzes, facultado à(s) parte(s) interessada(s) comparecerem com seus assistentes técnicos, caso tenham."

Mogi das Cruzes, 7 de abril de 2021.

Ricardo Messias De Barros
Escrevente Técnico Judiciário

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI DAS CRUZES****FORO DE MOGI DAS CRUZES****2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que até a presente data não houve apresentação de laudo pericial. Nada Mais. Mogi das Cruzes, 12 de julho de 2021. Eu, ____, Elza Kiyomi Shinkoda, Escrevente Técnico Judiciário.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI DAS CRUZES****FORO DE MOGI DAS CRUZES****2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que intimei o perito judicial por e-mail para providenciar a entrega do laudo. Nada Mais. Mogi das Cruzes, 13 de julho de 2021. Eu, _____, ALICE FUMIKO NAKANO, Escrevente Técnico Judiciário.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE MOGI DAS CRUZES – SP.

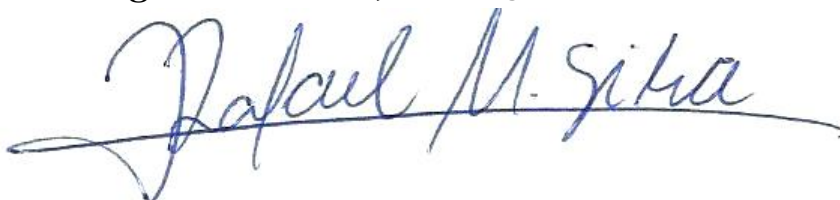
PROCESSO DIGITAL Nº 0016479-91.2019.8.26.0361

RAFAEL MURGANTE DA SILVA, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA** requerida por **JOSÉ CARLOS ALEXANDRE** em face de **GUAZZELLI GUAZZELLI LUSTRES LTDA. ME** e **outro**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 429.000,00 (QUATROCENTOS E VINTE E NOVE MIL REAIS)**, para o imóvel situado na Rua Francisco Vaz Coelho nº 1.231, lote 3, quadra 13, Vila Bernadotti, Distrito de Braz Cubas, Mogi das Cruzes - SP.

Termos em que,

P. deferimento.

Mogi das Cruzes, 16 de Julho de 2021.



RAFAEL MURGANTE DA SILVA

CREA/SP: 5063252430



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA** requerida por **JOSÉ CARLOS ALEXANDRE** em face de **GUAZZELLI GUAZZELLI LUSTRES LTDA. ME** e **outro**, processo nº 0016479-91.2019.8.26.0361, em curso perante a 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel situado na Rua Francisco Vaz Coelho nº 1.231, lote 3, quadra 13, Vila Bernadotti, Distrito de Braz Cubas, Mogi das Cruzes - SP.

Deferida a prova pericial, à fls. 128, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

As partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam “rol” de quesitos para o presente caso.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

II.- VISTORIA: -

Conforme previamente agendado nos Autos, este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Francisco Ferreira Lopes e Henrique Péres.

1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O referido imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Francisco Vaz Coelho nº 1.231, lote 3, quadra 13, Vila Bernadotti, Distrito de Braz Cubas, Mogi das Cruzes - SP, no quarteirão formado pelas vias: Rua Doutor Frederico Renê de Jaegher, Rua José Miguel, Avenida Henrique Péres a respectiva Rua Francisco Vaz Coelho.



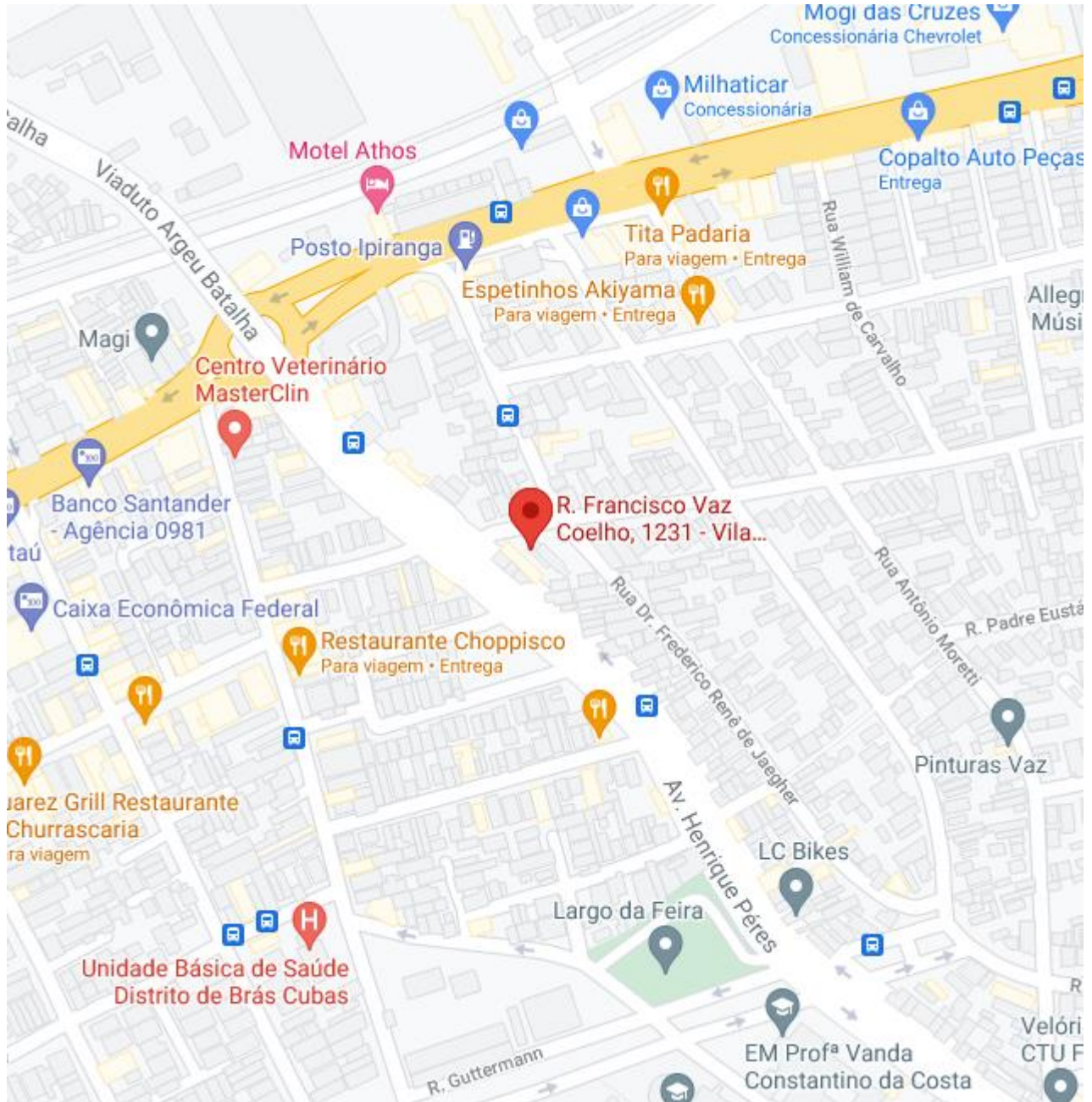
Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando.



*Rafael Murgante da Silva***ENGENHEIRO CIVIL****TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO****CREA/SP: 5063252430****1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL: -**

De acordo com a Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes - SP, o imóvel situado na Rua Francisco Vaz Coelho nº 1.231, lote 3, quadra 13, Vila Bernadotti, Distrito de Braz Cubas, Mogi das Cruzes - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: **08**QUADRA: **032**ZONA: **ZOP-2**NÚMERO DE INSCRIÇÃO: **08.032.020.000-8**

Rua Francisco Vaz Coelho nº 1.231

MATRÍCULA: **7.874**

Do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes - SP.



Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação	[x]
Pavimentação articulada	[x]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de gás	[]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Ônibus Intermunicipal	[x]
Estação de Trem Urbano	[x]
Estação de Metrô	[]
Coleta de lixo	[x]



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde se situa o imóvel avaliando, está posicionado no Município de Mogi das Cruzes, distante, aproximadamente 61,0 (sessenta e um) quilômetros do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado o imóvel avaliando é de fácil acesso, estando servida por linhas regulares de ônibus e estação de trem urbano.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, chaveiros, drogarias, cabeleireiros, supermercados, correios, padarias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, centros automotivos, floriculturas, papelarias, lojas varejistas, depósitos de materiais para construção, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Rua Francisco Vaz Coelho e dos logradouros adjacentes.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais, cujos padrões construtivos são econômicos, simples e médios.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

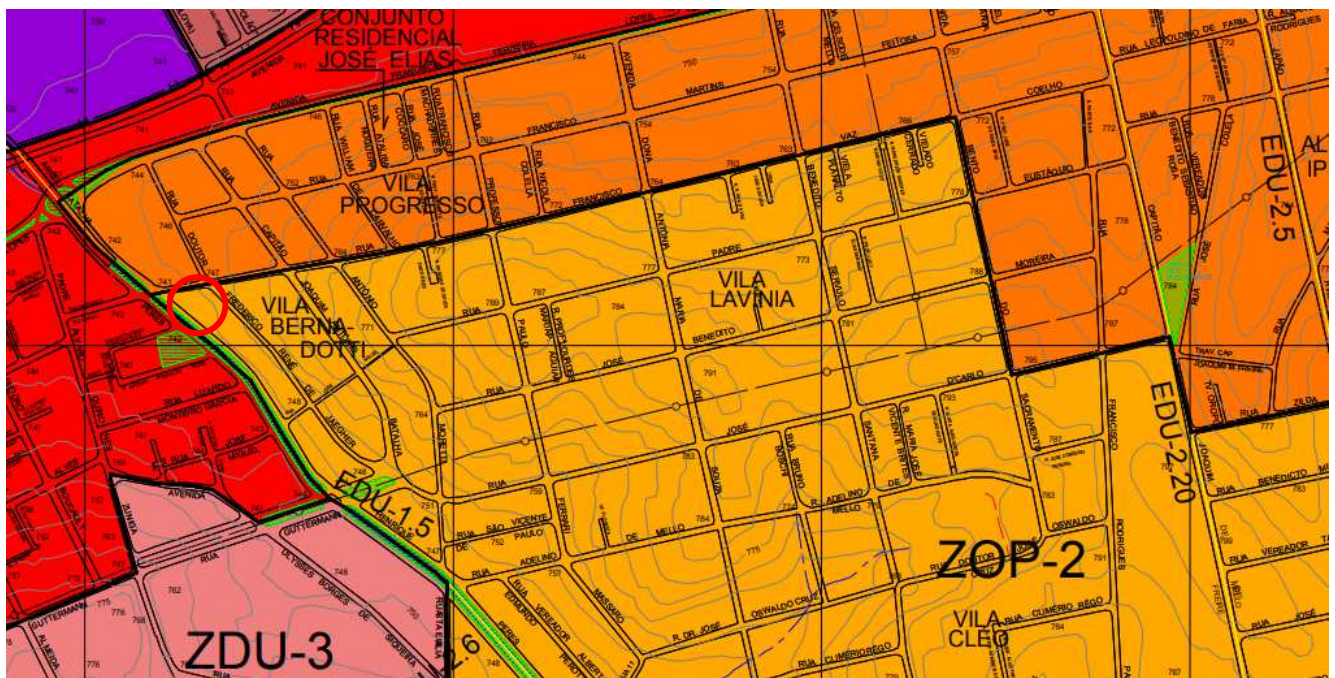
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

Constatou-se, também, a predominância de prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

1.5.- ZONEAMENTO: -

Conforme a Lei do Zoneamento nº 7.200, de 31 de Agosto de 2016, que dispõe sobre o Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo no Município de Mogi das Cruzes, e dá outras providências, o imóvel pertence à Zona ***“ZOP-2 - Zona de Ocupação Preferencial 2”***, conforme ilustração a seguir:



ZOP-2 - ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL 2

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

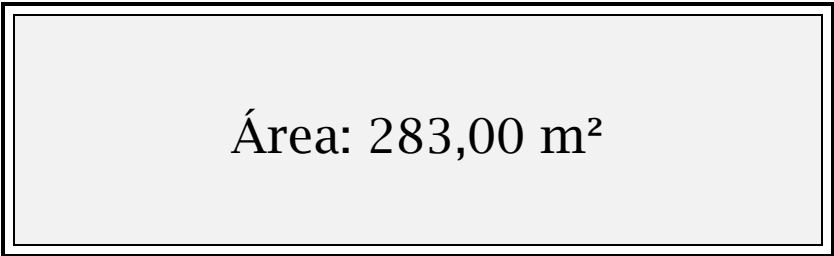
2.- DO IMÓVEL: -

2.1.- TERRENO:-

O referido terreno possui formato irregular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

Suas medidas principais são:

FRENTE: 11,00 metros
LATERAL DIREITA: 34,50 metros
LATERAL ESQUERDA: 34,00 metros
FUNDOS: 10,00 metros
ÁREA: 283,00 metros quadrados



(DUZENTOS E OITENTA E TRÊS METROS QUADRADOS)

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado 01 (um) imóvel de uso misto, residencial e comercial, erigido com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Francisco Vaz Coelho.

O imóvel, objeto da lide, de acordo com o lançamento da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes e verificação “in loco”, encerra uma área construída de **160,72 m² (cento e sessenta metros e setenta e dois decímetros quadrados)**.

Área: 160,72 m²

(CENTO E SESSENTA METROS E SETENTA E DOIS DECÍMETROS
QUADRADOS)



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel avaliando se encontra em bom estado de conservação e uso, que segundo o ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA (2017), enquadra-se na referência (d) - Estado da Edificação: Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples.

O imóvel avaliando compreende 01 (uma) edificação de uso misto, residencial e comercial, contendo:

01 (uma) sala, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) copa, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços. Possui ainda quintal nos fundos e 01 (um) salão comercial com lavabo na parte frontal do imóvel.

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo “Casa Padrão SIMPLES”, classificação contida no referido ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA (2017).

Para melhor visualização das características construtivas do imóvel avaliando, reportar-se ao croqui, sem escala, que segue:

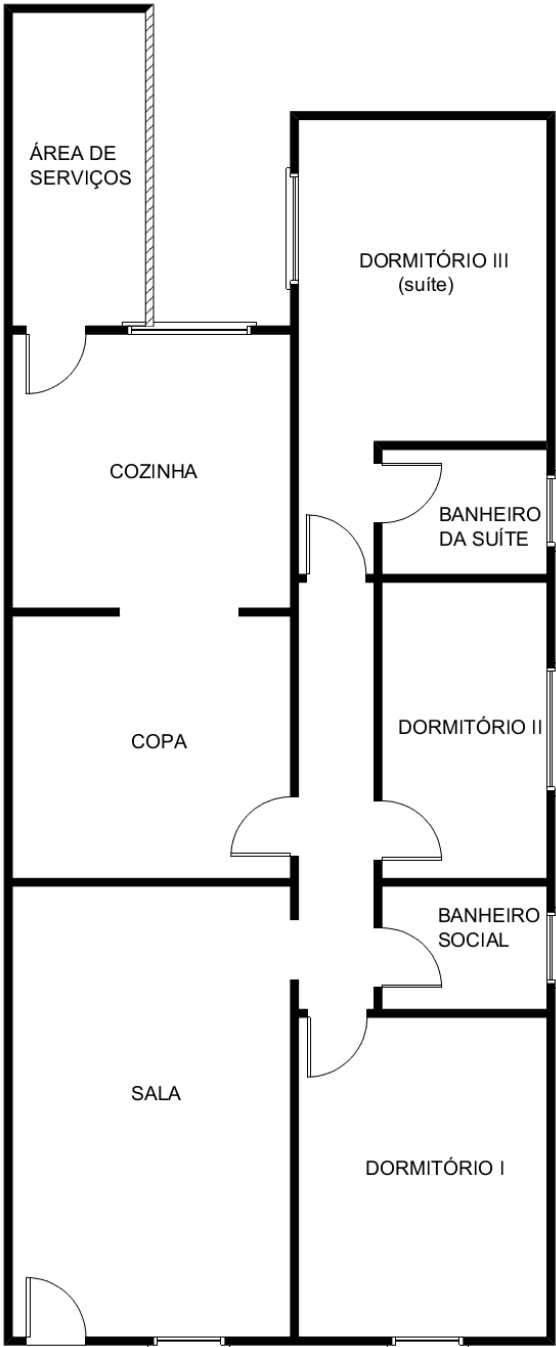


Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

CROQUI DO IMÓVEL

Situação: Sem escala



LOCAL: Rua Francisco Vaz Coelho nº 1.231, lote 3, quadra 13,
Vila Bernadotti, Distrito de Braz Cubas, Mogi das Cruzes - SP.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

O imóvel avaliando (Rua Francisco Vaz Coelho nº 1.231) apresentou-se com as seguintes características construtivas e de acabamentos:

<u>SALA:</u>
<i>PISO: Revestido com cerâmica</i> <i>PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas</i> <i>TETO: Forro de gesso sob cobertura de fibrocimento (calhetão)</i> <i>JANELA: De ferro pintado, com vidros</i> <i>PORTA: De madeira envernizada</i>

<u>DORMITÓRIO I:</u>
<i>PISO: Revestido com cerâmica</i> <i>PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas</i> <i>TETO: Forro de gesso sob cobertura de fibrocimento (calhetão)</i> <i>JANELA: Veneziana de ferro pintado, com vidros</i> <i>PORTA: De madeira pintada</i>

<u>DORMITÓRIO II:</u>
<i>PISO: Revestido com cerâmica</i> <i>PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas</i> <i>TETO: Forro de gesso sob cobertura de fibrocimento (calhetão)</i> <i>JANELA: Veneziana de ferro pintado, com vidros</i> <i>PORTA: De madeira pintada</i>



Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

DORMITÓRIO III (suíte):

PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas
TETO: Forro de gesso sob cobertura de fibrocimento (calhetão)
JANELA: Veneziana de ferro pintado, com vidros
PORTA: De madeira pintada

BANHERO DA SUÍTE:

PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES ...: Revestidas com azulejos até o teto
TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA: De ferro pintado, com vidros
PORTA: De madeira pintada

BANHERO SOCIAL:

PISO: Revestido com cerâmica
PAREDES ...: Revestidas com azulejos até o teto
TETO: Forro de gesso sob cobertura de fibrocimento (calhetão)
JANELA: De ferro pintado, com vidros
PORTA: De madeira pintada



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

COPA:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas

TETO: Forro de gesso sob cobertura de fibrocimento (calhetão)

JANELA: Nihil

PORTA: De madeira pintada

COZINHA:

PISO: Revestido com cerâmica

PAREDES ...: Revestidas com azulejos até o teto

TETO: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA: De ferro pintado, com vidros

PORTA: De madeira pintada

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO: Cimentado

PAREDES ...: Revestidas com massa grossa e pintadas

TETO: Cobertura de telhas de fibrocimento

JANELA: Nihil

PORTA: Nihil

*As características de acabamentos do imóvel avaliando
são melhores observadas na documentação fotográfica em anexo - II.*



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Francisco Vaz Coelho, no trecho onde está situado o imóvel avaliando, vistas da fachada do imóvel e em anexo os aspectos gerais da referida propriedade.

FOTO DE Nº 01:



VISTA DA RUA FRANCISCO VAZ COELHO, NO TRECHO ONDE ESTÁ
SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 02:



VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DA RUA FRANCISCO VAZ COELHO, NO
TRECHO EM ESTUDO.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 03:



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM OBSERVA DA
RUA FRANCISCO VAZ COELHO.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 04:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM
OBSERVA DA RUA FRANCISCO VAZ COELHO.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 05:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM
OBSERVA DA RUA FRANCISCO VAZ COELHO.

Rafael Murgante da Silva

engenheiro civil

Tecnólogo em Processos de Produção

CREA/SP: 5063252430

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão as recomendações da “Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011”.

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação, refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

III.1.- TERRENO: -

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



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

III.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na “Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp”.

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa “GEOAVALIAR”, desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

- *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- *Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*
- *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*
- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;*



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

- *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*
- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.*

O “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- *elasticidade de preços;*
- *localização;*
- *fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);*
- *fatores padrão construtivo e depreciação.*



*Rafael Murgante da Silva***ENGENHEIRO CIVIL****TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO****CREA/SP: 5063252430**

III.1.2.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a “Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

Através da referida “Norma”, o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno;

A_t = Área do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

M_s = Média saneada;

C_f = Coeficiente de frente ou testada;

C_p = Coeficiente de profundidade.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

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

B) - A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 da “Norma”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 metros
- Profundidade mínima para a região: 25,00 metros
- Profundidade máxima para a região: 40,00 metros

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais (Fr = 10,00 metros), com o emprego da fórmula prevista na “Norma”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente “f”, será igual a “0,20”.

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites: } P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade “p”, será igual a “0,50”.

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a “1,0”.

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”;



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

E) - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais foram homogeneizados na Pesquisa de Mercado do Anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados próximos do avaliando, este signatário não considerou fatores relativos à localização do imóvel;

F) - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV.

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

III.2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Versão 2017.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

III.2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2017”.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

III.2.2.- DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de “Ross / Heidecke”, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsoletismo “Foc”, através da seguinte expressão:

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente “K”, será observada a idade da edificação “Ie” e a vida referencial “Ir”.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

Onde:

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

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

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

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

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

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - Foc \quad \text{Onde:}$$

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção



*Rafael Murgante da Silva***ENGENHEIRO CIVIL****TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO****CREA/SP: 5063252430**

III.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

IV.- AVALIAÇÃO: -

1.- VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde:

$$A_t = 283,00 \text{ m}^2;$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 705,36/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado};$$

$$V_u = \text{R\$ } 718,94/\text{m}^2;$$

$$F_p = 11,00 \text{ metros (frente projetada);}$$

$$F_r = 10,00 \text{ metros (frente de referência);}$$

$$P_e = 25,73 \text{ metros (profundidade equivalente);}$$

$$P_{mi} = 25,00 \text{ metros (profundidade mínima);}$$

$$P_{ma} = 40,00 \text{ metros (profundidade máxima);}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20;$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50.$$



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

Cálculo do Fator de Testada:

$$C_f = (10,00/11,00)^{0,20} = 0,9811$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do lote encontra-se dentro do intervalo da zona de avaliação, portanto, não se aplica.

$$C_p = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 705,36/m^2 / \{1 + [(0,9811 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 283,00 m^2$$

$$VT = R\$ 203.459,21$$

(Duzentos e Três Mil, Quatrocentos e Cinquenta e Nove Reais e Vinte e Um Centavos)

Para Julho / 2021.

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a R\$ 705,36/m² (Setecentos e Cinco Reais e Trinta e Seis Centavos), reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

2.- VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017”, procedido pelo IBAPE/SP, no item “1.2.4. Casa Padrão SIMPLES - limite médio”, com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,497 \times R_8N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

R_8N = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

- VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCOM, divulgada na revista “*Construção Mercado*”, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

$$Vu = 1,497 \times R\$ 1.708,12/m^2$$

$$Vu = R\$ 2.557,06/m^2$$

(Dois Mil, Quinhentos e Cinquenta e Sete Reais e Seis Centavos)

Para Julho / 2021.

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 160,72 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 2.557,06/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 160,72 \text{ m}^2 \times R\$ 2.557,06/m^2$$

$$Vn = R\$ 410.969,98$$

(Quatrocentos e Dez Mil, Novecentos e Sessenta e Nove Reais e Noventa e Oito Centavos).



Rafael Murgante da Silva

engenheiro civil

Tecnólogo em Processos de Produção

CREA/SP: 5063252430

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:

O critério a ser adotado é uma adequação do método “Ross / Heidecke”, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo - *mencionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - F_{OC} , para levar em conta a depreciação.

O fator F_{OC} é determinado pela expressão:

$$F_{OC} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2017)”, resulta em 0,20 (20%);



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2017)”.

Obtém-se o coeficiente “ K ”, com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e) e a vida referencial (I_r) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 45 / 70 = 0,643 \text{ (64\%)}$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na **REFERÊNCIA (d) Estado de Conservação - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples**, resulta em uma depreciação de $K = 0,4368$, então vem:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,4368 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,54944$$

$$VB = R\$ 410.969,98 \times 0,54944$$

$$VB = R\$ 225.803,35$$

(Duzentos e Vinte e Cinco Mil, Oitocentos e Três Reais e Trinta e Cinco Centavos)

Para Julho / 2021.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

O valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$$VT = R\$ 203.459,21$$

$$VB = R\$ 225.803,35$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 203.459,21 + R\$ 225.803,35$$

$$VI = R\$ 429.262,56$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 429.000,00$$

(QUATROCENTOS E VINTE E NOVE MIL REAIS)

PARA JULHO / 2021.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor atual de mercado para o imóvel localizado na Rua Francisco Vaz Coelho nº 1.231, lote 3, quadra 13, Vila Bernadotti, Distrito de Braz Cubas, Mogi das Cruzes - SP, descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA** requerida por **JOSÉ CARLOS ALEXANDRE** em face de **GUAZZELLI GUAZZELLI LUSTRES LTDA. ME e outro**, processo nº 0016479-91.2019.8.26.0361, em curso perante a 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes - SP, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 429.000,00

**(QUATROCENTOS E VINTE E NOVE MIL
REAIS)**

PARA JULHO / 2021.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 43 (quarenta e três) folhas digitalizadas, vindo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Mogi das Cruzes, 16 de Julho de 2021.

RAFAEL MURGANTE DA SILVA**CREA/SP: 5063252430**

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Local: Rua Francisco Vaz Coelho nº 1.231, lote 3, quadra 13,
Vila Bernadotti, Distrito de Braz Cubas, Mogi das Cruzes - SP.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/7/2021		
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Benedito Sérvulo Santana			NÚMERO : 304		
COMP.:	BAIRRO : Distrito de Braz Cubas		CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	225,00	TESTADA - (cf) m	8,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	28,13
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA :		198,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 25 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,757	CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 1				
VALOR CALCULADO (R\$):	383.266,84		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	W Motta Imóveis				
CONTATO :	Sra. Kátia		TELEFONE : (11)-47355151		
OBSERVAÇÃO :					
Casa com 3 dormitórios (2 suítes), sala, cozinha, banheiro, área de serviços e escritório.					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	496,59
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	519,26
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0456
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA :	MOJI DAS CRUZES - SP - 2021
DATA DA PESQUISA :	12/7/2021
SETOR : 1	QUADRA : 1
CHAVE GEOGRÁFICA :	

FOTO Nº 1
Fachada.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/7/2021		
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Benedito Sérvulo Santana			NÚMERO : 321		
COMP.:	BAIRRO : Distrito de Braz Cubas		CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	160,00	TESTADA - (cf) m	8,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em aclive até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	97,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (+)		CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. PADRÃO:	1,743	IDADE REAL : 25 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,791	CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1				
VALOR CALCULADO (R\$) :	228.435,70		VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 380.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Cidade Imóveis				
CONTATO :	Sr. Ramon				TELEFONE : (11)-47262044
OBSERVAÇÃO :					
Casa com 3 dormitórios (1 suíte), sala, cozinha, banheiro social e área de serviços.					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	709,78
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	863,31
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2163
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,05				



Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2021
DATA DA PESQUISA : 12/7/2021
SETOR : 1 QUADRA : 1
CHAVE GEOGRÁFICA :
NÚMERO ELEMENTO : 2



FOTO Nº 1
Fachada.

Rafael Murgante da Silva
 ENGENHEIRO CIVIL
 TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
 CREA/SP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2021

☒UTILIZADO
 DATA DA PESQUISA : 12/7/2021

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Benedito Sérvulo Santana

NÚMERO : 646

COMP.:

BAIRRO : Distrito de Braz Cubas

CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO
 ☒REDE DE COLETA DE ESGOTO
 ☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐REDE DE GÁS
 ☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 ☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:

125,00

TESTADA - (cf) m

12,50

PROF. EQUIV. (Pe):

10,00

ACESSIBILIDADE :

Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA :

plano

CONSISTÊNCIA :

seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

62,50 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO:

1,743

IDADE REAL : 20

anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,800

CUSTO BASE (R\$): 1.708,12

VAGAS : 2

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$):

148.862,66

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

Roberto Najar Imóveis

CONTATO :

Sr. Gabriel

TELEFONE : (11)-35652254

OBSERVAÇÃO:

Casa com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviços.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP

FATORES ADICIONAIS

VALORES/VARIAÇÃO

LOCALIZAÇÃO Floc :

0,00

FT ADICIONAL 01 :

0,00

VALOR UNITÁRIO :

609,10

TESTADA Cf :

-0,04

FT ADICIONAL 02 :

0,00

HOMOGENEIZAÇÃO :

834,81

PROFUNDIDADE Cp :

0,41

FT ADICIONAL 03 :

0,00

VARIAÇÃO :

1,3706

FRENTES MÚLTIPLAS Ce :

0,00

FT ADICIONAL 04 :

0,00

VARIAÇÃO AVALIANDO :

1,0006

CONSISTÊNCIA Fc :

0,00

FT ADICIONAL 05 :

0,00

ÁREA Ca :

0,00

FT ADICIONAL 06 :

0,00

TOPOGRAFIA Ft :

0,00



Rua Noroaguages nº 135, Itaquera, São Paulo – SP – CEP: 08215-670
 Fones: (11) 99665-5771 / (11) 2524-9925 – E-mail: rmsilvapericias@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL MURGANTE DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2021 às 12:29 , sob o número WMCZ21701353342
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0016479-91.2019.8.26.0361 e código 3F1BE97.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2021
DATA DA PESQUISA : 12/7/2021
SETOR : 1 QUADRA : 1
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 3



FOTO Nº 1
Fachada.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/7/2021		
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Francisco Vaz Coelho			NÚMERO : 329		
COMP.: Esquina com a Viela do BAIRRO : Distrito de Braz Cubas			CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP		
CEP :			UF : SP		
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	160,00	TESTADA - (cf) m	8,00	PROF. EGUM. (Pe) :	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	em aclive até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA :		100,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples			CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes		
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,494	CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 1				
VALOR CALCULADO (R\$):		126.318,55	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 260.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Komura Imóveis				
CONTATO :	Sr. Vitor				TELEFONE : (11)-47271295
OBSERVAÇÃO :					
Casa com 1 dormitório, sala, cozinha e banheiro. Mais 3 cômodos nos fundos.					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	673,01
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	818,58
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2163
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,05				



Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2021
DATA DA PESQUISA : 12/7/2021
SETOR : 1 QUADRA : 1
CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1
Fachada.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/7/2021			
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Francisco Vaz Coelho		NÚMERO : 443			
COMP.:	BAIRRO : Distrito de Braz Cubas	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	208,00	TESTADA - (cf) m	8,00		
PROF. EQUIV. (Pe) :	26,00				
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
ESQUINA :	Não				
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	80,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)	CONSERVAÇÃO : c - regular				
COEF. PADRÃO: 1,743	IDADE REAL : 15 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,878	CUSTO BASE (R\$): 1.708,12		
VAGAS : 6	PAVIMENTOS : 2				
VALOR CALCULADO (R\$):	209.122,26	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Estelar Imóveis				
CONTATO :	Sra. Sueli	TELEFONE : (11)-47265055			
OBSERVAÇÃO :					
Sobrado com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviços.					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	509,03
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	532,26
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0456
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2021
DATA DA PESQUISA : 12/7/2021
SETOR : 1 QUADRA : 1
CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1
Fachada.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/7/2021			
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua José Benedito Moreira		NÚMERO : 900			
COMP. :	BAIRRO : Distrito de Braz Cubas	CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	242,00	TESTADA - (cf) m	10,00		
PROF. EQUIV. (Pe) :	24,20				
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
ESQUINA :	Não				
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	150,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,251	IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610		
CUSTO BASE (R\$): 1.708,12					
VAGAS : 3	PAVIMENTOS : 1				
VALOR CALCULADO (R\$):	195.522,52	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Onix Imóveis				
CONTATO :	Sra. Tati	TELEFONE : (11)-46991927			
OBSERVAÇÃO :					
Casa com 3 dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros e área de serviços.					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	493,71
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	501,80
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0164
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2021
DATA DA PESQUISA : 12/7/2021
SETOR : 1 QUADRA : 1
CHAVE GEOGRÁFICA :
NÚMERO ELEMENTO : 6



FOTO Nº 1
Fachada.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/7/2021		
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua José de Carlo			NÚMERO : 869		
COMP. : Esquina com a Rua Antão			BAIRRO : Distrito de Braz Cubas		
Cidade : MOJI DAS CRUZES - SP			UF : SP		
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUÍV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	280,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,655	CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 3				
VALOR CALCULADO (R\$):	468.964,00	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	750.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Mogiana				
CONTATO :	Sr. Francisco				TELEFONE : (11)-47997700
OBSERVAÇÃO :					
Imóvel contendo salão comercial com 2 banheiros; 1 casa com 3 dormitórios (1 suíte), sala, lavabo, cozinha, banheiro social e área de serviços; 1 casa com 2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro.					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	824,14
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	867,52
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0526
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,05				

Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2021
DATA DA PESQUISA : 12/7/2021
SETOR : 1 QUADRA : 1
CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1
Fachada.



Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Francisco Vaz Coelho nº 1.231 DATA : 12/7/2021
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP
OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☒ Testada	11,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua Benedito Sérvulo Santana ,304	496,59	519,26	1,0456	1,0001
☒ 2	Rua Benedito Sérvulo Santana ,321	709,78	863,31	1,2163	1,0003
☒ 3	Rua Benedito Sérvulo Santana ,646	609,10	834,81	1,3706	1,0006
☒ 4	Rua Francisco Vaz Coelho ,329	673,01	818,58	1,2163	1,0004
☒ 5	Rua Francisco Vaz Coelho ,443	509,03	532,26	1,0456	1,0001
☒ 6	Rua José Benedito Moreira ,900	493,71	501,80	1,0164	1,0001
☒ 7	Rua José de Carlo ,869	824,14	867,52	1,0526	1,0001



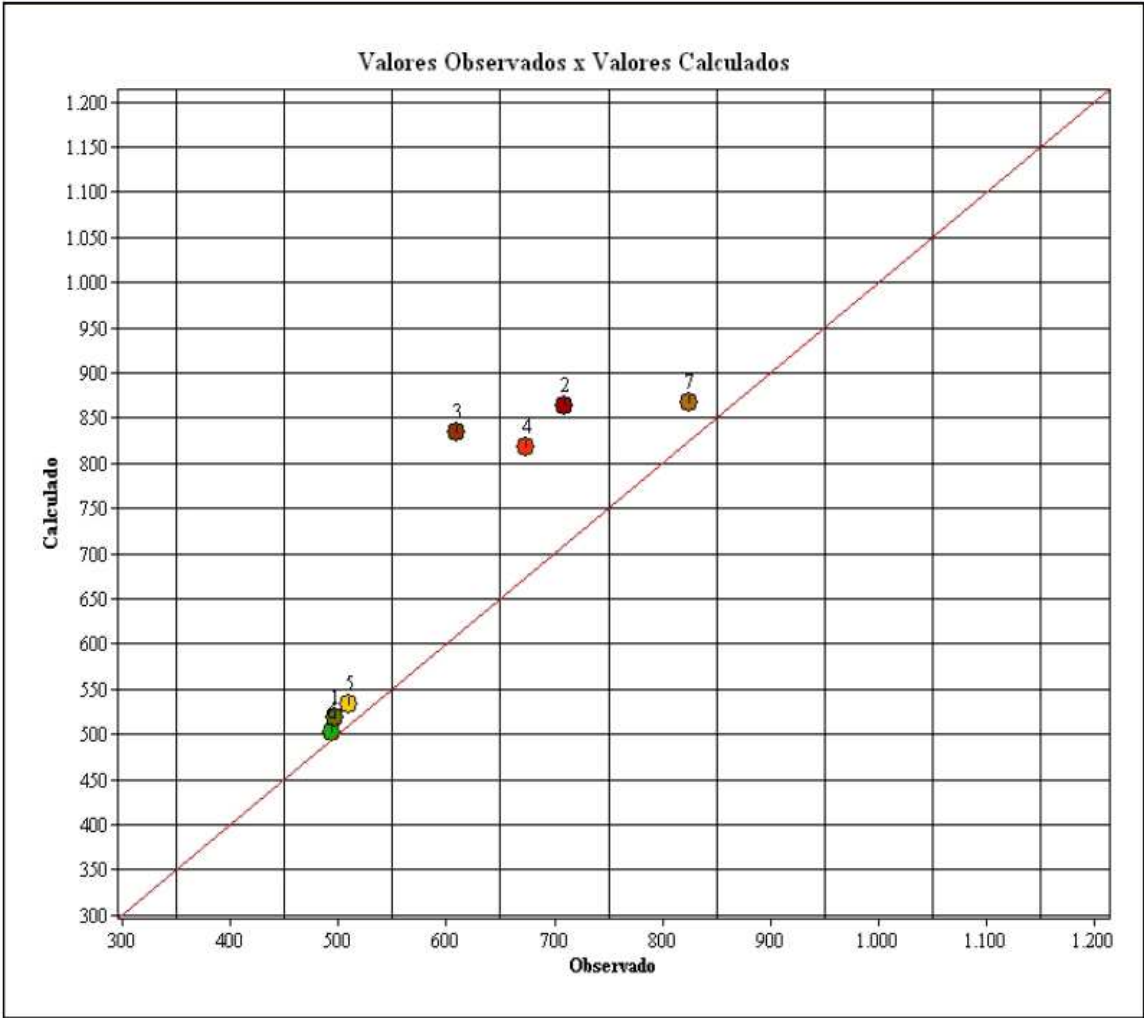
Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	496,59	519,26
2	709,78	863,31
3	609,10	834,81
4	673,01	818,58
5	509,03	532,26
6	493,71	501,80
7	824,14	867,52

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Francisco Vaz Coelho 1.231 Vila Bernadotti, Distrito de Braz Cubas Data : 12/7/2021
Cliente : Proc. 0016479-91.2019.8.26.0361
Área m² : 283,00 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 616,48
Desvio Padrão : 126,54
- 30% : 431,54
+ 30% : 801,42

Coefficiente de Variação : 20,5300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 705,36
Desvio Padrão : 176,47
- 30% : 493,75
+ 30% : 916,97

Coefficiente de Variação : 25,0200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 705,36

TESTADA: 0,0200

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 718,94000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 203.459,21

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 609,31

INTERVALO MÁXIMO : 801,41

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 650,05

INTERVALO MÁXIMO : 787,83

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

ANEXO - II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 06:



VISTA EXTERNA DA CASA EDIFICADA NO IMÓVEL AVALIANDO.

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Rafael Murgante da Silva.

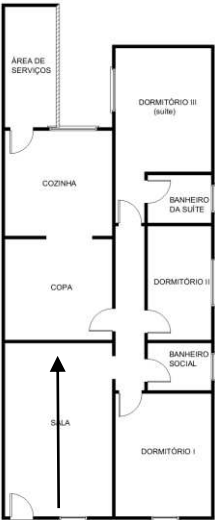
Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 07:

VISTA DA SALA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

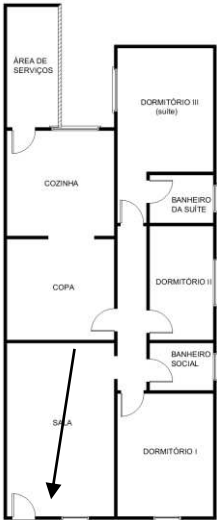


Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 08:

OUTRA VISTA DA SALA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

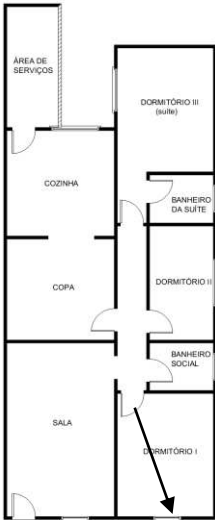


Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 09:

VISTA DO DORMITÓRIO I.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



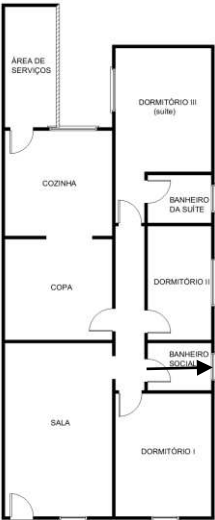
Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 10:

VISTA DO BANHEIRO SOCIAL.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

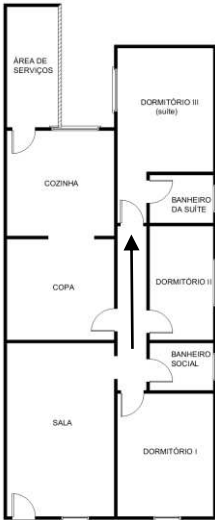


Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 11:

VISTA DO CORREDOR.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

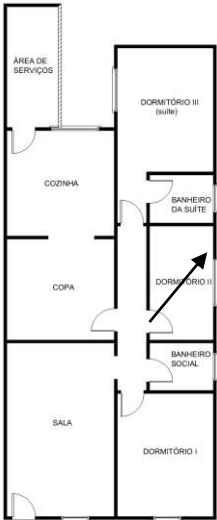


Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 12:

VISTA DO DORMITÓRIO II.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



CREA/SP: 5063252430

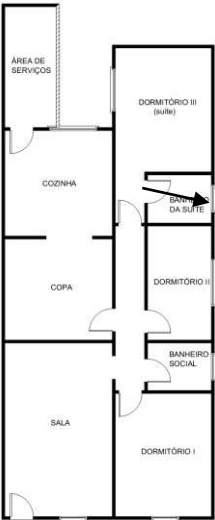
Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 14:

VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

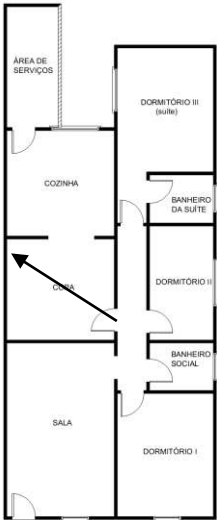


Rafael Murgante da Silva
ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 15:

VISTA DA COPA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



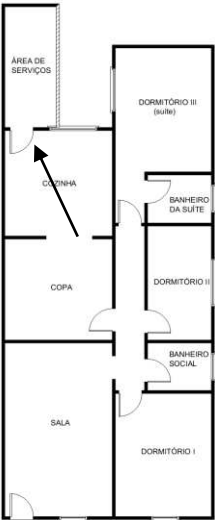
Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL
TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 16:

VISTA DA COZINHA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



CREA/SP: 5063252430

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 18:



VISTA DO QUINTAL DO IMÓVEL AVALIANDO.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FOTO DE Nº 19:



VISTA DO SALÃO COMERCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

ANEXO - III

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL



Rafael Murgante da Silva
 ENGENHEIRO CIVIL
 TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO
 CREA/SP: 5063252430

14/07/2021
 https://online.mogidascruzes.sp.gov.br/servicos/?page=servicos/pc&p=stmnw901&print=1&op=impressao&ic=080320200008&docto...



Prefeitura de Mogi das Cruzes
 Secretaria de Finanças
 Departamento de Rendas Imobiliárias
 IPTU - Consulta Cadastro Imobiliario

Identificação / Localização

Inscrição: 08.032.020.000-8
 Proprietário(a): DELMA DE ALMEIDA NOBREGA CPF: 00.000.***0012-**
 Local do Imóvel: R FRANCISCO VAZ COELHO 1231
 Quadra: 13 Lote: 03
 Loteamento: VL LAVINIA Distrito: Sede
 Endereço de Correio: R FRANCISCO VAZ COELHO 1231
 08735-440 VL BERNADOTTI - MOGI DAS CRUZES / SP

Dados do Imóvel

Área do Terreno: 294,90 (m²) Ano da Construção: 1976 (Atual. Cadastral)
 Testada em Metro Linear: 11,00 (m) Zona Fiscal: 2
 Valor Metro Terreno: R\$ 222,83 Classe Fiscal: Tributado IPTU
 Classificação do Solo: Normal Posição da Construção: Múltipla
 Localização do Terreno: Meio da quadra Tipo de Construção: Residência

Edificações

Área Construída (m²)	Padrão	Valor do Metro²
AC1. 160,72	12. Res. Horiz. Popular	R\$ 974,42

Observação

Este imóvel teve sua área construída atualizada em Dezembro/2017 após recadastramento imobiliário.

Posição em: 14 de Julho de 2021 às 16:53

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE
MOGI DAS CRUZES – SP.

PROCESSO DIGITAL Nº 0016479-91.2019.8.26.0361

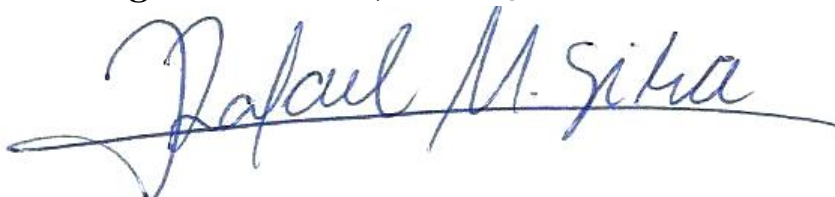
RAFAEL MURGANTE DA SILVA, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA requerida por JOSÉ CARLOS ALEXANDRE em face de GUAZZELLI GUAZZELLI LUSTRES LTDA. ME e outro, tendo entregue seu **LAUDO** em cartório, vem, respeitosamente, solicitar que V. Exa. se digne determinar que seja expedido **MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO** do depósito de fls. 132/134, referente aos seus honorários provisórios.

ANEXO I: FORMULÁRIO MLE

Termos em que,

P. deferimento.

Mogi das Cruzes, 16 de Julho de 2021.



RAFAEL MURGANTE DA SILVA

CREA/SP: 5063252430



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (*padrão CNJ*): **0016479-91.2019.8.26.0361**

Nome do beneficiário do levantamento: **Rafael Murgante da Silva**

CPF/CNPJ: **334.815.668-83**

Tipo de Beneficiário:

☐ Parte

☐ Advogado – OAB/____ nº____ - Procuração nas fls. ____

☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

☒ Terceiro – Perito judicial nomeado à fls. 128

Tipo de levantamento: ☐ Parcial

☒ Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: **132/134**

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): **R\$ 1.500,00**

Tipo de levantamento:

☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

☒ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

☐ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

☐ IV – Recolher GRU;

☐ V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **Rafael Murgante da Silva**

CPF/CNPJ do titular da conta: **334.815.668-83**

Banco: **Banco do Brasil**

Código do Banco: **001**

Agência: **5955-2**

Conta nº: **11493-6**

Tipo de Conta: ☒ Corrente ☐ Poupança

Observações:



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE
MOGI DAS CRUZES - SP.

PROCESSO DIGITAL Nº 0016479-91.2019.8.26.0361

RAFAEL MURGANTE DA SILVA, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA requerida por JOSÉ CARLOS ALEXANDRE em face de GUAZZELLI GUAZZELLI LUSTRES LTDA. ME e outro, tendo entregue seu **LAUDO** em cartório, vem solicitar que V. Exa. se digne arbitrar os seus honorários definitivos, os quais, com a devida vênia, estima em **R\$ 4.920,00 (QUATRO MIL, NOVECENTOS E VINTE REAIS)**, tomando por base o valor mínimo previsto no Regulamento de Honorários do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, em anexo.

Termos em que,

P. deferimento.

Mogi das Cruzes, 16 de Julho de 2021.



RAFAEL MURGANTE DA SILVA

CREA/SP: 5063252430



REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 13/04/2021

Capítulo I NORMAS GERAIS

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

a) dos preceitos contidos nos códigos de ética profissional do IBAPE/SP, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), com destaque para as alíneas “b)” e “c)”, do parágrafo III do Artigo 10º do Código de Ética do CONFEA, que prescrevem ser vedado “apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis” e “aceitar trabalho, contrato, emprego, função ou tarefa para os quais não tenha efetiva qualificação”;

b) das normas técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;

c) das normas brasileiras, publicadas pela Associação Brasileira de Norma Técnica, aplicáveis às Avaliações de Bens e às Perícias de Engenharia.

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

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

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

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

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

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

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

Endereço

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

Contato

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

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br



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

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

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

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

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

a) Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) para profissionais com comprovada experiência superior a 10 (dez) anos, e acréscimo de até 100% (cem por cento) para profissionais com comprovada experiência superior a 20 (vinte) anos;

b) Acréscimo de, no mínimo, 20% (vinte por cento) para serviços realizados fora do município de domicílio, e acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) para serviços requisitados em caráter de urgência ou quando, obrigatoriamente, realizados aos domingos, feriados ou períodos noturnos;

c) Proposta 1: Acréscimo de percentual a ser incluído a critério do profissional, quando de trabalhos realizados em locais insalubres e/ou perigosos e/ou perigosos, que ofereçam risco à segurança do profissional e de seus auxiliares;

d) Acréscimo de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) para os profissionais especialistas na matéria objeto da contratação.

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

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

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

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

Endereço

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

Contato

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

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br



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

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

Observações:

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

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

Endereço

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

Contato

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

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br



QUADRO 02: PERÍCIAS DE SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO

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

Observações:

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

Capítulo III DISPOSIÇÕES GERAIS

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

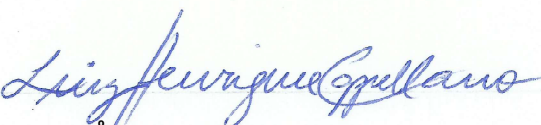
Art.10º - Este regulamento de honorários profissionais é válido para o território nacional, quando dos trabalhos realizados pelos membros associados ao IBAPE/SP.

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

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

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

São Paulo, 13 de abril de 2021.



Eng. Civil Luiz Henrique Cappellano
Presidente IBAPE/SP

Endereço

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

Contato

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

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br



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

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

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

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

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

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

Endereço

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

Contato

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

Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: www.ibape-sp.org.br





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio -
CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:
mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
Classe - Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
Requerente: **José Carlos Alexandre**
Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

Vistos.

Lauda retro. Digam as partes em quinze dias.

À serventia para expedição de mandado de levantamento eletrônico dos honorários periciais iniciais, conforme requerido.

Fixo os honorários periciais definitivos em R\$ 4.920,00 (QUATRO MIL, NOVECENTOS E VINTE REAIS), com base o valor mínimo previsto no Regulamento de Honorários do IBAPE, devendo ser efetuado o depósito das diferenças no prazo de quinze dias.

Intime-se.

Mogi das Cruzes, 19 de julho de 2021.

Domingos Parra Neto

Juiz(a) de Direito

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0486/2021, foi disponibilizado na página 2095/2098 do Diário de Justiça Eletrônico em 30/07/2021. Considera-se a data de publicação em 02/08/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)
Gustavo Ouwinas Gavioli (OAB 163607/SP)

Teor do ato: "Vistos. Laudo retro. Digam as partes em quinze dias. À serventia para expedição de mandado de levantamento eletrônico dos honorários periciais iniciais, conforme requerido. Fixo os honorários periciais definitivos em R\$ 4.920,00 (QUATRO MIL, NOVECENTOS E VINTE REAIS), com base o valor mínimo previsto no Regulamento de Honorários do IBAPE, devendo ser efetuado o depósito das diferenças no prazo de quinze dias. Intime-se."

Mogi das Cruzes, 30 de julho de 2021.

Ricardo Messias De Barros
Escrevente Técnico Judiciário



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL
DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES – SP.**

Autos nº 0016479-91.2019.8.26.0361

Cumprimento de sentença

DELMA DE ALMEIDA SARTORI e OUTRAS, já qualificados nos autos da *AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA* promovida por **JOSÉ CARLOS ALEXANDRE**, em face de Cumprimento de Sentença, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em razão da decisão de fls. 230, nos termos do §1º, do artigo 477, do CPC, manejar a presente manifestação sobre o laudo pericial apresentado pelo i. perito judicial, pelos motivos a seguir exposto.

Conforme se desume pelo laudo pericial de fls. 144/221, o perito judicial apresentou seu parecer técnico indicando nas conclusões o valor de R\$ 429.000,00 (quatrocentos e vinte e nove mil reais) de avaliação ao bem imóvel objeto nos autos.

Em seu parecer, mormente, às fls. 144/193, o ilustre perito apresentou o relatório de localização do imóvel, indicou como área total do terreno, a



metragem de 283,00 m2, bem como apontou 160,00 m2, aproximadamente, de área construída.

Como critério de avaliação utilizou-se do método evolutivo: “A metodologia empregada na presente avaliação, refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando”.

Pois bem.

Sob esse prisma, importante aduzir que muito embora o perito tenha aduzido o método evolutivo, data vênua, não corresponde ao diagnóstico correto porque o método evolutivo é indicado, quando não há inexistência de dados semelhantes!

De acordo com as normas de avaliação de imóveis urbanos pelo IBAPE o método comparativo de mercado se mostra o mais adequado, tendo em vista a utilização de imóveis semelhantes, a saber:

MÉTODO COMPARATIVO

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

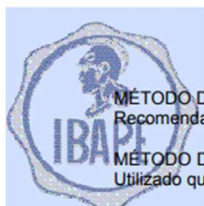
MÉTODO EVOLUTIVO

Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

MÉTODO INVOLUTIVO

Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

PÁGINA 8 / 25



MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.



Seguindo a esse parâmetro, a metodologia empregada pelo perito deve ser aplicada quando não há dados semelhantes, exemplo, imóvel de alto padrão.

No presente caso, o comparativo direto tem o escopo de *“analisar elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística”*¹

No que diz respeito às coletas de dados vale aduzir que ao método comparativo busca-se a maior quantidade de dados do mercado, visando venda, enquanto que o evolutivo, utilizado pelo perito, busca-se avaliar para buscar um eventual fator de comercialização, isto é, circunstância prejudicial à executada no que diz respeito à avaliação do bem imóvel.

Nesse passo, na região em que está situado o imóvel o valor do método evolutivo compreende a aferição de valor ao metro quadrado (fato de comercialização) em aproximadamente mil e quinhentos reais, enquanto que pelo critério do comparativo direto (semelhança) o valor do metro quadrado cinge-se aproximadamente em três mil reais.

Assim, é imprescindível que o perito judicial apresente esclarecimento pela divergência do método de avaliação empregado, bem como o diagnóstico por ele utilizado, ainda, de forma prudente, trazer aos autos a incidência do método comparativo direto para melhor aplicação do valor de avaliação justa ao imóvel objeto nos autos.

¹ NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP



Nesses termos,

Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 23 de agosto de 2021.

Paulo Guimarães
PAULO GUIMARÃES C. DA SILVA JR.
OAB/SP nº 248.282



Compra

Aluguel

Lançamentos

Descobrir

de

Anunciar

imóveis

Entrar ou

cadastrar

ajuda

fotos (10)

mapa



O sobrado no bairro Vila Lavínia com 122...

sobrado para comprar em

Rua Padre Eustáquio, 0 - Vila Lavínia, Mogi das Cruzes - SP

**Venda R\$ 498.000**

condomínio não informado

IPTU não informado



122 m² 3 quartos 3 vagas 3 banheiros 2º andar

Descrição

O sobrado no bairro Vila Lavínia com 122 metros quadrados com 3 quartos sendo 1 suite e 3 banheiros

Favoritar

Compartilhar anúncio

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

Jessica Barbosa

Ver telefone

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 498.000, Rua Padre Eustáquio, 0 - Vila Lavínia, Mogi das Cruzes - SP, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Enviar, aceitar os Termos de uso e Política de privacidade e afirmar ter mais de 18 anos



[Termos de Uso](#) e [Política de privacidade](#).

Conheça a região do bairro Vila Lavínia

Rua Padre Eustáquio, 0 - Vila Lavínia, Mogi das Cruzes - SP

Explore o mapa

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi



Compra

Aluguel

Lançamentos

Descobrir

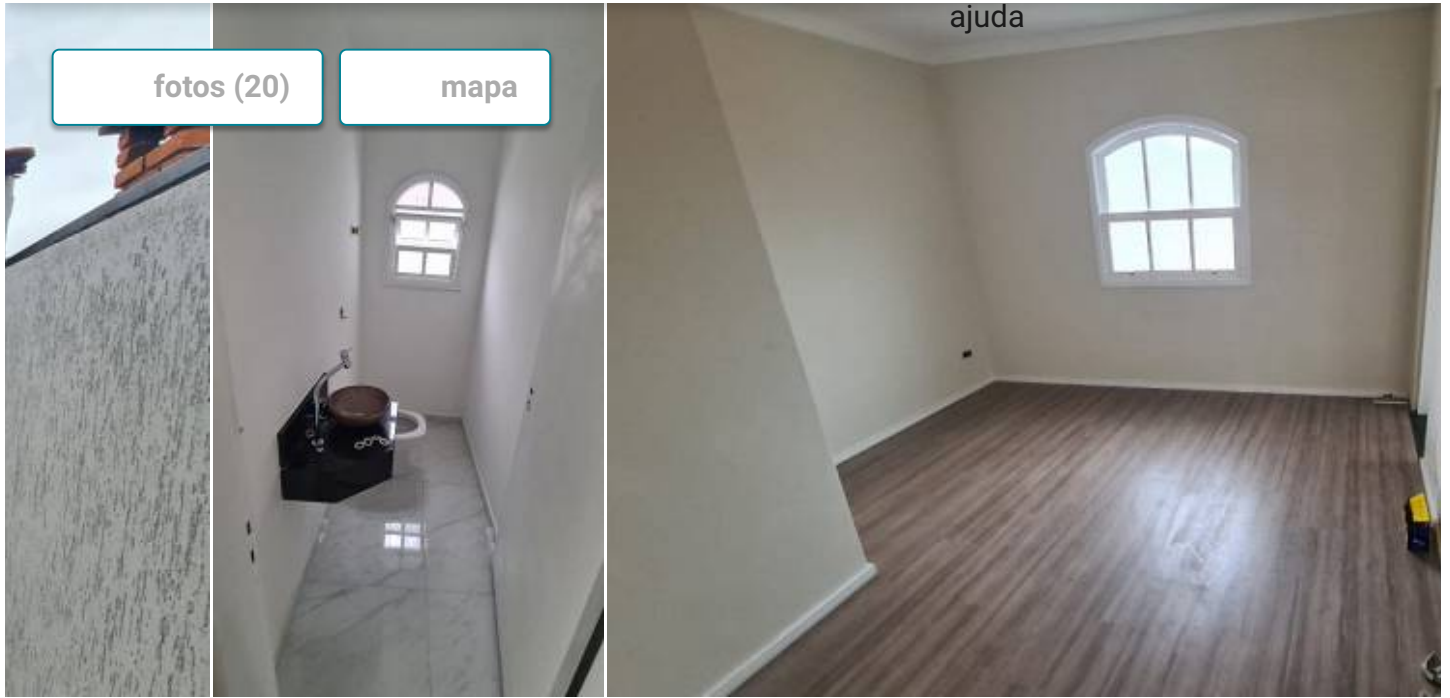
de

Anunciar

imóveis

Entrar ou

cadastrar



fotos (20)

mapa

ajuda

VENDA - Sobrado Reformado Excelente...

destaque

casa para comprar em

Vila Lavínia, Mogi das Cruzes - SP

**Venda R\$ 460.000**

condomínio não informado

IPTU não informado



175 m² 3 quartos 2 vagas 3 banheiros

Características

IMÓVEL

Área de serviço

VENDA - Sobrado Reformado

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

[Mostrar mais](#)

Favoritar

Compartilhar anúncio

Outras ofertas desse anunciante (29)

Cláudia Bonanata

[Ver telefone](#)

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 460.000, Vila Lavínia, Mogi das Cruzes - SP, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Enviar, aceitar os Termos de uso e Política de privacidade e afirmar ter mais de 18 anos

[Termos de Uso](#) e [Política de privacidade](#).

Conheça a região do bairro Vila Lavínia

Vila Lavínia, Mogi das Cruzes - SP

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi



Compra

Aluguel

Lançamentos

Descobrir

de

Anunciar

Entrar ou

imóveis

cadastrar



fotos e vídeo (19)

mapa



ajuda

Casa Terrea a venda - Alto Ipiranga Linda casa...

destaque casa para comprar em

Alto Ipiranga, Mogi das Cruzes - SP

**Venda R\$ 450.000**

condomínio não informado

IPTU não informado



116 m² 3 quartos 3 vagas 3 banheiros

Características

IMÓVEL

Área de serviço

Armário na cozinha

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

Casa Terrea a venda - Alto Ipiranga

Linda casa com vaga para 3 carros. Sala super espacosa!...

[Mostrar mais](#)

Favoritar

Compartilhar anúncio

[Outras ofertas desse anunciante \(192\)](#)



NEW LIFE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - EPP

Creci: 030948-J-SP

[Ver telefone](#)

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Casa, R\$ 450.000, Alto Ipiranga, Mogi das Cruzes - SP, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Enviar, aceitar os Termos de uso e Política de privacidade e afirmar ter mais de 18 anos

[Termos de Uso](#) e [Política de privacidade](#).

Conheça a região do bairro Alto Ipiranga

Alto Ipiranga, Mogi das Cruzes - SP

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP.

Ref.: Cumprimento de Sentença

n. 0016479-91.2019.8.26.0361

JOSE CARLOS ALEXANDRE

Já qualificado nos autos epigrafados que move
contra GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA – ME e DELMA DE ALMEIDA
SARTORI, vem, por seu advogado infrafirmado, nos termos do artigo 1018,
caput, do Código de Processo Civil, requerer a V.Exa a juntada da inclusa copia
da petição de agravo de instrumento.

Termos em que,

Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 24 de agosto de 2021

ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE

OAB/SP 168.646

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR DESEMBARGADOR PRESIDENTE
DA 35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE
JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. (DISTRIBUIÇÃO POR
PREVENÇÃO À APELAÇÃO Nº 1002675-39.2019.8.26.0361

JOSE CARLOS ALEXANDRE, já
qualificada nos autos de Cumprimento de Sentença N. 0016479-
91.2019.8.26.0361, que contende com GUAZZELLI & GUAZZELLI
LUSTRES LTDA – ME e DELMA DE ALMEIDA SARTORI LIEBE MOTEL
LTDA, vêm, por seu advogado infra firmado, inconformado com
a r.decisão de fls.230, que fixou os honorários periciais definitivos
em R\$.4.920,00 (QUATRO MIL,NOVECENTOS E VINTE REAIS), com
base o valor mínimo previsto no Regulamento de Honorários do
IBAPE, e determinou que seja efetuado o depósito das
diferenças no prazo de quinze dias, vem, por seu advogado
infra firmado, respeitosamente à presença de Vossa Excelência,
com fundamento no artigo 1.015 e seguintes do Código de
Processo Civil, interpor o presente:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO COM PEDIDO DE
EFEITO SUSPENSIVO**

O Agravante encontram-se representado pelo advogado ROBERTO DE ANDRADE JÚNIOR, OAB/SP 126.159 e possui endereço profissional na rua Agostinho Caporalli, 525, no município e comarca de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo;

Os Agravados encontram-se representados pelo advogado PAULO GUIMARÃES C. DA SILVA JR. OAB/SP 248.282, com endereço à Av.Pref. Carlos Ferreira Lopes, 703 Sala 1004 - Helbor Dual - Vila Mogilar Mogi das Cruzes - SP, 08773-100.

Requer-se, portanto, o regular processamento do presente agravo.

DA HIPÓTESE DOS AUTOS

Trata-se de cumprimento de sentença, onde após a realização de penhora do imóvel, a fim de proceder-se à alienação judicial do imóvel, o juiz a quo nomeou o perito judicial Sra. RAFAEL MURGANTE DA SILVA para realizar a avaliação do mesmo, fixando a quantia de R\$.1.500,00, a título de honorários provisórios, os quais foram depositados pelo Agravante.

Processo nº: 0016479-91.2019.8.26.0361
Classe - Assunto: Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento
Requerente: José Carlos Alexandre
Executado: Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro

Intime-se.
Mogi das Cruzes, 19 de julho de 2021.
Domingos Parra Neto
Juiz(a) de Direito

Pretende-se no presente recurso reformar a decisão que fixou a remuneração do perita judicial em R\$ 4.920,00 (QUATRO MIL, NOVECENTOS E VINTE REAIS) sem ao menos dar oportunidade ao ora Agravante de se manifestar sobre a concordância ou não com o valor ou mesmo solicitar seu parcelamento.

De qualquer forma, o valor fixado pelo MM.Juiz monocrático não observou os critérios de razoabilidade e proporcionalidade, levando em consideração a complexidade do trabalho desenvolvido, o tempo demandado, eventual deslocamento, o alcance do trabalho realizado, condição financeira das partes, entre outros aspectos.

Com consta dos autos, o Sr., Perito Judicial visitou o imóvel uma única vez, não havendo assim maior complexidade para o fim de se justificar o arbitramento da remuneração no patamar elevado de R\$.4.920,00.

Não obstante o pedido do Sr. Perito para que o valor das horas utilizadas para a elaboração do laudo de avaliação deva ser fixado com base na tabela do Ibape – SP, sabe-se que tal tabela serve unicamente de parâmetro para a fixação dos honorários, mas não pode vincular o magistrado aos valores nela indicados, vez que referida tabela não considera as peculiaridades do caso concreto, o que deve ser feito pelo Juiz. Neste sentido a recente Jurisprudência deste E. Tribunal:

“Agravos de instrumento. Obrigação de fazer. Defeito no veículo. Prova pericial. Avaliação do bem. Honorários definitivos estimados pelo perito em R\$ 4.730,00, o que foi acolhido pelo juízo. Valor que se mostra elevado.

Cabimento da redução pretendida pelo agravante, para que o valor arbitrado a título provisório seja suficiente. Perícia que não demonstrou grande complexidade que justifique sua majoração. Tabela de Honorários do IBAPE que, ademais, não vincula o juiz, servindo-lhe apenas como parâmetro. Precedentes deste Tribunal. Decisão reformada. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2107701-88.2020.8.26.0000; Relator (a): Ruy Coppola; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/07/2020; Data de Registro: 17/07/2020)”(gn)

Vale lembrar que esta Colenda Corte já determinou que o arbitramento de honorários periciais em patamar elevado, em oposição ao princípio da razoabilidade, enseja diminuição, consoante a jurisprudência pacificada:

“AÇÃO DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA DECORRENTE DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. DESIGNAÇÃO DE PERITO PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO. REMUNERAÇÃO DO PERITO FIXADA COM BASE NA TABELA DO IBAPE/SP. EXCESSO CARACTERIZADO. REDUÇÃO DO VALOR ARBITRADO. Para a fixação dos honorários periciais devem ser considerados os critérios de proporcionalidade e razoabilidade, de acordo com o trabalho a ser desenvolvido pelo profissional, a complexidade e o tempo despendido na elaboração do laudo. O objeto da prova é apenas um imóvel residencial, situado em edifício de fácil acesso, sem necessidade de qualquer diligência externa ou trabalho

dotado de complexidade, de tal forma que o montante arbitrado se mostra exagerado merecendo ser revisto. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2228436- 87.2019.8.26.0000; Relator (a): Gilberto Leme; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/02/2020; Data de Registro: 10/02/2020)”

Se tanto não bastasse, dispõe o artigo 11 do Provimento 7932003, do Conselho Superior da Magistratura:

“Artigo 11 - A remuneração de perito, intérprete, tradutor, liquidante, administrador, comissário, síndico ou inventariante dativo será fixada pelo juiz em **despacho fundamentado, ouvidas as partes** e, se atuante, o Ministério Público, à vista da Proposta de honorários apresentada, considerados o local da prestação de serviços, a natureza, a complexidade, o tempo necessário à execução do trabalho e o valor de mercado para a hora trabalhada, sem prejuízo do disposto no artigo 33 do Código de Processo Civil.” (g.n.)

○ Sr. Perito solicitou o pagamento limitando somente ao valor mínimo contido na Tabela Ibape, não explanando sobre a natureza e eventual complexidade da perícia realizada, bem como sobre o local da prestação de serviço, esquecendo que já havia sido adiantado o valor de R\$.1.500, 00 (hum mil e quinhentos reais), que caso não seja revisto o valor dos honorários periciais, deve de qualquer forma, o valor provisório ser considerado para o valor final a ser arbitrado.

Assim, requer seja determinado a manutenção do valor dos honorários provisórios (R\$.1.500,00), como definitivos, ou ainda, caso não seja este o entendimento desta Egrégia Corte, que seja fixado valor inferior ao arbitrado sem a concordância do Agravante, considerando em qualquer caso o valor já depositado nos autos de R\$.1.500,00.

