

LEANDRO SOUZA & MARIA OLIVEIRA
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - SP.

Processo nº 1047867-05.2019.8.26.0002

LEANIA GONÇALVES DE JESUS OLIVEIRA, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, vem, por meio de sua advogada e bastante procuradora devidamente constituída, respeitosamente perante Vossa Excelência, nos autos da presente ação de **EXTINÇÃO DE COMPOSSE c/c ALIENAÇÃO JUDICIAL DE COISA COMUM**, movida em face de **MARIANA DE JESUS OLIVEIRA** e **LUCINEIDE MARQUES GARRIDO**, também já qualificadas nos autos, **requerer** o início da fase de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, com base no artigo 536 e seguintes do Código de Processo Civil, de modo que as Executadas venham a adimplir a obrigação fixada em sentença, de acordo com o abaixo exposto:

1 – OS FATOS E OS FUNDAMENTOS DO PEDIDO

A) DO TÍTULO JUDICIAL

A Exequente possui título judicial favorável havido nos autos principais da ação judicial, movida em face das partes executadas, o qual na parte dispositiva em primeiro grau estabeleceu a extinção do condomínio do imóvel objeto da ação:

LEANDRO SOUZA & MARIA OLIVEIRA
ADVOGADOS

Posto isso e o mais que os autos constam, JULGO PROCEDENTE a AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO proposta para DECRETAR a extinção de condomínio entre as partes sobre o bem indicado na inicial, DETERMINANDO que se proceda a venda do bem imóvel em condomínio por hasta pública com lance mínimo o da avaliação realizada por Perito nos autos e conforme Laudo e em fase de cumprimento, que deverá ser ATUALIZADA e cujo laudo é adotado para este fim, resguardado o direito de preferência das partes de acordo com o lançado nesta sentença quando examinou a preleção, sendo que os condôminos deverão no tempo oportuno exercerem seu direito de preferência se assim lhes aprover. Após a venda, o apurado deverá ser entregue a cada parte na medida de seu quinhão, ou seja, 2/3 para a autora e 1/3 para as requeridas, na medida de sua propriedade.

.....

JULGO EXTINTO O PROCESSO, com fundamento no artigo 487, inciso I, do C.P.C. Após o trânsito em julgado e com o início do cumprimento de sentença, conclusos para a designação de leilão eletrônico. Publique-se. Intime-se.

B) O OBJETO DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

No caso concreto em tela, a atuação deste E. Juízo deve ser voltada para alienação em hasta pública/leilão, nos termos do artigo 730, do Código de Processo Civil, do seguinte bem:

Imóvel situado na Rua Mario Linhares, 430 - Jd Ingá, devidamente registrado sob número: 380.200 no 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, inscrição municipal sob nº 169.257.0060-3.

Consiga-se que o referido imóvel já foi avaliado por perito devidamente habilitado, conforme laudo constante às fls. 365/414 dos autos, cópia juntada em anexo e **o valor total arredondado do imóvel consiste em R\$ 345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais).**

LEANDRO SOUZA & MARIA OLIVEIRA
ADVOGADOS

C) SITUAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL

- ✓ A parte da Exequite no imóvel necessita de reparos;
- ✓ A parte definida como das Executadas está alugado;
- ✓ O imóvel não tem escritura em nome das partes, apenas compromisso de compra e venda no nome do ex cônjuge da Exequite, necessitando regularização junto ao cartório de imóveis.

2 - DO PEDIDO

Ante o exposto, tendo em vista o trânsito em julgado da sentença na data de 05/05/2021, requer a Vossa Excelência:

- a) seja recebida a presente petição de cumprimento de sentença, determinando, Vossa Excelência, o respectivo processamento;
- b) seja intimada as Requeridas, ora executadas, para informarem se possuem interesse na compra da parte do imóvel pertencente à Exequite, ou seja, 2/3 (dois terços);
- c) caso não tenha interesse, REQUER à Vossa Excelência seja o imóvel alienado judicialmente, através de leilão, sendo o valor arrecadado dividido na proporção determinada na r. sentença, única forma de solução para a presente demanda;

Junta-se as peças necessárias ao presente cumprimento de sentença.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 04 de junho de 2021.

Maria Gonçalves de Oliveira

OAB/SP 399.384

PROCURAÇÃO "AD JUDICIA"

Pelo presente instrumento particular de procuração, **LEANIA GONÇALVES DE JESUS OLIVEIRA**, brasileira, divorciada, funcionária pública estadual, portadora do RG nº 30.010.767-5 SSP/SP e do CPF nº 258.588.538-03, residente e domiciliada na Rua Estevão da Cunha de Abreu, 331, Bairro: Vila das Belezas, São Paulo/SP, CEP: 05777-050, endereço eletrônico: oliveiralgj@ig.com.br, nomeia e constitui seus bastantes procuradores os advogados **Dr. LEANDRO APARECIDO DE SOUZA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP nº 258.764, **Dra. MARIA GONÇALVES DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP nº 399.384 e **Dr. EDUARDO FAUSTO GUIMARÃES**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP nº 316.126, com escritório na Rua Marquês de Itu, nº 61, Conjunto 11, fone: (011) 3361-8900 – CEP 01223-001, São Paulo (SP), a quem confere amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula "ad judicium", em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando dos recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe, ainda, poderes especiais para confessar em caso de acordo firmado pelas partes, 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.

São Paulo, 05 de agosto de 2019.



LEANIA GONÇALVES DE JESUS OLIVEIRA



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1047867-05.2019.8.26.0002 - Procedimento Comum Cível**
 Requerente: **Leania Gonçalves de Jesus Oliveira**
 Requerido: **Mariana de Jesus Oliveira e outro**

CONCLUSÃO

Aos 24 de março de 2021, faço estes autos conclusos ao(à) MM(a). Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Regina de Oliveira Marques**. Celso de Oliveira Martins, Chefe de Seção Judiciária, M315603.

Vistos.

Leania Gonçalves de Jesus Oliveira propôs **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO DA COISA COMUM** em face de **Mariana de Jesus Oliveira e Lucineide Marques Garrido**. Alegou em síntese que o bem comum é o descrito nos autos tendo a autora o percentual de 2/3 do imóvel e os réus 1/3. Asseverou ser o imóvel indivisível, não convindo ao postulante que se perdesse o estado de indivisão. Fundou o pedido nos artigos 632 do CC e artigo 1.117, I e II do CPC, requerendo a procedência da ação e condenação das requeridas ao pagamento de indenização por danos morais, estimados em vinte salários mínimos, além dos ônus da sucumbência. Deu à causa o valor de R\$ 39.080,00, juntando documentos.

Contestação a folhas 93/116 resistindo à pretensão e asseverando que adquiriram parte do imóvel de forma legal e pagaram o valor cobrado e que a autora estaria a utilizar o processo para ofender a honra das requeridas. Formularam pedido contraposto. Rechaçaram os danos morais pretendidos e requerem a improcedência da demanda com a condenação da autora ao pagamento dos ônus sucumbenciais.

Réplica a folhas 190/219.

Deferidos aos réus os benefícios da justiça gratuita a folhas 281.

Audiência de conciliação restada infrutífera a folhas 286/287.

Decisão saneadora a folhas 326/330 chamando o feito à ordem e rechaçando as argumentações traçadas em contestação por se desgarrarem do objeto da demanda, o restringindo para alienação judicial de coisa comum. Pedido contraposto julgado extinto. Preliminares rechaçadas. Determinada a realização de perícia e nomeando Experto.

Quesitos das partes a folhas 336/337 e 338/339.

Laudo a folhas 365/414. Manifestações das partes. Esclarecimentos prestados a folhas 432/440 e manifestações das partes.

É o Relatório.
DECIDO.

DO LAUDO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

Se extrai da impugnação da autora seu mero inconformismo sobre a pretensão e do valor do imóvel que foi objeto de perícia avaliatória, sem dados que afastassem as conclusões o Perito e mais, é certo que o valor do bem foi apurado pelo Perito judicial, de modo fundamentado, com base nos critérios clássicos e legais de avaliação de imóveis, destacando, ainda, que foi empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011 e para o cálculo das benfeitorias foram utilizados os padrões construtivos com seus respectivos coeficientes de R8N”, bem como do Custo Unitário Básico de Edificações – SINDUSCON.

Os elementos científicos em que o Perito apoia seus estudos e cálculos estão, pois, bem informados e adequadamente empregados, observada, ainda, a liberdade científica do *expert* de - em contexto objetivo e razoável - fundamentar de modo congruente e em harmonia com a ciência técnica de seu conhecimento específico, suas conclusões, como, no caso, ocorre.

Desta feita, HOMOLOGO o Laudo realizado nestes autos para que surta seus efeitos legais e de direito.

DO MÉRITO.

Tratando-se de pedido de alienação judicial de imóvel em condomínio, cuida-se de jurisdição voluntária com base no artigo 719 e 725, IV do C.P.C. Na decisão, o juiz não fica obrigado a observar o critério da legalidade estrita, podendo adotar a resolução que reputar mais conveniente e oportuna.

O autor Humberto Theodoro Júnior, em sua obra Curso de Direito Processual Civil, vol III, Procedimentos Especiais, 16ª edição, Editora Forense, 1997, p 405/406, salienta:

"Sendo contrária à índole exclusivista do direito de propriedade, nenhuma comunhão pode, em princípio, ser imposta indefinidamente aos condôminos, de modo que, mesmo nos casos de condomínio sobre bens física e juridicamente indivisíveis, há sempre uma forma de fazer cessar a incômoda situação reinante entre os comunheiros".

Dispõe o art. 1322 do CC/2002 que, quando a coisa for indivisível, ou se tornar, pela divisão, imprópria ao seu destino, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será VENDIDA e repartido o preço, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, entre os condôminos o que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior. O procedimento é o previsto nos artigos 730 do CPC.

Quando se fala em condomínio, a idéia básica é a pluralidade de sujeitos titulares do direito de propriedade, em conjunto, sobre determinado imóvel, proporcionalmente às quotas ideais estabelecidas, em virtude das quais fruirão os benefícios e responderão pelos encargos.

Deve-se notar que persistindo a comunhão, ausente o impedimento para a venda, sendo a extinção do condomínio permitida, não se poder negar o direito de alienar o bem comum.

No caso *sub iudice*, o imóvel não comporta divisão cômoda pela impossibilidade de partição sem que se altere a coisa na substância, desfigurando sua destinação, tornando-o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

impróprio a seu uso e fruição. Sendo direito dos condôminos aliená-lo, sem depender da anuência da maioria, deve-se proceder conforme o artigo 730, 879/903 do C.P.C.

Quanto ao **direito de preferência ou prelação**, asseverar-se que está previsto no artigo 504 do Novo Código Civil, ou seja, pode ser exercido na compra da coisa, em relação a estranho, quando houver igualdade de oferta, inclusive na extinção do condomínio por adjudicação a um só, desde que seja tanto por tanto.

“Quando a coisa for indivisível ou se tornar, pela divisão, imprópria ao seu destino, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizados os outros, será vendida. Em tal caso, qualquer dos condôminos requererá a alienação com observância do disposto no Código de Processo Civil, sendo o bem vendido em hasta pública, na qual serão observadas as preferências gradativas: o condômino em condições iguais prefere ao estranho; [...] Praceado o bem e deduzidas as despesas, o preço será repartido na proporção dos quinhões ou sortes” (*Instituições de direito civil*, 11. ed. p. 134/135).

Descabe depositar qualquer montante referente à avaliação do imóvel, porquanto se tratando de pedido de exercício de preferência, deverá ser exercido no momento da hasta pública, isso porque a participação do condômino preferente no ato da licitação não servirá, ao contrário do que se imagina, para cobrir o lance alheio, mas para equiparar sua proposta a ele, ensejando, assim, ao outro interessado, condições de superá-lo, se lhe convier.

Logo, para se conhecer o valor real que deverá ser depositado pelo condômino, é inequívoco ser necessário que se proceda primeiro ao leilão, pois, somente após verificado qual o valor concretamente oferecido - tendo em vista que a alienação será feita pelo maior lance oferecido, ainda que seja inferior ou superior ao valor da avaliação -, é que se terá conhecimento do real montante a ser depositado pelo condômino preferente.

A respeito:

“O direito de preferência do condômino deve ser exercido no momento oportuno, qual seja no dia em que se deu a praça ou leilão. Pretendendo o condômino gozar da preferência na alienação da coisa comum, haverá de comparecer ao leilão e ali exercitar seu direito, tendo em vista o valor concretamente oferecido” (STJ, 3ª Turma, REsp. 478757/RJ, Rel.ª Min.ª Nancy Andrighi, j. em 04.08.2005, DJ de 29.08.2005, p. 329).

Portanto deve aguardar o condômino a hasta, não estando obrigado a depositar, neste momento, ou seja, antes da realização da hasta pública, a parcela correspondente ao do imóvel de propriedade da parte contrária, tendo em vista que esse montante pode até não vir a ser aquele encontrado na alienação judicial, como já explicitado. Portanto, o direito de preferência somente poderá ser **exercido por ocasião do leilão, devendo o condômino interessado fazer o lance e demonstrar que preenche os requisitos**. Deixando de comparecer ao leilão, o condômino não mais poderá exercer seu direito de preferência.

No que toca o direito de prelação, deve-se esclarecer que a ação de preferência em bens condominiais tem prazo de seis meses preclusivo para o exercício. Ensina o douto Arnoldo Wald (curso de direito civil brasileiro - obrigações e contratos, 3a. ed., pag.246) “ O condômino a quem não se der conhecimento da venda pode, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de seis meses. Este prazo é de decadência e na hipótese de infração ao dispositivo legal, o condômino pode exigir a rescisão da venda feita a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

terceiros, não se resolvendo necessariamente o seu direito em perdas e danos”. Todavia, quando as partes têm conhecimento da venda, como neste caso, o direito de preferência pode ser exercido tanto no ensejo da praça ou leilão, após a proposta feita por estranho, quanto após arrematação do bem, eis que o auto de arrematação só pode ser lavrado por 24 hs após a realização do leilão.

Demonstrado, portanto, o domínio em conjunto das partes e não comprovado um óbice legal à alienação, deve esta ser julgada procedente com a atribuição dos quinhões na proporção declinada na inicial.

DA DISTRIBUIÇÃO DO PRODUTO DA ALIENAÇÃO JUDICIAL.

Cada parte tem, a priori, o direito igualitário na repartição do valor porcentual do bem atribuído a esse título pela Perícia e verificado na futura venda.

Logo, do produto da alienação, se realizada a terceiro, determina-se a cada litigante divisão igualitária do porcentual arbitrado em perícia referente ao bem (2/3 para a autora e 1/3 para os réus), compondo-se, desta forma, uma justa, econômica e equilibrada repartição das frações ideais de cada parte.

No caso dos autos, não há interesse na manutenção da comunhão e tratando-se de bem indivisível, pretendem vender seus quinhões, o que merece guarida.

Os consortes não quiseram adjudicar o bem a um só, indenizando os outros; assim, será VENDIDO e repartido o preço na proporção dos quinhões.

Cumprasseverar que as partes não fizeram qualquer oferta de adjudicação do bem, podendo exercer seus direitos de preferência em época oportuna, como supra explicado.

Demonstrado, portanto, o domínio em conjunto das partes e não comprovado um óbice legal à alienação, deve esta ser julgada procedente com a atribuição dos quinhões na proporção declinada na inicial.

Os autos estão instruídos com trabalho pericial avaliatório, cujo valor encontrado para a venda do bem foi de R\$ 345.000,00 - Válido para novembro/2.020 (fls. 389)

Portanto, a venda poderá ser efetivada tanto por hasta, quanto por iniciativa particular em fase de cumprimento.

Deve ser ressaltado que eventual imposição injustificada de óbice pelos réus à efetivação da alienação do imóvel, desde que comprovada nos autos, ensejará a adoção, pela Magistrada, das medidas coercitivas necessárias a prevalecer a imperatividade do comando judicial.

DOS DANOS MORAIS.

No tocante ao dano moral, este não restou configurado na espécie.

"... Só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo a normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são tão intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos" (Des. Sérgio Cavalieri Filho, mencionado na Ap. Cív. 9.852/2001, do TJ-RJ).

Também Maria Celina Bodin de Moraes (Danos à Pessoa Humana - Renovar - 2003 - p. 157) argumenta muito bem que: "*diz-se necessário, outrossim, que o constrangimento, a tristeza, a humilhação, sejam intensos a ponto de poderem facilmente distinguir-se dos aborrecimentos e dissabores do dia-a-dia, situações comuns a que todos se sujeitam, como aspectos normais da vida cotidiano*".

Tratou-se o caso de mero aborrecimento cotidiano incapaz de violar os direitos da personalidade da autoar afastando o dever indenizatório pretendido.

Posto isso e o mais que os autos constam, JULGO PROCEDENTE a AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO proposta para **DECRETAR a extinção de condomínio entre as partes sobre o bem** indicado na inicial, **DETERMINANDO** que se proceda a venda do bem imóvel em condomínio por hasta pública com lance mínimo o da avaliação realizada por Perito nos autos e conforme Laudo e em fase de cumprimento, que deverá ser ATUALIZADA e cujo laudo é adotado para este fim, resguardado o direito de preferência das partes de acordo com o lançado nesta sentença quando examinou a preleção, sendo que os condôminos deverão no tempo oportuno exercerem seu direito de preferência se assim lhes aprouver. Após a venda, o apurado deverá ser entregue a cada parte na medida de seu quinhão, ou seja, 2/3 para a autora e 1/3 para as requeridas, na medida de sua propriedade.

JULGO IMPROCEDENTE o pedido de indenização por DANOS MORAIS, pois não configurados na espécie.

Condeno as requeridas ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários de advogado, que fixo em R\$ 1.200,00, conforme artigo 85, §§ 2º e 8º do CPC.

JULGO EXTINTO O PROCESSO, com fundamento no artigo 487, inciso I, do C.P.C.

Após o trânsito em julgado e com o início do cumprimento de sentença, conclusos para a designação de leilão eletrônico.

Publique-se. Intime-se.

São Paulo, 24 de março de 2021.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

CERTIDÃO – TRÂNSITO EM JULGADO COM BAIXA

Processo nº: **1047867-05.2019.8.26.0002**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Direito de Preferência**
 Requerente: **Leania Gonçalves de Jesus Oliveira**
 Requerido: **Mariana de Jesus Oliveira e outro**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a r. sentença transitou em julgado em 05/05/2021, cujas informações encontram-se disponibilizadas no *site* do TJSP. Certifico ainda que o processo foi baixado definitivamente no sistema. Nada Mais. São Paulo, 14 de maio de 2021, IGOR BICALHO BARRETO, Escrevente Técnico Judiciário, subscrevo.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

1**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO/ SP.****PROCESSO nº 1047867-05.2019.8.26.0002*****Ação:* PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL*****Repte:* LEANIA GONÇALVES DE JESUS OLIVEIRA.*****Reqdo:* MARIANA DE JESUS OLIVEIRA E OUTRO.**

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS** em epígrafe, após as diligências e vistorias necessárias, bem como circunstanciado exame da matéria em debate, vem mui respeitosamente a V. Excia, para apresentar suas conclusões com o seguinte:

LAUDO

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**2****I. - PRELIMINARES.**

O presente trabalho objetiva a avaliação do imóvel constante de terreno e construção situado à Rua Mario Linhares, nº 430 – Jardim Inga, São Paulo – SP.

Deferida a prova pericial, para a avaliação do imóvel, o Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, para servir como Perito Judicial.

II. - VISTORIA.

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e como se verifica das fotos anexas que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóvel avaliando em detalhes, tem-se:

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel objeto da presente ação é o imóvel situado à Rua Mario Linhares, nº 430 – Jardim Inga, São Paulo – SP, conforme mapa de localização abaixo:



Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZEIS-1 – Zona Especial de Interesse Social 1.

**II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.**

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista (comercial e residencial), enquadrando-se no Grupo I: Zona de Uso Residencial Horizontal na 1ª Zona; Residencial Horizontal de Padrão Popular do item 9.1 das “**NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**” do IBAPE”.

r = frente de referência = 5,00m.

M_i = prof. mínimo aproveitamento eficiente = 15,00m

M_a = prof. máxima = 30,00m.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

II.3.1 IMÓVEL:

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matriculado teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matricula: **380.200** ficha: **01** São Paulo, 29 de dezembro de 2011

IMÓVEL:- PRÉDIO situado na Rua Mario Linhares, nº 430, com área construída de 51,70m², e seu respectivo terreno constante do lote 31-A, parte do antigo lote 31, da quadra M, do loteamento denominado Ingá, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, medindo 5,77m de frente, igual metragem na linha dos fundos, por 22,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando a área de 126,94m², confrontando de quem da via olha para o imóvel, do lado direito com o lote 31-B; do lado esquerdo com o lote 30; e nos fundos com parte do lote 7.

CONTRIBUINTE:- 169.257.0060-3.

PROPRIETÁRIOS:- SIDNEY CALDEIRA DA SILVA, portador da carteira de identidade RG nº 18.891.459-8-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 136.205.028-89, brasileiro, solteiro, maior, do comércio; e FABIANO CALDEIRA DA SILVA, brasileiro, solteiro, menor impúbere, estudante, representado por seu pai José Caldeira da Silva, portador da carteira de identidade RG nº 4.629.336-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 031.410.858-03, brasileiro, casado, comerciante, todos residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Estevão da Cunha de Abreu, nº 366.

REGISTRO ANTERIOR:- R.4/M.208.378, feito em 18/09/1995, desta Serviço Registral.

Rogé Farraz de Campos
Rogé Farraz de Campos
Escrivente Autorizado

Av.1/380.200:- REFERÊNCIA
Matricula aberta nos termos do requerimento de 01 de dezembro de 2011.
Data da matrícula:

Rogé Farraz de Campos
Rogé Farraz de Campos
Escrivente Autorizado

EM BRANCO

ENCERRAMENTO DESTA CERTIFICAÇÃO NO VERSO →

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI, inscrito no sistema de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo sob o nº 00990092 em 06/06/2021 às 17:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042867-06.2019.8.26.0002 e código DE2392D.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9**5****II.3.2 TERRENO**

Um terreno constituído de parte do antigo lote 31, da quadra M, do loteamento denominado Ingá, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, medindo 5,77 m de frente, igual metragem na linha dos fundos, por 22,00 m da frente aos fundos em ambos os lados.

Área Total:= 126,94 m².

Cadastro Municipal: nº 169.257.0050.

II.3.3 BENFEITORIAS.

No terreno retro descrito existe edificado imóvel com característica residencial.

O imóvel foi dividido em edícula, residência 1 e residência 2, com as seguintes distribuições: possuem a seguinte distribuição:

Térreo – Nível da rua.Edícula:

Edícula com banheiro terraço e garagem.

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9**6****Pavimento inferior 1.**Residência 1:

2 suítes, sala, banheiro no corredor e cozinha.

Pavimento inferior 2.Residência 2:

2 quartos, sala, banheiro no corredor e cozinha.

Acabamentos principais do imóvel:

-**Pisos:** Contra piso na garagem, cimento queimado na edícula e revestimento cerâmico no 1º e 2º pavimento.

-**Paredes:** Pintura a látex, sendo revestimento cerâmico nos banheiros e cozinhas do 1º e 2º subsolo.

-**Forros:** Laje com pintura a látex com molduras de gesso decorativas.

-**Outros:** Caixilhos em alumínio e ferro, com portões em serralheria.

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

III - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01

Vista geral da fachada do imóvel.



FOTO 02

Vista geral da Rua Mario Linhares.

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI, Arquivado digitalmente em 06/06/2021 às 17:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042862-06.2019.8.26.0002 e código DEE392D.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



FOTO 03

Vista da garagem.



FOTO 04

Vista do quadro de luz, onde os mesmos são individualizados.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



FOTO 05

Vista dos medidores de água, onde os mesmos são individualizados.



FOTO 06

Vista da edícula.

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI, IPEB de Autenticação em 06/06/2021 às 17:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042862-06.2019.8.26.0002 e código DEE392D.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



FOTO 07

Vista interna da edícula.



FOTO 08

Vista interna da edícula.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



FOTO 09

Vista do banheiro.



FOTO 10

Vista da lateral de acesso aos imóveis.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

CASA 02
REQUERIDAS



CASA 01
REQUERENTE

FOTO 11

Vista da porta de acesso ao imóvel da CASA 01 e ao lado esquerdo da fotografia o portão de acesso a CASA 02.



FOTO 12

Vista da sala da CASA 01.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



FOTO 13

Vista da suíte 01.



FOTO 14

Vista da cozinha.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



FOTO 15

Vista do corredor de distribuição.



FOTO 16

Vista do banheiro.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



FOTO 17

Vista da suíte 02.



FOTO 18

Vista do banheiro da suíte 02.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

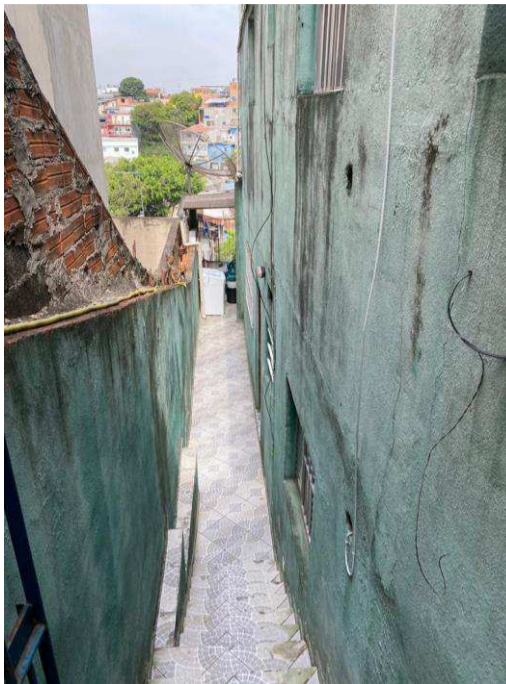


FOTO 19

Vista do corredor de acesso a CASA 02.



FOTO 20

Vista da porta de acesso.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



FOTO 21

Vista da sala.



FOTO 22

Vista do banheiro.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9



FOTO 23

Vista do quarto 01.



FOTO 24

Vista da cozinha.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

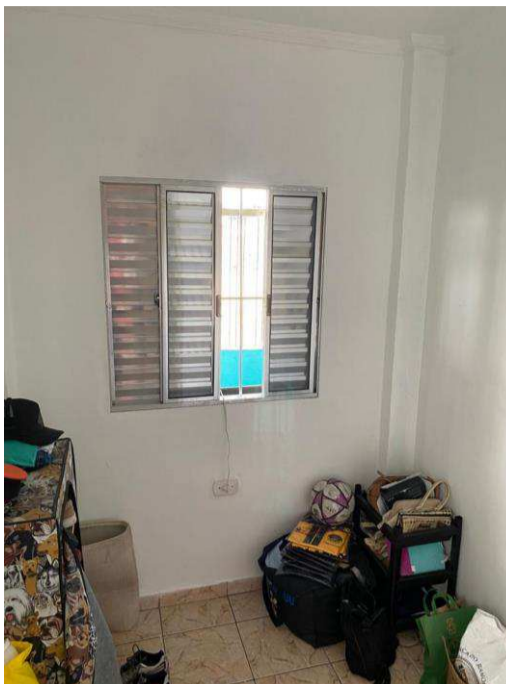


FOTO 25

Vista do quarto 02.



FOTO 26

Vista dos fundos do imóvel.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9**20****IV. - VALOR DO IMÓVEL.****IV.1 - VALOR DO TERRENO.**

A determinação do valor unitário do terreno foi embasada pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, através do método comparativo de dados de mercado, levando-se em consideração: a característica da zona, padrão do local, melhoramentos públicos existentes, condições de acesso ao local e fator topografia.

O valor básico unitário do terreno foi obtido através do tratamento por fatores de elementos coligidos na região avalianda, resultando em valores unitários de áreas semelhantes àquelas em estudo. Para tal tratamento optou pelo Programa GeoAvaliarPro, que trata todos os dados de pesquisa em relação ao imóvel avaliando, baseado na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – versão 2011.

O imóvel foi enquadrado no Grupo I – Zonas de Uso Residencial Horizontal, na 1ª Zona; Residencial Horizontal de Padrão Popular.

Onde:

V_t = Valor procurado do terreno = ?

S = Área do terreno = 126,94m²

q = Unitário = R\$ 1.371,17/m²

O valor do terreno será calculado, através da expressão:

$$V_t = S \times q$$

Substituindo os valores na fórmula e calculando vem:

$$V_t = 126,94 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.371,96/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 174.156,60$$

(Cento e setenta e quatro mil cento cinqüenta e seis reais e sessenta centavos)

Diante do exposto o valor do terreno, corresponde a:

$V_t = \text{R\$ } 174.156,60$ – valor – terreno.

IV.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL.

Edificação: Com seus devidos coeficientes de R_8N , para o cálculo da depreciação do imóvel, será utilizado o critério de Ross-Heidecke, em face do seu tipo, dimensões e características construtivas com os acabamentos descritos conforme capítulo II desse laudo, com área total construída de 146,70 m², tal como do custo unitário básico de edificações – SINDUSCON último publicado para o mês de outubro de 2020, R\$ 1.517,65

Onde:

V_c = Valor da Cobertura

Classe: **Especial** – Grupo: **Cobertura** – Padrão: **Simplex**;

Coeficiente R_8N : **0,071**;

CUB – outubro/ 2020: R\$ **1.517,65/ m²**;

Área construída= **36,20 m²**;

Estado de Conservação: **Reparos simples (e)**;

Idade: **12 anos** – Vida útil: **20 anos** – Vida Residual: **10 anos**;

Idade em porcentagem da vida referencial: **(12/20) = 0,60**;

K: (0,60,e) = **0,419** - Foc: 0,10 + 0,419 x (1-0,10) = **0,4771**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$V_c = 36,20 \text{ m}^2 \times (0,071 \times \text{R\$ } 1.517,65/\text{m}^2) \times 0,4771$

$V_c = \text{R\$ } 1.861,01$

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9**23****V_c = Valor da Edícula**Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa** – Padrão: **Rústico**;Coeficiente R₈N: **0,481**;CUB – outubro/ 2020: R\$ **1.517,65/ m²**;Área construída= **12,00 m²**;Estado de Conservação: **Reparos simples (e)**;Idade: **15 anos** – Vida útil: **60 anos** – Vida Residual: **20 anos**;Idade em porcentagem da vida referencial: **(15/60) = 0,25**;K: (0,25,e) = **0,691** - Foc: 0,20 + 0,691 x (1-0,20) = **0,7528**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_c = 12,00 \text{ m}^2 \times (0,481 \times \text{R\$ } 1.517,65/\text{m}^2) \times 0,7528$$

$$V_c = \text{R\$ } 6.594,43$$

V_c = Valor da CASA 1 (1º pavimento inferior) Requerente.Classe: **Residencial** – Grupo: **Casa** – Padrão: **Simples**;Coeficiente R₈N: **1,251**;CUB – outubro/ 2020: R\$ **1.517,65/ m²**;Área construída= **58,80 m²**;Estado de Conservação: **Regular e reparos simples (d)**;Idade: **12 anos** – Vida útil: **70 anos** – Vida Residual: **20 anos**;Idade em porcentagem da vida referencial: **(12/70) = 0,17**;K: (0,17,d) = **0,828** - Foc: 0,20 + 0,828 x (1-0,20) = **0,8624**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_c = 58,80 \text{ m}^2 \times (1,251 \times \text{R\$ } 1.517,65/\text{m}^2) \times 0,8624$$

$$V_c = \text{R\$ } 96.275,33$$

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.brtardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

24

V_c = Valor da CASA 2 (2º pavimento inferior) RequeridaClasse: **Residencial** – Grupo: **Casa** – Padrão: **Simples**;Coeficiente R₈N: **1,251**;CUB – outubro/ 2020: R\$ **1.517,65/ m²**;Área construída= **39,70 m²**;Estado de Conservação: **Regular (c)**;Idade: **15 anos** – Vida útil: **70 anos** – Vida Residual: **20 anos**;Idade em porcentagem da vida referencial: **(15/70) = 0,21**;K: (0,21,c) = **0,851** - Foc: 0,20 + 0,851 x (1-0,20) = **0,8808**;

O valor da construção será calculado, através da expressão:

$$V_c = 39,70 \text{ m}^2 \times (1,251 \times \text{R\$ } 1.517,65/\text{m}^2) \times 0,8808$$

$$V_c = \text{R\$ } 66.389,10$$

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.brtardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

25

IV.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL.