Importante frisar que para a fixação dos honorários periciais é necessário balancear os fatores relevância, dificuldade do trabalho, tempo consumido e a condição financeira do ora Agravante para apurar um valor justo, sendo que *in casu*, o valor mostra-se exagerado, em função do padrão do imóvel avaliado.

Lembrando que o crédito do exequente soma 51.346,60, a prevalecer os honorários definitivos de R\$.4920,00 somados ao provisório de R\$.1.500,00, a pericia custaria o valor de R\$.6.420,00, superior a 10% do valor da execução.

O agravante, antevendo o abuso como são arbitrados os honorários periciais, solicitou as fls.106 que fosse feita a avaliação através do Sr. Oficial de Justiça, o que foi negado pelo MM.Juiz *a quo* (fls.109).

fls. 109

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28 - Vila Paternio
CEP: 08780-210 - Mogi das Cruzes - SP
Telefone: 11-4799-8877 - E-mail: mogicruzes2cv@tisp.ius.br

DECISÃO

Mogi das Cruzes, 13 de novembro de 2020.

Neste sentido:

DECISÃO AGRAVADA QUE REJEIOU A IMPUGNAÇÃO À ESTIMATIVA DE HONORÁRIOS PERICIAIS, ARBITRANDO-OS EM R\$ 3.500,00. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL CONSISTENTE EM TERRENO DE 135 M². TABELA DE HONORÁRIOS DO ÓRGÃO DE CLASSE QUE NÃO VINCULA AS PERÍCIAS JUDICIAIS. MERA AVALIAÇÃO QUE NÃO REQUER CONHECIMENTOS DE ENGENHARIA, PODENDO, INCLUSIVE, SER REALIZADA POR CORRETORES DE IMÓVEIS. ACOLHIDA A IMPUGNAÇÃO PARA ARBITRAR OS HONORÁRIOS PERICIAIS EM R\$ 2.350,00, VALOR QUE SE APROXIMA DA PRIMEIRA ESTIMATIVA DE HONORÁRIOS FEITA PELO MESMO PERITO ANTERIORMENTE AO ACORDO CELEBRADO ENTRE AS PARTES. Recurso provido. (TJ-SP - Agravo de Instrumento AI 20259967320178260000 SP 2025996-73.2017.8.26.0000, 25ª Câmara de Direito Privado, Rel. EDGARD ROSA, julgado 18.05.2017, publicado 22.05.2017) (grifo nosso)

IV – DO CABIMENTO DE EFEITO SUSPENSIVO

Ante todo o acima exposto, não resta dúvidas que a decisão agravada deve ser reformada, eis que é dissonante com a jurisprudência consolidada deste E. Tribunal, bem como desatende as determinações do Provimento 797/2003 do Conselho Superior da Magistratura, e ainda apresenta excesso na fixação do valor arbitrado para remuneração do Sr. *Expert*.

Resta clarividente a probabilidade de provimento do presente recurso, com o fim de reduzir o valor arbitrado dos honorários periciais, diante do *fumus boni iuris* presente.

Do mesmo modo, presente o risco de dano grave de difícil reparação, ou até mesmo impossível, caso seja o ora Agravante obrigado a depositar os honorários definitivos com o posterior levantamento antes do julgamento do presente recurso, haja vista a inviabilidade de reestabelecimento do status quo (devolução de parte do valor dos honorários periciais)

Requer assim, a concessão do efeito suspensivo no presente Agravo de Instrumento, nos termos do parágrafo único do art. 965, bem como do inciso I, do art. 1.019, ambos do CPC, a fim de suspender o pagamento dos honorários periciais até que seja decidido em definitivo sobre o montante arbitrado.

V- DO PEDIDO

Diante de todo exposto, requer-se que esta Egrégia Corte receba e aprecie este instrumento, dando-lhe total provimento, a fim de reformar o respeitável despacho atacado, concedendo o efeito suspensivo, haja vista o risco de dano grave e probabilidade de provimento do recurso, bem como para reformar a decisão ora agravada, de fls. 230, para reduzir os honorários periciais fixados em R\$.4.920,00 para R\$.1.500,00 já pagos a título de honorários provisórios, em função da dissonância entre o trabalho realizado e o montante arbitrado, ou qualquer outro valor inferior a R\$.4920,00, devendo em qualquer caso, haver a compensação com o valor já depositado nos autos de R\$.1.500,00.

Agindo assim, salvo melhor juízo, esta Colenda Corte estará julgando com sabedoria e equilíbrio, fazendo valer o império da mais alta e salutar Justiça e o Direito.

São Paulo, 23 de Agosto de 2021

ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE
OAB/SP 168.646

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI DAS CRUZES****FORO DE MOGI DAS CRUZES****2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que expedi Mandado de Levantamento Eletrônico - Mandado Gravado – 20210831144504041845, no valor atualizado de R\$ 1.517,02, em favor do perito judicial e encaminhei para conferência e assinatura do Juiz. Nada Mais. Mogi das Cruzes, 31 de agosto de 2021. Eu, _____, ALICE FUMIKO NAKANO, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio -
CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:
mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	0016479-91.2019.8.26.0361
Classe - Assunto	Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento
Requerente:	José Carlos Alexandre
Executado:	Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro

Vistos.

Petição de folha 232/235. Ao perito para esclarecimentos.

Mantenho a decisão proferida por seus próprios fundamentos, esclarecendo quanto ao efeito suspensivo.

Intime-se.

Mogi das Cruzes, 30 de agosto de 2021.

Domingos Parra Neto

Juiz(a) de Direito

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0578/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)	D.J.E
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Petição de folha 232/235. Ao perito para esclarecimentos. Mantenho a decisão proferida por seus próprios fundamentos, esclarecendo quanto ao efeito suspensivo. Intime-se."

Mogi das Cruzes, 2 de setembro de 2021.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0578/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 03/09/2021. Considera-se a data de publicação em 08/09/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)

Teor do ato: "Vistos. Petição de folha 232/235. Ao perito para esclarecimentos. Mantenho a decisão proferida por seus próprios fundamentos, esclarecendo quanto ao efeito suspensivo. Intime-se."

Mogi das Cruzes, 3 de setembro de 2021.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0583/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)	D.J.E
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)	D.J.E
Gustavo Ouwinhas Gavioli (OAB 163607/SP)	D.J.E

Teor do ato: "REPUBLICAÇÃO: Vistos. Petição de folha 232/235. Ao perito para esclarecimentos. Mantenho a decisão proferida por seus próprios fundamentos, esclarecendo quanto ao efeito suspensivo. Intime-se."

Mogi das Cruzes, 3 de setembro de 2021.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0583/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 08/09/2021. Considera-se a data de publicação em 09/09/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)
Gustavo Ouwinas Gavioli (OAB 163607/SP)

Teor do ato: "REPUBLICAÇÃO: Vistos. Petição de folha 232/235. Ao perito para esclarecimentos. Mantenho a decisão proferida por seus próprios fundamentos, esclarecendo quanto ao efeito suspensivo. Intime-se."

Mogi das Cruzes, 7 de setembro de 2021.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP.

Ref.: Cumprimento de Sentença

n. 0016479-91.2019.8.26.0361

JOSE CARLOS ALEXANDRE

Já qualificado nos autos epigrafados que move
contra GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA – ME e DELMA DE ALMEIDA
SARTORI, vem, por seu advogado infrafirmado, nos termos da **decisão
monocrática terminativa**, do Agravo de Instrumento interposto contra a
decisão de fls. 230, requerer a V. Exa a juntada do incluso depósito
complementar do Sr. Perito, referentes aos seus honorários definitivos,
consoante copia da decisão como anexo.

Termos em que,

Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 15 de setembro de 2021

ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE

OAB/SP 168.646





boleto/títulos

R\$ 2.100,00

situação da transação

pago em 15/09/2021

código de barras

00190.00009 02836.585006 97306.446176 2
88060000210000

instituição emissora

BCO DO BRASIL S.A.

agência conta corrente

0142 55566-3

tipo do pagamento

Débito em conta corrente

dados do beneficiário

nome

SISTEMA DJO - DEPOSITO JUDICIAL

razão social

BANCO DO BRASIL S.A. - SETOR PUBLICO RJ

cpf / cnpj

00.000.000/4906-95

dados do pagador

nome

JOSE CARLOS ALEXANDRE

cpf / cnpj

496.731.499-68

dados do pagador final

nome

JOSE CARLOS ALEXANDRE

cpf / cnpj

496.731.499-68

valor do documento

R\$ 2.100,00

desconto

- R\$ 0,00

juros/mora

+ R\$ 0,00

multa

+ R\$ 0,00

total de encargos

R\$ 0,00

data do vencimento

16/11/2021

controle

47151

pagamento efetuado em 15/09/2021 às

14:52:51 via Aplicativo

autenticação

3DA90E2A8EE62AFCCDEA0E4ED93CD6F371493
447



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000713413

DECISÃO MONOCRÁTICA

Agravo de Instrumento Processo nº 2197422-17.2021.8.26.0000

Relator(a): **FLAVIO ABRAMOVICI**

Órgão Julgador: **35ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: Mogi das Cruzes – 2ª Vara Cível

Processo número 0016479-91.2019.8.26.0361

MM. Juiz da causa: Domingos Parra Neto

Agravante: José Carlos Alexandre

Agravadas: Guazarelli Lustres Ltda. – ME e Delma de Almeida Sartori

Decisão Monocrática nº 29275

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo Exequente contra a decisão prolatada pelo I. Magistrado Domingos Parra Neto (fls.230 da ação originária), que, nos autos da “ação de despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança de alugueres e encargos da locação” (em fase de cumprimento provisório de sentença) fixou o valor dos honorários periciais (definitivos) em R\$ 4.920,00, com o depósito da diferença em quinze dias.

Alega que elevado o valor dos honorários periciais e que não evidenciada a complexidade do trabalho técnico. Pede o provimento do recurso, para a redução do valor dos honorários periciais (definitivos) para R\$ 1.500,00.

É a síntese.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O Perito Oficial apresentou o laudo (fls.144/121 da ação originária), e pediu a fixação do valor dos honorários periciais em R\$ 4.920,00 (fls.224 daqueles autos), o que foi acolhido pela decisão agravada.

Certo que a perícia para a avaliação do valor do imóvel exigiu a realização de extensa atividade, mas não possui extrema complexidade – não exigiu cálculos ou análises intrincados, o que demonstra a desproporção entre o valor fixado e o trabalho prestado, destoando dos valores usualmente fixados em casos análogos, e, dessa forma, razoável a fixação do valor dos honorários periciais (definitivos) em R\$ 3.600,00, quantia que remunera adequadamente o trabalho técnico realizado – notando-se que pago o valor de R\$ 1.500,00 a título de honorários periciais provisórios (fls.131/133 da ação originária), o que impõe o depósito do valor complementar pelo Exequente.

Assim, de rigor o parcial provimento do recurso.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso, para fixar o valor dos honorários periciais (definitivos) em R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), nesta data, com o depósito do valor complementar de R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais), em cinco dias - na Vara de origem -, sob pena de expedição de certidão em favor do Perito Oficial.

Int.

São Paulo, 31 de agosto de 2021.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
SJ 3.3.6.1 - Serv. de Proces. da 35ª Câmara de Dir. Privado
Pátio do Colégio, nº 73, 9º andar - Pátio do Colégio - Sala 911 - Sé
- São Paulo/SP - (11) 3489-3816

CERTIDÃO

Processo nº: **2197422-17.2021.8.26.0000**
Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Locação de Imóvel**
Agravante: **José Carlos Alexandre**
Agravado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**
Relator(a): **FLAVIO ABRAMOVICI**
Órgão Julgador: **35ª Câmara de Direito Privado**

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

Certifico que a r. Decisão foi disponibilizada no DJE de hoje. Considera-se data da publicação o 1º dia útil subsequente.

Advogado

Alexandre Carlos de Andrade (OAB: 168646/SP) - Gustavo
Ouvinhas Gavioli (OAB: 163607/SP) - Paulo Guimaraes
Colela da Silva Junior (OAB: 248282/SP)

São Paulo, 3 de setembro de 2021.

Leire Aparecida Hunke - Matrícula: M120882
Escrevente Técnico Judiciário

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI DAS CRUZES****FORO DE MOGI DAS CRUZES****2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que expedi Mandado de Levantamento Eletrônico - Mandado Gravado – 20210917155845089517, no valor atualizado de R\$ 2.100,42, em favor do perito judicial e encaminhei para conferência e assinatura do Juiz. Nada Mais. Mogi das Cruzes, 17 de setembro de 2021.
 Eu, ___, ALICE FUMIKO NAKANO, Escrevente Técnico Judiciário.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI DAS CRUZES****FORO DE MOGI DAS CRUZES****2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que intimei o perito judicial por e-mail para prestar esclarecimentos. Nada Mais. Mogi das Cruzes, 29 de setembro de 2021. Eu, _____, ALICE FUMIKO NAKANO, Escrevente Técnico Judiciário.

35ª Câmara de Direito Privado - Agravo de Instrumento Nº 2197422-17.2021.8.26.0000 - comunicação do trânsito em julgado

EDUARDO DA SILVA CAIRES BERTUCCI <ebertucci@tjsp.jus.br>

Sex, 01/10/2021 13:41

Para: MOGI DAS CRUZES - 2 OFICIO CIVEL <mogicruzes2cv@tjsp.jus.br>

Comunico que a decisão/acórdão proferida nos autos do Agravo de Instrumento Nº 2197422-17.2021.8.26.0000 transitou em julgado e a íntegra do processo encontra-se disponível no endereço eletrônico <https://esaj.tjsp.jus.br>, sendo sua senha de acesso 3ifptm.

Dados do processo:

Agravo de Instrumento Nº 2197422-17.2021.8.26.0000

Comarca de Mogi das Cruzes Foro de Mogi das Cruzes - 2ª Vara Cível

Cumprimento Provisório de Sentença nº. 0016479-91.2019.8.26.0361

Agravante: José Carlos Alexandre

Agravados: Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e DELMA DE ALMEIDA SARTORI

Interessado: Caixa Econômica Federal - Cef

Resultado do julgamento: Decisão do julgamento na sessão Não informado

Att.

Eduardo Da Silva Caires Bertucci - Matrícula M120311

Escrevente Técnico Judiciário



EDUARDO DA SILVA CAIRES BERTUCCI

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

SJ 3.3.6 - Serviço de Processamento do 18º Grupo de Câmaras de Direito Privado 3

Largo Pátio do Colégio, 73, 9º andar - sala 911 - Sé - São Paulo/SP - CEP: 01016-040

Tel: (11) 3104-6310 / Tel (11) 3292-4900 - Ramal 2133

E-mail: ebertucci@tjsp.jus.br

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

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

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

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000713413

DECISÃO MONOCRÁTICA

Agravo de Instrumento Processo nº 2197422-17.2021.8.26.0000

Relator(a): **FLAVIO ABRAMOVICI**

Órgão Julgador: **35ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: Mogi das Cruzes – 2ª Vara Cível

Processo número 0016479-91.2019.8.26.0361

MM. Juiz da causa: Domingos Parra Neto

Agravante: José Carlos Alexandre

Agravadas: Guazarelli Lustres Ltda. – ME e Delma de Almeida Sartori

Decisão Monocrática nº 29275

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo Exequente contra a decisão prolatada pelo I. Magistrado Domingos Parra Neto (fls.230 da ação originária), que, nos autos da “ação de despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança de alugueres e encargos da locação” (em fase de cumprimento provisório de sentença) fixou o valor dos honorários periciais (definitivos) em R\$ 4.920,00, com o depósito da diferença em quinze dias.

Alega que elevado o valor dos honorários periciais e que não evidenciada a complexidade do trabalho técnico. Pede o provimento do recurso, para a redução do valor dos honorários periciais (definitivos) para R\$ 1.500,00.

É a síntese.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O Perito Oficial apresentou o laudo (fls.144/121 da ação originária), e pediu a fixação do valor dos honorários periciais em R\$ 4.920,00 (fls.224 daqueles autos), o que foi acolhido pela decisão agravada.

Certo que a perícia para a avaliação do valor do imóvel exigiu a realização de extensa atividade, mas não possui extrema complexidade – não exigiu cálculos ou análises intrincados, o que demonstra a desproporção entre o valor fixado e o trabalho prestado, destoando dos valores usualmente fixados em casos análogos, e, dessa forma, razoável a fixação do valor dos honorários periciais (definitivos) em R\$ 3.600,00, quantia que remunera adequadamente o trabalho técnico realizado – notando-se que pago o valor de R\$ 1.500,00 a título de honorários periciais provisórios (fls.131/133 da ação originária), o que impõe o depósito do valor complementar pelo Exequente.

Assim, de rigor o parcial provimento do recurso.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso, para fixar o valor dos honorários periciais (definitivos) em R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), nesta data, com o depósito do valor complementar de R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais), em cinco dias - na Vara de origem -, sob pena de expedição de certidão em favor do Perito Oficial.

Int.

São Paulo, 31 de agosto de 2021.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator



PODE JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 SJ 3.3.6.1 - Serv. de Proces. da 35ª Câmara de Dir. Privado
 Pátio do Colégio, nº 73, 9º andar - Pátio do Colégio - Sala 911 - Sé
 - São Paulo/SP - (11) 3489-3816

CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO

Processo nº: **2197422-17.2021.8.26.0000**
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Locação de Imóvel**
 Agravante: **José Carlos Alexandre**
 Agravado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**
 Relator(a): **FLAVIO ABRAMOVICI**
 Órgão Julgador: **35ª Câmara de Direito Privado**
 Comarca de Origem: **Mogi das Cruzes**
 Vara de Origem: **2ª Vara Cível**

Certifico que a r. decisão transitou em julgado em 29/09/2021
 São Paulo, 1º de outubro de 2021

 Eduardo Da Silva Caires Bertucci - M120311
 Escrevente Técnico Judiciário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio -
CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:
mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	0016479-91.2019.8.26.0361
Classe - Assunto	Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento
Requerente:	José Carlos Alexandre
Executado:	Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro

Vistos.

Em face do depósito dos honorários periciais e seu levantamento, aguarde-se o perito prestar os esclarecimentos, conforme certidão retro.

Intime-se.

Mogi das Cruzes, 28 de outubro de 2021.

Domingos Parra Neto

Juiz(a) de Direito

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0740/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)	D.J.E
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)	D.J.E
Gustavo Ouwinhas Gavioli (OAB 163607/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Em face do depósito dos honorários periciais e seu levantamento, aguarde-se o perito prestar os esclarecimentos, conforme certidão retro. Intime-se."

Mogi das Cruzes, 3 de novembro de 2021.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0740/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 04/11/2021. Considera-se a data de publicação em 05/11/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)

Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)

Gustavo Ouwinas Gavioli (OAB 163607/SP)

Teor do ato: "Vistos. Em face do depósito dos honorários periciais e seu levantamento, aguarde-se o perito prestar os esclarecimentos, conforme certidão retro. Intime-se."

Mogi das Cruzes, 4 de novembro de 2021.

Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE MOGI DAS CRUZES – SP.

PROCESSO DIGITAL Nº 0016479-91.2019.8.26.0361

RAFAEL MURGANTE DA SILVA, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA** requerida por **JOSÉ CARLOS ALEXANDRE** em face de **GUAZZELLI GUAZZELLI LUSTRES LTDA. ME e outro**, atendendo determinação de V. Exa., à fls. 255, vem, respeitosamente, apresentar os seguintes **ESCLARECIMENTOS**, conforme segue:

Às fls. 232/235, as requeridas, por seu advogado, insurgem acerca do Laudo Pericial de fls. 144/221, alegando, em síntese, que a metodologia utilizada na avaliação do imóvel não é a mais adequada ao caso em questão, tendo sido utilizado o Método Evolutivo, entretanto, deveria ter sido utilizado o Método Comparativo, tendo em vista a utilização de imóveis semelhantes.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

- Comentários do Perito:

Em primeiro lugar, este signatário retifica a definição de “Método Evolutivo” constante no Laudo Pericial, à fls. 164, uma vez que a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP, define o referido método como *“Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros”*, ou ainda, *“Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização”*.

Ao contrário do alegado pelas requeridas em sua manifestação de fls. 232/235, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado não é aplicável no presente caso, uma vez que a referida metodologia é utilizada na determinação do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

O imóvel, objeto da presente Ação, não se trata de uma casa padronizada, não sendo possível obter paradigmas com grau de semelhança suficiente para aplicação do Método Comparativo Direito, razão pela qual, o Método Evolutivo se mostrou mais adequado no presente caso.

Com relação ao valor do terreno, este sim foi determinado pelo Método Comparativo Direito, tendo sido utilizada ampla pesquisa imobiliária composta por 07 (sete) elementos situados na região de estudo, todos homogêneos dentro da média saneada, tomados por base nos critérios técnicos comumente preconizados nas “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP”.

Tal homogeneização retrata, fielmente, a realidade do mercado imobiliário local, pois os cálculos foram concluídos no melhor nível - *com grau de precisão III*.

Após conclusão do valor médio unitário de terreno e devidas correções quanto aos fatores de testada e profundidade, resultou no preço final do capital - terreno, igual a **R\$ 203.459,21 (duzentos e três mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais e vinte e um centavos)** - Data Base: **Julho de 2021**.



Rafael Murgante da Silva

ENGENHEIRO CIVIL

TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO

CREA/SP: 5063252430

Para o cálculo do valor das benfeitorias, utilizou-se do “Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017”, podendo enquadrá-las num padrão compatível às características construtivas e de acabamentos apresentadas na ocasião da vistoria.

Em função das características construtivas e de acabamentos do imóvel, padrão construtivo e seu estado de conservação e uso, o capital - benfeitoria resultou no valor de **R\$ 225.803,35 (duzentos e vinte e cinco mil, oitocentos e três reais e trinta e cinco centavos) - Data Base: Julho de 2021.**

Ao final, após a efetiva caracterização do imóvel, pôde, com segurança concluir o preço final para a referida propriedade, em números redondos, em **R\$ 429.000,00 (quatrocentos e vinte e nove mil reais) - Data Base: Julho de 2021.**

Face ao exposto, este signatário ratifica a conclusão do Laudo Pericial de fls. 144/221, pelo qual chegou ao valor de **R\$ 429.000,00 (quatrocentos e vinte e nove mil reais), para Julho de 2021**, para o imóvel situado na Rua Francisco Vaz Coelho nº 1.231, lote 3, quadra 13, Vila Bernadotti, Distrito de Braz Cubas, Mogi das Cruzes - SP.



*Rafael Murgante da Silva***ENGENHEIRO CIVIL****TECNÓLOGO EM PROCESSOS DE PRODUÇÃO****CREA/SP: 5063252430**

Dando por concluída sua manifestação, este signatário espera ter esclarecido as dúvidas apresentadas e, coloca-se, ainda, ao inteiro dispor de V. Exa., para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que,

P. deferimento.

Mogi das Cruzes, 22 de Novembro de 2021.



RAFAEL MURGANTE DA SILVA

CREA/SP: 5063252430





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio -
CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:
mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	0016479-91.2019.8.26.0361
Classe - Assunto	Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento
Requerente:	José Carlos Alexandre
Executado:	Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro

Vistos.

Petição retro. Digam as partes.

Intime-se.

Mogi das Cruzes, 22 de novembro de 2021.

Domingos Parra Neto

Juiz(a) de Direito

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0799/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)	D.J.E
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)	D.J.E
Gustavo Ouwinhas Gavioli (OAB 163607/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Petição retro. Digam as partes. Intime-se."

Mogi das Cruzes, 23 de novembro de 2021.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0799/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 24/11/2021. Considera-se a data de publicação em 25/11/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)
Gustavo Ovinhas Gavioli (OAB 163607/SP)

Teor do ato: "Vistos. Petição retro. Digam as partes. Intime-se."

Mogi das Cruzes, 24 de novembro de 2021.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP.

Ref.: Cumprimento de Sentença

n. 0016479-91.2019.8.26.0361

JOSE CARLOS ALEXANDRE

Já qualificado nos autos epigrafados que move contra
GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA – ME e DELMA DE ALMEIDA SARTORI,
vem, por seu advogado infrafirmado, ante os esclarecimentos do Sr. Perito, em
termos de prosseguimento requer se digne V.Exa determinar o **praceamento**
do bem imóvel penhorado e devidamente avaliado.

Termos em que,

Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 30 de novembro de 2021

ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE

OAB/SP 168.646



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL
DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES – SP.**

Autos nº 0016479-91.2019.8.26.0361

Cumprimento de sentença

DELMA DE ALMEIDA SARTORI e OUTRAS, já qualificados nos autos da *AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA* promovida por **JOSÉ CARLOS ALEXANDRE**, em face de Cumprimento de Sentença, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em razão da decisão manifestação em esclarecimentos pelo ilustre perito judicial, expor e requerer o quanto segue.

Às fls. 275/279, o ilustre perito apresentou manifestação nos autos ratificando a composição do laudo anteriormente apresentado.

Todavia, não prosperam os esclarecimentos.

Conforme mencionado pela parte executada, ora impugnante ao laudo pericial, foi apresentada a metodologia evolutiva para apreciar o valor da avaliação. Todavia, foi demonstrado e, até mesmo ratificado pelo perito que as características para o método evolutivo divergem à finalidade de avaliação.



O perito entende que o imóvel objeto de avaliação, não se amolda a casa padronizada, cujo método de avaliação com pesquisa de mercado lhe seria inerente.

Todavia, nota-se que o método utilizado pelo ilustre perito reduz o valor de avaliação do imóvel, consideravelmente, o que até mesmo diverge às regras de avaliação de imóveis urbanos, como definidos na ABNT-NBR 14653-2 (anexo).

O método evolutivo possui identidade para avaliar o terreno e benfeitorias; todavia, o método comparativo de mercado permite analisar além do quanto exposto, também as variáveis do modelo do imóvel, o levantamento de mercado na região, nota-se, porquanto foi demonstrado que o valor de mercado é muito superior ao valor que está sendo considerado pelo perito, ocasionando prejuízo à parte executada, em caso de venda e enriquecimento ilícito.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO QUE REJEITOU A IMPUGNAÇÃO AO LAUDO DO PERITO E HOMOLOGOU A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL. ANTERIOR AGRAVO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO PELA EXEQUENTE FOI PROVIDO PARA AFASTAR A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PELO OFICIAL DE JUSTIÇA E PERMITIR A AVALIAÇÃO POR PROFISSIONAL ESPECIALIZADO, COM AMPARO NA NORMA NBR 14653-2 DA ABNT. RECURSO DOS EXECUTADOS, SOB O FUNDAMENTO DE QUE O LAUDO NÃO ATENDEU AOS PARÂMETROS DA REFERIDA NORMA. RESPEITADO O TRABALHO DO I. PERITO, FATO



É QUE A AVALIAÇÃO DO BEM TAL COMO APRESENTADO NÃO OBSERVOU AS PARTICULARIDADES DO IMÓVEL E DA REGIÃO, ASSIM COMO CARECE DE FUNDAMENTAÇÃO À LUZ DA NORMATIVA DA ABNT QUANTO AO CÁLCULO EMPREGADO PARA APURAR O PREÇO DO METRO QUADRADO, TENDO EM VISTA QUE CONSISTE NA MÉDIA SIMPLES DOS VALORES APURADOS JUNTO A QUATRO IMOBILIÁRIAS DA REGIÃO. NECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO, DEVIDAMENTE FUNDAMENTADA À LUZ DA 14653-2 DA ABNT. PRECEDENTE DESTE EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECURSO PROVIDO.

2158184-88.2021.8.26.0000 Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Contratos Bancários Relator(a): Alberto Gosson Comarca: Sertãozinho Órgão julgador: 22ª Câmara de Direito Privado Data do julgamento: 01/12/2021 Data de publicação: 01/12/2021

Assim, diante do exposto, requer a Vossa Excelência seja acolhida a impugnação determinando ao ilustre perito o refazimento do laudo, apresentando-se como a metodologia de avaliação a comparativa de mercado, instituindo-se novo valor de avaliação, conforme apresentado pela executada às fls. 238/241.

Nesses termos,

Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 02 de dezembro de 2021.

PAULO GUIMARÃES C. DA SILVA JR.

OAB/SP nº 248.282

NORMA BRASILEIRA

ABNT NBR 14653-2

Segunda edição
03.02.2011

Válida a partir de
03.03.2011

Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos

*Assets appraisal
Part 2: Appraisal of urban real estate*

ICS 03.080.99

ISBN 978-85-07-02596-2



ASSOCIAÇÃO
BRASILEIRA
DE NORMAS
TÉCNICAS

Número de referência
ABNT NBR 14653-2:2011
54 páginas

© ABNT 2011



© ABNT 2011

Todos os direitos reservados. A menos que especificado de outro modo, nenhuma parte desta publicação pode ser reproduzida ou utilizada por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia e microfilme, sem permissão por escrito da ABNT.

ABNT

Av. Treze de Maio, 13 - 28º andar

20031-901 - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: + 55 21 3974-2300

Fax: + 55 21 3974-2346

abnt@abnt.org.br

www.abnt.org.br

Sumário

Página

Prefácio	iv
Introdução	vi
1 Escopo	1
2 Referências normativas	1
3 Termos e definições	2
4 Símbolos e termos abreviados	9
5 Classificação dos imóveis urbanos	9
5.1 Quanto ao uso	9
5.2 Quanto ao tipo do imóvel	9
5.3 Quanto ao agrupamento dos imóveis	10
6 Procedimentos de excelência	10
7 Atividades básicas	10
7.1 Documentação	11
7.2 Legislação a consultar	11
7.3 Vistoria	11
7.3.1 Caracterização da região	11
7.3.2 Caracterização do terreno	11
7.3.3 Caracterização das edificações e benfeitorias	11
7.3.4 Edificações e benfeitorias não documentadas	12
7.3.5 Situações especiais	12
8 Procedimentos metodológicos	12
8.1 Procedimentos gerais	13
8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos	13
8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado	13
8.2.2 Método involutivo	17
8.2.3 Método da renda	18
8.2.4 Método evolutivo	19
8.3 Métodos para identificar o custo de um imóvel	19
8.3.1 Método da quantificação do custo	20
8.3.2 Método comparativo direto de custo	21
9 Especificação das avaliações	21
9.1 Generalidades	21
9.2 Métodos comparativo direto de dados de mercado e comparativo direto de custo	22
9.3 Método da quantificação de custo	26
9.4 Método involutivo	27
9.5 Método evolutivo	28
10 Apresentação do laudo de avaliação	29
10.1 Laudo de avaliação completo	29
10.2 Laudo de avaliação simplificado	30
10.3 Anexos	30
11 Procedimentos específicos	30

11.1	Desapropriações	30
11.1.1	Classificação das desapropriações	30
11.1.2	Critérios.....	31
11.2	Servidões	31
11.2.1	Classificação	31
11.2.2	Critérios.....	32
11.3	Glebas urbanizáveis.....	32
11.4	Avaliação de aluguéis	32
11.4.1	Por comparação direta.....	32
11.4.2	Pela remuneração do capital.....	33
11.4.3	Reformas.....	33
11.5	Liquidação forçada.....	33
Anexo A	(normativo) Procedimentos para a utilização de modelos de regressão linear	34
A.1	Introdução	34
A.2	Pressupostos básicos	34
A.2.1	Verificação dos pressupostos do modelo	35
A.2.1.1	Linearidade	35
A.2.1.2	Normalidade.....	35
A.2.1.3	Homocedasticidade	36
A.2.1.4	Verificação da autocorrelação	36
A.2.1.5	Colinearidade ou multicolinearidade	36
A.2.1.6	Pontos influenciadores ou "outliers".....	37
A.3	Testes de significância	37
A.4	Poder de explicação.....	37
A.5	Variáveis dicotômicas.....	37
A.6	Códigos alocados	37
A.7	Códigos ajustados	38
A.8	Diferentes agrupamentos	38
A.9	Apresentação do modelo	38
A.10	Avaliação intervalar.....	38
Anexo B	(normativo) Procedimentos para a utilização de tratamento por fatores	40
B.1	Introdução	40
B.2	Recomendações quanto à amostra.....	40
B.3	Saneamento da amostra.....	40
B.4	Erros de especificação	41
B.5	Fatores de homogeneização	41
B.6	Efeito de heterogeneização	41
B.7	Avaliação intervalar.....	41
Anexo C	(informativo) Recomendações para tratamento de dados por regressão espacial	42
C.1	Introdução.....	42
C.2	Pressupostos básicos	42
C.3	Recomendações.....	42
C.3.1	Diagnóstico da autocorrelação espacial.....	42
C.3.2	Incorporação de efeitos de dependência espacial	43

Anexo D (informativo) Recomendações para a utilização de análise envoltória de dados (envoltória sob dupla ótica) (EDO/DEA).....	44
D.1 Introdução.....	44
D.2 Pressupostos básicos	44
D.3 Recomendações.....	45
D.4 Estimativa pontual	45
Anexo E (informativo) Recomendações para tratamento de dados por redes neurais artificiais.....	47
E.1 Introdução.....	47
E.2 Recomendações.....	48
E.3 Apresentação do modelo	48
Bibliografia	49
Figuras	
Figura A.1 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central	38
Figura A.2 – Valores admissíveis quando for adotado o valor arbitrado	39
Figura E.1 – Modelo de RNA com indicação das funções de ativação utilizadas durante o processo de treinamento	48
Tabelas	
Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear	22
Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.....	24
Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores	25
Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores	26
Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores	26
Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias	26
Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias	27
Tabela 8 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo	27
Tabela 9 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo.....	28
Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo	29
Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo.....	29

Prefácio

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

Os Documentos Técnicos ABNT são elaborados conforme as regras da Diretiva ABNT, Parte 2.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) chama atenção para a possibilidade de que alguns dos elementos deste documento podem ser objeto de direito de patente. A ABNT não deve ser considerada responsável pela identificação de quaisquer direitos de patentes.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro da Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02). O seu 1º Projeto circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 08, de 18.08.2009 a 16.10.2009, com o número de Projeto ABNT NBR 14653-2. O seu 2º Projeto circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 07, de 02.07.2010 a 30.08.2010, com o número de 2º Projeto ABNT NBR 14653-2.

Esta segunda edição cancela e substitui a edição anterior (ABNT NBR 14653-2:2004), a qual foi tecnicamente revisada.

A ABNT NBR 14653, sob o título geral "*Avaliação de bens*", tem previsão de conter as seguintes partes:

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
- Parte 6: Avaliação de bens;
- Parte 7: Bens de patrimônios históricos e artísticos.