Corresponde à soma dos valores do terreno e da construção:

Valor do terreno	= V_t	= R\$ 174.156,60
Valor da cobertura da garagem	= V_c	= R\$ 1.861,01
Valor da edícula	= V_c	= R\$ 6.594,43
Valor da casa 01 Requerente	= V_c	= R\$ 96.275,33
Valor da casa 02 Requeridas	= V_c	= R\$ 66.389,10
Valor total do Imóvel	= V_I	= R\$ 345.276,37

Diante do exposto, o valor arredondado do imóvel é:

$V_I = R\$ 345.000,00$ - Válido para novembro/2.020.

(trezentos e quarenta e cinco mil reais)

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

V - QUESITOS DO JUÍZO FLS. 329

1) Dever apurar o valor do bem imóvel.

Resposta: O valor total do imóvel em números redondos é de R\$ 345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais).

2) Se há um ou dois imóveis no terreno.

Resposta: No terreno existe uma edificação dividida em duas residências que estão distribuídas no 1º e 2º pavimento inferior.

3) Se são ou não independentes.

Resposta: São imóveis independentes, onde eles possuem medidores de água e luz individualizados.

4) Se algum deles está locado.

Resposta: O imóvel localizado no 2º pavimento inferior está locado.

V.1 - QUESITOS DAS REQUERIDAS FLS. 336/337

1) Que o Sr. Perito descreva detalhadamente qual é área objetivamente construída e ocupada pelas partes Requerente e Requeridas?

Resposta: Conforme medição “in loco” o imóvel possui 146,70 m² de área construída, sendo: 39,70 m² referente ao 2º pavimento inferior (requerida), 58,80 m² referente ao 1º pavimento inferior (requerente), 12,00 m² referente a edícula e 36,20 m² referente ao cobertura da garagem.

2) Informe o douto Perito se o acesso de entrada é comum? Se afirmativo, descreva se existe algum obstáculo na entrada que dificulte ou impeça a Requerente de ter acesso a sua parte ideal do imóvel.

Resposta: O acesso ao imóvel é comum pela rua, porem internamente existe uma escada lateral onde cada residência possui a sua porta de entrada.

3) Informe o R. Perito se há servidão de passagem pré estabelecida para a casa das Requeridas?

Resposta: Existe uma escada lateral que dá acesso as entradas das residências.

4) Se o Sr. Perito pode apontar as delimitações do imóvel das Requeridas, individualizando-o para que se possa conhecer a base de cálculo do valor de cada imóvel, levando-se em conta a área total do imóvel ?

Resposta: Favor reporta-se ao laudo.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9**28**

5) Informe o ilustre Perito se o imóvel das Requeridas está separado de alguma forma do imóvel da Requerente, ou seja, se existe algum muro ou cerca que individualize a área das Requeridas? se existe, informe se prejudica o acesso da Requerente à sua parte ideal do imóvel.

Resposta: Após o patamar de acesso a CASA 1 (REQUERENTE), existe um portão que do acesso a CASA 2 (REQUERIDAS). As residências não possuem acesso interno, estabelecendo a individualidade de cada moradia.

6) Quantos cômodos possui o imóvel das Requeridas?

Resposta: 2 quartos, sala, banheiro no corredor e cozinha.

7) Que o Sr. Perito descreve o atual estado de conservação do imóvel das Requeridas e do imóvel da Requerente.

Resposta: REQUERIDAS possui estado de conservação (c) Regular:

C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
---	---------	------	---

REQUERENTE: possui estado de conservação (d) Entre regular e necessitando de reparos simples:

D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
---	---	------	--

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

V - QUESITOS DA REQUERENTE FLS. 336/337

1) Quantos meios de acesso ao seu interior o imóvel possui?

Resposta: Um único acesso da rua para o imóvel.

2) No estado em que se encontram os cômodos do 2º subsolo podem ser acessados sem a utilização do espaço reservado a garagem e portões de veículos.

Resposta: A resposta é negativa, a entrada da rua é comum para ambos os imóveis, a individualização se dá internamente.

3) É possível auferir o quantum, em questão percentual, o imóvel foi valorizado com a construção do 1º subsolo e área térrea? Se sim, qual seria ?

Resposta: favor reporta-se ao laudo.

4) É possível auferir o valor correspondente a um terço do imóvel antes das construções mencionadas no item anterior e no ano de 2007? Se sim, qual seria?

Resposta: Quesito prejudicado.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9**30****VI - ENCERRAMENTO.**

Consta o presente laudo de 30 (trinta) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 18 de novembro de 2.020.



RODRIGO IEZZI TARDELLI
Arquiteto e urbanista
CREA N° 5061252741/D
CAU N° 64054-9

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

31

ANEXO I

Pesquisa Imobiliária

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI, por meio do sistema de assinatura digital em 06/06/2021 às 17:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042862-06.2019.8.26.0002 e código DEE392D.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

32

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2020

SETOR : 169 QUADRA : 284 ÍNDICE DO LOCAL : 475,06

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ADOLFO MEYER

NÚMERO : 147

COMP. : BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - 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: 85,00 TESTADA - (cf) m 4,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 21,25

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 161.306,47 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\$) : 300.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CASAFY

CONTATO : REF: 7421914

TELEFONE : (11)-947841011

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,05	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	-0,07	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.278,75
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.249,61
		VARIAÇÃO : 0,9772
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0008

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.brtardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

33

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2020

SETOR : 169 QUADRA : 250 ÍNDICE DO LOCAL : 498,87

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANDREA APPIANI

NÚMERO : 182

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 147,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 237.120,50 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\$) : 570.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : TSC IMÓVEIS

CONTATO : REF: CAT287

TELEFONE : (11)-989595959

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,15	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.103,52
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.269,00
		VARIAÇÃO : 1,1500
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0009

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.brtardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

34

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2020

SETOR : 169 QUADRA : 165 ÍNDICE DO LOCAL : 509,22

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTONIO JOSÉ BASTOS

NÚMERO : 238

COMP. : BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - 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: 185,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,83

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 66,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 163.326,68 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\$) : 500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : SILVANA ALVES DE SOUZA

CONTATO : REF: RAFAELA ANTONIO JOSE BASTOS

TELEFONE : (11)-964427290

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,08	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.549,59
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.646,40
		VARIAÇÃO : 1,0625
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0006

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.brtardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

35

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2020

SETOR : 169 QUADRA : 035 ÍNDICE DO LOCAL : 429,52

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CASTANHO MIRIM

NÚMERO : 639

COMP. : BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - 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: 253,00 TESTADA - (cf) m 22,00 PROF. EQUIV. (Pe): 11,50

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 90,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa proletário

CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes

COEF. PADRÃO: 0,734 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,369 CUSTO BASE (RS): 1.517,65

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (RS): 36.994,45 VALOR ARBITRADO (RS): 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 (RS) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00

IMOBILIÁRIA : VIRGINIA IMÓVEIS

CONTATO : REF: ROSA 10

TELEFONE : (11)-976551283

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,16	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,15	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 920,97
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.210,49
		VARIAÇÃO : 1,3144
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0013

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.brtardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

36

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2020

SETOR : 169 QUADRA : 036 ÍNDICE DO LOCAL : 453,33

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CASTANHO MIRIM

NÚMERO : 704

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - 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: 131,00 TESTADA - (cf) m 4,00 PROF. EQUIV. (Pe): 32,75

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 66,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (RS): 1.517,65

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (RS): 119.957,48 VALOR ARBITRADO (RS): 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 (RS) : 330.000,00

VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ABIATAR IMÓVEIS

CONTATO : REF: CA0092

TELEFONE : (11)-43737400

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,10	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,01	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.351,47
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.501,84
		VARIAÇÃO : 1,1113
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0008

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.brtardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

37

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2020
SETOR : 169 QUADRA : 128 ÍNDICE DO LOCAL : 498,87 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOÃO DIAS VERGARA NÚMERO : 198
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - 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: 273,00 TESTADA - (cf) m 9,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 320,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,609 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 369.995,30 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\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : JC IMOBILIARIA
CONTATO : REF: JC0198JV TELEFONE : (11)-58168135
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,17	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 952,40
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.114,65
		VARIAÇÃO : 1.1704
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0011

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.brtardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

38

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/11/2020
SETOR : 169 QUADRA : 081 ÍNDICE DO LOCAL : 403,65 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VICENTE NAVARRO NÚMERO : 107
COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - 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: 130,00 TESTADA - (cf) m 5,00 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 : 85,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 185.834,02 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\$) : 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : FLORIDA IMÓVEIS
CONTATO : REF: FL36-055 TELEFONE : (11)-27148500
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,24	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,01	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.270,51
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.582,21
		VARIAÇÃO : 1.2453
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0010

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.brtardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

39

ANEXO II

Cálculos

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP
Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586
E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br
tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI, por meio do sistema de assinatura digital em 06/06/2021 às 17:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0042862-06.2019.8.26.0002 e código DEE392D.

CRITÉRIOS E METODOLOGIA

Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do terreno foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do– IBAPE/SP e NBR 14.653-3. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9**41**

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

I.1.i Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial à todos os itens e, além disso, ao atendimento integral do itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

I.1.ii **Grau de precisão:**

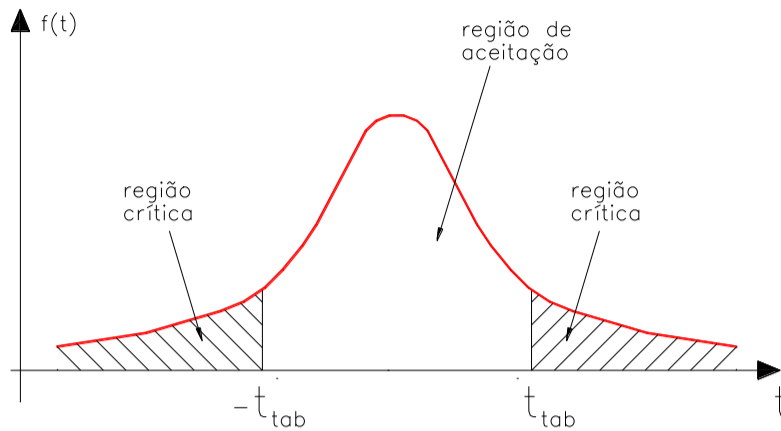
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\nu+1)/2}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

AVALIAÇÃO

I.1.iii **Obtenção do valor metro quadrado do terreno**

I.1.iv Pesquisa de Campo:

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geo-econômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostra, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

46

Foi obtido através do Programa GeoavaliarPro um resumo dos elementos pesquisados conforme segue;

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA ADOLFO MEYER ,147	1.278,75	1.249,61	0,9772	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA ANDREA APPIANI ,182	1.103,52	1.269,00	1,1500	1,0009
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA ANTONIO JOSÉ BASTOS ,238	1.549,59	1.646,40	1,0625	1,0006
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA CASTANHO MIRIM ,639	920,97	1.210,49	1,3144	1,0013
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA CASTANHO MIRIM ,704	1.351,47	1.501,84	1,1113	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA JOÃO DIAS VERGARA ,198	952,40	1.114,65	1,1704	1,0011
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA VICENTE NAVARRO ,107	1.270,51	1.582,21	1,2453	1,0010

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática profissional;

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU Nº 64054-9

47

•**ATUALIZAÇÃO:** Todos os elementos são válidos para o **mês de novembro/2020;**

•**LOCAL:** A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando;

Apresenta-se a seguir o gráfico de:

ADERÊNCIA

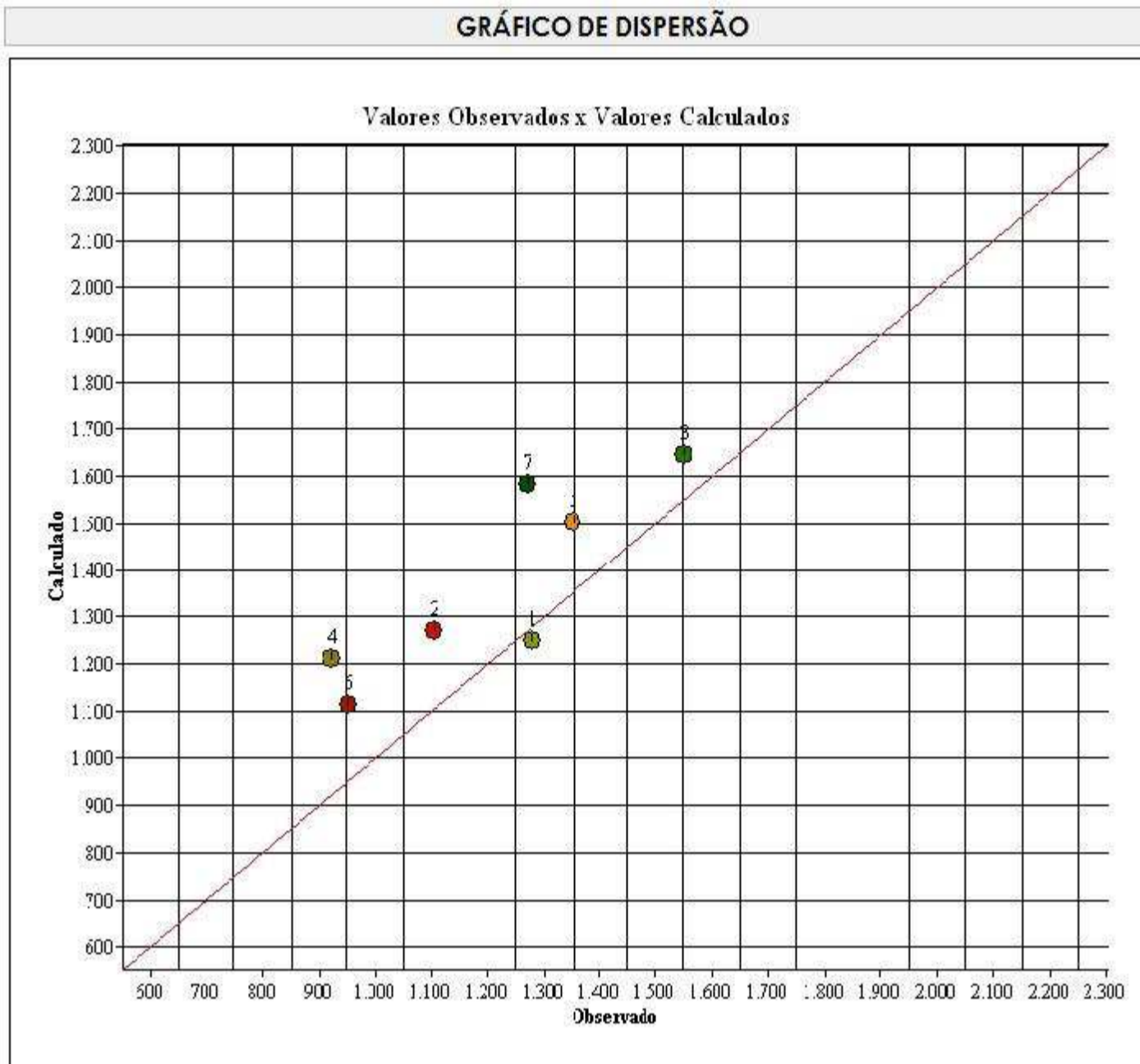
Núm.	Observado	Calculado
1	1.278,75	1.249,61
2	1.103,52	1.269,00
3	1.549,59	1.646,40
4	920,97	1.210,49
5	1.351,47	1.501,84
6	952,40	1.114,65
7	1.270,51	1.582,21

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br



A) **ELEMENTOS DISCREPANTES** :Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: PROCESSO 1047867

DATA: 11/11/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

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

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	499,50
<input type="checkbox"/> Testada	5,77
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

RODRIGO IEZZI TARDELLIARQUITETO URBANISTA CREA 5061252741/D
CAU N° 64054-9

50

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.203,89

Desvio Padrão : 225,35

- 30% : 842,72

+ 30% : 1.565,05

Coeficiente de Variação : 18,7200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.367,74

Desvio Padrão : 205,80

- 30% : 957,42

+ 30% : 1.778,07

Coeficiente de Variação : 15,0500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.367,74

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.371.96000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 174.156,91

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.255,73

INTERVALO MÁXIMO : 1.479,75

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.249,32

INTERVALO MÁXIMO : 1.494,60

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414 – Fax: (11) 3105-4586

E-MAIL: rodrigo@tardelliengenharia.com.brtardelli@tardelliengenharia.com.br

LEANDRO SOUZA & MARIA OLIVEIRA
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA _____
VARA CIVIL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - SP.