O Escopo desta Norma Brasileira em inglês é o seguinte:

Scope

This part of ABNT NBR 14653 specifies procedures for the appraisal process of urban property on the following aspects:

- a) *typology of urban property;*
- b) *terminology, definitions, symbols and abbreviations;*
- c) *basic activities of the appraisal process;*

- d) *basic methodology;*
- e) *specification of appraisals;*
- f) *basic requirements of appraisal reports.*

This part of ABNT NBR 14653 aims to detail the general procedures of ABNT NBR 14653-1, regarding the evaluation of urban properties, including urbanized tracts, standardized units and urban servitudes.



Introdução

Esta parte da ABNT NBR 14653 é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais especificados na ABNT NBR 14653-1 para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

Nesta Norma, são utilizadas as formas verbais em conformidade com a Diretiva ABNT, Parte 2. A forma verbal “deve” é utilizada para indicar os requisitos a serem seguidos rigorosamente. As formas verbais “convém que”, “é recomendável”, “é recomendado” e “recomenda-se” são utilizadas para indicar que, entre várias possibilidades, uma é mais apropriada, sem com isso excluir outras, ou que um certo modo de proceder é preferível, mas não necessariamente exigível.

Avaliação de bens

Parte 2: Imóveis urbanos

1 Escopo

Esta parte da ABNT NBR 14653 fornece os procedimentos para a avaliação de imóveis urbanos, quanto a:

- a) classificação da sua natureza;
- b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- c) descrição das atividades básicas;
- d) definição da metodologia básica;
- e) especificação das avaliações;
- f) requisitos básicos de laudos de avaliação.

Esta parte da ABNT NBR 14653 visa detalhar os procedimentos gerais da ABNT NBR 14653-1, no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

2 Referências normativas

Os documentos relacionados a seguir são indispensáveis à aplicação deste documento. Para referências datadas, aplicam-se somente as edições citadas. Para referências não datadas, aplicam-se as edições mais recentes do referido (incluindo emendas).

Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, *que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano*

Decreto Federal nº 81.621/78, *que aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida*

Decreto-Lei nº 9760/46, *que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha*

ABNT NBR 12721:2006, *Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio – Procedimento*

ABNT NBR 13752:1996, *Perícias de engenharia na construção civil*

ABNT NBR 14653-1:2001, *Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais*

ABNT NBR 14653-4:2002, *Avaliação de bens – Parte 4: Empreendimentos*

3 Termos e definições

Para os efeitos desta Parte da ABNT NBR 14653, aplicam-se os termos e definições da ABNT NBR 14653-1 e os seguintes.

3.1

aproveitamento eficiente

aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente

3.2

área de servidão

parte do imóvel serviente diretamente atingida pela servidão

3.3

área total de construção de unidades em condomínio

área resultante do somatório da área real privativa e da parcela de área comum a ela atribuída, definidas conforme a ABNT NBR 12721

3.4

área útil da unidade

área real privativa, definida na ABNT NBR 12721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização ¹⁾

3.5

BDI

percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção

3.6

códigos ajustados

escala extraída dos elementos amostrais originais por meio de modelo de regressão, com a utilização de variáveis dicotômicas, para diferenciar as características qualitativas dos imóveis

3.7

códigos alocados

escala lógica ordenada para diferenciar as características qualitativas dos imóveis

3.8

conciliação

adoção do valor final da avaliação, devidamente justificado, em função dos resultados obtidos, quando utilizado mais de um método

3.9

conduta do mercado

práticas predominantes adotadas pelos agentes para influenciar as transações

1) A área útil da unidade não se confunde com a área privativa nem com a área total calculadas conforme a ABNT NBR 12721, usualmente utilizadas nas matrículas dos Registros de Imóveis e nos cadastros municipais para a cobrança de IPTU e outras finalidades.

3.10**conjuntura do mercado**

conjunto de circunstâncias, tais como estrutura, conduta e desempenho, que influenciam no comportamento do mercado em determinado período

3.11**defeitos construtivos**

anomalias que podem causar danos efetivos ou representar ameaça potencial à saúde ou à segurança do usuário, decorrentes de falhas do projeto, do serviço ou do material aplicado na execução da construção

3.12**depreciação física**

perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação

3.13**desempenho do mercado**

evidências da evolução do mercado, pela análise do seu comportamento num determinado período de tempo

3.14**desmembramento**

subdivisão de um terreno em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes

3.15**domínio**

direito real que submete a propriedade, de maneira legal, absoluta e exclusiva, ao poder e vontade de alguém

3.16**domínio direto**

aquele pertencente ao proprietário do imóvel sob o instituto da enfiteuse

3.17**domínio pleno**

domínio total, que é a soma do domínio útil com o domínio direto

3.18**domínio útil**

direito atribuído ao enfiteuta de se utilizar do imóvel, podendo extrair dele seus frutos, vantagens e rendimentos econômicos

3.19**equipamento comunitário**

benfeitoria que visa atender às necessidades básicas de saúde, educação, transporte, segurança ou lazer da comunidade

3.20**entidades técnicas reconhecidas**

organizações e instituições, representativas dos engenheiros de avaliações e registradas no sistema CONFEA/CREA

3.21**estado de conservação**

situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido

3.22**estimador**

função baseada nos dados de uma amostra usada para estimar um parâmetro da população

3.23**estimativa de tendência central**

estimativa pontual obtida por um estimador de tendência central (por exemplo, média)

3.24**estimativa pontual**

valor obtido para o estimador pontual

3.25**estrutura do mercado**

decomposição analítica dos agentes predominantes no mercado

3.26**frente de referência**

frente da situação paradigma adotada

3.27**frente projetada**

projeção da frente real sobre a normal ao menor dos lados ou a corda, no caso de frente em curva

3.28**frente real**

comprimento efetivo da linha divisória do imóvel com a via de acesso, em projeção horizontal

3.29**gabarito de altura**

altura máxima de uma edificação permitida legalmente para um determinado local

3.30**gleba urbanizável**

terreno passível de receber obras de infra-estrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento

3.31**idade estimada**

aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais

3.32**idade real**

tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção até a data de referência adotada no laudo

3.33**imóvel alodial**

aquele livre de quaisquer ônus, encargos, foros ou pensões

3.34**imóvel com vocação urbana**

imóvel em local com características, uso, ocupação, acesso e melhoramentos públicos disponíveis, que possibilitam sua utilização imediata para fins urbanos

3.35**imóvel dominante**

imóvel que impõe restrição a outro, por servidão

3.36**imóvel paradigma**

imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação

3.37**imóvel serviente**

imóvel que sofre restrição imposta por servidão

3.38**imóvel urbano**

imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei

3.39**infra-estrutura básica**

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso

3.40**intervalo de confiança**

intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança

3.41**intervalo de predição**

estimativa de um intervalo de valores, a partir de dados de mercado observados, dentro do qual novos dados do mesmo contexto estarão contidos, com determinada probabilidade

3.42**lote**

porção de terreno resultante de parcelamento do solo urbano

3.43**loteamento**

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes

3.44**luvas**

quantia estabelecida para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial

3.45**manutenção**

ações preventivas ou corretivas necessárias para preservar as condições normais de utilização de um bem

3.46**modelo dinâmico**

modelo no qual as despesas e receitas são previstas ao longo do tempo, com base em fluxo de caixa

3.47**modelo estático**

modelo que utiliza fórmulas simplificadas e que não leva em conta o tempo de ocorrência das despesas e receitas

3.48**outlier**

ponto atípico, identificado como estranho à massa de dados

3.49**padrão construtivo**

qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão-de-obra efetivamente utilizados na construção

3.50**pé-direito**

distância vertical livre entre o piso e o teto

3.51**percentual de comprometimento de área**

relação entre a área objeto de gravame e a área total do imóvel

3.52**percentual de comprometimento de valor**

relação entre os valores da área atingida por um gravame, antes e depois da sua instituição

3.53**planta de valores**

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data

3.54**pólo de influência**

local que, por suas características, influencia os valores dos imóveis, em função de sua proximidade com o elemento avaliando

3.55**ponto comercial**

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial

3.56**ponto influenciante**

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura do modelo

3.57**posse**

detenção ou ocupação, com ou sem fruição, de coisa ou direito

3.58**profundidade equivalente**

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal

3.59**quota parte**

número atribuído a uma fração ideal

3.60**renda**

fruto da exploração de bens ou direitos, ou aplicação de capital

3.61**segmento de área diretamente desmembrável**

parte de um terreno com frente para vias ou logradouros públicos oficiais, passível de aproveitamento econômico e legal

3.62**terreno de fundo**

aquele que, situado no interior da quadra, se comunica com a via pública por um corredor de acesso

3.63**terreno encravado**

aquele que não se comunica com a via pública

3.64**terreno interno**

aquele localizado em vila, passagem, travessa ou local assemelhado, acessório da malha viária do Município ou de propriedade de particulares, e que não consta oficialmente na Planta Genérica de Valores do Município

3.65**terrenos acrescidos de marinha**

terrenos formados, natural ou artificialmente, para o lado do mar ou dos rios e lagoas, em seguimento aos terrenos de marinha ²⁾

3.66**terrenos de marinha**

terrenos em uma profundidade de 33 m, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar-médio de 1831, sendo os situados no continente, na costa marítima, nas ilhas e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés, ou contornando as ilhas situadas em zonas onde se faça sentir a influência das marés ³⁾

3.67**testada**

medida da frente do imóvel

2) Ver Decreto Lei nº 9760 de 5/9/1946, Seção II, artigo 3º.

3) Ver Decreto Lei nº 9760 de 5/9/1946, Seção II, artigo 2º.

3.68**unidade imobiliária padronizada**

imóvel de ocorrência usual e repetitiva no mercado imobiliário, comprovada através de pesquisa específica, e identificado de acordo com suas características construtivas

3.69**validação**

procedimento destinado a testar o modelo utilizado na avaliação ou o seu resultado (por exemplo, a utilização de dados de mercado conhecidos, mas não empregados na elaboração do modelo)

3.70**valor arbitrado**

valor pontual adotado como resultado final da avaliação, dentro dos limites do campo de arbítrio estabelecido nesta norma

3.71**valor depreciável**

diferença entre o custo de reprodução da benfeitoria e o seu valor residual

3.72**variáveis independentes**

variáveis que dão conteúdo lógico à variação dos preços de mercado coletados na amostra

3.73**variáveis qualitativas**

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, mas apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem

3.74**variáveis quantitativas**

variáveis que podem ser medidas ou contadas

3.75**variável dependente**

variável cujo comportamento se pretende explicar pelas variáveis independentes

3.76**variável dicotômica**

variável que assume apenas duas posições ⁴⁾

3.77**variável “proxy”**

variável utilizada para substituir outra de difícil mensuração e que se presume guardar com ela relação de pertinência, obtida por meio de indicadores publicados ou inferidos em outros estudos de mercado

3.78**vício**

anomalia que afeta o desempenho de produtos ou serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtornos ou prejuízos materiais ao consumidor

4) As variáveis dicotômicas também são conhecidas na literatura como variáveis binárias, “dummies”, “de estado”, “zero-um” e outros termos.

3.79**vício construtivo**

vício que decorre de falha de projeto, de material aplicado na construção ou de execução

3.80**vício de utilização**

vício que decorre de uso inadequado ou de falha na manutenção

3.81**vocação do imóvel**

uso presumivelmente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais

4 Símbolos e termos abreviados

As notações adotadas pelo engenheiro de avaliações devem ser devidamente explicitadas no laudo, indicando-se também suas respectivas unidades de medida, de acordo com o Decreto Federal 81621, de 03/05/78.

5 Classificação dos imóveis urbanos ⁵⁾**5.1 Quanto ao uso**

- a) residencial;
- b) comercial;
- c) industrial;
- d) institucional;
- e) misto.

5.2 Quanto ao tipo do imóvel

- a) terreno (lote ou gleba);
- b) apartamento;
- c) casa;
- d) escritório (sala ou andar corrido);
- e) loja;
- f) galpão;
- g) vaga de garagem;

5) A classificação não é exaustiva.

- h) misto;
- i) hotéis e motéis;
- j) hospitais;
- k) escolas;
- l) cinemas e teatros;
- m) clubes recreativos;
- n) prédios industriais.

5.3 Quanto ao agrupamento dos imóveis

- a) loteamento;
- b) condomínio de casas;
- c) prédio de apartamentos;
- d) conjunto habitacional (casas, prédios ou mistos);
- e) conjunto de salas comerciais;
- f) prédio comercial;
- g) conjunto de prédios comerciais;
- h) conjunto de unidades comerciais;
- i) complexo industrial.

6 Procedimentos de excelência

Consultar Seção 6 da ABNT NBR 14653-1:2001.

7 Atividades básicas

É recomendável que o engenheiro de avaliações, ao ser contratado ou designado para fazer uma avaliação, esclareça aspectos essenciais para a adoção do método avaliatório e eventuais níveis de fundamentação e precisão que se pretende atingir, entre outros:

- finalidade: locação, aquisição, doação, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, arrematação, adjudicação e outros;
- objetivo: valor de mercado de compra e venda ou de locação; outros valores, tais como: valor em risco, valor patrimonial, custo de reedição, valor de liquidação forçada, valor de desmonte (ver definição na ABNT NBR 14653-4:2002); indicadores de viabilidade e outros;
- prazo-limite para apresentação do laudo;
- condições a serem utilizadas, no caso de laudos de uso restrito.

7.1 Documentação

Reportar-se a 7.1 e 7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001.

7.2 Legislação a consultar

Recomenda-se consultar as legislações municipal, estadual e federal, bem como examinar outras restrições (inclusive decorrentes de passivo ambiental) ou incentivos que possam influenciar no valor do imóvel.

7.3 Vistoria

Além do disposto em 7.3 da ABNT NBR 14653-1:2001, observar, no que couber, o descrito em 7.3.1 a 7.3.4.

7.3.1 Caracterização da região

- aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas;
- aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo, condições ambientais; localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais pólos de influência;
- uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município, para concluir sobre as tendências de modificação a curto e médio prazos;
- infra-estrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado;
- atividades existentes: comércio, indústria e serviço;
- equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

7.3.2 Caracterização do terreno

- localização: situação na região e na via pública, com indicação de limites e confrontações definidas de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada;
- utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor;
- aspectos físicos: dimensões, forma, topografia, superfície, solo;
- infra-estrutura urbana disponível;
- restrições físicas e legais ao aproveitamento;
- sub ou superaproveitamento.

7.3.3 Caracterização das edificações e benfeitorias

- aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos, comparados com a documentação disponível;

ABNT NBR 14653-2:2011

- aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental;
- adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região;
- condições de ocupação;
- patologias aparentes como anomalias, avarias, danos construtivos e outras, conforme definidas na ABNT NBR 13752 que possam influenciar de forma significativa a variação dos preços relativos dos elementos amostrais.

7.3.4 Edificações e benfeitorias não documentadas

No caso da existência de edificações e benfeitorias que não constem na documentação, observar o disposto em 7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001.

7.3.5 Situações especiais**7.3.5.1 Vistoria por amostragem**

Na avaliação de conjunto de unidades autônomas padronizadas, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes ou, se houver omissão no contrato, o engenheiro de avaliações deve definir o tamanho da amostra utilizando critérios estatísticos.

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

7.3.5.3 Planta de valores

Nas avaliações em massa, a partir de dados cadastrais, recomenda-se vistoria por amostragem, com o objetivo de aferir os critérios e percepções considerados no cadastro.

8 Procedimentos metodológicos

Na aplicação dos métodos avaliatórios referidos na Seção 8 da ABNT NBR 14653-1:2001, recomendam-se os procedimentos metodológicos relacionados em 8.1 a 8.3.

8.1 Procedimentos gerais

8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.

8.1.2 Quando couber e o objetivo for a identificação do valor de mercado, é recomendável que sejam apresentadas considerações quanto ao aproveitamento eficiente do imóvel.

8.1.3 Nos mercados em transição são recomendáveis a análise e o diagnóstico da situação do mercado, eventualmente com a adoção de outro enfoque, procedendo-se à conciliação.

8.1.4 Métodos utilizados não detalhados nesta Norma devem ser descritos e fundamentados no trabalho.

8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

8.2.1.1 Planejamento da pesquisa

No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa – que envolve estrutura e estratégia da pesquisa – deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a tendência de formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

8.2.1.2 Identificação das variáveis do modelo

8.2.1.2.1 Variável dependente

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

8.2.1.2.2 Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao pólo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio – à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa.

Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

- a) pelo emprego de tantas variáveis dicotômicas quantas forem necessárias, especialmente quando a quantidade de dados for abundante e puderem ser preservados os graus de liberdade necessários à modelagem estatística definidos nesta Norma (por exemplo, aplicação de condições booleanas do tipo "maior do que" ou "menor do que", "sim" ou "não");
- b) pelo emprego de variáveis *proxy*⁶⁾, por exemplo:
 - custos unitários básicos de entidades setoriais, para expressar padrão construtivo;
 - índice fiscal, índice de desenvolvimento humano, renda média do chefe de domicílio, níveis de renda da população, para expressar localização;
 - coeficientes de depreciação para expressar estado de conservação das benfeitorias;
 - valores unitários de lojas em locação para expressar a localização na avaliação de lojas para venda;
- c) por meio de códigos ajustados, quando seus valores são extraídos da amostra com a utilização dos coeficientes de variáveis dicotômicas que representem cada uma das características. O modelo intermediário gerador dos códigos deve constar no laudo de avaliação (ver A.7);
- d) por meio de códigos alocados construídos de acordo com A.6.

8.2.1.3 Levantamento de dados de mercado

8.2.1.3.1 Observar o disposto em 7.4.2 da ABNT NBR 14653-1:2001.

8.2.1.3.2 O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

8.2.1.3.3 As fontes devem ser diversificadas tanto quanto possível e identificadas. A identificação das fontes pode ser dispensada em comum acordo entre as partes contratantes.

8.2.1.3.4 Recomenda-se que os dados de mercado tenham suas características verificadas pelo engenheiro de avaliações.

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

8.2.1.3.6 Na amostragem deve-se sopesar o uso de informações que impliquem opiniões subjetivas do informante e recomenda-se:

- a) visitar cada imóvel tomado como referência, com o intuito de verificar, tanto quanto possível, todas as informações de interesse;

6) Observação: as variáveis "*proxy*", conforme definidas em 3.77, não devem ser confundidas com a atribuição de códigos alocados, nem obtidas de relações ou conceitos deduzidos da própria amostra.

- b) atentar para os aspectos qualitativos e quantitativos;
- c) confrontar as informações das partes envolvidas, de forma a conferir maior confiabilidade aos dados coletados.

8.2.1.4 Tratamento de dados

8.2.1.4.1 Preliminares

É recomendável, preliminarmente, a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostrem as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra, a influência das variáveis que presumivelmente expliquem a variação dos preços a forma dessa variação, possíveis dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, pode-se confrontar as respostas obtidas no mercado com as crenças *a priori* do engenheiro de avaliações, bem como permitir a formulação de novas hipóteses.

Nos casos de transformação de pagamento parcelado ou a prazo de um dado de mercado para preço à vista, esta deve ser realizada com a adoção de uma taxa de desconto, efetiva, líquida e representativa da média praticada pelo mercado, à data correspondente a esse dado, discriminando-se a fonte.

No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

- tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.

O poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa *versus* valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante. Alternativamente, podem ser utilizados procedimentos de validação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) isenção das fontes de informação;
- c) identificação das fontes de informação, observada a exceção contida em 8.2.1.3.3;
- d) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- e) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas; diferenças relevantes perante o avaliando devem ser tratadas adequadamente nos modelos adotados;

- f) inserção de mais de um tipo de agrupamento no mesmo modelo. Nestes casos, o engenheiro de avaliações deve se certificar de ter contemplado as diferenças significativas entre esses grupos, sendo obrigatória a verificação da influência das interações entre as variáveis.

Recomenda-se a inclusão dos endereços completos dos dados de mercado.

8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.

Os fatores devem ser calculados por metodologia científica, como citado em 8.2.1.4.3, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário. Podem ser:

- calculados e divulgados, juntamente com os estudos que lhe deram origem, pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, conceituadas em 3.20, bem como por universidades ou entidades públicas com registro no sistema CONFEA/CREA, desde que os estudos sejam de autoria de profissionais de engenharia ou arquitetura;
- deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro de avaliações, com a utilização de metodologia científica, conforme 8.2.1.4.3, desde que a metodologia, a amostragem e os cálculos que lhes deram origem sejam anexados ao laudo de avaliação.

No caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser observado o Anexo B.

8.2.1.4.3 Tratamento científico

Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, seus pressupostos devem ser devidamente explicitados e testados. Quando necessário, devem ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão.

Outras ferramentas analíticas para a indução do comportamento do mercado, consideradas de interesse pelo engenheiro de avaliações, tais como regressão espacial, análise envoltória de dados e redes neurais artificiais, podem ser aplicadas, desde que devidamente justificadas do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente.

Os Anexos C, D e E apresentam de forma resumida as características e fundamentos básicos dessas ferramentas analíticas, em caráter informativo, visando sua difusão para o desenvolvimento técnico da engenharia de avaliações.

No caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser observado o Anexo A.

8.2.1.5 Campo de arbítrio

8.2.1.5.1 O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15 %, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

8.2.1.5.2 O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

8.2.1.5.3 Quando a amplitude do campo de arbítrio não for suficiente para absorver as influências não consideradas, o modelo é insuficiente para que a avaliação possa atingir o grau mínimo de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado e esse fato deve ser consignado no laudo.

8.2.1.5.4 O campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80 % calculado para definir o grau de precisão da estimativa.

8.2.2 Método Involutivo

O método involutivo, conforme definido em 8.2.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, compreende as etapas descritas em 8.2.2.1 a 8.2.2.10.

8.2.2.1 Vistoria

Deve ser realizada de acordo com 7.3.

8.2.2.2 Projeto hipotético

Na concepção do projeto hipotético, o engenheiro de avaliações deve verificar o aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando, como definido em 3.1.

8.2.2.3 Pesquisa de valores

A pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, conforme 8.2.1, e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

8.2.2.4 Previsão de receitas

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos em 8.2.2.3, considerados a eventual valorização imobiliária, preferencialmente inferida, a forma de comercialização identificada na conduta do mercado e o tempo de absorção em face da evolução conjuntural no mercado e evidências de seu desempenho.

8.2.2.5 Levantamento do custo de produção do projeto hipotético

Este levantamento corresponde à apuração dos custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

8.2.2.6 Previsão de despesas adicionais

Podem ser incluídas, quando pertinentes, entre outras, as seguintes despesas:

- a) de compra do imóvel;
- b) de administração do empreendimento, inclusive vigilância;
- c) com impostos, taxas e seguros;
- d) com publicidade;
- e) com a comercialização das unidades.

8.2.2.7 Margem de lucro do incorporador

Quando for usada margem de lucro em modelos que não utilizem fluxo de caixa, esta margem deve ser considerada proporcional ao risco do empreendimento, que está diretamente ligado à quantidade de unidades resultantes do projeto, ao montante investido e ao prazo total previsto para retorno do capital. A margem de lucro adotada em modelos estáticos deve ter relação com o que é praticado no mercado.

8.2.2.8 Prazos

No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se que:

- a) o prazo para a execução do projeto hipotético seja compatível com as suas características físicas, disponibilidade de recursos, tecnologia e condições mercadológicas;
- b) o prazo para a venda das unidades seja compatível com a estrutura, conduta e desempenho do mercado.

8.2.2.9 Taxas

No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se explicitar as taxas de valorização imobiliária, de evolução de custos e despesas, de juros do capital investido e a mínima de atratividade.

8.2.2.10 Modelo

A avaliação pode ser realizada com a utilização dos seguintes modelos, em ordem de preferência:

- a) por fluxos de caixa específicos;
- b) com a aplicação de modelos simplificados dinâmicos;
- c) com a aplicação de modelos estáticos.

8.2.3 Método da renda

As avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, *shopping centers* e outros) devem observar as prescrições da ABNT NBR 14653-4. No caso de avaliação de imóvel que não se enquadre na situação anterior, devem ser observados os aspectos descritos em 8.2.3.1 a 8.2.3.4.

8.2.3.1 Estimação das receitas e despesas

Em função do tipo de imóvel que se pretende avaliar, são levantadas todas as despesas necessárias à sua manutenção e operação, impostos etc., e receitas provenientes da sua exploração.

8.2.3.2 Montagem do fluxo de caixa

A montagem do fluxo de caixa é feita com base nas despesas e receitas previstas para o imóvel e suas respectivas épocas.

8.2.3.3 Estabelecimento da taxa mínima de atratividade

Esta taxa é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

8.2.3.4 Estimação do valor do imóvel

O valor máximo estimado para o imóvel é representado pelo valor atual do fluxo de caixa, descontado pela taxa mínima de atratividade.

8.2.4 Método evolutivo

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

onde

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que:

- o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

8.2.4.1 Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o sub-aproveitamento ou o superaproveitamento do terreno e explicitar os cálculos correspondentes.

8.2.4.2 Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características *sui generis* impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

8.2.4.3 O método evolutivo pode também ser empregado quando se deseja obter o valor do terreno ou o custo de reedição da benfeitoria a partir do conhecimento do seu valor total, considerada a equação de 8.2.4.

8.3 Métodos para identificar o custo de um imóvel

Os métodos a seguir são recomendados para a identificação do custo de todos os tipos de imóveis, inclusive os que compõem os empreendimentos objeto da ABNT NBR 14653-4.

8.3.1 Método da quantificação do custo

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

8.3.1.1 Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

8.3.1.1.1 Vistoria

Tem como objetivo principal examinar as especificações dos materiais aplicados, para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

8.3.1.1.2 Cálculo da área equivalente de construção

A área equivalente de construção deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula, em consonância com o previsto na ABNT NBR 12721 para os casos de prédios em condomínio:

$$S = Ap + \sum_i^n (Aq_i \cdot P_i)$$

onde

S é a área equivalente de construção;

Ap é a área construída padrão;

Aq_i é a área construída de padrão diferente;

P_i é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na ABNT NBR 12721.

8.3.1.1.3 Estimação do custo de construção

Para a estimação do custo de construção pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OF_e - OF_d)}{S} \right] (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

onde

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OF_e é o orçamento de fundações especiais;

OF_d é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

- A é a taxa de administração da obra;
- F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;
- L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

8.3.1.2 Identificação do custo pelo orçamento detalhado

8.3.1.2.1 Vistoria

A vistoria detalhada da benfeitoria tem como objetivo examinar as especificações dos materiais aplicados, o estado de conservação e a idade estimada.

8.3.1.2.2 Levantamento dos quantitativos

Nesta etapa são levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

8.3.1.2.3 Pesquisa de custos

De acordo com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria, coletam-se os seus respectivos custos em fontes de consulta especializadas.

8.3.1.2.4 Preenchimento da planilha orçamentária

O preenchimento da planilha deve ser de acordo com o modelo sugerido na ABNT NBR 12721, onde são discriminados todos os serviços, indicando-se a unidade de medida, a quantidade, o custo unitário, o custo total e a fonte de consulta.

8.3.1.3 Depreciação física

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

8.3.1.4 Custo de reedição da benfeitoria

O custo de reedição da benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

8.3.2 Método comparativo direto de custo

A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

9 Especificação das avaliações

9.1 Generalidades

9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

9.1.2 Todos os trabalhos elaborados de acordo com as prescrições desta Norma serão denominados laudos de avaliação. O grau de fundamentação atingido deve ser explicitado no corpo do laudo. Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das Tabelas de especificação que não puderam ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.

9.1.3 Os laudos de uso restrito, conforme 10.3 da ABNT NBR 14653-1:2001, podem ser dispensados de especificação, em comum acordo entre as partes.

9.2 Métodos comparativo direto de dados de mercado e comparativo direto de custo

9.2.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1, observando o descrito em 9.1 e 9.2.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;

Tabela 1 (continuação)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
4	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

9.2.1.1 Para atingir o Grau III, são obrigatórias:

- apresentação do laudo na modalidade completa;
- apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação;
- identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;
- adoção da estimativa de tendência central.

9.2.1.2 É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

- conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;

- b) conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação;
- c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da ABNT NBR 12721) ou inferidos no mercado;
- d) incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

9.2.1.3 É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.2 (por exemplo, aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação).

9.2.1.4 Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

9.2.1.5 O engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como o exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

9.2.1.6 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 1, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e seis itens;
- b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

9.2.1.6.1 No caso de amostras homogêneas ⁷⁾, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

- a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;
- b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

9.2.2 O Grau de fundamentação com o uso do tratamento por fatores deve estar conforme a Tabela 3.

7) Em caso de dúvida sobre a homogeneidade da amostra, esta pode ser analisada por meio da Distância de Mahalanobis entre os elementos amostrais e o centróide amostral.

Para o atendimento à Tabela 3, observar 9.1 e 9.2.

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

9.2.2.1 Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- apresentação do laudo na modalidade completa;
- identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

9.2.2.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na Tabela 3, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
- o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4.

Para o atendimento à Tabela 4, observar o descrito em 9.1 e 9.2.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

9.2.3 O Grau de precisão deve estar conforme a Tabela 5.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

NOTA Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

9.3 Método da quantificação de custo

Para o atendimento à Tabela 6, observar o descrito em 9.1 a 9.3.

Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

9.3.1 Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

9.3.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 6, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e três itens;
- b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 7.

Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no Grau I

9.4 Método involutivo

Conforme Tabela 8.

Para o atendimento à Tabela 8, observar o descrito em 9.1 a 9.4.

Tabela 8 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo Grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados

Tabela 8 (continuação)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitradas
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação

9.4.1 Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

9.4.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na Tabela 8, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e nove itens;
- o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;
- o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 9.

Tabela 9 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	9
Itens obrigatórios no grau correspondente	2,6,7 e 8, com os demais no mínimo no Grau II	2,6,7 e 8, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

9.5 Método evolutivo

Conforme a Tabela 10.

Para o atendimento à Tabela 10, observar o descrito em 9.1 a 9.5.

Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

9.5.1 Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

9.5.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na Tabela 10, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e três itens;
- o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;
- o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 11.

9.5.2.1 Quando o terreno ou as benfeitorias, isoladamente, representarem menos de 15 % do valor total do imóvel, podem ser adotados dois pontos para este item, independentemente do grau atingido em sua avaliação.

Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

10 Apresentação do laudo de avaliação

10.1 Laudo de avaliação completo

O laudo de avaliação completo deve conter no mínimo os seguintes itens:

- identificação do solicitante;

- b) finalidade do laudo, quando informado pelo solicitante;
- c) objetivo da avaliação;
- d) pressupostos, ressalvas e fatores limitantes – atender ao disposto em 7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001;
- e) identificação e caracterização do imóvel avaliando – atender ao disposto em 7.3 da ABNT NBR 14653-1:2001, no que couber;
- f) diagnóstico do mercado – relatar conforme 7.7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001;
- g) indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s) – relatar conforme Seção 8 da ABNT NBR 14653-1:2001;
- h) especificação da avaliação – indicar a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão, conforme Seção 9. Quando solicitado pelo contratante, deve ser apresentado demonstrativo da pontuação atingida;
- i) planilha dos dados utilizados;
- j) no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais. A escala utilizada para definir as diferenças qualitativas deve ser especificada de modo a fundamentar o correto agrupamento dos dados de mercado;
- k) tratamento dos dados e identificação do resultado – Explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados *versus* valores estimados pelo modelo, conforme 8.2.1.4.1;
- l) resultado da avaliação e sua data de referência;
- m) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação.

10.2 Laudo de avaliação simplificado

O laudo de avaliação simplificado deve atender no mínimo, de forma resumida, aos itens, 10.1 a) até 10.1 h) e 10.1.k), desta Parte 2.

10.3 Anexos

Para a identificação do valor de mercado, podem ser incluídos, de acordo com o grau de fundamentação, os seguintes anexos: documentação dominial, fotografias do imóvel avaliando, plantas, identificação dos dados de mercado, memória de cálculo ou relatórios originais dos programas computacionais utilizados.

11 Procedimentos específicos

11.1 Desapropriações

11.1.1 Classificação das desapropriações

11.1.1.1 Quanto à extensão

- total: aquela que atinge o imóvel em sua totalidade, ou cujo remanescente seja inaproveitável;

- parcial: aquela que atinge parte do imóvel.

11.1.1.2 Quanto à duração

- temporária;
- permanente.

11.1.2 Critérios

Nas desapropriações totais, as avaliações devem ser realizadas com a utilização dos métodos previstos nesta Norma. O engenheiro de avaliações deve apresentar, a título de subsídio, o custo de reedição, o de reprodução e o valor de mercado.

Nas desapropriações parciais, o critério básico é o da diferença entre as avaliações do imóvel original e do imóvel remanescente, na mesma data de referência (critério "antes e depois"). Devem ser apreciadas circunstâncias especiais, quando relevantes, tais como alterações de forma, uso, acessibilidade, ocupação e aproveitamento.

No caso de benfeitorias atingidas, devem ser previstas verbas relativas ao custo de obras de adaptação do remanescente, possível desvalia acarretada por perda de funcionalidade e eventual lucro cessante, no caso de ser necessária desocupação temporária para a execução dos serviços.

Se o engenheiro de avaliações considerar inaproveitável o remanescente do imóvel, esta condição deve ser explicitada e seu valor apresentado em separado.

Nas desapropriações temporárias, as indenizações devem considerar a renda que seria auferida pelo imóvel, durante o período correspondente, bem como eventuais perdas adicionais.

11.2 Servidões

11.2.1 Classificação

11.2.1.1 Quanto à natureza, entre outras:

- administrativa ou pública, quando o titular da servidão for o Poder Público ou seu preposto, sem que exista um imóvel servindo;
- predial, quando a restrição for imposta a um imóvel serviente para uso e utilidade do imóvel servindo.

11.2.1.2 Quanto à finalidade, entre outras:

- passagem de pedestres e veículos;
- passagem de linhas de transmissão;
- passagem de tubulações.

11.2.1.3 Quanto à intervenção física:

- aparente, quando há intervenção física;
- não aparente, quando não há intervenção física.

11.2.1.4 Quanto à duração:

- temporária;
- perpétua.