LEANIA GONÇALVES DE JESUS OLIVEIRA,

brasileira, divorciada, funcionária pública estadual, portadora do RG nº 30.010.767-5 SSP/SP e do CPF nº 258.588.538-03, domiciliada na Rua Estevão da Cunha de Abreu, 331, Bairro: Vila das Belezas, São Paulo/SP, CEP: 05777-050, endereço eletrônico: oliveiralgj@ig.com.br, por sua advogada e bastante procuradora que esta subscreve, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, propor

AÇÃO DE EXTINÇÃO DE COMPOSSE CUMULADA COM PERDAS E DANOS
CONFORME ART. 1.322 DO CÓDIGO CIVIL C.C. ART. 555 DO CPC.

em face de **MARIANA DE JESUS OLIVEIRA**, brasileira, portadora do RG nº 33.248.653-9, SSP/SP e do CPF nº 286.965.028-09 e **LUCINEIDE MARQUES GARRIDO**, brasileira, portadora do RG nº 2.420.383, SSP/PB residentes e domiciliadas na Rua Professor Luis Magalhães de Araújo, nº 23, Jardim Ingá, São Paulo/SP, CEP 05736-180, pelas razões de fatos e de direito a seguir expostos:

LEANDRO SOUZA & MARIA OLIVEIRA
ADVOGADOS

I – DA JUSTIÇA GRATUITA

Consoante previstos nos artigo 98, “caput” e artigo 99, “caput” e § 3º e 4º, do Código de Processo Civil, bem como na Constituição Federal, artigo 5º, LXXIV, a Requerente pleiteia a concessão dos benefícios da justiça gratuita, tendo em vista que se enquadra.

Desse modo, conforme exposto na peça exordial, bem com na declaração de hipossuficiência firmada pela Requerente e acostada à presente, de rigor a concessão dos benefícios da gratuidade, posto não possuir condições de arcar com as custas processuais, sem que haja prejuízo do sustento próprio e de sua família, vez que ainda supre educação da filha, paga aluguel, conforme documento juntado.

Isto posto, requer a concessão dos benefícios da justiça gratuita a Requerente, isentando-a do recolhimento de toda e qualquer custo e emolumentos, compreendidas no artigo 98, § 1º e incisos.

II - DOS FATOS:

A Requerente, atualmente divorciada, contraiu matrimônio no ano de 1996 e adquiriu, juntamente com seu cônjuge na época, **um imóvel (terreno) situado na Rua Mario Linhares, 430 - Jd Ingá**, devidamente registrado sob número: 380.200 no 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo e inscrição municipal sob nº 169.257.0060-3, **do qual nunca foi realizada a matrícula do imóvel em nome do casal, devido a dificuldades financeiras em arcar com despesas de registro junto ao Cartório, havendo somente compromisso de compra e venda em nome do ex cônjuge da Requerente.**

Nesse terreno o casal ergueu uma casa simples, tendo em vista apenas a Requerente investir na construção do imóvel, vez que era funcionária pública, tinha salário certo e fazia também outros trabalhos em suas

LEANDRO SOUZA & MARIA OLIVEIRA
ADVOGADOS

horas de folga, enquanto seu esposo não tinha trabalho formal, fazia apenas serviço de pinturas de residência quando aparecia, assim, a Requerente usava todos os seus rendimentos para criação e educação da filha e manutenção da casa.

Na constância do casamento, o casal acolheu uma das partes rés, a ex cunhada da Requerente, em razão dela ter sido despejada do lugar em que morava e tempos depois ela arrumou uma companheira que passou a residir também no imóvel, desta forma, ambas passaram a morar em um cômodo da casa, construído às pressas para esse fim, através de empréstimos contraídos junto a instituições financeiras e pagos pela Requerente.

No ano de 2007, quando as Requeridas já residiam com o casal há cerca de 5 (cinco) anos sem pagar qualquer valor, elas disseram que gostariam de contribuir com as despesas da casa pagando alguma quantia, mas que precisavam de um comprovante de pagamento, foi feito então um contrato de compra e venda do cômodo que elas moravam, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) em que pagaram uma parte a vista e o restante parcelado.

A negociação de compra e venda só foi realizada diante de muita insistência e pressão do esposo da Requerente, irmão de uma das partes rés, negócio este extremamente vantajoso a elas que compraram o cômodo em que moravam por um preço irrisório, tendo a separação de fato do casal se dado tão imediatamente após este evento que o pagamento sequer tinha sido realizado em sua totalidade, isto é, o marido da Requerente a abandonou e foi viver com a sua amante.

A Requerente não ficou com nenhuma cópia da negociação, pois a que existia em poder do casal desapareceu do interior de sua residência quando da separação, sendo colocada, pelo ex cônjuge da Requerente, cópia incompleta e amputada no processo de divórcio, ou seja: no contrato colocado no processo de divórcio a numeração de cláusulas está incompleta - de 1ª vai para

LEANDRO SOUZA & MARIA OLIVEIRA
ADVOGADOS

3ª - bem como, a última parte da suposta primeira folha não se harmoniza com o que seria o começo da folha seguinte além de, estranhamente, trazer o selo do cartório absolutamente nítido em uma página e praticamente invisível nas outras, suscitando dúvidas quanto, até mesmo, a autenticidade das folhas apresentadas.

Em 31 de outubro de 2018 saiu a sentença de divórcio do casal que já estava separado de fato há 09 (nove) anos. Antes disso, porém, em maio de 2016, as Requeridas expulsaram a Requerente da casa dela, vez que ela estava doente, tinha sido acometida de Neoplasia Maligna e além do mais era Policial Civil, o que exige uma postura exemplar diante da sociedade, não podendo entrar em discussões ou desinteligências com outras pessoas, posto qualquer extremo ser representado junto à Corregedoria da Polícia Civil, tendo em vista que as partes rés ameaçavam constantemente em fazer Boletim de Ocorrência alegando fatos inverídicos, conforme mensagens juntadas de conversas com a filha e com a patrona da Requerente, enfim, não houve mais condições da Requerente permanecer na sua casa ou sequer ir lá, indo ela residir em outro local para evitar desentendimentos.

A Requerente está afastada de sua residência desde maio de 2016, conforme descrito acima, mas nas pouquíssimas vezes que foi até o imóvel para retirar documentos seus que lá ficaram ou em que teve contato com as Requeridas, estas encontraram forma de usar este encontro para prejudicá-la, certa vez a Requerente chamou as Requeridas em uma conciliação extra judicial, em que compareceu apenas uma das partes rés (Lucineide), que além de restar infrutífera a conciliação por culpa da Requerida, ainda resultou em um procedimento administrativo na Corregedoria da Polícia Civil recebendo, a Requerente, ao final uma advertência.

Desta forma não foi mais possível a Requerente voltar para a sua casa, sendo reiteradas as ameaças por parte das Requeridas, inclusive com ligações para familiares da Requerente.

LEANDRO SOUZA & MARIA OLIVEIRA
ADVOGADOS

Posteriormente aos fatos acima descritos as Requeridas mudaram do imóvel, compraram uma casa em outro local e alugaram parte indivisível da residência, tornando assim, sem possibilidade da Requerente conviver com estranhos dentro da sua própria casa, mesmo porque a família que lá está residindo não é amistosa com a Requerente, por orientação das partes rés.

A Requerente fez tudo de boa fé, ajudou as Requeridas encontrar um imóvel para comprar, imaginando que elas devolveriam sua casa, propôs devolver o dinheiro recebido na negociação de compra e venda, mas nada teve êxito, as Requeridas de fato compraram o imóvel apresentado pela Requerente e alugaram para terceiros a casa que pertence na maior parte à Autora nesta ação.

Na sentença de divórcio e partilha de bens, o ex cônjuge da Requerente, por ter abandonado o lar conjugal para viver com outra mulher, nunca ter suprido as necessidade da família e não ter pagado pensão da filha que na época era menor, deixou sua parte no imóvel para a Requerente neste processo, conforme sentença de divórcio juntada em anexo.

Desta forma a Requerente ficou com a maior parte do imóvel, mas com a menção na sentença de divórcio que as ex cunhadas da Requerente teriam direito a fração ideal do imóvel, sem definição de tamanho e valor, que a Requerente informa ser de aproximadamente de 1/5 (um quinto) da atual área construída.

Por todo o exposto, faz-se necessário a extinção da composesse, para que a Requerente possa efetivar o registro do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis, tendo em vista estar ela sofrendo grandes prejuízos financeiros, pagando aluguel em outro local para morar, pagando despesas do imóvel como água, luz, internet, conforme documentos juntados, e danos psicológicos por não poder voltar para a sua casa.

LEANDRO SOUZA & MARIA OLIVEIRA
ADVOGADOS

Após várias tentativas de conciliação extra judicial, todas infrutíferas, pois as partes rés insistem em desinteligências, provocações e ameaças à Requerente, vez que as partes rés tornaram a questão totalmente pessoal, não restou alternativa outra à Requerente a não ser recorrer à justiça para resolver o conflito.

III – DO DIREITO

Conforme exposto anteriormente, ficou estabelecido em sentença proferida nos autos do processo de divórcio nº 1053819-33.2017.8.26.0002, junto à 6ª Vara da Família e Sucessões - Foro Regional II - Santo Amaro, que: *“São atribuídos, com exclusividade, à divorciada os direitos sobre a parte ideal pertencente aos divorciados (preservando-se direitos de terceiros, observada a existência de contrato celebrado com as Sras. Mariana de Jesus Oliveira e Lucineide Marques Garrido) no imóvel situado na Rua Mario Linhares, 430, Jd. Ingá, São Paulo, SP, CEP 05736-160, devidamente registrado sob número 380.200 no 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo e inscrição municipal sob nº 169.257.0060-3”*.

A sentença de divórcio não estabeleceu o quinhão atribuído às partes rés, ficando a cargo de análise do instrumento particular de compra e venda para definir o direito das partes rés, as quais alegam ter direito muito superior ao que foi alienado.

Na verdade o direito das Requeridas sobre o imóvel corresponde a aproximadamente 1/5 (um quinto) da área construída atual, conforme já descrito acima.

Desta forma, tendo a Requerente quinhão maior poderá indenizar as Requeridas sobre a parte menor e obter a totalidade do imóvel, de acordo com o art. 1.322 do CC que prescreve:

LEANDRO SOUZA & MARIA OLIVEIRA
ADVOGADOS

*Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, **indenizando os outros**, será vendida e repartido o apurado, **preferindo-se, na venda**, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e **entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.** (G.n.).*

Faz-se necessária a resolução do conflito, vez que a beligerância das Requeridas em relação à Requerente ganha proporções cada vez maiores e a Requerente está experimentando enormes prejuízos em não poder usufruir do imóvel que é em sua quase totalidade propriedade dela.

Não se pode eternizar a questão em prejuízo da Requerente, neste sentido foi decidido, em sede de apelação, no processo nº 1003669-75.2016.8.26.0554, da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, *in verbis*:

EXTINÇÃO DE COMPOSSE. Bem indivisível. Ausência de interesse em manter o condomínio. Ainda que exista um acordo entre as partes, permitindo que a apelada permaneça na posse do imóvel até sua alienação, sem prazo para que esta ocorresse, **evidentemente, não pode a questão se eternizar, em prejuízo do apelante.** Venda em hasta pública confirmada. Sentença de procedência mantida. **RECURSO DESPROVIDO (G.n.)**

Por último, a utilização do bem pelas Requeridas está excluindo o direito da Requerente, o que não se coaduna com o art. 1.199 do Código Civil, *abaixo transcrito*:

*Art. 1.199. Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, **contanto que não excluam os dos outros possuidores.** (G.n.).*

LEANDRO SOUZA & MARIA OLIVEIRA
ADVOGADOS

IV – DAS PERDAS E DANOS SOFRIDOS PELA REQUERENTE

Conforme já descrito anteriormente a Requerente está experimentando enorme prejuízo em relação a não utilização de um imóvel que comprou para moradia, deu abrigo à ex cunhada e culminou em toda esta questão.

Desta forma, vem a Requerente, além da extinção da comosse, requerer também indenização moral e material pelos prejuízos sofridos nos termos do art. 555 do Código Civil que dispõe:

Art. 555. É lícito ao autor cumular ao pedido possessório o de:

I - condenação em perdas e danos;

II - indenização dos frutos.

E ainda:

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Por outro lado, prescreve o art. 1.314 do Código Civil Brasileiro, que não se pode dar posse de coisa indivisível sem o consentimento da outra parte, *conforme abaixo:*

LEANDRO SOUZA & MARIA OLIVEIRA
ADVOGADOS

Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

*Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, **nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros. (G.n.)***

Não bastasse as Requeridas impedirem a Requerente de morar no imóvel, sendo aquele o único bem dela, ainda alugaram parte daquele que é indivisível e com entrada única, conforme laudo anexado, afrontando, além do estabelecido no art. 1.314 do CC, acima, cláusula expressa do compromisso de compra e venda, anexado ao processo de divórcio, destacada abaixo:

CLÁUSULA 6ª - AS PARTES (VENDEDORES E COMPRADORES) SE COMPROMETEM A NÃO ALIENAR (VENDER, TROCAR, DOAR, DAR EM GARANTIA E SIMILARES) SUA PARTE DA PROPRIEDADE, EXCETO COM A ANUÊNCIA DA OUTRA PARTE, POR ESCRITO.

Desta feita, ressalta-se que não houve qualquer anuência da Requerente na locação, configurando, assim, o abuso de direito por parte das Requeridas, bem como o nexos causal entre o referido abuso e os prejuízos que a Requerente vem sofrendo, gerando obrigação de indenizar.

Quanto ao dano moral consubstancia-se no sofrimento experimentado pela Requerente em se ver obrigada a manter-se afastada do seu lar, no qual residiu por 18 (dezoito) anos, bem como no desgaste de ameaças constantes de ver prejudicada sua carreira profissional.

Por último o imóvel está se deteriorando, necessitando de reformas necessárias e urgentes as quais as Requeridas não realizam e impedem a Requerente de realizar, ainda conforme laudo anexado.

LEANDRO SOUZA & MARIA OLIVEIRA
ADVOGADOS

V – DA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO

Embora exista grande interesse por parte da Requerente em uma solução pacífica para o conflito, não se vislumbra a possibilidade fática de realização de encontro entre as partes com tal finalidade.

Pelo fato de já ter sido realizada diversas tentativas de conciliação, todas infrutíferas por culpa das Requeridas, inclusive no CIC Sul, por solicitação da Requerente, que acabou resultando em muitas provocações de uma das parte rés, e, também, face as reiteradas ameaças feitas pelas Requeridas contra a Requerente, esta, neste ato, manifesta, expressamente, seu desinteresse em encontrar novamente as partes contrárias em conciliação extra judicial.