11.2.2 Critérios

11.2.2.1 O valor da indenização pela presença de servidão corresponde à perda do valor do imóvel decorrente das restrições a ele impostas, calculadas alternativamente por:

- a) diferença entre as avaliações do imóvel original e do imóvel serviente, na mesma data de referência (critério “antes e depois”), com consideração de circunstâncias especiais, tais como alterações de uso, ocupação, acessibilidade e aproveitamento;
- b) diferença entre os valores presentes dos rendimentos imobiliários líquidos relativos ao uso do imóvel antes e depois da instituição da servidão.

11.2.2.2 Prejuízos causados às benfeitorias atingidas pela faixa de servidão devem ser avaliados.

11.2.2.3 Perdas adicionais decorrentes da instituição da servidão no imóvel, como a cessação de atividade econômica, devem ser consideradas, quando solicitadas.

11.3 Glebas urbanizáveis

11.3.1 A avaliação das glebas urbanizáveis deve ser feita preferivelmente com a utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

11.3.2 Quando for utilizado o método involutivo, recomenda-se considerar os seguintes aspectos:

- a) a viabilidade legal da implantação do parcelamento do solo simulado, respeitadas as restrições da Lei 6766 e das Leis Estaduais e Municipais atinentes ao uso e ocupação do solo, com destaque para os parâmetros físicos e urbanísticos exigidos para o loteamento, tais como o percentual máximo de áreas vendáveis, infra-estrutura mínima, leitos carroçáveis, declives máximos etc.;
- b) a possibilidade de desmembramentos parciais, com frente para vias ou logradouros públicos oficiais, desde que legalmente viáveis e economicamente vantajosos, com loteamento da área remanescente;
- c) o estado dominial e eventuais gravames sobre a gleba, tais como a existência de direitos reais e possessórios, informados pelo contratante;
- d) caso a gleba urbanizável seja avaliada como empreendimento, devem ser seguidos os preceitos da ABNT NBR 14653-4;
- e) quando houver dúvidas sobre a viabilidade da urbanização da gleba, recomenda-se verificar o seu valor por meio de seus frutos, tais como locação, arrendamento etc.

11.4 Avaliação de aluguéis**11.4.1 Por comparação direta**

11.4.1.1 Trata-se do procedimento preferencial, usualmente empregado em ações renovatórias e revisionais. Para a sua aplicação é exigido o conhecimento de dados de mercado referentes a locações de imóveis semelhantes.

11.4.1.2 Especial atenção deve ser dada quando forem comparados aluguéis com distintos períodos de reajuste ou estágios do contrato, admitindo-se os seguintes procedimentos:

- a) tornar os dados homogêneos, com o auxílio de modelos que levem em conta a previsão inflacionária;
- b) utilizar modelos de regressão com variáveis que considerem as diferenças contratuais ou o estágio do contrato.

11.4.1.3 No caso de antecipação de aluguéis, devem ser adicionados aos aluguéis nominais acréscimos constantes, financeiramente equivalentes ao pagamento antecipado.

11.4.2 Pela remuneração do capital

11.4.2.1 Neste caso, o aluguel é determinado em função do valor do imóvel, podendo ser empregado em casos de imóveis isolados e atípicos, para os quais a utilização da comparação direta seja impraticável.

11.4.2.2 Sua utilização exige a determinação da taxa de remuneração e do valor do imóvel.

11.4.2.3 A taxa de remuneração deve ser objeto de pesquisa específica para cada caso, pois varia para cada tipo de imóvel, localização e, também, ao longo do tempo, dependendo da conjuntura econômica.

11.4.3 Reformas

O custo de reformas que beneficiem o imóvel alugado pode ser amortizado em forma de desconto do aluguel, durante prazo compatível.

NOTA A legislação federal referente a aluguéis consta na Bibliografia, de [34] a [38].

11.5 Liquidação forçada

Quando solicitado, além do valor de mercado, pode constar no laudo de avaliação o valor para liquidação forçada, para uma certa data, adotando-se critérios acordados entre contratantes e contratados.

Anexo A (normativo)

Procedimentos para a utilização de modelos de regressão linear

A.1 Introdução

A.1.1 A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços é a análise de regressão.

A.1.2 No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformadas, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório, oriundo de:

- efeitos de variáveis não detectadas e de variáveis irrelevantes não incluídas no modelo;
- imperfeições acidentais de observação ou de medida;
- variações do comportamento humano, como habilidades diversas de negociação, desejos, necessidades, compulsões, caprichos, ansiedades, diferenças de poder aquisitivo, diferenças culturais, entre outros.

A.1.3 Com base em uma amostra extraída do mercado, os parâmetros populacionais são estimados por inferência estatística.

A.1.4 Na modelagem devem ser expostas as hipóteses relativas aos comportamentos das variáveis dependentes e independentes, com base no conhecimento que o engenheiro de avaliações tem a respeito do mercado, quando serão formuladas as hipóteses nula e alternativa para cada parâmetro.

A.2 Pressupostos básicos

Ressalta-se a necessidade, quando se usam modelos de regressão, de observar os seus pressupostos básicos, apresentados a seguir, principalmente no que concerne à sua especificação, normalidade, homocedasticidade, não multicolinearidade, não-autocorrelação, independência e inexistência de pontos atípicos, com o objetivo de obter avaliações não tendenciosas, eficientes e consistentes, em especial as seguintes:

- a) para evitar a micronumerosidade, o número mínimo de dados efetivamente utilizados (n) no modelo deve obedecer aos seguintes critérios, com respeito ao número de variáveis independentes (k):

$$n \geq 3(k + 1)$$

$$\text{para } n \leq 30, n_i \geq 3$$

$$\text{para } 30 < n \leq 100, n_i \geq 10\% n$$

$$\text{para } n > 100, n_i \geq 10$$

onde

n_i é o número de dados de mesma característica, no caso de utilização de variáveis dicotômicas e variáveis qualitativas expressas por códigos alocados ou códigos ajustados;

Recomenda-se que as características específicas do imóvel avaliando estejam contempladas na amostra utilizada em número representativo de dados de mercado;

- b) atentar para o equilíbrio da amostra, com dados bem distribuídos para cada variável no intervalo amostral;
- c) os erros são variáveis aleatórias com variância constante, ou seja, são homocedásticos;
- d) os erros são variáveis aleatórias com distribuição normal;
- e) os erros são não autocorrelacionados, isto é, são independentes sob a condição de normalidade;
- f) o engenheiro de avaliações deve se empenhar para que as variáveis importantes estejam incorporadas no modelo – inclusive as decorrentes de interação – e as variáveis irrelevantes não estejam presentes;⁸⁾
- g) em caso de correlação linear elevada entre quaisquer subconjuntos de variáveis independentes, isto é, multicolinearidade, deve-se examinar a coerência das características do imóvel avaliando com a estrutura de multicolinearidade inferida, vedada a utilização do modelo em caso de incoerência;
- h) não devem poder correlações evidentes entre o erro aleatório e as variáveis independentes do modelo, ou seja, o gráfico de resíduos não pode sugerir evidências de regularidade estatística com respeito às variáveis independentes;
- i) possíveis pontos influenciantes, ou aglomerados deles, devem ser investigados e sua retirada fica condicionada à apresentação de justificativas.

A.2.1 Verificação dos pressupostos do modelo

A.2.1.1 Linearidade

Recomenda-se que seja analisado primeiramente o comportamento gráfico da variável dependente em relação a cada variável independente, em escala original. Isto pode orientar o avaliador na transformação a adotar. Existem formas estatísticas de se buscar a transformação mais adequada, como, por exemplo, os procedimentos de Box e Cox.

As transformações utilizadas para linearizar o modelo devem, tanto quanto possível, refletir o comportamento do mercado, com preferência pelas transformações mais simples de variáveis, que resultem em modelo satisfatório.

Após as transformações realizadas, se houver, examina-se a linearidade do modelo, pela construção de gráficos dos valores observados para a variável dependente *versus* cada variável independente, com as respectivas transformações.

A.2.1.2 Normalidade

A verificação da normalidade pode ser realizada, entre outras, por uma das seguintes formas:

- a) pelo exame de histograma dos resíduos amostrais padronizados, com o objetivo de verificar se sua forma guarda semelhança com a da curva normal;

8) Para justificar o valor escolhido dentro do campo de arbítrio, o engenheiro de avaliações pode utilizar um modelo auxiliar com a reintrodução de variáveis recusadas no teste da hipótese nula.

- b) pela análise do gráfico de resíduos padronizados *versus* valores ajustados, que deve apresentar pontos dispostos aleatoriamente, com a grande maioria situados no intervalo $[-2; +2]$.
- c) pela comparação da frequência relativa dos resíduos amostrais padronizados nos intervalos de $[-1; +1]$, $[-1,64; +1,64]$ e $[-1,96; +1,96]$, com as probabilidades da distribuição normal padrão nos mesmos intervalos, ou seja, 68 %, 90 % e 95 %;
- d) pelo exame do gráfico dos resíduos ordenados padronizados *versus* quantis da distribuição normal padronizada, que deve se aproximar da bissetriz do primeiro quadrante;
- e) pelos testes de aderência nãoparamétricos, como, por exemplo, o qui-quadrado, o de Kolmogorov-Smirnov ajustado por Stephens e o de Jarque-Bera.

A.2.1.3 Homocedasticidade

A verificação da homocedasticidade pode ser feita, entre outros, por meio dos seguintes processos:

- a) análise gráfica dos resíduos *versus* valores ajustados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido;
- b) pelos testes de Park e de White.

A.2.1.4 Verificação da autocorrelação

O exame da autocorrelação deve ser precedido pelo pré-ordenamento dos elementos amostrais, em relação aos valores ajustados e, se for o caso, às variáveis independentes possivelmente causadoras do problema.

Sua verificação pode ser feita, entre outros procedimentos, pela análise do gráfico dos resíduos cotejados com os valores ajustados, que deve apresentar pontos dispersos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido.

A.2.1.5 Colinearidade ou multicolinearidade

A.2.1.5.1 Uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes provoca degenerações no modelo e limita a sua utilização. As variâncias das estimativas dos parâmetros podem ser muito grandes e acarretar a aceitação da hipótese nula e a eliminação de variáveis fundamentais.

A.2.1.5.2 Para verificação da multicolinearidade deve-se, em primeiro lugar, analisar a matriz das correlações, que espelha as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para resultados superiores a 0,80. Como também é possível ocorrer multicolinearidade, mesmo quando a matriz de correlação apresenta coeficientes de valor baixo, recomenda-se, também, verificar o correlacionamento de cada variável com subconjuntos de outras variáveis independentes, por meio de regressões auxiliares, como pela análise de variância por partes.

A.2.1.5.3 Para tratar dados na presença de multicolinearidade, é recomendável que sejam tomadas medidas corretivas, como a ampliação da amostra ou adoção de técnicas estatísticas mais avançadas, a exemplo do uso de regressão de componentes principais.

A.2.1.5.4 Nos casos em que o imóvel avaliando segue os padrões estruturais do modelo, a existência de multicolinearidade pode ser negligenciada.

A.2.1.6 Pontos Influenciadores ou “outliers”

A existência desses pontos atípicos pode ser verificada pelo gráfico dos resíduos *versus* cada variável independente, como também em relação aos valores ajustados, ou usando técnicas estatísticas mais avançadas, como a estatística de Cook ou a distância de Mahalanobis para detectar pontos influenciadores.

A.3 Testes de significância

A.3.1 O nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos (aqueles não citados na Tabela 1) não deve ser superior a 10 %.

A.3.2 A significância de subconjuntos de parâmetros, quando pertinente, pode ser testada pela análise da variância por partes.

A.3.3 Os níveis de significância utilizados nos testes citados em A.3 serão compatíveis com a especificação da avaliação.

A.4 Poder de explicação

Em uma mesma amostra, a explicação do modelo pode ser aferida pelo seu coeficiente de determinação. Devido ao fato de que este coeficiente sempre cresce com o aumento do número de variáveis independentes e não leva em conta o número de graus de liberdade perdidos a cada parâmetro estimado, deve-se considerar o coeficiente de determinação ajustado.

A.5 Variáveis dicotômicas

Toda variável que possa assumir apenas dois valores deve ser tratada como variável dicotômica, vedada a extrapolação ou interpolação nessa situação.

É usual a variável dicotômica assumir os valores 0 e 1.

A.6 Códigos alocados

Os critérios da construção dos códigos alocados devem ser explicitados, com a descrição necessária e suficiente de cada código adotado, de forma a permitir o claro enquadramento dos dados de mercado e do imóvel avaliando e assegurar que todos os elementos de mesma característica estejam agrupados no mesmo item da escala.

A escala será composta por números naturais consecutivos em ordem crescente (1, 2, 3...), em função da importância das características possíveis na formação do valor, com valor inicial igual a 1. Não é necessário que a amostra contenha dados de mercado em cada uma das posições da escala construída.

Recomenda-se a utilização prévia da análise de agrupamento de dados para a construção dos códigos alocados.

É vedada a extrapolação de variáveis expressas por códigos alocados.

A.7 Códigos ajustados

Admite-se que os códigos sejam extraídos da amostra por meio de modelo de regressão com a utilização de variáveis dicotômicas, desde que haja pelo menos três dados por característica.

É vedada a extrapolação ou a interpolação de variáveis expressas por códigos ajustados.

A.8 Diferentes agrupamentos

No caso de utilização no mesmo modelo de regressão de diferentes agrupamentos (tipologia, mercados, localização, usos etc.), recomenda-se verificar a independência entre os agrupamentos, entre as variáveis utilizadas e possíveis interações entre elas.

A.9 Apresentação do modelo

A variável dependente no modelo de regressão deve ser apresentada no laudo na forma não transformada.

A.10 Avaliação intervalar

A.10.1 A avaliação intervalar, prevista em 7.7.1 b) da ABNT NBR 14653-1:2001, tem como objetivo estabelecer, quando solicitado pelo contratante, um intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central ou do valor arbitrado.

A.10.1.1 Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver Figura A.1):

- ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80 % para a estimativa de tendência central⁹⁾;
- ao campo de arbítrio.

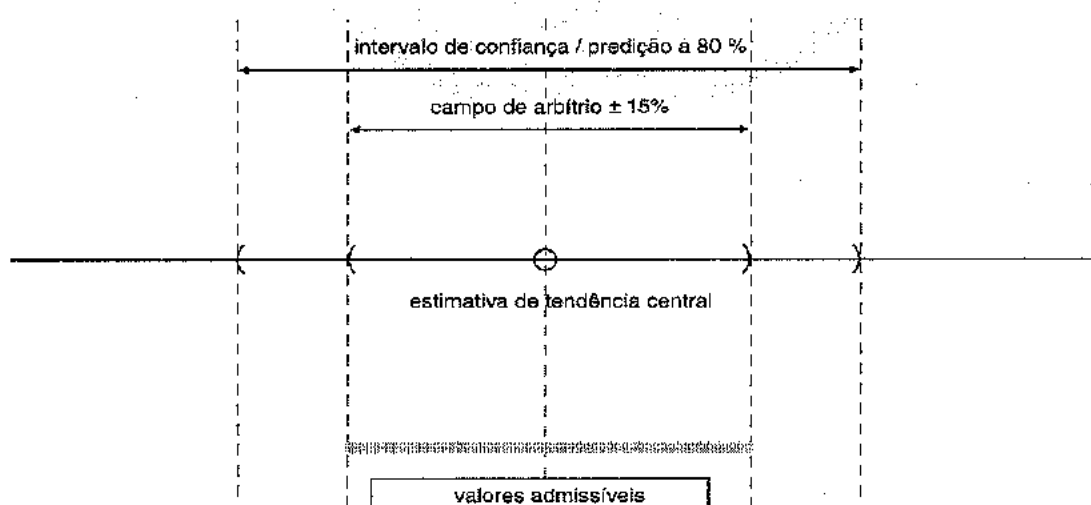


Figura A.1 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

9) O intervalo de confiança será utilizado se o objetivo for estimar o valor de mercado. Se o objetivo for estimar preços, utiliza-se o intervalo de predição.

A.10.1.2 Quando for adotado o valor arbitrado, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver Figura A.2):

- ao intervalo em torno do valor arbitrado com amplitude igual à do intervalo de predição ou ao intervalo de confiança ¹⁰⁾ de 80% para a estimativa de tendência central;
- ao campo de arbítrio em torno da estimativa de tendência central.

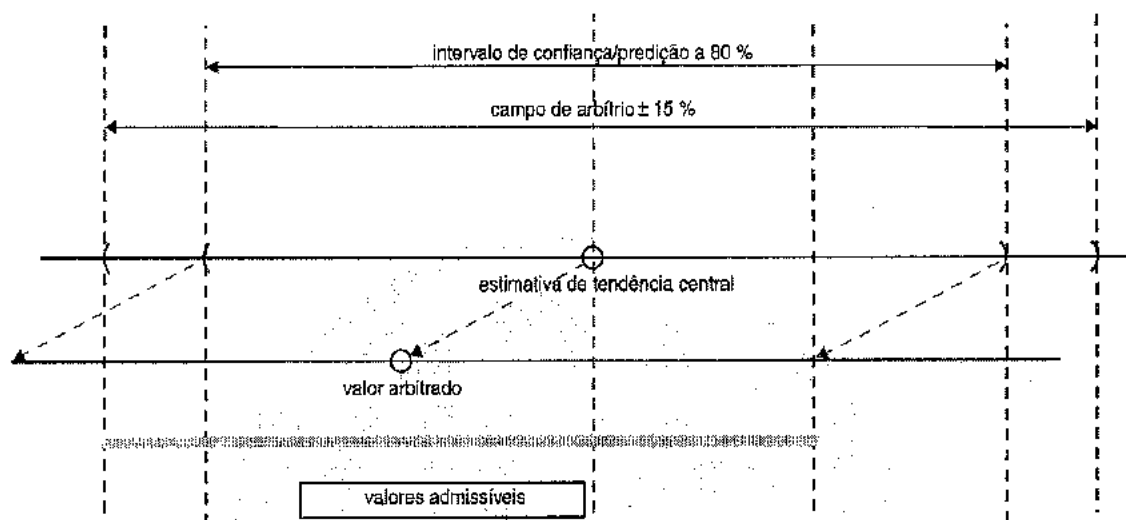


Figura A.2 – Valores admissíveis quando for adotado o valor arbitrado

A.10.2 No caso de utilização do valor arbitrado, este fato deve ser citado e não será calculada a probabilidade associada ao intervalo.

10) O intervalo de confiança será utilizado se o objetivo for estimar o valor de mercado. Se o objetivo for estimar preços, utiliza-se o intervalo de predição.

Anexo B **(normativo)**

Procedimentos para a utilização de tratamento por fatores

B.1 Introdução

Neste tratamento de dados, aplicável ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, é admitida *a priori* a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Devem ser utilizados fatores de homogeneização calculados conforme 8.2.1.4.2, por metodologia científica, que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os fatores de homogeneização não podem ser utilizados fora do campo de aplicação para o qual foram calculados, em relação às características quantitativas e qualitativas do imóvel, tipologia, região e validade temporal do estudo que gerou os fatores.

B.2 Recomendações quanto à amostra

Recomenda-se que, no tratamento por fatores, a amostra seja composta por dados de mercado com características físicas, socioeconômicas e de localização as mais semelhantes possíveis entre si e em relação ao imóvel avaliando, de forma a exigir apenas pequenos ajustes na homogeneização.

B.2.1 Assim, é recomendável que sejam utilizados dados de mercado:

- a) com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando e do imóvel paradigma;
- b) que sejam contemporâneos. Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é desaconselhável a atualização de preço do mercado imobiliário através de índice econômico, quando não houver paridade entre eles, devendo, neste caso, o preço ser atualizado mediante consulta direta à fonte. Quando a atualização na forma mencionada for impraticável, só será admitida a correção dos dados por índices resultantes de pesquisa no mercado.

B.2.2 Para a utilização deste tratamento, considera-se como dado de mercado com atributos semelhantes aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando ou ao paradigma, estejam contidos entre 0,50 e 2,00.

B.3 Saneamento da amostra

Após a homogeneização, devem ser utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra. Os dados discrepantes devem ser retirados um a um, com início pelo que esteja mais distante da média. Admite-se a reintrodução de dados anteriormente retirados no processo.

B.4 Erros de especificação

O engenheiro de avaliações deve se empenhar para que as variáveis importantes estejam incorporadas e as variáveis irrelevantes não estejam presente no modelo.

B.5 Fatores de homogeneização

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

B.5.1 Os fatores de homogeneização não podem ser utilizados fora de sua tipologia, campo de aplicação e abrangências regional e temporal.

B.5.2 A fonte dos fatores utilizados na homogeneização deve ser explicitada no trabalho avaliatório.

B.6 Efeito de heterogeneização

Para a utilização deste tratamento é recomendável que seja evitado o uso de fatores que, aplicados isoladamente em relação ao avaliando ou ao paradigma, heterogeneizem os valores originais. Essa recomendação só é válida com a confirmação do efeito de heterogeneização, após a aplicação conjunta dos fatores.

B.7 Avaliação intervalar

Utilizar os mesmos critérios de A.10.

Anexo C (informativo)

Recomendações para tratamento de dados por regressão espacial

C.1 Introdução

C.1.1 A regressão espacial é a técnica utilizada quando se deseja explicar a variabilidade observada em uma determinada variável dependente em relação às variáveis independentes, levando-se em conta a posição geográfica de cada uma das observações e as suas influências sobre os vizinhos.

C.1.2 Esta técnica é recomendada quando for constatada a existência de autocorrelação espacial entre os dados observados. O procedimento tem se mostrado especialmente útil em avaliações em massa, plantas de valores genéricos, estudos de velocidades de vendas e de demandas habitacionais, entre outros.

C.2 Pressupostos básicos

C.2.1 Devem ser observados todos os pressupostos da regressão linear clássica, expostos no Anexo A.

C.2.2 Caso seja verificada a existência de autocorrelação espacial, proveniente de interação ou dependência espacial entre os dados, recomenda-se incorporar os efeitos de dependência espacial ao modelo clássico de regressão, com o objetivo de assegurar as estimativas características de não tendenciosidade, eficiência e consistência.

C.3 Recomendações

C.3.1 Diagnóstico da autocorrelação espacial

O exame da autocorrelação espacial deve ser precedido do georreferenciamento dos elementos amostrais e da espacialização dos resíduos do modelo. Sua verificação pode ser feita:

- pela análise do gráfico espacial dos resíduos, que deve apresentar pontos com sinais dispersos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido em termos de *clusters* ou agrupamentos;
- pela análise do semivariograma, que é um gráfico da semivariância $\gamma(h)$ versus h ,

onde

$\gamma(h) = (1/2n) \sum [z(x_i) - z(x_i + h)]^2$, sendo n o número de pares de pontos amostrais, com atributos z , separados por uma distância h . Geralmente são ajustados modelos teóricos a estes pontos: modelo esférico, exponencial, linear ou gaussiano;

- pela aplicação dos testes de Moran I, LM (erro) ou LM (defasagem), pela definição prévia de uma matriz de pesos espaciais, conhecida como W , como, por exemplo, de contiguidade ou de distância.

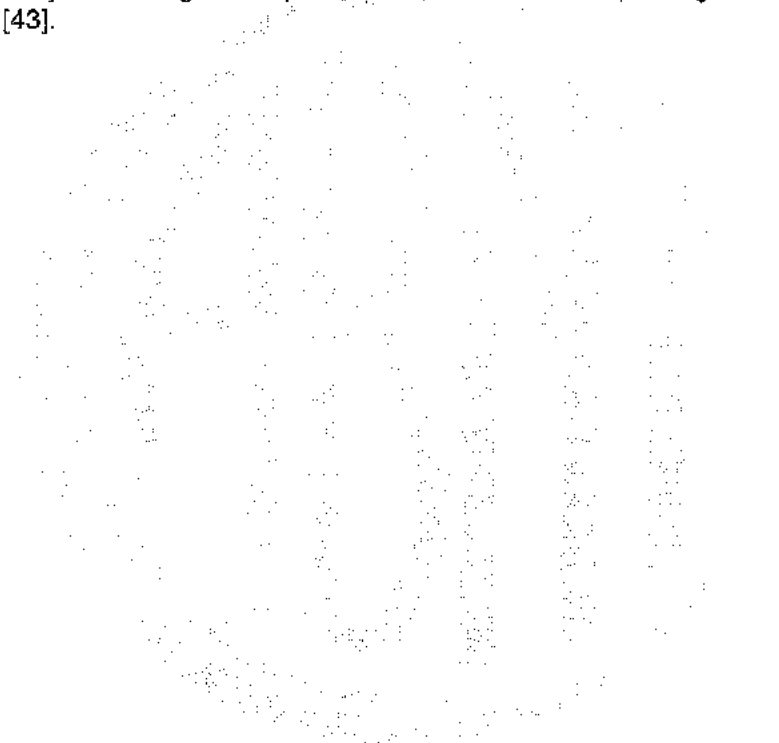
C.3.2 Incorporação de efeitos de dependência espacial

C.3.2.1 Quando os efeitos de dependência espacial forem inferidos pelo semivariograma, podem ser empregados métodos para determinar os pesos necessários a uma interpolação local, como, por exemplo, o método da Krigagem ¹¹⁾.

C.3.2.2 Quando os efeitos de dependência espacial forem inferidos por testes estatísticos, recomenda-se introduzir extensões convenientes no modelo clássico de regressão, considerando-se os efeitos de autocorrelação espacial nos erros, através do Modelo de Erro Espacial, ou os efeitos ocasionados pelas interações entre os preços, pelo Modelo de Defasagem Espacial.

A escolha do modelo a adotar – Modelo de Erro Espacial ou Modelo de Defasagem Espacial, pode ser feita com a utilização dos critérios de informação de Akaike (AIC) e de Schwartz (SC) ¹²⁾.

NOTA As recomendações bibliográficas para tratamento de dados por regressão espacial constam na Bibliografia, de [39] a [43].



11) Detalhes sobre esta metodologia podem ser encontrados em Matheron, G. (1965): *Les Variables Regionalisées et Leur Estimation*, Masson, Paris. Uma aplicação pode ser encontrada em Dantas et al. "Avaliação de Cidades por Inferência Espacial", *Anais do XIII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias*, Fortaleza – CE.

12) Detalhes sobre estes testes e aplicações desta metodologia podem ser encontrados em Dantas, et al. (2003) "Modelos Espaciais Aplicados ao Mercado de Apartamentos de Recife," *Anais do XII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias*, Belo Horizonte – MG.

Anexo D (infomativo)

Recomendações para a utilização de análise envoltória de dados (envoltória sob dupla ótica) (EDO/DEA)

D.1 Introdução

D.1.1 A análise envoltória de dados é uma técnica consagrada para a avaliação de produtividade e eficiência, que se baseia em modelagem econométrica para a estimação de uma função de produção formada pelas unidades analisadas mais eficientes (unidades *benchmarking*).

D.1.1.1 A partir dos dados coletados, define-se o espaço viável de produção, delimitado pela envoltória representativa dos melhores resultados, orientada segundo a minimização dos insumos ou a maximização dos produtos. A eficiência de cada uma das unidades observadas é determinada pela distância normalizada à envoltória, através da solução de problemas de programação linear (PPL).

D.1.1.2 A análise envoltória de dados sob dupla ótica (EDO-DEA) explica as variações observadas em uma ou mais variáveis de interesse (variáveis dependentes), utilizando outras variáveis explicativas do fenômeno (variáveis independentes).

D.1.1.3 No caso de utilização da técnica para avaliações imobiliárias, na ótica do vendedor, os insumos são representados pelas características relevantes do imóvel e o produto, pelo seu preço. Na ótica do comprador, o insumo é o preço do imóvel e os produtos, suas características relevantes. Através dos PPL, são definidos os hiperplanos convexos que correspondem à envoltória da ótica do vendedor, onde ocorrem os maiores preços, e os que correspondem à envoltória da ótica do comprador, onde ocorrem os menores preços.

D.1.2 O emprego da análise envoltória de dados sob dupla ótica (EDO-DEA) é especialmente útil para a realização de avaliações quando o tamanho da amostra de dados de mercado aproxima-se da própria população de eventos, para determinado tipo de imóvel, localização e período de tempo.

O procedimento também é útil nos casos de análise de viabilidade e eficiência de empreendimentos, velocidade de vendas, análise de custos de construção de empreendimentos, avaliação em massa, entre outros.

D.2 Pressupostos básicos

D.2.1 As variáveis independentes devem ter correlação positiva com a variável dependente. Caso isso não ocorra, devem ser realizadas transformações das variáveis independentes, de forma a alcançar esse pressuposto básico.

D.2.2 O número máximo de variáveis independentes (k) efetivamente utilizadas no modelo deve obedecer ao seguinte critério:

$$k < n / 3$$

D.3 Recomendações

D.3.1 No caso de utilização de EDO/DEA em amostra com tamanho muito inferior ao da população, recomenda-se verificar se a estimativa pontual encontra-se dentro do intervalo de confiança a 80 % calculado com o uso de modelo de regressão linear.

D.3.2 Recomenda-se que, no caso de utilização de variáveis expressas por dicotomias ou códigos alocados, haja pelo menos três dados para a mesma característica de cada variável.

D.3.3 A importância de cada uma das variáveis pode ser identificada pelo exame dos respectivos pesos, calculados pelo problema de programação linear (PPL) segundo o modelo dos multiplicadores, em cada ótica.

D.3.4 Possíveis dados de mercado atípicos devem ser investigados e sua retirada do modelo fica condicionada à apresentação de justificativas. Deve-se garantir que um dado atípico pode tornar uma envoltória menos aderente à massa de dados. Nesse sentido, recomenda-se que pelo menos 20 % dos dados de mercado pertençam a cada uma das envoltórias.

D.3.5 Uma forte dependência linear entre duas variáveis independentes pode provocar degenerações no modelo EDO/DEA e limita a sua utilização.

D.3.6 Para verificação da colinearidade, recomenda-se a análise da matriz de correlações, que espelha as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para resultados superiores a 0,80.

Para tratar dados na presença de colinearidade, é recomendável que sejam tomadas medidas corretivas, como a ampliação da amostra, a eliminação da variável redundante ou o uso de componentes principais.

D.4 Estimativa pontual

D.4.1 A técnica do EDO/DEA determina as distâncias às envoltórias do comprador e do vendedor, para cada dado observado. A partir dessas distâncias, estima-se o valor da variável dependente (estimativa pontual).

D.4.2 A estimativa pontual do valor do imóvel, que corresponde ao resultado da avaliação, é calculada com a utilização da curva de tendência central (CTC/EDO), pela minimização dos erros, conforme a seguinte expressão:

$$\hat{y} = z(y_v - y_c) + y_c$$

onde

$$z = \frac{\sum y_{obs} - \sum h_c y_{obs}}{\sum \left(\frac{1}{h_v} - h_c \right) y_{obs}}$$

z é a constante resultante da minimização dos erros;

$\hat{y}$ é a estimativa pontual do valor do imóvel;

y_{obs} é o preço observado do dado de mercado j;

- y_v é o valor do imóvel projetado na envoltória do vendedor para o dado de mercado j ;
- y_c é o valor do imóvel projetado na envoltória do comprador para o dado de mercado j ;
- h_c é a distância normalizada do dado de mercado j à envoltória do comprador;
- h_v é a distância normalizada do dado de mercado j à envoltória do vendedor.

NOTA As recomendações bibliográficas para a utilização de análise envoltória de dados (envoltória sob dupla ótica) (EDO/DEA) constam na Bibliografia, de [44] a [53].

Anexo E (infomativo)

Recomendações para tratamento de dados por redes neurais artificiais

E.1 Introdução

E.1.1 As redes neurais artificiais (RNA) são modelos matemáticos assemelhados às estruturas neurais biológicas e que podem, entre outras finalidades, ser utilizadas para o aprendizado e posterior generalização. As RNA do tipo multicamadas permitem obter respostas com modelos lineares e não lineares e melhorar o seu desempenho gradativamente, na medida em que interagem com o meio externo, quando se deseja estudar o comportamento de uma ou mais variáveis independentes em relação à outra variável dependente.

E.1.2 Nos modelos construídos com base nas RNA para representar o mercado, a variável dependente é expressa em função das variáveis independentes, nas escalas originais ou normalizadas, e das respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescidas de erro aleatório.

E.1.3 Com base em uma amostra extraída do mercado, os parâmetros populacionais são estimados por aprendizado e posterior generalização. As RNA são compostas por camadas de neurônios interconectados. Uma rede composta de um neurônio na camada de saída e de uma única camada intermediária é, em geral, suficiente para modelar o mercado imobiliário e gera, numa única saída, uma função não linear do tipo:

$$y(k) = f_s \left\{ \sum_{i=1}^m w_i f_i \left(\sum_{j=1}^n w_{ij} x_j + b_i \right) + b_s \right\}$$

onde

$y(k)$ é o valor estimado para o imóvel avaliando k ;

b_s é o termo de polarização do neurônio da camada de saída (bias);

b_i é o termo de polarização do neurônio da camada intermediária (bias);

w_i representa os pesos da saída de cada neurônio da camada intermediária;

w_{ij} representa os pesos da entrada j , conectado na saída do i -ésimo neurônio da camada intermediária;

x_j representa os valores das variáveis independentes para o imóvel avaliando;

f_s é a função de ativação da camada de saída;

f_i é a função de ativação da camada intermediária;

n é o número de entradas (variáveis independentes);

m é o número de neurônios da camada intermediária.

E.2 Recomendações

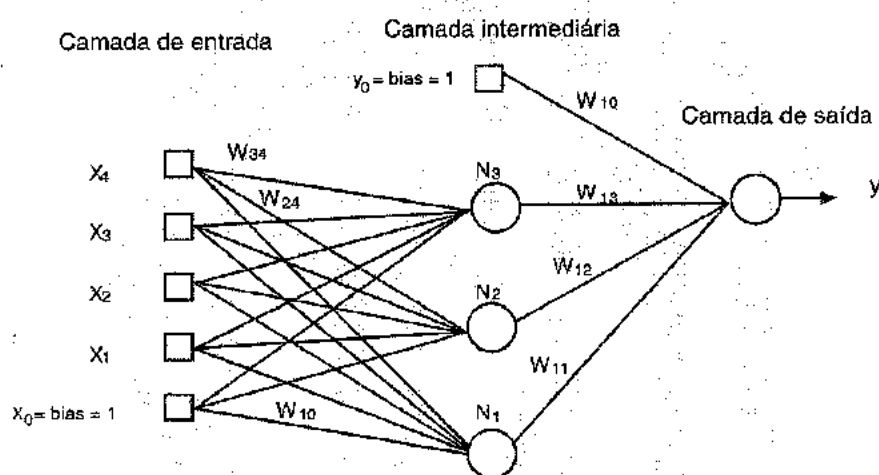
E.2.1 É necessário determinar, utilizando algoritmos de poda ou construtivos, a tipologia adequada da rede, o número de neurônios, o número de camadas e o tipo de função de ativação.