VI - DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer:

- a) os benefícios da justiça gratuita, vez que se declara pobre no sentido jurídico do termo, conforme declaração anexa, e, ainda, ajuda a filha no custeio educacional;
- b) a citação das Rés, no endereço inicialmente referido para que, querendo, apresentem sua contestação nos termos legais, sob pena de serem considerados verdadeiros e inarredáveis os fatos ora alegados, esperando que ao final **a presente ação seja julgada totalmente procedente em favor da Requerente**, extinguindo a comosse e condenando as Requeridas ao pagamento pelos danos morais sofridos pela Autora, bem como pelos danos materiais, ainda a serem apurados;
- c) seja determinado que as Requeridas apresentem o contrato original de compra e venda, vez que o ora inserido foi extraído do processo de divórcio, o qual falta folha(s), ocultando cláusulas, bem como não se verifica selo do cartório que o autenticou tal contrato em algumas páginas, sob pena de ser declarada inexistente a comosse;

LEANDRO SOUZA & MARIA OLIVEIRA
ADVOGADOS

d) determinação de que as Requeridas providenciem a imediata desocupação do imóvel da Requerente, tirando de lá os inquilinos, cujo contrato está vencendo, para que sejam feitas as reformas necessárias e a Requerente possa voltar para a sua casa, sob pena de multa diária, e, ao final desta demanda, caso seja necessário reembolsar qualquer valor às Requeridas em razão da quantia calculada pelo quinhão que a elas couber, que de tal quantia sejam descontados os valores dos danos morais e materiais sofridos pela Requerente.

e) a **PROCEDÊNCIA** da presente ação e a extinção da composesse entre a Requerente e as Requeridas.

f) a oficialização do domínio e propriedade do imóvel, sito a Rua Mario Linhares, nº 430, Jd. Ingá, para a Requerente, ou seja, expedição dos documentos necessários para que se elabore a escritura em seu nome, viabilizando o competente registro no cartório de imóveis.

g) a condenação das Requeridas ao pagamento de danos morais no valor de 20 (vinte) salários mínimos, pelos sofrimentos causados à Autora, conforme já especificado.

h) O arbitramento dos honorários advocatícios, por apreciação equitativa, em razão do labor profissional, artigo 20 § 4º do Código de Processo Civil;

i) Roga, enfim, tendo em vista o quadro de saúde da Requerente, pela aplicação do art. 1.048 do Código de Processo Civil, que dispõe:

Art. 1.048. Terão prioridade de tramitação, em qualquer juízo ou tribunal, os procedimentos judiciais:

I – em que figure como parte ou interessado pessoa com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos **ou portadora de doença grave**, assim compreendida qualquer das enumeradas no art. 6º, inciso XIV. **(G.n.)**.

LEANDRO SOUZA & MARIA OLIVEIRA
ADVOGADOS

Protesta provar o alegado por todos os meios de provas em direito admitidos, especialmente pelos documentos ora juntados, pelo depoimento da Requerente e testemunhas abaixo arroladas, juntada de novos documentos e todos os demais meios de prova sem exceção.

Dá-se à causa o valor de R\$ 39.080,00 (trinta e nove mil e oitenta reais), correspondentes ao valor do negócio celebrado entre as partes, isto é: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), bem como os danos morais pleiteados no importe de 20 salários mínimos nacional, qual seja, R\$ 19.080 (dezenove mil e oitenta reais).

Termos em que
Pede Deferimento.

São Paulo, 26 de agosto de 2019

Maria Gonçalves de Oliveira
OAB/SP 399.384

Testemunhas:

Paloma Medeiros Paes
R.G. 33.814.116-3
Endereço: Rua Antonio Mulatti, 205, Jd. São Luiz
CEO 05841-110

Joselito Costa dos Santos
RG 57.177.233
CPF 132.386.978-62



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

5ª VARA CÍVEL

AVENIDA NAÇÕES UNIDAS Nº 22.939, 10º ANDAR - TORRE
BRIGADEIRO, SANTO AMARO - CEP 04795-100, FONE: 5548-3199 R230,
SÃO PAULO-SP - E-MAIL: STOAMARO5CV@TJSP.JUS.BR

DECISÃO

Processo nº: **0012402-78.2021.8.26.0002**
Classe - Assunto **Cumprimento de sentença - Direito de Preferência**
Exequente: **Leania Gonçalves de Jesus Oliveira**
Executado: **Mariana de Jesus Oliveira e outro**

CONCLUSÃO

Aos 11 de junho de 2021, faço estes autos conclusos ao(à)
MM(a). Juiz(a) de Direito: Dr(a). Regina de Oliveira Marques. Rita De Cassia Correa Melo,
Assistente Judiciário, M362202.

Vistos.

Recebo o presente Cumprimento de Sentença, determinando que a Serventia
expeça carta de intimação à parte executada, para em 15 (quinze) dias se manifestarem nos autos,
informando se possuem interesse na compra da parte do imóvel pertencente à Exequente, ou seja,
2/3 (dois terços).

Cumpra-se.

Int.

São Paulo, 11 de junho de 2021.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0193/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Maria Goncalves de Oliveira (OAB 399384/SP)	D.J.E
Celza Camila dos Santos (OAB 170587/SP)	D.J.E
Eliana Aprijo de Farias Silva (OAB 341249/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Recebo o presente Cumprimento de Sentença, determinando que a Serventia expeça carta de intimação à parte executada, para em 15 (quinze) dias se manifestarem nos autos, informando se possuem interesse na compra da parte do imóvel pertencente à Exequente, ou seja, 2/3 (dois terços). Cumpra-se. Int."

Do que dou fé.
São Paulo, 14 de junho de 2021.

SUELI MARIA IGINO SILVA FRANZIN

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0193/2021, foi disponibilizado na página 2491/2532 do Diário de Justiça Eletrônico em 15/06/2021. Considera-se a data de publicação em 16/06/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Maria Goncalves de Oliveira (OAB 399384/SP)

Celza Camila dos Santos (OAB 170587/SP)

Eliana Aprijo de Farias Silva (OAB 341249/SP)

Teor do ato: "Vistos. Recebo o presente Cumprimento de Sentença, determinando que a Serventia expeça carta de intimação à parte executada, para em 15 (quinze) dias se manifestarem nos autos, informando se possuem interesse na compra da parte do imóvel pertencente à Exequente, ou seja, 2/3 (dois terços). Cumpra-se. Int."

SÃO PAULO, 15 de junho de 2021.

IGOR BICALHO BARRETO
Escrevente Técnico Judiciário



EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – SÃO PAULO/SP.

PROCESSO Nº 0012402-78.2021.8.26.0002

Cumprimento de sentença

MARIANA DE JESUS OLIVEIRA, brasileira, solteira, portadora do RG nº 33.248.653-9, SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 286.965.028-09 e **LUCINEIDE MARQUES GARRIDO**, brasileira, solteira, desempregada, portadora do RG nº 54.391.599-2, SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 000.543.451-38, ambas residentes e domiciliadas à Rua Professor Luís Magalhães de Araújo, 23, São Paulo/SP, CEP 05736-18, neste ato representadas por sua Advogada e Procuradora que esta subscreve, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao despacho de fls. 73, se manifestar conforme segue.

As Executadas informam que não tem interesse e nem mesmo possuem condições financeiras para comprar a parte do imóvel de propriedade da Exequente (2/3).

Cumprir destacar que a parte do imóvel pertencente às Executadas (1/3) encontra-se em muito bom estado de conservação, bem como, destaca-se que o imóvel no todo possui documento de compra e venda em nome da exequente e seu ex-esposo (quando estes adquiriram) e também o documento de compra e venda entre a exequente, seu ex-esposo e as executadas (quando 1/3 do imóvel foi vendido à estas).

Assim, mediante o exposto, as executadas não se opõem que o imóvel seja alienado, por meio de leilão judicial, cujo valor inicial de lance deverá ser o preço avaliado pelo D. Perito, conforme sentença transitada em



julgado no processo principal, e o valor final arrematado deverá ser dividido entre as partes nas proporções determinadas na R. Sentença.

Nestes Termos;

Pede Deferimento.

São Paulo, 24 de junho de 2021.

CELZA CAMILA DOS SANTOS
OAB/SP 170.587



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
5ª VARA CÍVEL
 Avenida Nações Unidas nº 22.939 - São Paulo-SP - CEP 04795-100
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CARTA DE INTIMAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **0012402-78.2021.8.26.0002**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Direito de Preferência**
 Exequente: **Leania Gonçalves de Jesus Oliveira**
 Executado: **Mariana de Jesus Oliveira e outro**

Destinatário(a):
 Lucineide Marques Garrido
 Rua Professor Luis Magalhaes de Araujo, 23, Jardim Inga
 São Paulo-SP
 CEP 05736-180

Pela presente carta fica Vossa Senhoria INTIMADO(A) para que, no PRAZO de 15 (quinze) dias úteis, se manifeste nos autos, informando se possui interesse na compra da parte do imóvel pertencente à Exequente, ou seja, 2/3 (dois terços).

O recibo que acompanha esta carta valerá 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. São Paulo, 29 de junho de 2021. Antônio César de Souza Santana, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
5ª VARA CÍVEL
 Avenida Nações Unidas nº 22.939 - São Paulo-SP - CEP 04795-100
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CARTA DE INTIMAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **0012402-78.2021.8.26.0002**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Direito de Preferência**
 Exequente: **Leania Gonçalves de Jesus Oliveira**
 Executado: **Mariana de Jesus Oliveira e outro**

Destinatário(a):
 Mariana de Jesus Oliveira
 Rua Professor Luis Magalhaes de Araujo, 23, Jardim Inga
 São Paulo-SP
 CEP 05736-180

Pela presente carta fica Vossa Senhoria INTIMADO(A) para que, no PRAZO de 15 (quinze) dias úteis, se manifeste nos autos, informando se possui interesse na compra da parte do imóvel pertencente à Exequente, ou seja, 2/3 (dois terços).

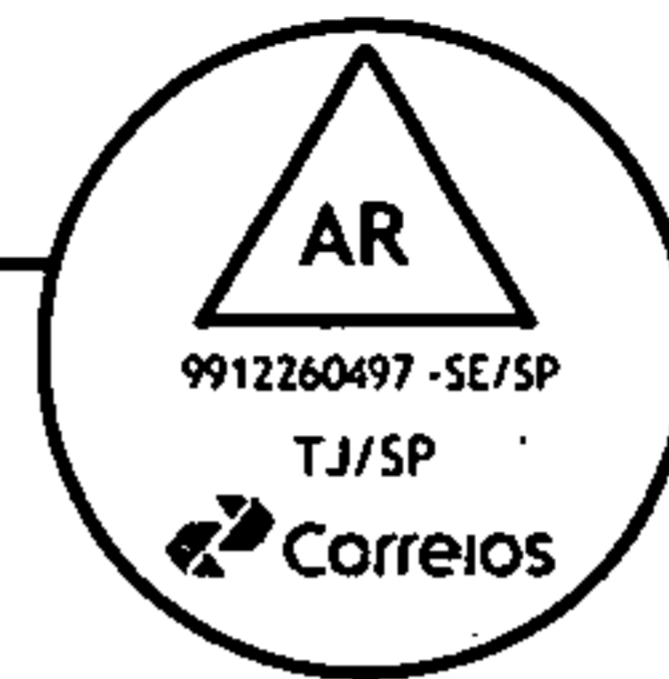
O recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante de que esta intimação se efetivou.

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. São Paulo, 29 de junho de 2021. Antônio César de Souza Santana, Escrevente Técnico Judiciário.



Digital

07/07/2021
LOTE: 108723



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

CARIMBO
UNIDADE DE ENTREGA



BV

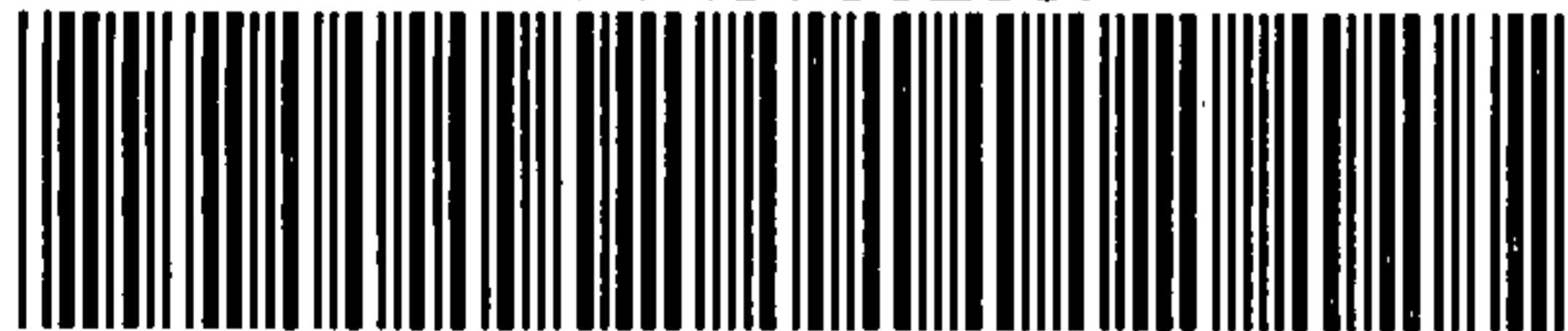
RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

Marcelo Alves Do Nascimento
Matr.: 8.910.367-0
Carteiro

DESTINATÁRIO

Lucineide Marques Garrido
Rua Professor Luis Magalhaes de Araujo, 23, -, Jardim Inga
Sao Paulo, SP
05736-180

AR294396623JF



TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª ___/___/___ :___ h
2ª ___/___/___ :___ h
3ª ___/___/___ :___ h

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

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

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR
Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

Lucineide Marques Garrido

DATA DE ENTREGA

13 JUL 2021

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

34.391.599-2



Digital

07/07/2021
LOTE: 108723



CARIMBO
UNIDADE DE ENTREGA



DESTINATÁRIO

Mariana de Jesus Oliveira

Rua Professor Luis Magalhaes de Araujo, 23, -, Jardim Inga

Sao Paulo, SP

05736-180

AR294396637JF



TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª ___/___/___ :___ h

2ª ___/___/___ :___ h

3ª ___/___/___ :___ h

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

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

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

Luciano S. Marques *Marques* *Garcia*

DATA DE ENTREGA

13, JUL 2021

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

54.391.599-2

BV

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

Marcelo Alves Donascimento

Matt: 8.910.367-0

Carteiro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0012402-78.2021.8.26.0002 - Cumprimento de sentença**
 Exequente: **Leania Gonçalves de Jesus Oliveira**
 Executado: **Mariana de Jesus Oliveira e outro**

Justiça Gratuita

CONCLUSÃO

Aos 26 de julho de 2021, faço estes autos conclusos ao(à) MM(a). Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Regina de Oliveira Marques**. Rita De Cassia Correa Melo, Assistente Judiciário, M362202.

Vistos.

Fls. 76/77.

Manifeste-se a parte exequente requerendo o que de direito, no prazo de 05 (cinco) dias.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos.

Int.

São Paulo, 26 de julho de 2021.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0290/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Maria Goncalves de Oliveira (OAB 399384/SP)	D.J.E
Celza Camila dos Santos (OAB 170587/SP)	D.J.E
Eliana Aprijo de Farias Silva (OAB 341249/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 76/77. Manifeste-se a parte exequente requerendo o que de direito, no prazo de 05 (cinco) dias. Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos. Int."

São Paulo, 27 de julho de 2021.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0290/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 28/07/2021. Considera-se a data de publicação em 29/07/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Maria Goncalves de Oliveira (OAB 399384/SP)

Celza Camila dos Santos (OAB 170587/SP)

Eliana Arijó de Farias Silva (OAB 341249/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 76/77. Manifeste-se a parte exequente requerendo o que de direito, no prazo de 05 (cinco) dias. Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos. Int."

SÃO PAULO, 28 de julho de 2021.

**LEANDRO SOUZA & MARIA OLIVEIRA
ADVOGADOS**

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - SP.**

Processo nº 0012402-78.2021.8.26.0002

LEANIA GONÇALVES DE JESUS OLIVEIRA, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, vem, por meio de sua advogada e bastante procuradora devidamente constituída, respeitosamente perante Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls. 82, **requerer o prosseguimento da execução**, aduzindo o quanto segue:

Conforme petição juntada à fls. 76/77, as executadas informaram que não tem interesse em comprar a parte da exequente, assim como esta também não tem interesse em comprar a parte das executadas pelo valor que elas estão oferecendo, não havendo acordo quanto a isso.

Desta forma, a solução se dará pela alienação em hasta pública a ser designada por este DD. Juízo.

Quanto ao leilão, a Autora requer que seja inserido no edital o direito à sua participação, bem com preferência na compra em todas as praças que porventura houver, conforme dispõe o art. 843, § 1º, *in verbis*:

Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

§ 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. (G.n.).

**LEANDRO SOUZA & MARIA OLIVEIRA
ADVOGADOS**

Por fim, como o leilão é somente para extinção de condomínio entre as partes, não havendo dívidas do imóvel a serem salgadas perante terceiros, **requer** a Autora, se possível, a faculdade em caso de arrematação de **depositar apenas o valor do quinhão das executadas, qual seja: o valor de um terço do total da arrematação, podendo ainda pagar parcelado em conformidade com o artigo 895, § 1º do CPC.**

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 29 de julho de 2021.