E.2.2 Recomenda-se observar, para as RNA, as prescrições contidas em A.2.1, A.6, A.7 e A.8.

E.2.3 Para cada treinamento da RNA encontram-se, em geral, resultados distintos. Recomenda-se a utilização de algoritmos para minimizar a variância na saída da rede, tais como o algoritmo de "bagging" ou o algoritmo multiobjetivo.

E.3 Apresentação do modelo

O modelo de RNA pode ser apresentado no laudo na forma e estrutura exemplificadas na Figura E.1, com indicação das funções de ativação utilizadas durante o processo de treinamento.



Legenda

w_1 (pesos da entrada para a camada intermediária) ($n \times m$ – n entradas por m neurônios)

w_{10}	w_{20}	w_{30}	w_{m0}
w_{11}	w_{21}	w_{31}	w_{m1}
w_{1n}	w_{2n}	w_{3n}	w_{mn}

w_2 (pesos da camada intermediária para a camada de saída)

w_{10}	w_{11}	w_{12}	w_{13}	w_{1n}
----------	----------	----------	----------	----------

Figura E.1 – Modelo de RNA com indicação das funções de ativação utilizadas durante o processo de treinamento

NOTA As recomendações bibliográficas para a utilização de redes neurais artificiais constam na Bibliografia, de [54] a [90].

Bibliografia

Aspectos gerais

- [1] Appraisal Institute – “The Appraisal of Real Estate”, Appraisal Institute, 1996.
- [2] Bain, Joe S. – “Industrial Organization” (1968). “Industrial Organization”, John Wiley and Sons, 1968.
- [3] Berrini, L.C. – “Avaliação de Imóveis”, Livraria Freitas Bastos, 1957.
- [4] Castro, C. Moura – “A Prática da Pesquisa”, Mc Graw-Hill, 1977.
- [5] Champness, P. (TEGOVA) – “Normas Europeas Aprobadas sobre Tasación de Bienes Inmuebles”, CSCAE/ATASA, 1998.
- [6] Damodaran, A. – “Avaliação de Investimentos – Ferramentas para Avaliar qualquer Ativo” – Qualitymark Editora, 1997.
- [7] Dantas, Rubens A. – “Engenharia de Avaliações - Uma Introdução à Metodologia Científica”, Pini, 1998.
- [8] Gujarati, D. – “Econometria Básica” – Makron Books, 2000.
- [9] Henderson e Quandt – “Teoria Microeconômica - Uma abordagem matemática”, McGrawHill, 1994.
- [10] Horngren, C. T., G. Foster, e S. M. Datar – “Cost Accounting: a Managerial Emphasis”, Prentice Hall, 1999.
- [11] IBAPE, Diversos, “Engenharia de Avaliações”, Editora PINI, São Paulo, 1974.
- [12] IBAPE, Diversos, “Avaliação para Garantias”, Editora PINI, São Paulo, 1983.
- [13] IBAPE-SP – “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2005”, IBAPE-SP, 2005.
- [14] IBAPE-SP – “Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE-SP”, IBAPE-SP, São Paulo, 2002.
- [15] IBAPE-SP – “Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE-SP”, IBAPE-SP, São Paulo, 2002.
- [16] IBAPE-SP, Diversos, “Engenharia de Avaliações”, Editora PINI, São Paulo, 2007.
- [17] International Valuation Standards Committee – “International Valuation Standards 2002”, IVSC, 2002.
- [18] Johnston, J. – “Métodos Econométricos”, Atlas, 1974.

- [19] Kmenta, J. – “Elementos de Econometria” – Atlas, 1978.
- [20] Law, A., Kelton, W.D. – “Simulation Modeling and Analysis”, McGrawHill, 1991.
- [21] Maddala, G.S. – “Econometrics”, McGraw-Hill, 1977.
- [22] Netter, J. e Wasserman, W. – “Applied Linear Statistical Models” – Richard D. Irwin, 1974.
- [23] Richardson, H.W., “Economia Urbana”, Interciência, 1978.
- [24] Ross, Stephen A., Westerfield, R. e Jaffe, J.F., Westerfield, R. e Jaffe, J.F. – “Administração Financeira: Corporate Finance”, Atlas, 1995.
- [25] Simonsen, M.H. – Teoria Microeconômica, FGV, 1979.
- [26] Smith, H., Tschappat, C. e Racster, R. – “Real Estate and Urban Development”, Irwin, 1977.
- [27] Van Horne, J.C. – “Financial Management and Policy”, Prentice Hall, 1998.
- [28] Wonnacott, R. e Wonnacott, T., “Fundamentos de Estatística. ”, Livros Técnicos e Científicos Editora, 1985.

Normas da ABNT

- [29] ABNT NBR 13752, Perícias de engenharia na construção civil;
- [30] ABNT NBR 14653-3, Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais;
- [31] ABNT NBR 14653-5, Avaliação de bens – Parte 5: Máquinas e equipamentos;
- [32] ABNT NBR 14653-6, Avaliação de bens – Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- [33] ABNT NBR 14653-7, Avaliação de bens – Parte 7: Patrimônios históricos e artísticos.

Legislação federal para a avaliação de aluguéis

- [34] Lei nº 10.406, de 10/01/2002 – Institui o Código Civil (especialmente o Capítulo V, artigos 565 a 578 – Da locação de coisas).
- [35] Lei nº 8.178 de 01/03/1991 – Estabelece regras sobre preços e salários, e dá outras providências.
- [36] Lei nº 8.245, de 18/10/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.
- [37] Lei nº 8.880, de 27/05/1994 – Dispõe sobre o programa de Estabilização Econômica e o Sistema Monetário Nacional, instituiu a Unidade Real de Valor (URV).
- [38] Lei nº 9.069, de 29/06/1995 – Dispõe sobre o Plano Real, o Sistema Monetário Nacional, estabelece as regras e condições de emissão do Real e os critérios para conversão das obrigações para o Real, e dá outras providências.

Regressão espacial (Anexo C)

- [39] Anselin, L. e. A. Bera – “Spatial dependence in linear regression models with an introduction to spatial econometrics”. In A. Ullah and D. Giles (Eds.), “Handbook of Applied Economic Statistics”, Marcel Dekker, New York, 1998.
- [40] Anselin, L. – “Exploratory spatial data analysis in a geocomputational environment”. In P. Longley, S. Brooks, B. Macmillan and R. McDonnell (Eds.), “Geocomputation, a Primer”, Wiley, New York, 1998.
- [41] Dantas, R. et al. – “Modelos Espaciais Aplicados ao Mercado de Apartamentos de Recife”, Anais do XII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, Belo Horizonte, 2003.
- [42] Dantas, R. et al. – “Avaliação de Cidades por Inferência Espacial”, Anais do XIII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, Fortaleza, 2006.
- [43] Matheron, G. – “Les Variables Regionalisées et Leur Estimation”, Masson, Paris, 1965.

Análise envoltória de dados (Anexo D)

- [44] Banker, R.D.; Charnes, A.; Cooper, W.W. – “Some Models for Estimating Technical Scale Inefficiencies in Data Envelopment Analysis”, *Management Science*, v. 30, n. 9, p. 1078-1092, 1984.
- [45] Charnes, A.; Cooper, W.W.; Rhodes E. – “Measuring the efficiency of decision-making units”, *European Journal of Operational Research*, v. 2, p. 429-444, 1978.
- [46] Debreu, G. – “The Coefficient of Resource Utilization”, *Econometrica*, nº 3, p. 273-292, 1951.
- [47] Debreu, G. – “Theory of Value: An Axiomatic Analysis of Economic Equilibrium”, Cowles Foundation for Research in Economics of Yale University, p. 28-79, New York, 1959.
- [48] Lins M.P.E., Calôba, G.M. – “Programação Linear com Aplicações na Teoria de Jogos e Avaliação de Desempenho”, Editora Interciência, Rio de Janeiro, 2006.
- [49] Lins M.P.E., Novaes L.F.L., Legey L.F. – “Real State Appraisal: A Double Perspective Data Envelopment Analysis Approach”, Springer Science + Business Media, 2005.
- [50] Lins, M.P.E., Meza, L.A. – “Análise Envoltória de Dados e Perspectivas de Integração ao Ambiente de Apoio à Decisão”, Ed. COPPE/UFRJ, Rio de Janeiro, 2000.
- [51] Novaes, L.F.L. – “Método da Envoltória sob Dupla Ótica aplicado na Avaliação Imobiliária em Ambiente SIG”, tese de doutorado, COPPE/UFRJ, Rio de Janeiro, 2002.
- [52] Novaes, L.F.L.; Lins, M.E.; Paiva, S.A.; Pinheiro Jr., L. F. – “Avaliação Imobiliária pelo Método da Envoltória sob Dupla Ótica”, 3º Simpósio Brasileiro de Engenharia de Avaliações, Curitiba, 2002.
- [53] Novaes, L.F.L.; Paiva, S.A. – “Curva de Tendência Central da Envoltória sob Dupla Ótica (CTC-EDO) definida pela Minimização do Somatório dos Resíduos”, 1º Congresso da SOBREA, Brasília, 2007.

Redes neurais (Anexo E)

- [54] Bishop, C.M. – “Neural Networks for Pattern Recognition”, Oxford University Press Inc., New York, 1995.
- [55] Braga, A. P. (Org.) – “IJCNN Tutorials Track on Learning Algorithms and Architectures”, v. 1, 1ª. ed., INNS, Washington, 1999.
- [56] Braga, A. P. (Org.); Ludermir, T. B. (Org.) – “Proceedings of the Vth Brazilian Symposium on Neural Networks”, 1ª ed., IEEE Computer Society Press, 1998.
- [57] Braga, A.P. (Org.) – “Anais do V Simpósio Brasileiro de Redes Neurais (Volume 2)”, 1ª ed., Belo Horizonte, 1998.
- [58] Braga, A.P.; Carvalho, A.P.L.F.; Ludemir, T.B. – “Redes Neurais Artificiais: Teoria e Aplicações”, LTC, Rio de Janeiro, 2000.
- [59] Braga, A.P.; Carvalho, A.P.L.F.; Ludemir, T.B. – “Sistemas Inteligentes – Fundamentos e Aplicações”, RECOPE-IA, Rede Cooperativa de Pesquisa em Inteligência Artificial, p. 141 a 168, Editora Manole, São Paulo, 2003.
- [60] Breiman, L. – “Bagging Predictors”, Technical Report nº 421, 1994.
- [61] Costa, M.A.; Braga, A.P.; Menezes, B.R. – “Improving Neural Networks Generalization with New Constructive and Pruning Methods”, Journal of Intelligent and Fuzzy Systems, v. 13, n. 2-4, p. 75-83, Holanda, 2003.
- [62] Costa, M.A.; Braga, A. P.; Menezes, B. R. – “Improving Genetalization of MLP with Sliding Mode Control and the Levenberg-Marquadt Algorithm”, Neurocomputing, Amsterdam, 2006.
- [63] Cun, Y. Le; Denker, J.S; Solla, S.A. – “Optimal Brain Damage: Advances in Neural Information Processing Systems”, vol.2, Morgan Kaufmann, p. 598-605, San Mateo, 1989.
- [64] Enders W. (1995). “Applied Econometric Time Series”, John Wiley & Sons, New York, 1995.
- [65] Fahlman, S.E.; Libiere, C. – “Advances in Neural Information Processing Systems”, v. 2, D. S. Touretzsky Ed., Morgan Kaufmann, San Mateo, 1990.
- [66] Guedes, J. C. – “Aplicação de Redes Neurais na Avaliação de Bens – Uma Comparação com a Análise de Regressão”, Anais do II Simpósio Brasileiro de Engenharia de Avaliações (AVALIAR), São Paulo, 2000.
- [67] Guedes, J. C. – “O Emprego de Inteligência Artificial na Avaliação de Bens”, Anais do VIII Congresso de Avaliações e Perícias (COBREAP), Florianópolis, 1995.
- [68] Gujarati, D. N. – “Econometria Básica”, 4ª Ed., Editora Campus, São Paulo, 2006.
- [69] Hagan, M.T., Menhaj, M.B. – “Training Feedforward Networks with the Marquardt Algorithm”, IEEE Transactions on Neural Networks, v. 5, n. 6, 1994.
- [70] Hassibi, B., Stork, D. G. – “Advances in Neural Information Processing Systems”, 5ª ed., Morgan Kaufmann, San Mateo, 1993.

- [71] Haykin, S., "Neural Networks, a Comprehensive Foundation", Prentice Hall, Upper Saddle River, New Jersey, 1999.
- [72] Haykin, S., "Redes Neurais: Princípios e Prática", 2ª ed., Bookman, Porto Alegre, 2001.
- [73] Jacobs, R.A.; Jordan, M.I.; Nowlan, S.J.; Hinton, G.E. – "Adaptive Mixture of Local Experts, Neural Computation", MIT Press, v. 3, nº 1, p. 79-87, 1991.
- [74] Khotanzad, A.; Elragal, H.; Lu, T.L. – "Combination of Artificial Neural Network Forecasters for Prediction of Natural Gas Consumption", IEEE Transactions on Neural Networks, v. 11, nº 2, p. 464-473, 2000.
- [75] Kohonen, T. – "Self-Organization and Associative Memory", 3ª ed., Springer-Verlag, Berlin, 1989.
- [76] Kovács, Z.L. – "Redes Neurais Artificiais: Fundamentos e Aplicações", 3ª ed., Livraria da Física, São Paulo, 2002.
- [77] Makridakis, S.; Wheelwright, S.; Hyndman, R.J. – "Forecasting Methods and Applications", 3ª ed., John Wiley & Sons, New York, 1998.
- [78] Melo, Brício – "Redes Neurais Eficientes, Mínimos Quadrados Eficazes", 3º Simpósio Brasileiro de Engenharia de Avaliações, Curitiba, 2002.
- [79] Melo, Brício – "Previsão de Séries Temporais usando Modelos da Composição de Especialistas Locais", tese de mestrado, Instituto Tecnológico de Aeronáutica, São José dos Campos, 2003.
- [80] Mitchell, T.M. – "Machine Learning", McGraw-Hill, Singapore, 1997.
- [81] Nascimento Júnior, C.L.; Yoneyama, T. – "Inteligência Artificial em Controle e Automação", Editora Edgard Blücher, São Paulo, 2000.
- [82] Parma, G.G.; Menezes, B.R.; Braga, A.P.; Costa, M. A. – "Sliding Mode Neural Network Control of an Induction Motor Drive", International Journal of Adaptive Control and Signal Processing, v 17, p. 501-508, 2003.
- [83] Pelli Neto, A.; Braga, A. P. – "Redes Neurais Artificiais aplicadas às Avaliações em Massa: Estudo de Caso para a Cidade de Belo Horizonte/MG", dissertação de mestrado, UFMG, Belo Horizonte, 2006.
- [84] Pelli Neto, A.; Zárate, L. E. – "Avaliação de Imóveis Urbanos com Utilização de Redes Neurais Artificiais", Anais do XII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, COBREAP, Belo Horizonte, 2003.
- [85] Pelli Neto, A. – "Avaliação de Imóveis Urbanos com Utilização de Sistemas Nebulosos (Redes Neuro-Fuzzy) e Redes Neurais Artificiais", Congresso Panamericano de Valuación, Cartagena, 2004.
- [86] Pelli Neto, A.; Zárate, L.E. – "Valuation of Urban Real Estate through Artificial Neural Networks", Artificial Intelligence and Applications, September 8 -10, v. 403-169, p. 523-528, Benalmádena, 2003.

- [87] Pelli Neto, A.; Braga, A.P. – “Redes Neurais Artificiais: Aplicação e Comparação dos Resultados com Regressão Linear na Avaliação de Imóveis Urbanos”, V Concurso Internacional de Avaliação y Catastro, SOITAVE, Caracas, 2005.
- [88] Pelli Neto, A.; Moraes, G. R. – “RNA sob dupla ótica – Modelando a Análise Envoltória de Dados (EDO-DEA) para Aplicação nas Avaliações de Imóveis Urbanos”, Anais do XII Congresso Brasileiro de Avaliações e Perícias, Fortaleza, 2006.
- [89] Pindyck R.S.; Rubinfeld, D.L. – “Econometric Models and Economic Forecasts”, 4ª ed., McGraw-Hill, New York, 1998.
- [90] Weigend A.S.; Gershenfeld, N.A. – “Time Series Prediction: Forecasting the Future and Understanding the Past”, Addison Wesley, Reading, 1994.



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

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28 - Vila Paternio

CEP: 08780-210 - Mogi das Cruzes - SP

Telefone: 11-4799-8877 - E-mail: molicruzes2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Domingos Parra Neto**

Vistos.

Cuida-se de cumprimento de sentença em que a parte autora pretendo o recebimento dos valores resultantes da condenação imposta aos réus pela r. sentença de fls. 124/128 (autos principais): pagamento dos valores de aluguel em atraso e demais encargos contratuais, nos termos dos cálculos de folhas 48/49, com correção do valor da multa contratual pela rescisão antecipada do contrato e com exclusão dos valores devidos a título de honorários advocatícios, corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de mora à razão de 1% ao mês, desde o respectivo vencimento, além de custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 20% do valor atualizado da condenação.

Às fls. 01/10, iniciado o cumprimento de sentença, pelo valor de R\$ 48.317,52, juntando-se, ademais, os documentos de fls. 11/20.

Por decisão de fls. 76, determinada a penhora dos direitos da parte executada (100%) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 7.874, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes – SP.

A r. decisão de fls. 128 determinou a avaliação do imóvel por perito, nomeando-se o Sr. Rafael Murgante da Silva *expert* judicial.

O laudo pericial foi juntado às fls. 144/221, intimando-se as partes (fls. 230/231), que se manifestaram às fls. 232/235 (executados) e 242 (exequente).

Os autos tornaram ao perito judicial para esclarecimentos, prestados às fls. 275/279, com manifestação do exequente às fls. 283 e dos executados às fls.

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

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28 - Vila Paternio

CEP: 08780-210 - Mogi das Cruzes - SP

Telefone: 11-4799-8877 - E-mail: molicruzes2cv@tjsp.jus.br

284/286.

Decido.

Conforme manifestação de fls. 120 (Caixa Econômica Federal), o imóvel objeto de constrição judicial encontra-se liquidado.

Isto posto, não havendo interesse da empresa pública em questão, **atualize-se o cadastro processual para exclusão da CEF e seu patrono.**

No mais, o laudo pericial e esclarecimentos de fls. 144/221 e 275/279 informam que o valor do imóvel constricto às fls. 76 perfaz a quantia de R\$ 429.000,00, atualizado até setembro de 2020.

Nesse eito, nada há a opor ao laudo apresentado, mormente porque o profissional responsável pela perícia valeu-se de metodologia específica para avaliação de imóveis, consoante se verifica às fls. 164/165.

Posto isto, **homologo o laudo pericial e esclarecimentos de fls. 144/221 e 275/279, para declarar o valor do imóvel penhorado em R\$ 429.000,00 (quatrocentos e vinte e nove mil reais), atualizado até julho de 2021 (fls. 185).**

Manifeste-se o exequente, no prazo de 05 (cinco) dias, em termos de prosseguimento do feito, indicando as medidas constritivas que entender pertinentes e trazendo demonstrativo atualizado e discriminado do débito exequendo.

Sem prejuízo, **providencie a zelosa serventia a atualização do cadastro processual para exclusão da terceira interessada,** nos termos da presente decisão.

Int.

Mogi das Cruzes, 17 de fevereiro de 2022.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0101/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)	D.J.E
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)	D.J.E
Gustavo Ouvinhas Gavioli (OAB 163607/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Cuida-se de cumprimento de sentença em que a parte autora pretendo o recebimento dos valores resultantes da condenação imposta aos réus pela r. sentença de fls. 124/128 (autos principais): pagamento dos valores de aluguel em atraso e demais encargos contratuais, nos termos dos cálculos de folhas 48/49, com correção do valor da multa contratual pela rescisão antecipada do contrato e com exclusão dos valores devidos a título de honorários advocatícios, corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de mora à razão de 1% ao mês, desde o respectivo vencimento, além de custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 20% do valor atualizado da condenação. Às fls. 01/10, iniciado o cumprimento de sentença, pelo valor de R\$ 48.317,52, juntando-se, ademais, os documentos de fls. 11/20. Por decisão de fls. 76, determinada a penhora dos direitos da parte executada (100%) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 7.874, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes SP. A r. decisão de fls. 128 determinou a avaliação do imóvel por perito, nomeando-se o Sr. Rafael Murgante da Silva expert judicial. O laudo pericial foi juntado às fls. 144/221, intimando-se as partes (fls. 230/231), que se manifestaram às fls. 232/235 (executados) e 242 (exequente). Os autos tornaram ao perito judicial para esclarecimentos, prestados às fls. 275/279, com manifestação do exequente às fls. 283 e dos executados às fls. 284/286. Decido. Conforme manifestação de fls. 120 (Caixa Econômica Federal), o imóvel objeto de constrição judicial encontra-se liquidado. Isto posto, não havendo interesse da empresa pública em questão, atualize-se o cadastro processual para exclusão da CEF e seu patrono. No mais, o laudo pericial e esclarecimentos de fls. 144/221 e 275/279 informam que o valor do imóvel constrito às fls. 76 perfaz a quantia de R\$ 429.000,00, atualizado até setembro de 2020. Nesse eito, nada há a opor ao laudo apresentado, mormente porque o profissional responsável pela perícia valeu-se de metodologia específica para avaliação de imóveis, consoante se verifica às fls. 164/165. Posto isto, homologo o laudo pericial e esclarecimentos de fls. 144/221 e 275/279, para declarar o valor do imóvel penhorado em R\$ 429.000,00 (quatrocentos e vinte e nove mil reais), atualizado até julho de 2021 (fls. 185). Manifeste-se o exequente, no prazo de 05 (cinco) dias, em termos de prosseguimento do feito, indicando as medidas constitutivas que entender pertinentes e trazendo demonstrativo atualizado e discriminado do débito exequendo. Sem prejuízo, providencie a zelosa serventia a atualização do cadastro processual para exclusão da terceira interessada, nos termos da presente decisão. Int."

Mogi das Cruzes, 18 de fevereiro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0101/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 21/02/2022. Considera-se a data de publicação em 22/02/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)
Gustavo Ovinhas Gavioli (OAB 163607/SP)

Teor do ato: "Vistos. Cuida-se de cumprimento de sentença em que a parte autora pretendo o recebimento dos valores resultantes da condenação imposta aos réus pela r. sentença de fls. 124/128 (autos principais): pagamento dos valores de aluguel em atraso e demais encargos contratuais, nos termos dos cálculos de folhas 48/49, com correção do valor da multa contratual pela rescisão antecipada do contrato e com exclusão dos valores devidos a título de honorários advocatícios, corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de mora à razão de 1% ao mês, desde o respectivo vencimento, além de custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 20% do valor atualizado da condenação. Às fls. 01/10, iniciado o cumprimento de sentença, pelo valor de R\$ 48.317,52, juntando-se, ademais, os documentos de fls. 11/20. Por decisão de fls. 76, determinada a penhora dos direitos da parte executada (100%) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 7.874, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes SP. A r. decisão de fls. 128 determinou a avaliação do imóvel por perito, nomeando-se o Sr. Rafael Murgante da Silva expert judicial. O laudo pericial foi juntado às fls. 144/221, intimando-se as partes (fls. 230/231), que se manifestaram às fls. 232/235 (executados) e 242 (exequente). Os autos tornaram ao perito judicial para esclarecimentos, prestados às fls. 275/279, com manifestação do exequente às fls. 283 e dos executados às fls. 284/286. Decido. Conforme manifestação de fls. 120 (Caixa Econômica Federal), o imóvel objeto de constrição judicial encontra-se liquidado. Isto posto, não havendo interesse da empresa pública em questão, atualize-se o cadastro processual para exclusão da CEF e seu patrono. No mais, o laudo pericial e esclarecimentos de fls. 144/221 e 275/279 informam que o valor do imóvel constrito às fls. 76 perfaz a quantia de R\$ 429.000,00, atualizado até setembro de 2020. Nesse eito, nada há a opor ao laudo apresentado, mormente porque o profissional responsável pela perícia valeu-se de metodologia específica para avaliação de imóveis, consoante se verifica às fls. 164/165. Posto isto, homologo o laudo pericial e esclarecimentos de fls. 144/221 e 275/279, para declarar o valor do imóvel penhorado em R\$ 429.000,00 (quatrocentos e vinte e nove mil reais), atualizado até julho de 2021 (fls. 185). Manifeste-se o exequente, no prazo de 05 (cinco) dias, em termos de prosseguimento do feito, indicando as medidas constitutivas que entender pertinentes e trazendo demonstrativo atualizado e discriminado do débito exequendo. Sem prejuízo, providencie a zelosa serventia a atualização do cadastro processual para exclusão da terceira interessada, nos termos da presente decisão. Int."

Mogi das Cruzes, 21 de fevereiro de 2022.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP.

Ref.: Cumprimento de Sentença

n. 0016479-91.2019.8.26.0361

JOSE CARLOS ALEXANDRE

Já qualificado nos autos epigrafados que move contra GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA – ME e DELMA DE ALMEIDA SARTORI, vem, por seu advogado infrafirmado, atendendo a r.decisão de fls.349/350, expor e ao final requerer a V.Exa o quanto segue:

1. Inicialmente requer a juntada do incluso demonstrativo atualizado e discriminado do débito exequendo.

2. Outrossim em termos de prosseguimento, e nos permissivos dos artigos 879, inciso II e 883, ambos do Código de Processo Civil - CPC, em vista que para a alienação de bens penhorados e avaliados, o procedimento mais eficaz e democrático é o leilão judicial, sendo a forma eletrônica eleita como meio preferencial pelo CPC (art. 882, do CPC), já que além da grande acessibilidade aos interessados, que podem enviar seus lances de qualquer lugar do mundo, evitando questionamentos, pois é também a forma mais transparente, uma vez que as partes e os interessados do processo podem acompanhar os leilões ao vivo, via internet.

E, tendo em vista que esta forma de alienação segue os termos regulamentados pelo artigo 879 e seguintes do Código de Processo Civil, Provimento 1.625/2009 do Conselho Superior da Magistratura - CSM/TJSP e Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, requer se digne V.Exa autorizar a realização da alienação dos bem imóvel penhorado e avaliado, com base no art. 883 do CPC, nomeando uma gestora de leilões de confiança deste DD.Juízo, devidamente habilitado e cadastrado no Portal de Auxiliares da Justiça do Estado de São Paulo, determinar-se a digna serventia, que providencie a intimação da Gestora quanto à realização da alienação eletrônica.

Salienta-se que todo o procedimento desde a nomeação até a apresentação do auto de leilão positivo ou negativo deverá ser conduzido pelo Leiloeiro indicado, com a finalidade de angariar o maior número de participantes no certame, primando pela rapidez na elaboração, publicação dos editais, intimações das partes e interessados e prestação de contas.

Por fim, prestigiando-se a celeridade, a economia e a efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, requer-se seja o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1.496/2008), estabelecendo um prazo de 90 dias para esse fim. Neste caso, havendo propostas de compras a vista, ou parceladas do correspondente ativo, referido Leiloeiro as levará à apreciação e aprovação deste MM.Juízo.

Termos em que,

Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 21 de fevereiro de 2022

ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE

OAB/SP 168.646

Despejo
Correção Monetária
Valores atualizados até 21/02/2022
Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais
Multa do Art. 523 NCPC incluída no cálculo

IPTU

13/11/2018	R\$ 653,08 : 69,953995 x 85,375435	R\$ 797,05
	Juros moratórios [de 13/11/2018 a 21/02/2022: 1,00% simples] = 39,00000%	R\$ 310,85
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 221,58
	Subtotal	R\$ 1.329,48

IPTU

13/12/2018	R\$ 635,08 : 69,779110 x 85,375435	R\$ 777,03
	Juros moratórios [de 13/12/2018 a 21/02/2022: 1,00% simples] = 38,00000%	R\$ 295,27
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 214,46
	Subtotal	R\$ 1.286,76

Aluguel

30/12/2018	R\$ 4.750,00 : 69,779110 x 85,375435	R\$ 5.811,67
	Juros moratórios [de 30/12/2018 a 21/02/2022: 1,00% simples] = 37,00000%	R\$ 2.150,32
	Multa (10%)	R\$ 581,17
	Honorários (20,00%)	R\$ 1.708,63
	Subtotal	R\$ 10.251,79

Aluguel

30/01/2019	R\$ 4.750,00 : 69,876800 x 85,375435	R\$ 5.803,55
	Juros moratórios [de 30/01/2019 a 21/02/2022: 1,00% simples] = 36,00000%	R\$ 2.089,28
	Multa (10%)	R\$ 580,35
	Honorários (20,00%)	R\$ 1.694,64
	Subtotal	R\$ 10.167,81

IPTU

		fls. 357
09/02/2019	R\$ 682,87 : 70,128356 x 85,375435	R\$ 831,34
	Juros moratórios [de 09/02/2019 a 21/02/2022: 1,00% simples] = 36,000000%	R\$ 299,28
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 226,12
	Subtotal	R\$ 1.356,74
Aluguel		
28/02/2019	R\$ 4.750,00 : 70,128356 x 85,375435	R\$ 5.782,73
	Juros moratórios [de 28/02/2019 a 21/02/2022: 1,00% simples] = 35,000000%	R\$ 2.023,96
	Multa (10%)	R\$ 578,27
	Honorários (20,00%)	R\$ 1.676,99
	Subtotal	R\$ 10.061,95
IPTU		
09/03/2019	R\$ 682,87 : 70,507049 x 85,375435	R\$ 826,87
	Juros moratórios [de 09/03/2019 a 21/02/2022: 1,00% simples] = 35,000000%	R\$ 289,41
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 223,26
	Subtotal	R\$ 1.339,53
Oficial Justiça		
13/03/2019	R\$ 77,10 : 70,507049 x 85,375435	R\$ 93,36
	Juros moratórios [] = 0,000000%	R\$ 0,00
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 0,00
Aluguel		
28/03/2019	R\$ 4.750,00 : 70,507049 x 85,375435	R\$ 5.751,67
	Juros moratórios [de 28/03/2019 a 21/02/2022: 1,00% simples] = 34,000000%	R\$ 1.955,57
	Multa (10%)	R\$ 575,17
	Honorários (20,00%)	R\$ 1.656,48
	Subtotal	R\$ 9.938,89
Oficial Justiça		
31/03/2019	R\$ 77,10 : 70,507049 x 85,375435	R\$ 93,36
	Juros moratórios [] = 0,000000%	R\$ 0,00

		fls. 358
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 0,00
Multa contratual		
01/04/2019	R\$ 12.468,74 : 71,049953 x 85,375435	R\$ 14.982,76
	Juros moratórios [de 01/04/2019 a 21/02/2022: 1,00% simples] = 34,00000%	R\$ 5.094,14
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 4.015,38
	Subtotal	R\$ 24.092,27
Oficial Justiça		
15/05/2019	R\$ 77,10 : 71,476252 x 85,375435	R\$ 92,09
	Juros moratórios [] = 0,00000%	R\$ 0,00
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 0,00
Oficial Justiça		
27/06/2019	R\$ 77,10 : 71,583466 x 85,375435	R\$ 91,95
	Juros moratórios [] = 0,00000%	R\$ 0,00
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 0,00
Oficial Justiça		
06/11/2020	R\$ 82,83 : 75,163517 x 85,375435	R\$ 94,08
	Juros moratórios [] = 0,00000%	R\$ 0,00
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 0,00
Perito		
15/09/2021	R\$ 2.100,00 : 81,555240 x 85,375435	R\$ 2.198,37
	Juros moratórios [] = 0,00000%	R\$ 0,00
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 0,00
Custas Iniciais		
27/02/2020	R\$ 671,75 : 73,147099 x 85,375435	R\$ 784,05
	Juros moratórios [] = 0,00000%	R\$ 0,00

	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 0,00
BACENJUD		
12/03/2020	R\$ 16,00 : 73,271449 x 85,375435	R\$ 18,64
	Juros moratórios [] = 0,00000%	R\$ 0,00
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 0,00
BACENJUD		
12/03/2020	R\$ 16,00 : 73,271449 x 85,375435	R\$ 18,64
	Juros moratórios [] = 0,00000%	R\$ 0,00
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 0,00
Intimação Digital AR		
09/10/2020	R\$ 23,55 : 74,500463 x 85,375435	R\$ 26,99
	Juros moratórios [] = 0,00000%	R\$ 0,00
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 0,00
Arisp		
22/11/2020	R\$ 273,00 : 75,163517 x 85,375435	R\$ 310,09
	Juros moratórios [] = 0,00000%	R\$ 0,00
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 0,00
Perito		
26/02/2021	R\$ 1.500,00 : 77,193242 x 85,375435	R\$ 1.658,99
	Juros moratórios [] = 0,00000%	R\$ 0,00
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 0,00

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	44.027,88	2.817,41	46.845,29
Juros Moratórios	14.508,06	0,00	14.508,06
Multas	2.314,96	0,00	2.314,96
Honorários	11.637,54	0,00	11.637,54
Multas 523 NCPC	8.001,90	281,74	8.283,64
Honorários Sucumbenciais (10,00%)	0,00	0,00	7.530,59
TOTAL	80.490,35	3.099,15	91.120,08



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio - CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

CERTIDÃO

Processo nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
Requerente: **José Carlos Alexandre**
Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que foi procedida a atualização no cadastro do SAJ, excluindo-se a CEF e seu advogado conforme fls. 349/50. Nada Mais. Mogi das Cruzes, 24 de fevereiro de 2022. Eu, ____, Antonio Soares Filho, Escrevente Técnico Judiciário.