Maria Gonçalves de Oliveira
OAB/SP 399.384



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0012402-78.2021.8.26.0002 - Cumprimento de sentença**
 Exequente: **Leania Gonçalves de Jesus Oliveira**
 Executado: **Mariana de Jesus Oliveira e outro**

Justiça Gratuita

CONCLUSÃO

Aos 10 de setembro de 2021, faço estes autos conclusos ao(à) MM(a). Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ADRIANA BORGES DE CARVALHO**. Rita De Cassia Correa Melo, Assistente Judiciário, M362202.

Vistos.

Fls. 85/86.

Manifeste-se a parte executada.

Depois, cls.

Int.

São Paulo, 10 de setembro de 2021.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0463/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Maria Goncalves de Oliveira (OAB 399384/SP)	D.J.E
Celza Camila dos Santos (OAB 170587/SP)	D.J.E
Eliana Aprijo de Farias Silva (OAB 341249/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 85/86. Manifeste-se a parte executada. Depois, cls. Int."

Do que dou fé.
São Paulo, 22 de setembro de 2021.

SUELI MARIA IGINO SILVA FRANZIN

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0463/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 23/09/2021. Considera-se a data de publicação em 24/09/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Maria Goncalves de Oliveira (OAB 399384/SP)
Celza Camila dos Santos (OAB 170587/SP)
Eliana Aprijo de Farias Silva (OAB 341249/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 85/86. Manifeste-se a parte executada. Depois, cls. Int."

SÃO PAULO, 23 de setembro de 2021.



EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – SÃO PAULO/SP.**PROCESSO Nº 0012402-78.2021.8.26.002
(cumprimento de sentença)**

MARIANA DE JESUS OLIVEIRA e LUCINEIDE MARQUES GARRIDO, já qualificadas nos autos supra, neste ato representadas por sua procuradora que esta subscreve, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao **despacho de fls. 85/86**, apresentar sua manifestação nos seguintes termos:

Consta as fls. 85/86, manifestação da Exequente onde esta requer à este MM. Juízo o seguinte: que ***“em caso de arrematação depositar apenas o valor do quinhão das executadas, qual seja: o valor de um terço do total da arrematação, podendo ainda pagar parcelado em conformidade com o artigo 895, § 1º do CPC”***. (grifo nosso)

Data maxima venia, ainda em que pese o art. 895, § 1º do CPC, as Executadas não concordam com a proposta oferecida pela Exequente, haja vista que com a publicação do edital de leilão tem-se a oportunidade de um terceiro interessado oferecer lances iniciais baseado no valor avaliado, bem como a possibilidade de arrematação por um preço justo e a vista, uma vez que, no caso dos autos, a solicitação de parcelamento não atende a finalidade do processo, pois não trará resultado útil à satisfação do anseio das Executadas.

Destaca-se que, se a Exequente não possui condições de efetuar lances baseados no valor da avaliação do imóvel, as Executadas não podem ser prejudicadas, sem que antes ocorra o leilão e estas possam ter a oportunidade de uma arrematação por um valor mais justo pela sua parte ideal (1/3).

**S&S ADVOCACIA**

Av Vereador José Diniz, 318, Alto da Boa Vista – São Paulo/SP - CEP 04604-000

Tel.: (11) 3571-2874 - Cel.: 96692-7490

e-mail: camilacz@hotmail.com

Assim, as Executadas aguardam a publicação do edital nos termos do art. 887, §2º, do Código de Processo Civil e PROVIMENTO CSM Nº 1625/2009, como medida da mais lúdima JUSTIÇA.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

São Paulo, 01 de outubro de 2021.

CELZA CAMILA DOS SANTOS

OAB/SP 170.587



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0012402-78.2021.8.26.0002 - Cumprimento de sentença**
 Exequente: **Leania Gonçalves de Jesus Oliveira**
 Executado: **Mariana de Jesus Oliveira e outro**

Justiça Gratuita

CONCLUSÃO

Aos 30 de novembro de 2021, faço estes autos conclusos ao(à) MM(a). Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CLAUDIO SALVETTI D ANGELO**. Rita De Cassia Correa Melo, Assistente Judiciário, M362202.

Vistos.

Fls. 90/91.

Manifeste-se a parte exequente.

Observe-se que, a venda do bem em hasta pública, acarreta a extinção do condomínio, com a venda de 100% do bem; ou seja, o arrematante depositará em Juízo o valor da arrematação à vista ou parcelado, ficando reservado a cada uma das proprietários, o seu quinhão devido.

Após a manifestação da parte exequente, tornem cls.

Int.

São Paulo, 30 de novembro de 2021.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0672/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Maria Goncalves de Oliveira (OAB 399384/SP)	D.J.E
Celza Camila dos Santos (OAB 170587/SP)	D.J.E
Eliana Aprijo de Farias Silva (OAB 341249/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 90/91. Manifeste-se a parte exequente. Observe-se que, a venda do bem em hasta pública, acarreta a extinção do condomínio, com a venda de 100% do bem; ou seja, o arrematante depositará em Juízo o valor da arrematação à vista ou parcelado, ficando reservado a cada uma das proprietários, o seu quinhão devido. Após a manifestação da parte exequente, tornem cls. Int."

São Paulo, 1 de dezembro de 2021.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0672/2021, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 02/12/2021. Considera-se a data de publicação em 03/12/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Maria Goncalves de Oliveira (OAB 399384/SP)
Celza Camila dos Santos (OAB 170587/SP)
Eliana Aprijo de Farias Silva (OAB 341249/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 90/91. Manifeste-se a parte exequente. Observe-se que, a venda do bem em hasta pública, acarreta a extinção do condomínio, com a venda de 100% do bem; ou seja, o arrematante depositará em Juízo o valor da arrematação à vista ou parcelado, ficando reservado a cada uma das proprietários, o seu quinhão devido. Após a manifestação da parte exequente, tornem cls. Int."

SÃO PAULO, 2 de dezembro de 2021.

**LEANDRO SOUZA & MARIA OLIVEIRA
ADVOGADOS**

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - SP.**

Processo nº 0012402-78.2021.8.26.0002

LEANIA GONÇALVES DE JESUS OLIVEIRA, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, vem, por meio de sua advogada e bastante procuradora devidamente constituída, respeitosamente perante Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls. 92, manifestar sobre a petição de fls. 90/91 dos autos, **requerendo o prosseguimento da execução e** aduzindo o quanto segue:

Data máxima vênia, a Exequente não tem intenção de prejudicar as executadas, apenas requer seu direito, como co-proprietária, de preferência na arrematação e quanto a ter ou não condições de arrematar, não diz respeito à outra parte.

Assim, a parte Exequente reitera os termos da petição anterior, solicitando a nomeação de leiloeiro e a consequente expedição do edital do leilão, nos moldes definidos em lei, requerendo que neste seja, por analogia, consignada a aplicação da faculdade que lhe reserva o ART 843, § 1º, CPC (analisado em conjunto com o ART 504, CPC), dada a identidade de situações ou, em última hipótese, requer subsidiariamente, que seja permitido a Exequente participar, ofertando lance(s) se assim o desejar, faculdade esta estendida também às Executadas.

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 07 de dezembro de 2021.

Maria Gonçalves de Oliveira
OAB/SP 399.384



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

CERTIDÃO

Processo nº: **0012402-78.2021.8.26.0002**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Direito de Preferência**
 Exequente: **Leania Gonçalves de Jesus Oliveira**
 Executado: **Mariana de Jesus Oliveira e outro**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - DECURSO DE PRAZO

Certifico e dou fé ter decorrido o prazo para a parte executada se manifestar acerca da Decisão de fls. 73 (manifestação do seu interesse na compra da parte do imóvel pertencente à exequente (também em parte), ou seja, 2/3 do bem. Nada Mais. São Paulo, 13 de janeiro de 2022, Rita De Cassia Correa Melo, Assistente Judiciário, subscrevo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0012402-78.2021.8.26.0002 - Cumprimento de sentença**
 Exequente: **Leania Gonçalves de Jesus Oliveira**
 Executado: **Mariana de Jesus Oliveira e outro**

Justiça Gratuita

CONCLUSÃO

Aos 21 de fevereiro de 2022, faço estes autos conclusos ao(à) MM(a). Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Regina de Oliveira Marques**. Rita De Cassia Correa Melo, Assistente Judiciário, M362202.

Vistos.

Fls. 95.

Apresente a parte exequente em 20 (vinte) dias, certidão de matrícula atualizada do imóvel.

Após, tornem cls para nomeação do Sr. Leiloeiro.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos.

Int.

São Paulo, 21 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 0127/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Maria Goncalves de Oliveira (OAB 399384/SP)	D.J.E
Celza Camila dos Santos (OAB 170587/SP)	D.J.E
Eliana Aprijo de Farias Silva (OAB 341249/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 95. Apresente a parte exequente em 20 (vinte) dias, certidão de matrícula atualizada do imóvel. Após, tornem cls para nomeação do Sr. Leiloeiro. Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos. Int."

São Paulo, 22 de fevereiro de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0127/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 23/02/2022. Considera-se a data de publicação em 24/02/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Maria Goncalves de Oliveira (OAB 399384/SP)
Celza Camila dos Santos (OAB 170587/SP)
Eliana Aprijo de Farias Silva (OAB 341249/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 95. Apresente a parte exequente em 20 (vinte) dias, certidão de matrícula atualizada do imóvel. Após, tornem cls para nomeação do Sr. Leiloeiro. Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos. Int."

SÃO PAULO, 23 de fevereiro de 2022.

LEANDRO SOUZA & MARIA OLIVEIRA
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - SP.

Processo nº 0012402-78.2021.8.26.0002

LEANIA GONÇALVES DE JESUS OLIVEIRA, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, vem, por meio de sua advogada e bastante procuradora devidamente constituída, respeitosamente perante Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls. 97, juntar **Matrícula Atualizada**, requerendo também a juntada de outros documentos relativos ao imóvel que embora já conste no processo principal, serve para melhor compreensão, vez que a matrícula não está em nome das partes.

Na oportunidade, conforme disciplina o art. 883 do CPC:
“Caberá ao juiz a designação do leiloeiro público, **que poderá ser indicado pelo exequente.**” (g.n.), a Exequente indica o leiloeiro abaixo:

Sr. Daniel Elias Garcia, Matrícula 1146 - JUCESP, com escritório à Rua Alameda Santos, nº. 1767 - 1773, Cerqueira Cesar, São Paulo, caixa postal 104779, CEP: 01419-100, e-mail: contato@dgleiloes.com.br, telefone 0800-2787431 e (11) 93493-0397.

Diante do exposto, requer-se a alienação do bem penhorado através do leiloeiro oficial e, não havendo oposição de Vossa Excelência, **acima estão os dados para que o referido profissional seja intimado para início dos trabalhos, objetivando célere realização do LEILÃO JUDICIAL, como medida da mais cristalina JUSTIÇA.**

Termos em que,
Pede deferimento.
São Paulo, 15 de março de 2022.

Maria Gonçalves de Oliveira
OAB/SP 399.384



11RI 02003077

0001

Etiqueta Arisp
S22030095152D

fls. 101



PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matrícula** do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

ficha

380.200

01

São Paulo, 29 de dezembro de 2011

IMÓVEL:- PRÉDIO situado na Rua Mario Linhares, nº 430, com área construída de 51,70m², e seu respectivo terreno constante do lote 31-A, parte do antigo lote 31, da quadra M, do loteamento denominado Ingá, no 29º Subdistrito de Santo Amaro, medindo 5,77m de frente, igual metragem na linha dos fundos, por 22,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando a área de 126,94m², confrontando de quem da via olha para o imóvel, do lado direito com o lote 31-B; do lado esquerdo com o lote 30; e nos fundos com parte do lote 7.

CONTRIBUINTE:- 169.257.0050-3.

PROPRIETÁRIOS:- SIDNEY CALDEIRA DA SILVA, portador da carteira de identidade RG nº 18.891.459-8-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 136.205.028-89, brasileiro, solteiro, maior, do comércio; e FABIANO CALDEIRA DA SILVA, brasileiro, solteiro, menor impúbere, estudante, representado por seu pai José Caldeira da Silva, portador da carteira de identidade RG nº 4.629.336-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 031.410.858-03, brasileiro, casado, comerciante, todos residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Estevão da Cunha de Abreu, nº 356.

REGISTRO ANTERIOR:- R.4/M.208.378, feito em 18/09/1995, deste Serviço Registral.

Rogé Ferraz de Campos
Escrevente Autorizado

Av.1/380.200:- REFERÊNCIA

Matrícula aberta nos termos do requerimento de 01 de dezembro de 2011.

Data da matrícula:

Rogé Ferraz de Campos
Escrevente Autorizado

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➔

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registadores

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 3ddb024e-eb7b-4d4d-b5a9-ac848e1995cc

Verificador: Abraão Dantas de Oliveira

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis o 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939; e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA GONCALVES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/03/2022 às 16:41, sob o número WSTA22701594790. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pasta/001/2202178/2021-08-26-0002> e código FE97D6D.



11RI 02003077

0001

Etiqueta Arisp
S22030095152D

fls. 102

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 08/03/2022 além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s).

CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 10 de Março de 2022

Andressa Camila dos Santos Silva
Escrevente Autorizada

11º OFICIAL DE REG.DE IMÓVEIS

Cartório	R\$	38,17
Estado	R\$	10,85
Sefaz	R\$	7,43
Registro Civil	R\$	2,01
Tribunal de Justiça	R\$	2,62
Min. Público	R\$	1,83
Imposto s/serviços	R\$	0,78
T O T A L	R\$	63,69

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

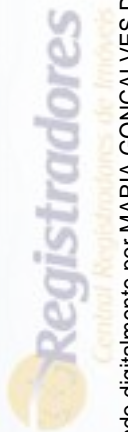
Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3779-0000

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



1111793C3000000105776322W

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br



Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 3ddb024e-eb7b-4d4d-b5a9-ac3d48e1995cc

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA GONCALVES DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/03/2022 às 16:41, sob o número WSTA22701594790. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/documento/001240217820218260002> e código F997D6D.

CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO de compra e venda

POR ESTE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE UM LADO COMO VENDEDOR SR.SIDNEY CALDEIRA DA SILVA BRASILEIRO SOLTEIRO PORTADOR DO R.G.DE Nº18.891.459-8 E C.P.F.DE Nº136.205.028-89 RESIDENTE À RUA AFONSO MENDES DESTRADA Nº102 VILA DAS BELEAS E DE OUTRO LADO COMO COMPRADOR O SR.DANIEL DE JESUS OLIVEIRA BRASILEIRO CASADO AUTONOMO PORTADOR DO R.G.Nº27.754.749-0 E C.P.F.Nº262.710.168-41 RESIDENTE À RUA MANOEL PINTO Nº420 JD INGA TEM ENTRE SI JUSTO E ACERTADO O QUE SEQUE :

CLAUSULA 1ª O VENDEDOR SE COMPROMETE A VENDER UM IMOVEL CONSTANTE DO TERRENO LOTE Nº31 DA QUADRA M DO LOTEAMENTO DENOMINADO INGA SITUADO À RUA MARIO LINHARES MEDINDO 126,50 Mts QUADRADOS CADASTRADO PELO CONTRIBUINTE Nº169257.0033-3 DEVIDAMENTE REGISTRADO SOB Nº3 NA MATRICULA Nº208.378 NO REGISTRO DE IMOVEIS DESTA CAPITAL SENDO ESTE LOTE PARTE IDEAL DA AREA TOTAL DE 253 Mts QUADRADOS, PARA QUEM OLHA NA RUA MARIO LINHARES ESTA LOCALISADO DO LADO ESQUERDO.

CLAUSULA 2ª O PREÇO CERTO E AJUSTADO É DE R\$ 17.000,00 (REAIS) SENDO PAGOS DA SEGUINTE FORMA R\$ 7.000,00 (REAIS) PAGOS NESTE ATO E R\$3.000,00 (REAIS) PARA SER PAGO NO DIA 20/08/98 E CATORZE PARCELAS DE R\$ 500,00 (REAIS) SEM JUROS NEM CORREÇÃO MONETARIA TOTALISANDO O VALOR ACIMA.