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL
DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES – SP.**

Autos nº 0016479-91.2019.8.26.0361

Cumprimento de sentença

DELMA DE ALMEIDA SARTORI e OUTRAS, já qualificados nos autos da *AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA* promovida por **JOSÉ CARLOS ALEXANDRE**, em face de Cumprimento de Sentença, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fundamento no artigo 1.018, do Código de Processo Civil, informar a interposição do agravo de instrumento, em face da decisão que homologou o laudo pericial, por seus fundamentos.

Data vênua, requer, outrossim, caso seja o entendimento desse juízo, a modificação de ofício, informando ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – SP, conforme previsto no §1º, do dispositivo legal acima mencionado.

Nesses termos,

Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 17 de março de 2022.

Paulo Guimarães

PAULO GUIMARÃES C. DA SILVA JR.

OAB/SP nº 248.282



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR PRESIDENTE DO EGRÉGIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO – SP.**

Processo nº 1002675-39.2019.8.26.0361

Ref: Ação de Despejo c/c Cobrança em fase de Cumprimento de Sentença

i) GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA – ME,

pessoa jurídica de direito privado, inscrita com o CNPJ sob o nº 01.222.984/0001-18, neste ato, devidamente representada pelo Sr. *RONALDO ALEXANDER GUAZZELLI*, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 23.893.499-8 SSP/SP, inscrito como CPF sob o nº 155.292.248-06 e *ROBERTA SARTORI GUAZZELLI*, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 25.516.147-5, inscrita com o CPF sob o nº 250.056.408-86, residentes e domiciliados na Rua Jorge Salomão, nº 668, Vila Suissa, Mogi das Cruzes – SP e **ii) DELMA DE ALMEIDA SARTORI**, brasileira, divorciada, aposentada, portadora da Carteira de Identidade RG nº 3.887.697 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 001.251.948-03, residente e domiciliada na Rua Francisco Vaz Coelho, nº 1231 – Vila Lavinia – Mogi das Cruzes – SP – CEP. 08735-440, por seu advogado e procurador que a esta subscreve nos autos da *AÇÃO DE DESPEJO C.C COBRANÇA*, em fase de *CUMPRIMENTO DE SENTENÇA*, promovido por **JOSÉ CARLOS ALEXANDRE**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fundamento no artigo 1.015, parágrafo único, do Código de Processo Civil, manejar o presente



AGRAVO DE INSTRUMENTO COM PEDIDO DE EFEITO
SUSPENSIVO

Em face da decisão do juiz singular que homologou o laudo pericial, com as inclusas razões de recurso anexa.

Declina, para os fins do disposto no artigo 1.016, inciso IV, do Código e Processo Civil, o nome dos procuradores que constam nos autos.

- **Pelos Agravantes:**

- Advogado

- **Paulo Guimarães Colela da Silva Junior**, inscrito na OAB/SP sob o nº 248.282, com endereço na Avenida Prefeito Carlos Ferreira Lopes, nº 703, sala 1.004, Mogi das Cruzes – SP.

- **Pelos Agravados:**

- **Alexandre Carlos de Andrade**, inscrito na OAB/SP sob o nº 168.646, com endereço na Avenida Engenheiro Miguel Gemma, nº 838, Mogi das Cruzes – SP.

Ainda que o processo originário tramita na forma eletrônica, nessa oportunidade, as Agravantes instruem o presente agravo de instrumento com as cópias principais do processo, incluindo as peças obrigatórias aludidas no artigo 1.017 e seus incisos do Código de Processo Civil.

Requer, assim, seja autuado e processado o presente recurso na forma da lei adjetiva.

Requer, enfim, que as decisões sejam disponibilizadas em nome do causídico subscritor.



Termos em que,

Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 17 de março de 2022.

Paulo Guimarães
PAULO GUIMARÃES C. DA SILVA JR.
OAB/SP nº 248.282



RAZÕES DE AGRAVO DE INSTRUMENTO

Agravante: **DELMA DE ALMEIDA SARTORI E OUTROS**

Agravado: **JOSÉ CARLOS ALEXANDRE**

Origem: 2ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes – SP;

EGRÉGIO TRIBUNAL,

COLEND A CÂMARA,

EMÉRITOS JULGADORES.

Do caso dos autos

Cuida-se, inicialmente, de processo de Ação de Despejo, cumulada com cobrança de aluguéis, em fase de cumprimento de sentença.

Em suma, o Agravado pleiteia a cobrança dos valores dos aluguéis vencidos, conforme sentença da ação originária.

O Agravado às fls. 52/53 (nos autos principais) solicitou a realização de penhora sobre o bem imóvel ofertado em caução no contrato de locação, constante do item b.1 de fls.09/10, de propriedade da fiadora.



Foi determinada a avaliação pericial do imóvel para determinar o valor inerente à futura hasta.

Contudo, o perito judicial concluiu a perícia avaliando o imóvel em R\$ 429.000,00 (quatrocentos e vinte e nove mil reais), utilizando como avaliação o método evolutivo, ou seja, no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando, conforme normas de avaliação de imóveis urbanos, IBAPE.

Todavia, o método utilizado pelo ilustre perito reduz o valor de avaliação do imóvel, o que até mesmo diverge às regras de avaliação de imóveis urbanos, como definidos na ABNT-NBR 14653-2.

Referido laudo deveria ter utilizado como atualização o método comparativo de mercado, pois permite analisar além do quanto exposto, como também as variáveis do modelo do imóvel, o levantamento de mercado na região, sendo que o valor de mercado do imóvel é muito superior ao que está sendo considerado pelo perito, ocasionando assim, prejuízo as partes Agravantes.

Entretanto, mesmo que demonstrado o enorme prejuízo que pode ser trazido aos Agravantes em decorrência do laudo exarado pelo Perito Judicial e discordância, tiveram seu pedido de impugnação indeferido.

Com efeito, a decisão agravada não merece prosperar, o que se espera pelo provimento do presente recurso. Senão vejamos.

II – DO MÉRITO

a) TEMPESTIVIDADE.



A decisão agravada foi disponibilizada no dia 17/02/2022 e considerando a data de sua publicação o dia 22/02/2022, o prazo para a interposição do presente recurso expira no dia 18 de março de 2022, portanto, tempestivo o presente recurso.

b) DAS RAZÕES PARA A REFORMA

Conforme dito alhures, o presente agravo de instrumento tem o escopo de modificar a decisão de primeira instância, que homologou o laudo pericial.

Com efeito, impõe transcrever o trecho da decisão agravada, a saber:

“No mais, o laudo pericial e esclarecimentos de fls. 144/221 e 275/279 informam que o valor do imóvel constricto às fls. 76 perfaz a quantia de R\$429.000,00, atualizado até setembro de 2020. Nesse eito, nada há a opor ao laudo apresentado, mormente porque o profissional responsável pela perícia valeu-se de metodologia específica para avaliação de imóveis, consoante se verifica às fls. 164/165. Posto isto, homologo o laudo pericial e esclarecimentos de fls. 144/221 e 275/279, para declarar o valor do imóvel penhorado em R\$ 429.000,00(quatrocentos e vinte e nove mil reais), atualizado até julho de 2021 (fls. 185)”.

Na decisão acima, há o fundamento utilizado pelo magistrado, isto é, **“Nesse eito, nada há a opor ao laudo apresentado, mormente porque o profissional responsável pela perícia valeu-se de metodologia específica para avaliação de imóveis, consoante se verifica às fls. 164/165”.**



A questão principal cinge-se ao método utilizado pelo perito (evolutivo), ao contrário do método anotado pelas agravantes, o comparativo, sem olvidar aos parâmetros seja pelo IBAPE, seja pela ABNT!

Pois bem, como apontado na impugnação ao referido laudo, os valores apurados estão em dissonância à realidade do imóvel.

Houve tão somente uma avaliação, sem ao menos observar as Normas Técnicas Brasileiras – NBR.

Nesta norma, quando da avaliação de imóveis, deve constar ao menos:

1. Apresentação de base de dados em número mínimo determinado, composta por imóveis comparados ao avaliando, constando informações, tais como: área, local, preço, fonte de informação, data e demais características que influenciam o imóvel.

2. Tratamento matemático, isto é, tratamento por fatores ou inferência estatística, com a finalidade de comparar os dados ao do imóvel avaliando, com a finalidade de obter um valor no mínimo aceitável e com grau de precisão e fundamentação escolhido pelo avaliador.

Destaca-se que a avaliação em questão foi realizada pelo método evolutivo, metodologia com utilização indicada para as situações onde o avaliador não localiza elementos amostrais suficientes para elaboração do laudo pelo método indicado pela norma.



Ademais, a utilização do método evolutivo, ao utilizar dois métodos distintos para avaliar o valor do terreno e da construção resultando em um valor final, para o bem avaliado, carregado de grande subjetividade.

Os normativos ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2, respectivamente, normativo geral de avaliação e avaliação de imóveis urbanos, têm em sua redação a indicação de utilização do método comparativo direto de dados de mercado para avaliação de imóveis.

O tratamento dos dados amostrais pode ser realizado por análise de fatores ou por inferência estatística (método científico). Tal indicação é realizada no item 7.5 da NBR 14.653-1, e informa que para identificação do valor de mercado de um imóvel, sempre que possível, deve-se preferir a utilização desse método. O que determina a possibilidade de utilização desta metodologia é a existência de dados de mercado suficientes para formação de uma amostra que seja representativa.

No caso em questão, o perito em sua manifestação, aduz que:

“O imóvel, objeto da presente Ação, não se trata de uma casa padronizada, não sendo possível obter paradigmas com grau de semelhança suficiente para aplicação do Método Comparativo Direito”

Contudo, não entra em detalhes acerca da não padronização da casa, porém conforme buscas realizadas pelas Agravantes, existem imóveis semelhantes à casa objeto da avaliação suficientes na região para constituição de uma amostra representativa.



Com todo o respeito, a fundamentação do perito contradiz até mesmo o estudo utilizado pelo próprio expert.

Isso porque, colaciona ao presente recurso o manual elaborado pelo próprio “Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – SP” – **(doc. anexo)**.

Nota-se, que o estudo do IBAPE apresenta a ideia de utilizar o método evolutivo, sob o fato de comercialização, ou seja, baseado no terreno e benfeitorias! – ao passo que o método comparativo vai analisar o padrão CONSTRUTIVO PARA VENDA, data vênua, o processamento atual nos autos, venda, por hasta pública!

Outro ponto que reforça o afastamento da homologação da perícia, diz respeito ao fato de o perito mencionar que a casa “não é padronizada”. Ora, o próprio estudo do IBAPE menciona que todo e qualquer imóvel possui padrão ou padronização, porém deveria ser a obrigação do ilustre perito definir.

Aliás, questiona-se: se a casa não é padronizada, a avaliação resultou somente ao terreno e benfeitoria? o que não se mostra razoável; fato que ratifica toda a argumentação e fundamentação das Agravantes!

Portanto, é evidente que o Laudo, em que pese acolhido, não é o que diz respeito à realidade do imóvel, data vênua, devendo ser afastada a sua homologação.

Neste sentido, em recente entendimento proferido pelo E. TJSP, se decidiu que a inobservância das Normas Técnicas é suficiente para a desconstituição de Laudo e que deve ser refeito, in verbis:



AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO QUE REJEITOU A IMPUGNAÇÃO AO LAUDO DO PERITO E HOMOLOGOU A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

ANTERIOR AGRAVO DE INSTRUMENTO INTERPOSTO PELA EXEQUENTE FOI PROVIDO PARA AFASTAR A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PELO OFICIAL DE JUSTIÇA E PERMITIR A AVALIAÇÃO POR PROFISSIONAL ESPECIALIZADO, COM AMPARO NA NORMA NBR 14653-2 DA ABNT.

RECURSO DOS EXECUTADOS, SOB O FUNDAMENTO DE QUE O LAUDO NÃO ATENDEU AOS PARÂMETROS DA REFERIDA NORMA.

RESPEITADO O TRABALHO DO I. PERITO, FATO É QUE A AVALIAÇÃO DO BEM TAL COMO APRESENTADO NÃO OBSERVOU AS PARTICULARIDADES DO IMÓVEL E DA REGIÃO, ASSIM COMO CARECE DE FUNDAMENTAÇÃO À LUZ DA NORMATIVA DA ABNT QUANTO AO CÁLCULO EMPREGADO PARA APURAR O PREÇO DO METRO QUADRADO, TENDO EM VISTA QUE CONSISTE NA MÉDIA SIMPLES DOS VALORES APURADOS JUNTO A QUATRO IMOBILIÁRIAS DA REGIÃO.

NECESSIDADE DE NOVA AVALIAÇÃO, DEVIDAMENTE FUNDAMENTADA À LUZ DA 14653-2 DA ABNT. PRECEDENTE DESTE EGRÉGIOTRIBUNAL DE JUSTIÇA.



RECURSO PROVIDO.

*(TJ-SP - 2158184-88.2021.8.26.0000 Alberto Gosson
Comarca: Sertãozinho Órgão julgador: 22ª Câmara de
Direito Privado Data do julgamento: 01/12/2021 Data de
publicação: 03/12/2021.)*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – "EXECUÇÃO DE
TÍTULO EXTRAJUDICIAL" – Insurgência contra
decisão homologatória do laudo pericial que atribuiu
valor às vagas de garagem penhoradas nos autos –
Enorme discrepância entre a conclusão do Perito Oficial
e o parecer técnico do Assistente contratado pelo
executado – Fundada dúvida deste Órgão Julgador
quanto ao acerto do exame oficial – Faz-se necessária a
realização de novo exame pericial de avaliação –
Inteligência do art. 873, inciso III, do CPC – Decisão
reformada – RECURSO PROVIDO 2223283-
05.2021.8.26.0000 Relator(a): Ana Catarina Strauch
Comarca: Guarulhos Órgão julgador: 37ª Câmara de
Direito Privado Data do julgamento: 01/02/2022 Data de
publicação: 02/02/2022*

Por fim, preceitua o artigo 873, inciso I, do Código de

Processo Civil que:

Art. 873. É admitida nova avaliação quando:



I - qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador; (grifo nosso).

Desse modo, tendo em vista avaliação realizada pelo Perito e em desconformidade com a real situação e análise sob a ótica da ABNT e IBAPE, há de ser reformada a r. Decisão, com o afastamento da homologação com nova elaboração do Laudo Pericial, do método comparativo direto de dados de mercado

c) CONCESSÃO DO EFEITO SUSPENSIVO.

A moderna ótica do processo civil contemporâneo, como corolário da garantia do devido processo legal, não admite, salvo justificadas exceções, qualquer surpresa que coloque em perigo o direito material da parte, decorrente de decisão escudada em ponto jurídico fundamental por ela não alvitado.

Daí, porque o Tribunal deve dar conhecimento prévio de qual direção o direito subjetivo encontra-se exposto ao risco, aproveitando apenas os fatos sobre os quais as partes tenham tomado posição. Dessa forma, os litigantes estarão melhor aparelhados para defender o seu direito e influir na decisão judicial.

É certo que essa regra legal também se aplica no concernente às hipóteses previstas no artigo 932, bem como o 1.019, inciso I, ambos, do Código de Processo Civil.

Com efeito, se o fato superveniente disser respeito à alteração do litigante deverá ser ele levado na devida conta caso haja sido formulado pleito de tutela, com lastro em uma das situações previstas na legislação processual.



Desse modo, evidencia-se, no curso dos autos, a possibilidade superveniente de dano irreparável ou de difícil reparação, na medida em que se deve ser deferido o efeito suspensivo, antes da análise do mérito do presente agravo de instrumento.

Como anota Teori Albino Zavascki (Antecipação da tutela e colisão de direitos fundamentais, Limitares (obra coletiva), São Paulo, Ed. RT, 1995, pág. 93), poderá ocorrer que a situação de perigo de dano irreparável ao direito ou o propósito protelatório se configure quando o processo já esteja na sua fase recursal, e, por isso, “a solução que o novo sistema oferece é o pedido de antecipação, que será dirigido ao tribunal e será apreciado pelo órgão competente para o julgamento do recurso, ou pelo relator, conforme dispuser o regimento interno”.

A decisão provisória do efeito suspensivo é evitar futuro praxeamento do bem imóvel, sem que se tenha o valor devido e correto no que diz respeito à sua avaliação, sem olvidar que o futuro edital de publicidade do leilão, com discussão do valor atribuído pelo perito, poderá ocasionar erros ou nulidades ao processo.

Desse modo, requer seja atribuído o **EFEITO SUSPENSIVO ATIVO** à decisão que homologou a perícia judicial, na forma do art. 1019 inciso I do Código de Processo Civil.

III – DO PEDIDO

Ante todo o exposto, requer seja recebido o presente agravo de instrumento incontinenti ao nobre Juiz Relator, admitindo-se o recurso e tomando-se as providências, nos termos da lei, mormente, concedendo o efeito suspensivo, destinado ao processo de primeira instância, e, ao final, dê integral provimento ao recurso do agravo de instrumento interposto pelos agravantes, modificando a decisão de primeira instância, afastando a homologação do laudo pericial, a fim de determinar que seja apresentado novo



laudo, sob a ótica do método comparativo, pautado pela ABNT ou mesmo pelo IBAPE, como medida de justiça!

Nesses termos,

Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 17 de março de 2022.

PAULO GUIMARÃES C. DA SILVA JR.

OAB/SP nº 248.282



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

**RECIBO DO PROTOCOLO
PETICIONAMENTO INICIAL - SEGUNDO GRAU**

Dados Básicos

Seções/Subseções:	Tribunal de Justiça
Processo:	20570057720228260000
Classe do Processo:	Agravo de Instrumento
Assunto principal:	9593 - Locação de Imóvel
Data/Hora:	17/03/2022 15:43:39

Partes

Agravante:	DELMA DE ALMEIDA SARTORI
Agravante:	Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me
Agravado:	José Carlos Alexandre

Arquivos

Petição:	razões do agravo de instrumento - 1-14.pdf
Guia de Custas:	guia de custas do agravo - 1.pdf
Documentos:	comprovante de pagamento das custas processuais do agravo - 1.pdf
Cópia da inicial (ação originária):	cópia da petição inicial - 1- 10.pdf
Documento 1:	laudo pericial doc 01 - 1- 50.pdf
Documento 1:	laudo pericial doc 01 - 51- 73.pdf
Documento 1:	laudo pericial doc 01 - 74- 78.pdf
Documento 2:	manifestação sobre o laudo - 1-10.pdf
Documento 3:	maifestação perito doc 03 - 1- 5.pdf
Cópia da petição que ensejou a decisão agravada:	petição que ensejou a decisão agravada - 1-65.pdf
Decisão Agravada:	decisão agravada - 1-2.pdf

Cópia da Certidão de intimação:	certidão de publicação da decisão agravada - 1.pdf
Cópia(s) da(s) procuração(ões):	procuração agravantes - 1-2.pdf
Cópia(s) da(s) procuração(ões):	procuração outorgada ao agravado - 1-2.pdf
Documento 4:	estudo IBAPE-otimizado_1 - 1.pdf
Documento 4:	estudo IBAPE-otimizado_2 - 1-4.pdf
Documento 4:	estudo IBAPE-otimizado_3 - 1-7.pdf
Documento 4:	estudo IBAPE-otimizado_4 - 1-5.pdf
Documento 4:	estudo IBAPE-otimizado_5 - 1-2.pdf
Documento 4:	estudo IBAPE-otimizado_6 - 1-3.pdf
Documento 4:	estudo IBAPE-otimizado_7 - 1-4.pdf
Documento 4:	estudo IBAPE-otimizado_8 - 1-3.pdf
Documento 4:	estudo IBAPE-otimizado_9 - 1-4.pdf
Documento 4:	estudo IBAPE-otimizado_10 - 1-4.pdf
Documento 4:	estudo IBAPE-otimizado_11 - 1-4.pdf
Documento 4:	estudo IBAPE-otimizado_12 - 1-4.pdf
Documento 4:	estudo IBAPE-otimizado_13 - 1-4.pdf
Documento 4:	estudo IBAPE-otimizado_14 - 1-4.pdf
Documento 4:	estudo IBAPE-otimizado_15 - 1-3.pdf
Documento 4:	estudo IBAPE-otimizado_16 - 1-3.pdf
Documento 4:	estudo IBAPE-otimizado_17 - 1-2.pdf
Documento 4:	estudo IBAPE-otimizado_18 - 1.pdf

Nota: Alguns dos arquivos peticionados foram segmentados para manter o padrão de tamanho definido pelo Tribunal.

Comunicação de não concessão de efeito ativo-suspensivo ao Agravo de Instrumento nº 2057005-77.2022.8.26.0000 - 35ª Câmara de Direito Privado

ADRIANA APARECIDA MIKOTO TERRA MATSUO <amatsuo@tjsp.jus.br>

Ter, 22/03/2022 19:26

Para: MOGI DAS CRUZES - 2 OFICIO CIVEL <mogicruzes2cv@tjsp.jus.br>

Cc: SJ 3.3.6.1 - 35 CAMARA DIREITO PRIVADO <sj3.3.6.1@tjsp.jus.br>

MM.(a) Juiz(a),

Nos termos do Provimento CSM nº 1929/2011, comunico que foi proferido despacho não concedendo efeito ativo-suspensivo ao processo abaixo especificado:

Recurso: Agravo de Instrumento nº 2057005-77.2022.8.26.0000

1ª Inst.: 0016479-91.2019.8.26.0361

Comarca: Mogi das Cruzes - Foro de Mogi das Cruzes / 2ª Vara Cível

Partes: Agravantes: Guazzelli & Guazzelli Lustres Ltda ME e DELMA DE ALMEIDA SARTORI

Agravado: José Carlos Alexandre

Informo que a íntegra do processo encontra-se disponível no endereço eletrônico <https://esaj.tjsp.jus.br>, sendo a senha de acesso **2da8zm**.

Eventuais dúvidas ou informações prestadas pelo MM. Juiz “a quo” deverão ser remetidas diretamente à secretaria judiciária, nos seguintes **endereços de e-mail:** **sj3.3.6@tjsp.jus.br** ou **sj3.3.6.1@tjsp.jus.br**

Respeitosamente,



ADRIANA APARECIDA MIKOTO TERRA MATSUO

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

SJ 3.3.6-Serviço de Processamento do 18º Grupo de Câmaras de Direito Privado 3

Largo Pátio do Colégio, 73, 9º andar - salas 911/913 - Sé - São Paulo/SP - CEP: 01016-040

Tel: (11) 3489-3816 / Tel (11) 3489-3812

E-mail: amatsuo@tjsp.jus.br

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

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

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 SJ 1.2.4.2 - Serv. de Entrada e Distrib. de Feitos Originários de
 Dir. Privado 3
 Pátio do Colégio, nº 73 - Sala 707 - CEP: 01016-040

TERMO DE DISTRIBUIÇÃO COM CONCLUSÃO



Processo nº: **2057005-77.2022.8.26.0000**
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Locação de Imóvel**
 Agravante: **DELMA DE ALMEIDA SARTORI e outro**
 Agravado: **José Carlos Alexandre**
 Relator(a): **FLAVIO ABRAMOVICI**
 Órgão Julgador: **35ª Câmara de Direito Privado**

Agravo de Instrumento nº 2057005-77.2022.8.26.0000 .

Entrado em: **17/03/2022**

Tipo da Distribuição: **Prevenção ao Magistrado**

Prevenção: 1002675-39.2019.8.26.0361

Impedimento: Magistrados impedidos Não informado

O presente processo foi distribuído nesta data, por processamento eletrônico, conforme descrito abaixo:

RELATOR: Des. Flavio Abramovici

ÓRGÃO JULGADOR: 35ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

São Paulo, 18/03/2022 16:50:54.

Maurício Gomes da Silva
 Supervisor(a) do Serviço

CONCLUSÃO

Faço estes autos conclusos ao Des. FLAVIO ABRAMOVICI.
 São Paulo, 18 de março de 2022.

Maurício Gomes da Silva
 Supervisor(a) do Serviço



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DESPACHO

Agravo de Instrumento Processo nº 2057005-77.2022.8.26.0000

Relator(a): **FLAVIO ABRAMOVICI**

Órgão Julgador: **35ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: Mogi das Cruzes – 2ª Vara Cível

Processo número 0016479-91.2019.8.26.0361

MM. Juiz da causa: Domingos Parra Neto

Agravantes: Delma de Almeida Sartori e Guazzelli Guazelli Lustres Ltda. Me.

Agravado: José Carlos Alexandre

VISTOS.

I – ausente o receio fundado de dano irreparável ou de difícil reparação, não concedo efeito ativo-suspensivo ao recurso.

II – comunique-se ao MM. Juízo da causa, dispensadas as informações.

III – ao Agravado, para a resposta, informando, ainda, eventual oposição ao julgamento virtual.

Int.

São Paulo, 21 de março de 2022.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
35ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento - 2057005-77.2022.8.26.0000

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, nos termos do Provimento CSM nº 1929/2011, providenciei a comunicação acerca do despacho proferido nos presentes autos à 2ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes, via e-mail institucional. Por oportuno, certifico que, conforme informação eletrônica, o e-mail foi entregue ao destinatário nesta mesma data.

São Paulo, 22 de março de 2022.

Adriana Aparecida Mikoto Terra Matsuo Matrícula: M120686

Escrevente Técnico Judiciário



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 35ª Câmara de Direito Privado
 Pátio do Colégio, nº 73, 9º andar - Pátio do Colégio - Sala 911 - Sé
 - CEP: 01016-040 - (11) 3489-3816

CERTIDÃO

Processo nº: **2057005-77.2022.8.26.0000**
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Locação de Imóvel**
 Agravante: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**
 Agravado: **José Carlos Alexandre**
 Relator(a): **FLAVIO ABRAMOVICI**
 Órgão Julgador: **35ª Câmara de Direito Privado**

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

Certifico que o r. despacho foi disponibilizado no DJE de hoje. Considera-se data da publicação o 1º dia útil subsequente.

Advogado

Alexandre Carlos de Andrade (OAB: 168646/SP) - Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB: 248282/SP)

São Paulo, 23 de março de 2022.

Adriana Aparecida Mikoto Terra Matsuo – Matrícula M120686
 Escrevente Técnico Judiciário

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI DAS CRUZES****FORO DE MOGI DAS CRUZES****2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28 - Vila Paternio

CEP: 08780-210 - Mogi das Cruzes - SP

Telefone: 11-4799-8877 - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Domingos Parra Neto**

Vistos.

Diante do e-mail juntado informando a ausência de efeito suspensivo a decisão agravada, manifeste-se a parte interessada requerente o que de direito em cinco dias.

Int.

Mogi das Cruzes, 4 de abril de 2022.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0208/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)	D.J.E
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Diante do e-mail juntado informando a ausência de efeito suspensivo a decisão agravada, manifeste-se a parte interessada requerente o que de direito em cinco dias. Int."

Mogi das Cruzes, 5 de abril de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0208/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 06/04/2022. Considera-se a data de publicação em 07/04/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)

Teor do ato: "Vistos. Diante do e-mail juntado informando a ausência de efeito suspensivo a decisão agravada, manifeste-se a parte interessada requerente o que de direito em cinco dias. Int."

Mogi das Cruzes, 6 de abril de 2022.



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL
DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES – SP.**

Autos nº 0016479-91.2019.8.26.0361

Cumprimento de sentença

DELMA DE ALMEIDA SARTORI e OUTRAS, já
qualificados nos autos da *AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA* promovida por **JOSÉ
CARLOS ALEXANDRE**, em face de Cumprimento de Sentença, vem, respeitosamente,
à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue.

Conforme se desume nos autos, cuida-se de cumprimento de
sentença em que visa a satisfação do valor da condenação nos autos principais.

Nesses autos, está sendo objeto de penhora o imóvel que
pertence exclusivamente à fiadora/executada, Delma. Além da penhora, foi realizada a
avaliação do bem, homologada por esse juízo.

Ainda que a decisão que homologou o valor está sub judice na
segunda instância, data vênua, importante consignar à necessidade de se indicar a penhora
de crédito, em dinheiro, em nome dos sócios Guazzelli Ltda – ME.

Conforme consta nos autos, sobretudo, às fls. 356/360, foi
apresentada a planilha com os cálculos indicados pela parte exequente.



Notadamente, os sócios Ronaldo e Roberta, da Guzzelli Ltda, possuem um crédito inerente ao processo nº 0010955-50.2018.8.26.0361, que decorre da alienação de bem, conforme o auto de arrematação anexo, **(doc. 01)**.

Sob esse prisma, o código de processo civil, sobretudo, no artigo 835, inciso I:

Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:

I - dinheiro, em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira;

Nota-se que a parte executada comprova a existência do valor com depósito judicial, **doc. 02**.

Ademais, nota-se que a indicação está subsidiada à sub-rogação!

O artigo 805 do Código de Processo Civil, prevê, também, que quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado; sendo certo que ao executado que alegar ser a medida executiva mais gravosa incumbe indicar outros meios mais eficazes e menos onerosos, sob pena de manutenção dos atos executivos já determinados.

Art. 805. Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado.

Parágrafo único. Ao executado que alegar ser a medida executiva mais gravosa incumbe indicar outros meios



mais eficazes e menos onerosos, sob pena de manutenção dos atos executivos já determinados.

O objetivo do artigo 805 do CPC/15 seria a obtenção de uma execução equilibrada, na qual, sem prejuízo da tutela jurisdicional eficaz em favor do credor, seria possível preservar a dignidade do executado e dos seus familiares.

Assim, diante do exposto, requer a Vossa Excelência, a intimação da parte exequente para que se manifeste acerca da indicação de penhora no rosto dos autos nº 010955-50.2018.8.26.0361, com referência ao valor integral indicado pelo exequente nesses autos.

Nesses termos,

Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 06 de abril de 2022.

PAULO GUIMARÃES C. DA SILVA

OAB/SP nº 248.282

RONALDO ALEXANDER GUAZZELLI

ROBERTA SARTORI GUAZZELLI

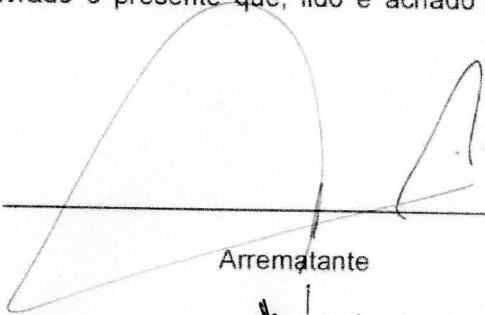
CARTÓRIO CIVIL
MOGI DAS CRUZES

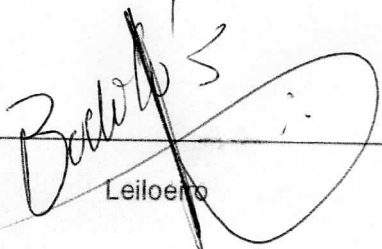
CARTÓRIO CIVIL
MOGI DAS CRUZES



E, para constar, lavrado o presente que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

fls. 396


Arrematante


Leiloeiro

Juiz de Direito



2ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Mogi das Cruzes/SP

Ref. autos nº 0010955-50.2018.8.26.0361

BEM: Uma Gleba do Terra, sob nº 06 em área urbana, com uma área de 15.247,50m². Parte do Sítio Butujurú. ID 13462. Valor de Avaliação: R\$ 1.505.400,00 (um milhão e quinhentos e cinco mil e quatrocentos reais).

Total de lances	Valor do maior lance	% sobre avaliação	Encerramento
9	R\$ 943.240,00	62,66%	07/12/2020 13h00min

Bens estes que foram arrematados, em 2ª praça, pelo valor total de **R\$ 943.240,00** (novecentos e quarenta e três mil, duzentos e quarenta reais) pela empresa **METALURGICA JAM LTDA EPP**, inscrita no CNPJ sob nº 45.598.521/0001-20, estabelecida à Avenida Francisco Rodrigues Filho, nº 6.946, Bairro Botujuru, Mogi das Cruzes-SP, CEP: 08840-000, neste ato representada pelo Sr. **JOSMAR CASSOLA SILVA**, brasileiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 17.595.630-3 e inscrito no CPF/MF sob nº 108.619.068-88. Pelo (a) MM.(a) Juiz(a) de Direito foi homologado o lance ofertado e determinada a expedição do Mandado de Entrega dos Bens Arrematados, da Carta de Arrematação ou do competente Ofício.