PRENOTAÇÃO Nº
1.151.375

CLAUSULA 3ª TODOS OS IMPOSTOS TAXAS ATÉ A PRESENTE DATA SERA POR CONTA DO VENDEDOR E A PARTIR DESTA DATA CORRERA POR CONTA DO COMPRADOR.

CLAUSULA 4ª AS PARCELAS DEVERÃO SER PAGAS TODO DIA VINTE DE CADA MÊS A PARTIR DE SESENTA DIAS APOS A DATA DESTE CONTRATO EM CASO DE ATRASO SERÃO COBRADAS AS MULTAS E MORA DIARIA VIGENTES NA EPOCA.

FICA ELEITO O FORO DESTA COMARCA PARA DIRIMIR QUAISQUER DUVIDAS. ESTE CONTRATO É FEITO EM DUAS VIAS DE IGUAL TEOR E FORMA QUE SURJAM EFEITOS LEGAIS E DE DIREITOS.

SÃO PAULO, 20 DE JULHO DE 1998



VENDEDOR

Sidney Caldeira da Silva

SIDNEY CALDEIRA DA SILVA



COMPRADOR

Daniel de Jesus Oliveira

DANIEL DE JESUS OLIVEIRA

Valores (Firmas): R\$... 0,00 (P.Dados): R\$... 0,00 (Total): R\$... 0,00

5ª Tabelionato de Notas - José Roberto Pacheco Franca - Tabelião
 Av. João Dias, 2320-Santo Amaro - Fone: 247-4033 Nº 200798171224
 Reconheço por semelhança as firmas SUPRA de: SIDNEY CALDEIRA DA SILVA
 A. DANIEL DE JESUS OLIVEIRA.
 Conferido por: Vanessa

VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

Valores	R\$...:0,00	S.P., 20 de Julho de 1998
Firmas	R\$...:0,00	Em testemunho
P.Dados	R\$...:0,00	da
Total	R\$...:1,78	Ailton Marinho / Escrivão de Ailton



Ailton Marinho



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA de SÃO PAULO
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
 6ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
 Avenida das Nações Unidas, 22939, Santo Amaro, SÃO PAULO - SP - CEP 04795-100

TERMO DE AUDIÊNCIA

Processo nº: **1053819-33.2017.8.26.0002**
 Classe - Assunto **Divórcio Litigioso - Dissolução**
 Requerente: LEANIA GONÇALVES DE JESUS OLIVEIRA, CPF 258.588.538-03 , RG 300107675
 Requerido: DANIEL DE JESUS OLIVEIRA, CPF 262.710.168-47, RG 277547490

Aos 31 de outubro de 2018, à hora designada, nesta cidade e Comarca de São Paulo, na sala de audiências do Juízo da 6ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional II - Santo Amaro e Ibirapuera, sob a presidência da MM.^a Juíza de Direito, **Dr.^a Tania Zveibil Zekcer**, comigo, Escrevente ao final assinado, foi aberta a audiência de instrução e julgamento, nos autos da ação referida e entre as partes supramencionadas. Apregoadas, presente a divorciada, acompanhada dos advogados, **Dr.^a Maria Gonçalves de Oliveira, OAB 399384/SP e o Dr. Leandro Aparecido de Souza, OAB 258764**; o divorciado acompanhado das advogadas, **Dr.^a Celza Camila dos Santos, OAB 170587/SP e a Dr.^a Eliana Aprijo de Farias Silva, OAB 341249/SP**. Iniciados os trabalhos, a tentativa de conciliação foi frutífera, nos seguintes termos: **1.** São atribuídos, com exclusividade, à divorciada os direitos sobre a parte ideal pertencente aos divorciados (preservando-se direitos de terceiros, observada a existência de contrato celebrado com as Sras. Mariana de Jesus Oliveira e Lucineide Marques Garrido) no imóvel situado na Rua Mario Linhares, 430, Jd. Ingá, São Paulo, SP, CEP 05736-160, devidamente registrado sob número 380.200 no 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo e inscrição municipal sob nº 169.257.0060-3. **2.** São atribuídos, com exclusividade, ao divorciado: **a)** 50% do Alvará de Estacionamento de Táxis no ponto do Shopping Cidade Jardim; **b)** O veículo Ford/Escort GL 16 V, 1998, placas: CMH4681, assumindo o divorciado integral responsabilidade pela dívida oriunda do referido veículo. **3.** Cada parte assume integral responsabilidade pela quitação das dívidas contraídas em seus respectivos nomes. **4.** Declaram ainda que não existem outros bens móveis ou imóveis passíveis de partilha, renunciando os divorciandos a direito sobre eventual patrimônio comum hoje não declarado, e tudo para nada mais reclamar um do outro. Em seguida, pela MM. Juíza de Direito foi proferida a seguinte decisão: **VISTOS. HOMOLOGO**, por sentença, o acordo firmado entre as partes nesta audiência na forma do artigo 487, inciso III, alínea 'b', do Código de Processo Civil. Pelas partes foi requerida a renúncia ao direito de recorrer, o que foi homologado pela MM. Juíza de Direito. Dou por publicada em audiência, saindo os presentes cientes e intimados. Oportunamente, arquivem-se. Nesta data, foi entregue às partes cópia do termo de audiência, na forma do artigo 1.269, § 1º, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA de SÃO PAULO
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
 6ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
 Avenida das Nações Unidas, 22939, Santo Amaro, SÃO PAULO - SP - CEP 04795-100

da Justiça do Estado de São Paulo, que foi por elas e advogados devidamente assinada. Nada mais. Eu, Francisco Cruz Jr., Escrevente Judiciário, digitei.

MM. Juíza de Direito:

Divorciada:

Proc. Divorciada:

Proc. Divorciada:

Divorciado:

Proc. Divorciado:

Proc. Divorciado:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARTIANA ZAVALE, Juiz(a) de Direito do Foro Regional II - Santo Amaro, sob o número WSTA22701594790. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0053802-38.2027.8.26.0002 e código FEED7E.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
5ª VARA CÍVEL

Avenida Nações Unidas nº 22.939, 10º andar - Torre Brigadeiro, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5548-3199 r230, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro5cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0012402-78.2021.8.26.0002 - Cumprimento de sentença**
 Exequente: **Leania Gonçalves de Jesus Oliveira**
 Executado: **Mariana de Jesus Oliveira e outro**

Justiça Gratuita

CONCLUSÃO

Aos 27 de abril de 2022, faço estes autos conclusos ao(à) MM(a). Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Regina de Oliveira Marques**. Rita De Cassia Correa Melo, Assistente Judiciário, M362202.

Vistos.

Fls. 100/106.

Deverá a parte exequente providenciar o registro/averbação do compromisso de compra e venda junto à matrícula do imóvel, a fim de que seja possível lançar a penhora.

Prazo: 30 (trinta) dias.

Após, cls.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos.

Int.

São Paulo, 27 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 0300/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Maria Goncalves de Oliveira (OAB 399384/SP)	D.J.E
Celza Camila dos Santos (OAB 170587/SP)	D.J.E
Eliana Aprijo de Farias Silva (OAB 341249/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 100/106. Deverá a parte exequente providenciar o registro/averbação do compromisso de compra e venda junto à matrícula do imóvel, a fim de que seja possível lançar a penhora. Prazo: 30 (trinta) dias. Após, cls. Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos. Int."

São Paulo, 28 de abril de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0300/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 29/04/2022. Considera-se a data de publicação em 02/05/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Maria Goncalves de Oliveira (OAB 399384/SP)
Celza Camila dos Santos (OAB 170587/SP)
Eliana Aprijo de Farias Silva (OAB 341249/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 100/106. Deverá a parte exequente providenciar o registro/averbação do compromisso de compra e venda junto à matrícula do imóvel, a fim de que seja possível lançar a penhora. Prazo: 30 (trinta) dias. Após, cls. Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos. Int."

SÃO PAULO, 29 de abril de 2022.

**LEANDRO SOUZA & MARIA OLIVEIRA
ADVOGADOS**

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - SP.**

Processo nº 0012402-78.2021.8.26.0002

LEANIA GONÇALVES DE JESUS OLIVEIRA, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, vem, por meio de sua advogada e bastante procuradora devidamente constituída, respeitosamente perante Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls. 107, **juntar mensagem recebida do Cartório de Registro de Imóveis, informando que não é possível a averbação do contrato de compra e venda na matrícula do imóvel e aduzir o quanto segue.**

O Cartório de Registro de Imóveis informou, documento juntado (e-mail resposta), que *“Em 29/11/2011 foi aberta duas novas matrículas em virtude do desdobro do lote 31 da quadra “M”,”* necessitando de aditamento do compromisso de compra e venda.

O referido desdobro foi pedido pelo proprietário do prédio vizinho. **Verifica-se pelo compromisso de compra e venda, juntado às fls. 103/104 dos autos, que o imóvel objeto desta execução foi adquirido em 20 de julho de 1998, na época a aqui Exequite e seu esposo não tinham condições financeiras para fazer a transferência do imóvel em cartório e, passado o tempo, o vendedor se mudou para o interior do Estado e a Exequite não sabe em que lugar ele reside atualmente.**

O Cartório se refere a **FABIANO CALDEIRA DA SILVA** que consta na matrícula do imóvel, mas tem a informação na matrícula que este era menor impúbere, representado pelo seu genitor, vejamos detalhe da matrícula abaixo:

LEANDRO SOUZA & MARIA OLIVEIRA
ADVOGADOS

PROPRIETÁRIOS:- SIDNEY CALDEIRA DA SILVA, portador da carteira de identidade RG nº 18.891.459-8-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 136.205.028-89, brasileiro, solteiro, maior, do comércio; e **FABIANO CALDEIRA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, menor impúbere, estudante, representado por seu pai José Caldeira da Silva, portador da carteira de identidade RG nº 4.629.336-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 031.410.858-03, brasileiro, casado, comerciante, todos residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Estevão da Cunha de Abreu, nº 356.

REGISTRO ANTERIOR:- R.4/M.208.378, feito em 18/09/1995, deste Serviço Registral.



Rogê Ferraz de Campos
Escrevente Autorizado

Desta forma, **trata-se de um leilão de direitos**, pois não há dúvida que a Exequente é proprietária do imóvel, resguardando direitos das Executadas, apenas não está formalizado na matrícula, pois caso o antigo proprietário não seja encontrado para regularizar a documentação junto ao cartório, o imóvel poderá ser objeto de usucapião.

Diante do exposto, requer-se o prosseguimento da Execução para a venda dos direitos do imóvel através de hasta pública, nomeando-se o leiloeiro indicado às fls. 100 dos autos.

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 24 de maio de 2022.

Maria Gonçalves de Oliveira
OAB/SP 399.384



Leania Oliveira <oliveiralgj@gmail.com>

1.408.930Setor Atendimento <atendimento@11ri.com.br>
Para: OLIVEIRALGJ@gmail.com

13 de maio de 2022 09:17

Bom dia

O título/documento prenotado sob o número 1.408.930 foi examinado pelo escrevente de nossa serventia e devolvido para cumprir exigências. Solicito atenção, pois conforme exigências apontadas pelo escrevente há necessidade da retirada do título para correção.

NOTA DEVOLUTIVA:

Fica ratificada a nota devolutiva anterior, ou seja:

Em 29/12/2011 foi aberta duas novas matrículas em virtude do desdobro do lote 31 da quadra "M", portanto, para o registro do presente contrato particular de compromisso de venda e compra, deverá ser feito um aditamento constando o seguinte:

- 1-) Deverá comparecer com vendedores SIDNEY CALDEIRA DA SILVA e FABIANO CALDEIRA DA SILVA, tendo em vista que as duas matrículas foram abertas em nome dos dois proprietários;
- 2-) Deverá constar que o imóvel objeto do presente compromisso de venda e compra é do da matrícula 380.200, consistente no Prédio situado na [Rua Mario Linhares, nº 430](#), com área construída de 51,70ms² e seu terreno constante do lote 31-A, parte do antigo lote 31 da quadra "M" do loteamento denominado Ingá, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área de 126,94ms²;
- 3-) Deverá constar o nome e a qualificação completa (RG, CPF, nacionalidade, profissão e regime de bens do casamento) da mulher do comprador DANIEL DE JESUS OLIVEIRA;

OBS: Tendo em vista as divergências ora apresentadas e a quitação do preço já feita pelo comprador, sugerimos a LAVRATURA da escritura pública DEFINITIVA, junto a um tabelião de notas.

Lamentamos, mas não recebemos documentos via e-mail, e não respondemos e-mail. Deverão ser apresentadas presencialmente no cartório. Caso exista alguma dúvida, por favor, entre em contato pelo telefone. Caso preferir, poderá ser feita a consulta no site www.11ri.com.br.

--

Atenciosamente

Juliana Cardoso

SAC - 11º Registro de Imóveis da Capital

Fone: (11) 3779-0000 / (11) 3779-0019www.11ri.com.br



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA de SÃO PAULO
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
 5ª VARA CÍVEL
 AVENIDA NAÇÕES UNIDAS Nº 22.939, 10º ANDAR - TORRE
 BRIGADEIRO, SANTO AMARO - CEP 04795-100, FONE: 5548-3199 R230,
 SÃO PAULO-SP - E-MAIL: STOAMARO5CV@TJSP.JUS.BR

DECISÃO

Processo nº: **0012402-78.2021.8.26.0002**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Direito de Preferência**
 Exequente: **Leania Gonçalves de Jesus Oliveira**
 Executado: **Mariana de Jesus Oliveira e outro**

CONCLUSÃO

Aos 26 de julho de 2022, faço estes autos conclusos ao(à) MM(a). Juiz(a) de Direito: Dr(a). Eurico Leonel Peixoto Filho. Rita De Cassia Correa Melo, Assistente Judiciário, M362202.

Vistos.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O gestor deve atentamente ler o presente despacho para seguir os comandos determinados.

O leilão deverá ser realizado em 02 (dois) pregões, pelo prazo mínimo de 03 (três) dias a primeiro e 20 (vinte) dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital.

No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Os interessados em adquirir o bem em prestações deverão apresentar, por escrito **até o início do segundo leilão**, proposta de aquisição do bem por valor que não seja vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o **Sr. Gilberto Fortes do Amaral Filho da Lance Judicial** (e-mail: contato@lancejudicial.com.br) - site:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA de SÃO PAULO
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
 5ª VARA CÍVEL
 AVENIDA NAÇÕES UNIDAS Nº 22.939, 10º ANDAR - TORRE
 BRIGADEIRO, SANTO AMARO - CEP 04795-100, FONE: 5548-3199 R230,
 SÃO PAULO-SP - E-MAIL: STOAMARO5CV@TJSP.JUS.BR

lancejudicial.com.br, que, conforme consta, é autorizado e credenciado pela Jucesp e habilitado perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados, conforme disposto no art. 266 das NSCGJ.

"Art. 266. A comissão devida ao leiloeiro público, arbitrada até o percentual máximo de 5% sobre o valor da arrematação, será paga na forma fixada pelo juiz, não se incluindo no valor do lance."

O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

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

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

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

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital, no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal, devendo ser comunicado por petição o agendamento das datas designadas, **com antecedência mínima de 15 (quinze) dias**, com a respectiva minuta do edital que, deverá também ser encaminhada para o e-mail stoamaro5cv@tjsp.jus.br, devendo ser observado o prazo necessários para que sejam realizadas todas as intimações e cientificações.

O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

O leiloeiro designado deverá fazer constar do edital, sem qualquer menção em desacordo ao ora lançado:

O arrematante somente não será responsável por débito de IPTU anterior à arrematação, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, podendo pleitear certidão, bem como valores referentes à hipoteca, podendo pedir seu



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

5ª VARA CÍVEL

AVENIDA NAÇÕES UNIDAS Nº 22.939, 10º ANDAR - TORRE

BRIGADEIRO, SANTO AMARO - CEP 04795-100, FONE: 5548-3199 R230,

SÃO PAULO-SP - E-MAIL: STOAMARO5CV@TJSP.JUS.BR

cancelamento e devendo arcar tão somente com as despesas cartorárias para alteração da matrícula.

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, ou seja, se o lance não cobrir o débito condominial exequendo, o saldo - relativo às parcelas vencidas - é de inteira responsabilidade do arrematante, que poderá, inclusive, a pedido do condomínio credor, ingressar nos autos como polo passivo.

Registre-se ainda que, em se tratando de dívida de condomínio de obrigação 'propter rem', deverá constar do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, hipótese na qual, o arrematante será o responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante.

Nesse sentido:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. RESSALVA NO EDITAL. SUCESSÃO NO POLO PASSIVO DO FEITO EXECUTIVO. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "em se tratando a dívida de condomínio de obrigação 'propter rem', constando do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante" ([REsp 1.672.508/SP](#), Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 25/06/2019, DJe 01/08/2019).

Portanto, deve o leiloeiro designado fazer constar do edital o supra mencionado.

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

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 05 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão.

Diante do disposto no artigo 887, § 3º do CPC, determino a afixação do edital em local de costume e sua publicação, em resumo, pelo menos uma vez em jornal de ampla circulação local.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

5ª VARA CÍVEL

AVENIDA NAÇÕES UNIDAS Nº 22.939, 10º ANDAR - TORRE

BRIGADEIRO, SANTO AMARO - CEP 04795-100, FONE: 5548-3199 R230,

SÃO PAULO-SP - E-MAIL: STOAMARO5CV@TJSP.JUS.BR

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

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo ao leiloeiro o encaminhamento também as comunicações pertinentes, devendo comprovar tais diligências antes da realização do primeiro leilão.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

Por fim, se o leilão for positivo, deverá o leiloeiro encaminhar ao Juízo, **antes da confecção do auto de arrematação**, por meio de peticionamento eletrônico, o valor do lance oferecido.

QUANDO O PREÇO FOR PAGO À VISTA

Aceito o lance pelo Juízo, intime-se o gestor judicial para apresentar nos autos, por meio de peticionamento eletrônico, o auto de arrematação devidamente assinado pelo leiloeiro e pelo arrematante e que encaminhe o auto de arrematação (somente o auto, sem assinaturas), em arquivo passível de edição pelos servidores e Magistrado, por meio do endereço eletrônico stoamaro5cv@tjsp.jus.br, a fim de que tal documento seja inserido no sistema informatizado para posterior assinatura pelo Juízo, conforme redação do art. 269 das NSCGJ.

QUANDO O PREÇO FOR PAGO A PRAZO

Atente-se o Sr. Leiloeiro para que, doravante, **ANTES** de aceitar a proposta de parcelamento, bem como o recebimento, deve consultar o Juízo, vez que este que autoriza ou não tal medida. Ademais, quando da proposta de parcelamento, o arrematante já deverá indicar a caução, no caso de bem móvel, o que deverá estar constando da súmula do leilão.

Registre-se que, os termos de **CAUÇÃO OU HIPOTECA** devem ser lavrados em cartório e, portanto, antes da autorização de parcelamento e lavratura de tais termos, o leiloeiro não pode receber o sinal de 25%, o que só fará depois da Decisão do Juízo.

O leiloeiro deve enviar a proposta para que o Juízo a avalie; deferida deverá o arrematante prestar caução ou hipoteca em cartório. Com a lavratura do auto de caução/hipoteca, deverá depositar em Juízo os 25% do sinal e as parcelas subsequentes.

Com a caução/hipoteca oferecida e depósito do sinal, intime-se o arrematante para lavratura do **AUTO DE ARREMATAÇÃO e TERMO DE CAUÇÃO/HIPOTECA**, devidamente assinado pelo leiloeiro e pelo arrematante e que encaminhe o auto de arrematação (somente o auto, sem assinaturas), em arquivo passível de edição pelos servidores e Magistrado, por meio do endereço eletrônico stoamaro5cv@tjsp.jus.br, a fim de que tal documento seja inserido no sistema informatizado para posterior assinatura pelo Juízo, conforme redação do art.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
5ª VARA CÍVEL
AVENIDA NAÇÕES UNIDAS Nº 22.939, 10º ANDAR - TORRE
BRIGADEIRO, SANTO AMARO - CEP 04795-100, FONE: 5548-3199 R230,
SÃO PAULO-SP - E-MAIL: STOAMARO5CV@TJSP.JUS.BR

269 das NSCGJ.

Int.

São Paulo, 26 de julho 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 0592/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Maria Goncalves de Oliveira (OAB 399384/SP)	D.J.E
Celza Camila dos Santos (OAB 170587/SP)	D.J.E
Eliana Aprijo de Farias Silva (OAB 341249/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. O gestor deve atentamente ler o presente despacho para seguir os comandos determinados. O leilão deverá ser realizado em 02 (dois) pregões, pelo prazo mínimo de 03 (três) dias a primeiro e 20 (vinte) dias o segundo. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Os interessados em adquirir o bem em prestações deverão apresentar, por escrito até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja vil. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o Sr. Gilberto Fortes do Amaral Filho da Lance Judicial (e-mail: contato@lancejudicial.com.br) - site: lancejudicial.com.br, que, conforme consta, é autorizado e credenciado pela Jucesp e habilitado perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados, conforme disposto no art. 266 das NSCGJ. "Art. 266. A comissão devida ao leiloeiro público, arbitrada até o percentual máximo de 5% sobre o valor da arrematação, será paga na forma fixada pelo juiz, não se incluindo no valor do lance. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital, no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal, devendo ser comunicado por petição o agendamento das datas designadas, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, com a respectiva minuta do edital que, deverá também ser encaminhada para o e-mail stoamaro5cv@tjssp.jus.br, devendo ser observado o prazo necessários para que sejam realizadas todas as intimações e cientificações. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. O leiloeiro designado deverá fazer constar do edital, sem qualquer menção em desacordo ao ora lançado: O arrematante somente não será responsável por débito de IPTU anterior à arrematação, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional,

podendo pleitear certidão, bem como valores referentes à hipoteca, podendo pedir seu cancelamento e devendo arcar tão somente com as despesas cartorárias para alteração da matrícula. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, ou seja, se o lance não cobrir o débito condominial exequendo, o saldo - relativo às parcelas vencidas - é de inteira responsabilidade do arrematante, que poderá, inclusive, a pedido do condomínio credor, ingressar nos autos como polo passivo. Registre-se ainda que, em se tratando de dívida de condomínio de obrigação 'propter rem', deverá constar do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, hipótese na qual, o arrematante será o responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante. Nesse sentido: "AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. RESSALVA NO EDITAL. SUCESSÃO NO POLO PASSIVO DO FEITO EXECUTIVO. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "em se tratando a dívida de condomínio de obrigação 'propter rem', constando do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante" (REsp 1.672.508/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 25/06/2019, DJe 01/08/2019). Portanto, deve o leiloeiro designado fazer constar do edital o supra mencionado. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 05 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão. Diante do disposto no artigo 887, § 3º do CPC, determino a afixação do edital em local de costume e sua publicação, em resumo, pelo menos uma vez em jornal de ampla circulação local. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo ao leiloeiro o encaminhamento também as comunicações pertinentes, devendo comprovar tais diligências antes da realização do primeiro leilão. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Por fim, se o leilão for positivo, deverá o leiloeiro encaminhar ao Juízo, antes da confecção do auto de arrematação, por meio de peticionamento eletrônico, o valor do lance oferecido. QUANDO O PREÇO FOR PAGO À VISTA Aceito o lance pelo Juízo, intime-se o gestor judicial para apresentar nos autos, por meio de peticionamento eletrônico, o auto de arrematação devidamente assinado pelo leiloeiro e pelo arrematante e que encaminhe o auto de arrematação (somente o auto, sem assinaturas), em arquivo passível de edição pelos servidores e Magistrado, por meio do endereço eletrônico stoamaro5cv@tjsp.jus.br, a fim de que tal documento seja inserido no sistema informatizado para posterior assinatura pelo Juízo, conforme redação do art. 269 das NSCGJ. QUANDO O PREÇO FOR PAGO A PRAZO Atente-se o Sr. Leiloeiro para que, doravante, ANTES de aceitar a proposta de parcelamento, bem como o recebimento, deve consultar o Juízo, vez que este que autoriza ou não tal medida. Ademais, quando da proposta de parcelamento, o arrematante já deverá indicar a caução, no caso de bem móvel, o que deverá estar constando da súmula do leilão. Registre-se que, os termos de CAUÇÃO OU HIPOTECA devem ser lavrados em cartório e, portanto, antes da autorização de parcelamento e lavratura de tais termos, o leiloeiro não pode receber o sinal de 25%, o que só fará depois da Decisão do Juízo. O leiloeiro deve enviar a proposta para que o Juízo a avalie; deferida deverá o arrematante prestar caução ou hipoteca em cartório. Com a lavratura do auto de caução/hipoteca, deverá depositar em Juízo os 25% do sinal e as parcelas subsequentes. Com a caução/hipoteca oferecida e depósito do sinal, intime-se o arrematante para lavratura do AUTO DE ARREMATÇÃO e TERMO DE CAUÇÃO/HIPOTECA, devidamente assinado pelo leiloeiro e pelo arrematante e que encaminhe o auto de arrematação (somente o auto, sem assinaturas), em arquivo passível de edição pelos servidores e Magistrado, por meio do endereço eletrônico stoamaro5cv@tjsp.jus.br, a fim de que tal documento seja inserido no sistema informatizado para posterior assinatura pelo Juízo, conforme redação do art. 269 das NSCGJ. Int. São Paulo, 26 de julho de 2022."

São Paulo, 28 de julho de 2022.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0592/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 29/07/2022. Considera-se a data de publicação em 01/08/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Maria Goncalves de Oliveira (OAB 399384/SP)
Celza Camila dos Santos (OAB 170587/SP)
Eliana Aprijo de Farias Silva (OAB 341249/SP)

Teor do ato: "Vistos. Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico. O gestor deve atentamente ler o presente despacho para seguir os comandos determinados. O leilão deverá ser realizado em 02 (dois) pregões, pelo prazo mínimo de 03 (três) dias a primeiro e 20 (vinte) dias o segundo. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Os interessados em adquirir o bem em prestações deverão apresentar, por escrito até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial o Sr. Gilberto Fortes do Amaral Filho da Lance Judicial (e-mail: contato@lancejudicial.com.br) - site: lancejudicial.com.br, que, conforme consta, é autorizado e credenciado pela Jucesp e habilitado perante o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados, conforme disposto no art. 266 das NSCGJ. "Art. 266. A comissão devida ao leiloeiro público, arbitrada até o percentual máximo de 5% sobre o valor da arrematação, será paga na forma fixada pelo juiz, não se incluindo no valor do lance. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital, no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal, devendo ser comunicado por petição o agendamento das datas designadas, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, com a respectiva minuta do edital que, deverá também ser encaminhada para o e-mail stoamaro5cv@tjsp.jus.br, devendo ser observado o prazo necessários para que sejam realizadas todas as intimações e cientificações. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. O leiloeiro designado deverá fazer constar do

edital, sem qualquer menção em desacordo ao ora lançado: O arrematante somente não será responsável por débito de IPTU anterior à arrematação, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, podendo pleitear certidão, bem como valores referentes à hipoteca, podendo pedir seu cancelamento e devendo arcar tão somente com as despesas cartorárias para alteração da matrícula. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, ou seja, se o lance não cobrir o débito condominial exequendo, o saldo - relativo às parcelas vencidas - é de inteira responsabilidade do arrematante, que poderá, inclusive, a pedido do condomínio credor, ingressar nos autos como polo passivo. Registre-se ainda que, em se tratando de dívida de condomínio de obrigação 'propter rem', deverá constar do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, hipótese na qual, o arrematante será o responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante. Nesse sentido: "AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. RESSALVA NO EDITAL. SUCESSÃO NO POLO PASSIVO DO FEITO EXECUTIVO. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "em se tratando a dívida de condomínio de obrigação 'propter rem', constando do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante" (REsp 1.672.508/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 25/06/2019, DJe 01/08/2019). Portanto, deve o leiloeiro designado fazer constar do edital o supra mencionado. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 05 (cinco) dias antes da data marcada para o leilão. Diante do disposto no artigo 887, § 3º do CPC, determino a afixação do edital em local de costume e sua publicação, em resumo, pelo menos uma vez em jornal de ampla circulação local. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. No mesmo prazo, deverão ser identificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo ao leiloeiro o encaminhamento também as comunicações pertinentes, devendo comprovar tais diligências antes da realização do primeiro leilão. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Por fim, se o leilão for positivo, deverá o leiloeiro encaminhar ao Juízo, antes da confecção do auto de arrematação, por meio de peticionamento eletrônico, o valor do lance oferecido. QUANDO O PREÇO FOR PAGO À VISTA Aceito o lance pelo Juízo, intime-se o gestor judicial para apresentar nos autos, por meio de peticionamento eletrônico, o auto de arrematação devidamente assinado pelo leiloeiro e pelo arrematante e que encaminhe o auto de arrematação (somente o auto, sem assinaturas), em arquivo passível de edição pelos servidores e Magistrado, por meio do endereço eletrônico stoamaro5cv@tjsp.jus.br, a fim de que tal documento seja inserido no sistema informatizado para posterior assinatura pelo Juízo, conforme redação do art. 269 das NSCGJ. QUANDO O PREÇO FOR PAGO A PRAZO Atente-se o Sr. Leiloeiro para que, doravante, ANTES de aceitar a proposta de parcelamento, bem como o recebimento, deve consultar o Juízo, vez que este que autoriza ou não tal medida. Ademais, quando da proposta de parcelamento, o arrematante já deverá indicar a caução, no caso de bem móvel, o que deverá estar constando da súmula do leilão. Registre-se que, os termos de CAUÇÃO OU HIPOTECA devem ser lavrados em cartório e, portanto, antes da autorização de parcelamento e lavratura de tais termos, o leiloeiro não pode receber o sinal de 25%, o que só fará depois da Decisão do Juízo. O leiloeiro deve enviar a proposta para que o Juízo a avalie; deferida deverá o arrematante prestar caução ou hipoteca em cartório. Com a lavratura do auto de caução/hipoteca, deverá depositar em Juízo os 25% do sinal e as parcelas subsequentes. Com a caução/hipoteca oferecida e depósito do sinal, intime-se o arrematante para lavratura do AUTO DE ARREMATÇÃO E TERMO DE CAUÇÃO/HIPOTECA, devidamente assinado pelo leiloeiro e pelo arrematante e que encaminhe o auto de arrematação (somente o auto, sem assinaturas), em arquivo passível de edição pelos servidores e Magistrado, por meio do endereço eletrônico stoamaro5cv@tjsp.jus.br, a fim de que tal documento seja inserido no sistema informatizado para posterior assinatura pelo Juízo, conforme redação do art. 269 das NSCGJ. Int. São Paulo, 26 de julho de 2022."

SÃO PAULO, 29 de julho de 2022.

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - SP.**

Processo nº 0012402-78.2021.8.26.0002

LEANIA GONÇALVES DE JESUS OLIVEIRA,
devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, vem, por sua advogada
que ao final subscreve, respeitosamente perante Vossa Excelência, “*data maxima
venia*”, opor

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

em face do r. decisão de fls. 113/117 dos autos, aduzindo e ponderando o quanto
segue.

De início, destaca-se que a r. decisão foi proferida com
o costumeiro acerto. No entanto, nada foi disposto sobre o direito de preferência
requerido pela Exequente na petição de fls. 85/86, conforme transcrição abaixo:

“Quanto ao leilão, a Autora requer que seja inserido no
edital o direito à sua participação, bem com preferência na compra em todas as praças
que porventura houver, conforme dispõe o art. 843, § 1º, *in verbis*:

Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-
parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o
produto da alienação do bem.

**§ 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a
preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. (G.n.)”**

Por outro lado, também prescreve o artigo 1.322 do Código Civil:

Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, **preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.** (G.N).

No caso em questão a exequente possui o quinhão maior, tendo direito de preferência na compra em leilão.

Desta feita, diante do exposto, **requer** sejam conhecidos e providos os presentes embargos, para os fins colimados, **isto é, seja disposto o direito de preferência na compra pela exequente**, nos termos art. 1.022, inciso III, Código de Processo Civil de 2015.

Termos em que
Pede Deferimento

São Paulo, 03 de julho de 2022

Maria Gonçalves de Oliveira
OAB/SP 399.384