Entrega dos Bens

E, para constar, lavrado o presente que, lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

fls. 399
fls. 306

Arrematante

~~Bacillus~~

Leiloeiro

Juiz de Direito

DJOP0126 SISBB - Sistema de Informacoes Banco do Brasil 06/04/2022
 F0742921 Depósitos Judiciais Ouro 12:15:33
 ----- Extrato de parcelas - Uso Cliente - Justiça Estadual -----
 CONTA JUDICIAL : 1500112522240 PARCELA : 0002
 TRIBUNAL : TRIBUNAL DE JUSTICA SP
 COMARCA : MOGI DAS CRUZES F.G.C. : Outros
 ÓRGÃO : 2ª VARA FAM SUCESSÕES NTZ.AÇÃO : NAO ESPECIFICADA
 PROCESSO : 00109555020188260361
 RÉU : RONALDO ALEXANDER GUAZZEL CPF/CNPJ : 7869877000162
 AUTOR : BRASIL MOTO TOUR VIAGENS CPF/CNPJ : 6329100000142
 DEPOSITANTE : OUTROS
 SALDO DE CAPITAL : 233.743,36 VALOR : 943.240,00
 SALDO PROJETADO P/HOJE : 245.173,35 BLOQUEIO : 0,00

DATA	AGÊ. NR.EVT	DESCRIÇÃO EVENTO	VALOR	SALDO C/RENDIMENTOS
08092021	5968	RENDIMENTOS PRO-R	109,50 C	566.525,77 C
	5968	RESGATE, VALOR LI	138.233,60 D	
	5968	RESGATE, VALOR LI	2.105,69 D	426.186,48 C
30092021	5968	RENDIMENTOS MENSA	1.274,55 C	427.461,03 C
29102021	5968	RENDIMENTOS MENSA	1.521,68 C	428.982,71 C
11112021	5968	RENDIMENTOS PRO-R	5,54 C	
	5968	RENDIMENTOS PRO-R	15,49 C	
	7826	RESGATE, VALOR LI	3.423,95 D	
	7826	RESGATE, VALOR LI	9.580,07 D	
	7826	RESGATE, VALOR LI	77,77 D	
	7826	RESGATE, VALOR LI	217,60 D	415.704,35 C
30112021	5968	RENDIMENTOS MENSA	1.820,95 C	417.525,30 C
01122021	5968	RENDIMENTOS PRO-R	22,57 C	
	5968	RESGATE, VALOR LI	150.000,00 D	
	5968	RESGATE, VALOR LI	3.857,96 D	263.689,91 C
22122021	5968	RENDIMENTOS PRO-R	82,77 C	
	7826	RESGATE, VALOR LI	23.372,29 D	
	7826	RESGATE, VALOR LI	680,38 D	239.720,01 C
31122021	5968	RENDIMENTOS MENSA	1.172,52 C	240.892,53 C
31012022	5968	RENDIMENTOS MENSA	1.345,45 C	242.237,98 C
25022022	5968	RENDIMENTOS MENSA	1.211,74 C	243.449,72 C
31032022	5968	RENDIMENTOS MENSA	1.451,37 C	244.901,09 C

SALDO PROJETADO PARA 06.04.2022 : 245.173,35

*** ATENÇÃO ***

*** EXTRATO PARA SIMPLES CONFERÊNCIA ***

IMPRESSO POR: F0742921 - ANDRE YASSUO UEDA



Advocacia Andrade

ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE OAB/SP 168.646

AV. ENGENHEIRO MIGUEL GEMMA - Nº 838 - BAIRRO SOCORRO

CEP 08780-680 - MOGI DAS CRUZES - SP

FONE 11 4762-1500

CEL. 11 99737-1636

advocaciaandrade@hotmail.com

advocaciaandrade@gmail.com

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - ESTADO
DE SÃO PAULO.**

Cumprimento de Sentença

Processo n. 0016479-91.2019.8.26.0361

JOSE CARLOS ALEXANDRE,

já qualificado nos autos epigraçados que move
contra **GUZZELLI & GUZZELLI LUSTRES LTDA - ME e
DELMA DE ALMEIDA SARTORI**, vem, por seu advogado
constituído, atendendo ao R. Despacho de fls. 385,
bem como, já se manifestando sobre petição e
documentos de fls. 388/394, expor e ao final
requerer a Vossa Excelência, o quanto segue:

Inicialmente **reitera em termos de
prosseguimento novamente**, as petições de **fls.283**
datada de 30/11/2021 e **fls.353/355** datada de
21/02/2022, notadamente que, nos termos dos

ADVOCACIA ANDRADE

artigos 879, inciso II e 883, ambos do Código de Processo Civil - CPC, em vista que para a alienação de bens penhorados e avaliados, o procedimento mais eficaz e democrático é o **leilão judicial, sendo a forma eletrônica eleita como meio preferencial pelo CPC (art. 882, do CPC)**, já que além da grande acessibilidade aos interessados, que podem enviar seus lances de qualquer lugar do mundo, evitando questionamentos, pois é também a forma mais transparente, uma vez que as partes e os interessados do processo podem acompanhar os leilões ao vivo, via internet.

E, tendo em vista que esta forma de alienação segue os termos regulamentados pelo artigo 879 e seguintes do Código de Processo Civil, Provimento 1.625/2009 do Conselho Superior da Magistratura - CSM/TJSP e Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, requer se digne Vossa Excelência, autorizar a realização da alienação dos bem imóvel penhorado e avaliado, com base no art. 883 do CPC, nomeando uma gestora de leilões de confiança deste DD. Juízo, devidamente habilitado e cadastrado no Portal de Auxiliares da Justiça do Estado de São Paulo, determinar-se a

ADVOCACIA ANDRADE

digna serventia, que providencie a intimação da Gestora quanto à realização da alienação eletrônica.

Salienta-se que todo o procedimento desde a nomeação até a apresentação do auto de leilão positivo ou negativo deverá ser conduzido pelo Leiloeiro indicado, com a finalidade de angariar o maior número de participantes no certame, primando pela rapidez na elaboração, publicação dos editais, intimações das partes e interessados e prestação de contas.

Por fim, prestigiando-se a celeridade, a economia e a efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, requer-se seja o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1.496/2008), estabelecendo um prazo de 90 dias para esse fim. Neste caso, havendo propostas de compras a vista, ou parceladas do correspondente ativo, referido Leiloeiro as levará à apreciação e aprovação deste MM. Juízo.

ADVOCACIA ANDRADE

Quanto a petição e documentos apresentados pela executada, totalmente descabida a proposta, posto que primeiro esta extemporânea, sendo a proposta poderia ter sido feito há muito tempo atrás, o que caracteriza intuito protelatório, e segundo porque os sócios da executada não são partes da presente ação. Se tanto não bastasse, nos autos que consta valores dos sócios da executada, que não são partes da presente ação, tem **vários pedidos de penhora no rosto dos autos, incluindo processos trabalhistas e tributários** cujos créditos são privilegiados e preferenciais, o que demonstra que **o suposto crédito não é líquido e certo**, e portanto, não pode ser utilizado como substituição ao imóvel já penhorado, avaliado e que está pendente apenas de designação de leilão.

Posto isto, **REITERA MAIS UMA VEZ**, sem mais delongas o pedido de praxeamento eletrônico do bem imóvel penhorado e avaliado cujo cálculo atualizado já está anexado aos autos as fls. 356/360, não necessitando assim, por enquanto de nova atualização, devido ao curto espaço de tempo.

ADVOCACIA ANDRADE

Termos em que,
Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 07 de abril de
2022.

Assinado Digitalmente

ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE

OAB/SP 168.646

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI DAS CRUZES****FORO DE MOGI DAS CRUZES****2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28 - Vila Paternio

CEP: 08780-210 - Mogi das Cruzes - SP

Telefone: 11-4799-8877 - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br**DECISÃO**

Processo nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
Requerente: **José Carlos Alexandre**
Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Domingos Parra Neto**

Vistos.

Manifeste-se a executada em cinco dias diante da petição retro.

Após, conclusos para fins de prosseguimento do feito.

Int.

Mogi das Cruzes, 11 de maio de 2022.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0296/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)	D.J.E
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Manifeste-se a executada em cinco dias diante da petição retro. Após, conclusos para fins de prosseguimento do feito. Int."

Mogi das Cruzes, 12 de maio de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0296/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 13/05/2022. Considera-se a data de publicação em 16/05/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)

Teor do ato: "Vistos. Manifeste-se a executada em cinco dias diante da petição retro. Após, conclusos para fins de prosseguimento do feito. Int."

Mogi das Cruzes, 13 de maio de 2022.



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL
DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES – SP.**

Autos nº 0016479-91.2019.8.26.0361

Cumprimento de sentença

DELMA DE ALMEIDA SARTORI e OUTRAS, já qualificados nos autos da *AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA* promovida por **JOSÉ CARLOS ALEXANDRE**, em face de Cumprimento de Sentença, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em razão da decisão de fls. 400, expor e requerer o quanto segue.

Conforme consta nos autos, o imóvel que pertence à executada foi penhorado, em decorrência do débito aqui discutido.

Diante desse contexto, esse juízo determinou a avaliação do bem por meio do perito judicial, nomeado nos autos, fls. 128.

A perícia de vistoria foi realizada, sendo apresentado o laudo de avaliação imobiliária de fls. 144/221. Sob esse prisma, a parte executada apresentou peticionamento questionando o modelo de avaliação utilizado pelo perito judicial, tendo



em vista a real diferença ao final do valor da avaliação, quando se utiliza-se o método evolutivo, ao método comparativo.

Às fls. 349/350, foi proferida a decisão em que homologou o laudo pericial (objeto de agravo de instrumento nº 2057005-77.2022.8.26.0000, pendente de julgamento).

No particular em comento, de forma antecipada, a parte executada apresentou manifestação nos autos, às fls. 388/394, à indicação de valor em dinheiro à penhora, demonstrando-se que o valor depositado permite o pagamento do valor ou mesmo a garantia de pagamento nesses autos, independente de levar o imóvel penhorado a leilão.

Nesse diapasão, vale aduzir que em tempo da manifestação acima consta em depósito o valor total de R\$ 245.173,35 (duzentos e quarenta e cinco mil, cento e setenta e três reais e trinta e cinco centavos)!

A parte exequente rechaça essa possibilidade de pagamento, o que data vênica, deve ser afastado pelo momento.

É inegável dizer que a hasta pública do bem penhorado cuida-se de medida extrema, vez que a executada Delma (com mais de 60 anos) terá dificuldades de obter novo bem, vez que é idosa e aposentada.

Não se deve olvidar que os atos de execução devem ser menos prejudiciais à parte executada, sendo certo que está sendo indicada a real possibilidade de pagamento e/ou garantia nos autos!



A informação trazida pela parte exequente de que há diversas penhoras trabalhista, não procede. Isso porque, TODAS já foram pagas!!!

Assim, nada obsta a manutenção da penhora (sem designação da hasta), determinando a penhora no rosto dos autos no processo em que se obtém o crédito, com brevidade, no sentido de garantir o pagamento e reserva do crédito à parte exequente.

Portanto, diante do exposto, requer, alternativamente, a Vossa Excelência se digne a:

- i) Deferir a penhora no rosto dos autos 0010955-50.2018.8.26.0361, a fim de garantir a reserva ao pagamento do valor aqui cobrado pela parte exequente, mantendo-se a penhora (em garantia), até o efetivo pagamento do valor exequendo;
- ii) Alternativamente, caso assim a priori não entenda, requer a concessão do prazo de 15 (quinze) dias, no sentido de demonstrar que todas os pagamentos decorrentes da justiça do trabalho foram realizados e há a possibilidade de ser efetivada a penhora no rosto dos autos, visando a futura extinção da presente execução.

Nesses termos,

Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 23 de maio de 2022.

Paulo Guimarães
PAULO GUIMARÃES C. DA SILVA JR.

OAB/SP nº 248.282


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28 - Vila Paternio

CEP: 08780-210 - Mogi das Cruzes - SP

Telefone: 11-4799-8877 - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Domingos Parra Neto**

Vistos.

Entendo que não é possível a penhora no rosto dos autos requerida, uma vez que a verba sobre a qual se deseja a constrição pertence a pessoas que **não são parte nesta execução, considerando-se que a pessoa jurídica executada é do tipo Empresa Limitada.**

Portanto, em que pesem as alegações da parte executada sobre não haver mais constrições trabalhistas sobre a verba, **indefiro o pedido de fls. 388/390 e 403/405.**

Ademais, antes de se determinar a realização de leilão, informem as partes acerca do andamento do agravo de instrumento interposto pela executada.

Int.

Mogi das Cruzes, 13 de junho de 2022.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0388/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)	D.J.E
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Entendo que não é possível a penhora no rosto dos autos requerida, uma vez que a verba sobre a qual se deseja a constrição pertence a pessoas que não são parte nesta execução, considerando-se que a pessoa jurídica executada é do tipo Empresa Limitada. Portanto, em que pesem as alegações da parte executada sobre não haver mais constrições trabalhistas sobre a verba, indefiro o pedido de fls. 388/390 e 403/405. Ademais, antes de se determinar a realização de leilão, informem as partes acerca do andamento do agravo de instrumento interposto pela executada. Int."

Mogi das Cruzes, 14 de junho de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0388/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 15/06/2022. Considera-se a data de publicação em 20/06/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)

Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)

Teor do ato: "Vistos. Entendo que não é possível a penhora no rosto dos autos requerida, uma vez que a verba sobre a qual se deseja a constrição pertence a pessoas que não são parte nesta execução, considerando-se que a pessoa jurídica executada é do tipo Empresa Limitada. Portanto, em que pesem as alegações da parte executada sobre não haver mais constrições trabalhistas sobre a verba, indefiro o pedido de fls. 388/390 e 403/405. Ademais, antes de se determinar a realização de leilão, informem as partes acerca do andamento do agravo de instrumento interposto pela executada. Int."

Mogi das Cruzes, 15 de junho de 2022.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP.

Ref.: Cumprimento de Sentença
n. 0016479-91.2019.8.26.0361

JOSE CARLOS ALEXANDRE

Já qualificado nos autos epigrafados que move contra GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA – ME e DELMA DE ALMEIDA SARTORI, vem, por seu advogado infrafirmado, atendendo a r.decisão de fls. requerer a V.Exa a juntada da inclusa cópia do v.acórdão que **julgou improcedente o agravo** interposto pelas executadas que **sequer foi recebido com efeito suspensivo**, não impedindo assim, o regular andamento do feito.

Posto isto, reitera novamente, mais uma vez, sem mais delongas, o pedido de praxeamento eletrônico do bem imóvel penhorado e avaliado cujo calculo atualizado já esta anexado aos autos as fls.356/360, não necessitando assim, por enquanto de nova atualização, devido ao curto espaço de tempo.

Termos em que,
Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 21 de junho de 2022

ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE
OAB/SP 168.646



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2022.0000410373

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2057005-77.2022.8.26.0000, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que são agravantes GUAZZELLI GUAZZELLI LUSTRES LTDA ME e DELMA DE ALMEIDA SARTORI, é agravado JOSÉ CARLOS ALEXANDRE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 Desembargadores MORAIS PUCCI (Presidente sem voto), MOURÃO NETO E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 30 de maio de 2022.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comarca: Mogi das Cruzes - 2ª Vara Cível

Processo número: 0016479-91.2019.8.26.0361

MM. Juiz da causa: Domingos Parra Neto

Agravantes: Guazarelli Lustres Ltda.-ME e Delma de Almeida Sartori

Agravado: José Carlos Alexandre

**AGRAVO DE INSTRUMENTO - LOCAÇÃO -
DESPEJO -COBRANÇA - CUMPRIMENTO DE
JULGADO** - Decisão agravada homologou o laudo de
avaliação do imóvel penhorado, para declarar o valor
do imóvel em R\$ 429.000,00 - Laudo pericial consigna
a utilização do método evolutivo - Não infirmada a
correção do laudo pericial - **RECURSO DOS
EXECUTADOS IMPROVIDO**

Voto nº 31141

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelos Executados contra a decisão prolatada pelo I. Magistrado Domingos Parra Neto (cópias de fls.185/186), que, nos autos da “ação de despejo por falta de pagamento cumulado com cobrança de alugueres e acessórios” (em fase de cumprimento de julgado), homologou o laudo de avaliação do imóvel penhorado e os esclarecimentos do Perito Oficial, para declarar o valor do imóvel em R\$ 429.000,00, atualizado até julho de 2021.

Alegam que o método evolutivo usado pelo Perito Oficial reduz o valor de avaliação do imóvel, que deveria ser usado o método comparativo de mercado, que o método evolutivo é usado para comercialização e o método comparativo para venda de imóvel, que a casa é padronizada, que a avaliação pericial



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

está em desconformidade com as normas da ABNT e do IBAPE. Pede o provimento do recurso, para afastar a decisão agravada (“afastando a homologação do laudo pericial”), para que seja realizada nova avaliação a partir do método comparativo.

A decisão de fls.255 não concedeu efeito ativo-suspensivo ao recurso.

Contrarrazões a fls.258/263.

É a síntese.

Iniciada a fase de cumprimento de julgado, o Exequente pleiteou a execução do valor de R\$ 50.644,78 (atualizado até 13 de abril de 2020 – fls.33/34 dos autos da originária), e ausente o pagamento espontâneo do débito, de modo que deferida a penhora do imóvel da Requerida Delma (matriculado sob o número 7.874 do 1º Cartório de Registro de Imóveis do Mogi das Cruzes/SP), e determinada a avaliação do bem por Perito Oficial (fls.128 dos autos da ação originária).

O laudo pericial (fls.144/221 dos autos da ação originária) consigna a utilização do método evolutivo, em que para o terreno foi usado o método comparativo de mercado com realização de cálculo de homogeneização (fls.165 dos mesmos autos) e para as benfeitorias foi utilizado o “estudo de valores de edificações de imóveis urbanos” do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – versão 2017” (fls.174 dos mesmos autos), e apurado o valor do imóvel em R\$ 429.000,00 (em julho de 2021 - fls.185 dos mesmos autos).

Os Executados impugnaram o laudo pericial, sob o fundamento de que deveria ser utilizado o método comparativo, que a “metodologia empregado pelo perito deve ser aplicada quando não há dados semelhantes, exemplo, imóvel de alto padrão”, que pelo método evolutivo o valor do metro quadrado é de R\$ 1.500,00 e pelo método comparativo direto é de R\$ 3.000,00 (fls.232/235 daqueles autos).

O Perito Oficial prestou esclarecimentos (fls. 275/279 daqueles autos), afirmando que o método evolutivo é indicado “para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros” ou “método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização”, que o método comparativo é usado na “determinação do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando”, que o imóvel penhorado não é uma casa padronizada, que o método evolutivo é o mais adequado, e que no valor do terreno foi usado o método comparativo”.

Considerando que o Perito Oficial entendeu que o imóvel não se trata de casa padronizada, que apresentou laudo e manifestação de impugnação detalhando sobre o cálculo e as observações que foram levadas em consideração para concluir o valor do imóvel com base no método evolutivo, que os Executados não apresentaram parecer técnico divergente do laudo, e que não trouxeram elementos técnicos que possam infirmar a conclusão do laudo (salientando-se que não é possível verificar se os imóveis apresentados a fls.109/114 são de casas padronizadas e com a mesma planta da casa do imóvel penhorado), não infirmada a correção da decisão agravada, com o improvimento do recurso.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
35ª Câmara de Direito Privado
Pátio do Colégio, nº 73, 9º andar - Pátio do Colégio - Sala 911 - Sé
- CEP: 01016-040

CERTIDÃO

Processo nº: **2057005-77.2022.8.26.0000**
Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Locação de Imóvel**
Agravante: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**
Agravado: **José Carlos Alexandre**
Relator(a): **FLAVIO ABRAMOVICI**
Órgão Julgador: **35ª Câmara de Direito Privado**

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

CERTIFICO que o v. Acórdão foi disponibilizado no DJE hoje.

Considera-se data da publicação o 1º dia útil subsequente.

Advogado

Alexandre Carlos de Andrade (OAB: 168646/SP) - Paulo Guimaraes

Colela da Silva Junior (OAB: 248282/SP)

São Paulo, 2 de junho de 2022.

CRISTIANI APARECIDA MACIEL - Matrícula M809506
Escrevente Técnico Judiciário

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE MOGI DAS CRUZES****FORO DE MOGI DAS CRUZES****2ª VARA CÍVEL**

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **0016479-91.2019.8.26.0361**
Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
Requerente: **José Carlos Alexandre**
Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que decorreu o prazo para manifestação da parte executada aos termos de fls.406. Nada Mais. Mogi das Cruzes, 21 de julho de 2022. Eu, ____, Elza Kiyomi Shinkoda, Escrevente Técnico Judiciário.

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

COMARCA de Mogi das Cruzes

FORO DE MOGI DAS CRUZES

2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28 - Vila Paternio

CEP: 08780-210 - Mogi das Cruzes - SP

Telefone: 11-4799-8877 - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Domingos Parra Neto

Vistos.

Defiro o pedido de fls. 409/410.

Para a realização das praças do imóvel penhorado e avaliado nos autos, nomeio o leiloeiro eletrônico GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO - JUCESP Nº 550 - (WWW.LANCEJUDICIAL.COM.BR) - SISTEMA LANCE JUDICIAL (e-mail: leiloeiro@lancejudicial.com.br), devidamente cadastrado no Portal dos Auxiliares da Justiça.

O procedimento observará os artigos 881 e seguintes, do Código de Processo Civil, e o Provimento CSM nº 1625/09.

Providencie a serventia autorizada o cadastro da nomeação do leiloeiro no referido Portal, conforme Comunicado nº 690/2017.

No mais, apresente o exequente o cálculo do débito atualizado.

Int.

Mogi das Cruzes, 19 de agosto de 2022.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0572/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)	D.J.E
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Defiro o pedido de fls. 409/410. Para a realização das praças do imóvel penhorado e avaliado nos autos, nomeio o leiloeiro eletrônico GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO - JUCESP Nº 550 - (WWW.LANCEJUDICIAL.COM.BR) - SISTEMA LANCE JUDICIAL (e-mail: leiloeiro@lancejudicial.com.br), devidamente cadastrado no Portal dos Auxiliares da Justiça. O procedimento observará os artigos 881 e seguintes, do Código de Processo Civil, e o Provimento CSM nº 1625/09. Providencie a serventia autorizada o cadastro da nomeação do leiloeiro no referido Portal, conforme Comunicado nº 690/2017. No mais, apresente o exequente o cálculo do débito atualizado. Int."

Mogi das Cruzes, 22 de agosto de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0572/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 23/08/2022. Considera-se a data de publicação em 24/08/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)

Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)

Teor do ato: "Vistos. Defiro o pedido de fls. 409/410. Para a realização das praças do imóvel penhorado e avaliado nos autos, nomeio o leiloeiro eletrônico GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO - JUCESP Nº 550 - (WWW.LANCEJUDICIAL.COM.BR) - SISTEMA LANCE JUDICIAL (e-mail: leiloeiro@lancejudicial.com.br), devidamente cadastrado no Portal dos Auxiliares da Justiça. O procedimento observará os artigos 881 e seguintes, do Código de Processo Civil, e o Provimento CSM nº 1625/09. Providencie a serventia autorizada o cadastro da nomeação do leiloeiro no referido Portal, conforme Comunicado nº 690/2017. No mais, apresente o exequente o cálculo do débito atualizado. Int."

Mogi das Cruzes, 23 de agosto de 2022.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP.

Ref.: Cumprimento de Sentença

n. 0016479-91.2019.8.26.0361

JOSE CARLOS ALEXANDRE

Já qualificado nos autos epigrafados que move contra
GUAZZELLI & GUAZZELLI LUSTRES LTDA – ME e DELMA DE ALMEIDA SARTORI,
vem, por seu advogado infrafirmado, atendendo a r.decisão de fls.417,
requerer a V.Exa a juntada do incluso demonstrativo atualizado e discriminado
do débito exequendo.

Pede Deferimento.

Mogi das Cruzes, 22 de agosto de 2022

ALEXANDRE CARLOS DE ANDRADE

OAB/SP 168.646

Despejo
Correção Monetária
Valores atualizados até 22/08/2022
Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais
Multa do Art. 523 NCPC incluída no cálculo

IPTU

13/11/2018	R\$ 653,08 : 69,953995 x 89,029088	R\$ 831,16
	Juros moratórios [de 13/11/2018 a 22/08/2022: 1,00% simples] = 45,00000%	R\$ 374,02
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 241,04
	Subtotal	R\$ 1.446,22

IPTU

13/12/2018	R\$ 635,08 : 69,779110 x 89,029088	R\$ 810,28
	Juros moratórios [de 13/12/2018 a 22/08/2022: 1,00% simples] = 44,00000%	R\$ 356,52
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 233,36
	Subtotal	R\$ 1.400,16

Aluguel

30/12/2018	R\$ 4.750,00 : 69,779110 x 89,029088	R\$ 6.060,38
	Juros moratórios [de 30/12/2018 a 22/08/2022: 1,00% simples] = 43,00000%	R\$ 2.605,96
	Multa (10%)	R\$ 606,04
	Honorários (20,00%)	R\$ 1.854,48
	Subtotal	R\$ 11.126,86

Aluguel

30/01/2019	R\$ 4.750,00 : 69,876800 x 89,029088	R\$ 6.051,91
	Juros moratórios [de 30/01/2019 a 22/08/2022: 1,00% simples] = 42,00000%	R\$ 2.541,80
	Multa (10%)	R\$ 605,19
	Honorários (20,00%)	R\$ 1.839,78
	Subtotal	R\$ 11.038,69

IPTU

		fls. 422
09/02/2019	R\$ 682,87 : 70,128356 x 89,029088	R\$ 866,91
	Juros moratórios [de 09/02/2019 a 22/08/2022: 1,00% simples] = 42,000000%	R\$ 364,10
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 246,20
	Subtotal	R\$ 1.477,22
Aluguel		
28/02/2019	R\$ 4.750,00 : 70,128356 x 89,029088	R\$ 6.030,20
	Juros moratórios [de 28/02/2019 a 22/08/2022: 1,00% simples] = 41,000000%	R\$ 2.472,38
	Multa (10%)	R\$ 603,02
	Honorários (20,00%)	R\$ 1.821,12
	Subtotal	R\$ 10.926,73
IPTU		
09/03/2019	R\$ 682,87 : 70,507049 x 89,029088	R\$ 862,26
	Juros moratórios [de 09/03/2019 a 22/08/2022: 1,00% simples] = 41,000000%	R\$ 353,53
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 243,16
	Subtotal	R\$ 1.458,94
Oficial Justiça		
13/03/2019	R\$ 77,10 : 70,507049 x 89,029088	R\$ 97,35
	Juros moratórios [] = 0,000000%	R\$ 0,00
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 0,00
Aluguel		
28/03/2019	R\$ 4.750,00 : 70,507049 x 89,029088	R\$ 5.997,81
	Juros moratórios [de 28/03/2019 a 22/08/2022: 1,00% simples] = 40,000000%	R\$ 2.399,13
	Multa (10%)	R\$ 599,78
	Honorários (20,00%)	R\$ 1.799,34
	Subtotal	R\$ 10.796,07
Oficial Justiça		
31/03/2019	R\$ 77,10 : 70,507049 x 89,029088	R\$ 97,35
	Juros moratórios [] = 0,000000%	R\$ 0,00

		fls. 423
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 0,00
Multa contratual		
01/04/2019	R\$ 12.468,74 : 71,049953 x 89,029088	R\$ 15.623,94
	Juros moratórios [de 01/04/2019 a 22/08/2022: 1,00% simples] = 40,00000%	R\$ 6.249,58
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 4.374,70
	Subtotal	R\$ 26.248,23
Oficial Justiça		
15/05/2019	R\$ 77,10 : 71,476252 x 89,029088	R\$ 96,03
	Juros moratórios [] = 0,00000%	R\$ 0,00
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 0,00
Oficial Justiça		
27/06/2019	R\$ 77,10 : 71,583466 x 89,029088	R\$ 95,89
	Juros moratórios [] = 0,00000%	R\$ 0,00
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 0,00
Oficial Justiça		
06/11/2020	R\$ 82,83 : 75,163517 x 89,029088	R\$ 98,11
	Juros moratórios [] = 0,00000%	R\$ 0,00
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 0,00
Perito		
15/09/2021	R\$ 2.100,00 : 81,555240 x 89,029088	R\$ 2.292,45
	Juros moratórios [] = 0,00000%	R\$ 0,00
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 0,00
Custas Iniciais		
27/02/2020	R\$ 671,75 : 73,147099 x 89,029088	R\$ 817,60
	Juros moratórios [] = 0,00000%	R\$ 0,00

	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 0,00
BACENJUD		
12/03/2020	R\$ 16,00 : 73,271449 x 89,029088	R\$ 19,44
	Juros moratórios [] = 0,00000%	R\$ 0,00
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 0,00
BACENJUD		
12/03/2020	R\$ 16,00 : 73,271449 x 89,029088	R\$ 19,44
	Juros moratórios [] = 0,00000%	R\$ 0,00
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 0,00
Intimação Digital AR		
09/10/2020	R\$ 23,55 : 74,500463 x 89,029088	R\$ 28,14
	Juros moratórios [] = 0,00000%	R\$ 0,00
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 0,00
Arisp		
22/11/2020	R\$ 273,00 : 75,163517 x 89,029088	R\$ 323,36
	Juros moratórios [] = 0,00000%	R\$ 0,00
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 0,00
Perito		
26/02/2021	R\$ 1.500,00 : 77,193242 x 89,029088	R\$ 1.729,99
	Juros moratórios [] = 0,00000%	R\$ 0,00
	Multa	R\$ 0,00
	Honorários (20,00%)	R\$ 0,00

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	45.912,06	2.937,98	48.850,04
Juros Moratórios	17.717,03	0,00	17.717,03
Multas	2.414,03	0,00	2.414,03
Honorários	12.653,19	0,00	12.653,19
Multas 523 NCPC	8.685,97	293,80	8.979,77
Honorários Sucumbenciais (10,00%)	0,00	0,00	8.163,43
TOTAL	87.382,28	3.231,78	98.777,49



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES**

Processo nº: 0016479-91.2019.8.26.0361

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema **LANCE JUDICIAL (GRUPO LANCE)** - devidamente habilitado pelo TJ/SP no link www.lancejudicial.com.br, honrado com sua nomeação, por intermédio seu advogado infra assinado, **DR. ADRIANO PIOVEZAN FONTE, OAB SP 306.683**, nos autos em epigrafe, vem, permissa máxima venia, a presença de Vossa Excelência, por meio desta petição apresentar as datas para realização de leilão no processo, como segue:

1. Datas do primeiro leilão:



Início do 1º Leilão: 25/10/2022 às 00:00

Encerramento do 1º Leilão: 28/10/2022 às 16:50

- 2.** Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á sem interrupção ao segundo leilão, que se estenderá em aberto e se encerrará na data e horário marcado (todo, em horário de Brasília).



Início do 2º Leilão: 28/10/2022 às 16:50

Encerramento do 2º Leilão: 29/11/2022 às 16:50

- 3.** Dessa forma, requer a aprovação das datas, para posterior juntada da minuta do edital de leilão.
- 4.** Possuindo as partes, advogado constituído nos autos, com base no art. 889 do CPC, pede este Leiloeiro Oficial / LANCE JUDICIAL, respeitosamente, que esta D. Vara realize a intimação(ões) eletrônica(s) dos advogados, via DJE.
- 5.** De outra parte, informa que procederá a cientificação, caso existam, do(s) terceiro(s) envolvido(s) nestes autos, bem como do(s) credor(es) com ônus real e do executado caso o

Página 1 de 3





mesmo não tenha advogado constituído nos autos, através de carta com A.R ou por petição para cientificação aos autos que foram expedidas as garantias sobre o(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s), sendo estas posteriormente comprovadas.

6. No mais, informa que diante da redação do caput e parágrafos **§ 1º e 2º do art. 887 do CPC**, já em vigor, informa esta Gestora procederá a publicação do edital legal com antecedência mínima de 5 dias antes do início do pregão, dentro do seu sítio eletrônico, qual seja, www.lancejudicial.com.br, dispensando-se, portanto, as demais publicações legais, e, para fins de controle de prazo, a publicação será datada no dia que for anexado a minuta aos autos.
7. Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo sejam também publicadas no nome do advogado **ADRIANO PIOVEZAN FONTE (OAB/SP 306.683)**, para que possamos acompanhar o andamento do presente feito e atender a este r. MM. Juízo com maior celeridade.

Renovamos ao este. M.M. Juízo, nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.

ADRIANO PIOVEZAN FONTE
306.683 OAB/SP





PROCURAÇÃO AD JUDICIA ET EXTRA

OUTORGANTE: **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO**, de nacionalidade brasileira, titular do RG nº 4660325 SSP/SP, inscrito sob o CPF 205.573.028-20; com escritório a

OUTORGADO: **ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 32.152.427-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº. 373.755.258-46, residente a Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, 790, apto 81, CEP 11410-221, Guarujá-SP.

PODERES: Pelo presente instrumento o outorgante confere ao outorgado amplos poderes para o foro em geral, com cláusula “Ad Judicia” em qualquer juízo, Instancia ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito, as ações competentes e defende-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda, desistir, transigir, substituir leiloeiros e firmar compromissos ou acordo, receber e dar quitação, podendo agir em Juízo ou fora dele, assim como substabelecer está a outrem, com reservas de iguais poderes, para agir em conjunto ou separadamente com o substabelecido.

São Paulo, quarta, 24 de agosto de 2022.

GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO
JUCESCP Nº 550




TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio

- CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail:

mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
 Requerente: **José Carlos Alexandre**
 Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

Nos termos da **Portaria nº 02/2008**, certifico e dou fé que, nesta data, faço remessa dos autos para publicar com o seguinte ato ordinatório:

“Intimem-se as partes da designação das praças do imóvel penhorado, na modalidade eletrônica, com início para o dia 25 de outubro de 2022, às 00h (1ª praça eletrônica), no portal de leilões eletrônicos on line (www.lancejudicial.com.br), encerrando-se em três dias úteis contados desta data, e após a 2ª praça eletrônica seguirá sem interrupção até as 16h50 do dia 29 de novembro de 2022, demais informações no edital retro. ”

Mogi das Cruzes, 24 de agosto de 2022.

Francineide Maciel

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0583/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)	D.J.E
Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Intimem-se as partes da designação das praças do imóvel penhorado, na modalidade eletrônica, com início para o dia 25 de outubro de 2022, às 00h (1ª praça eletrônica), no portal de leilões eletrônicos on line (www.lancejudicial.com.br), encerrando-se em três dias úteis contados desta data, e após a 2ª praça eletrônica seguirá sem interrupção até as 16h50 do dia 29 de novembro de 2022, demais informações no edital retro."

Mogi das Cruzes, 25 de agosto de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0583/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 26/08/2022. Considera-se a data de publicação em 29/08/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Alexandre Carlos de Andrade (OAB 168646/SP)

Paulo Guimaraes Colela da Silva Junior (OAB 248282/SP)

Teor do ato: "Intimem-se as partes da designação das praças do imóvel penhorado, na modalidade eletrônica, com início para o dia 25 de outubro de 2022, às 00h (1ª praça eletrônica), no portal de leilões eletrônicos on line (www.lancejudicial.com.br), encerrando-se em três dias úteis contados desta data, e após a 2ª praça eletrônica seguirá sem interrupção até as 16h50 do dia 29 de novembro de 2022, demais informações no edital retro."

Mogi das Cruzes, 26 de agosto de 2022.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MOGI DAS CRUZES
FORO DE MOGI DAS CRUZES
2ª VARA CÍVEL

Avenida Candido Xavier de Almeida e Souza, 159, Sala 28, Vila Paternio - CEP 08780-210, Fone: 11-4799-8877, Mogi das Cruzes-SP - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

CERTIDÃO

Processo nº: **0016479-91.2019.8.26.0361**
Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Inadimplemento**
Requerente: **José Carlos Alexandre**
Executado: **Guazzelli Guazzelli Lustres Ltda Me e outro**

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que foi procedida a atualização no cadastro do SAJ, anotando-se o leiloeiro conforme fls. 417. Nada Mais. Mogi das Cruzes, 26 de agosto de 2022. Eu, _____, Antonio Soares Filho, Escrevente Técnico Judiciário.