

794-06

6  
relat

# PODER JUDICIÁRIO



Assistência Judiciária

RAVO DE INSTRUMENTO  
DIDO EFEITO  
SIVO - FLS. 430/431

SÃO PAULO

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª Vara Judicial - Tupã - SP

CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO Judicial

ESCRIVÃO(A) DIRETOR(A) Aparecida Mara M. do Amaral  
Directora de Serviço - M.T. 304.137-0

01 Vara Judicial  
Fórum de Tupã

Processo: 637.01.2006.009541-6/000000-000



Grupo: 1.Cível  
Ação: 144-Procedimento Ordinário (em geral)  
Valor da Causa: R\$1.000,00  
Data Distribuição : 24/10/2006 Hora: 10:58  
Data Alteração : 23/06/2008 Hora: 11:48  
Tipo de Distribuição : Livre

RTE: APARECIDA PINHEIRO DA SILVA  
ADV: BRUNO PAULO FERRAZ ZEZZI  
OAB: 194483/SP  
RDO: MAICON PINHEIRO DA SILVA FRESNEDA  
ADV: ELIANA LEITE LAMBERTI ZANELATO  
OAB: 231908/SP

Nº DE ORDEM: 01.01.2006/000794



Em auto neste Ofício Judicial e Documentos que segue(m) e lavro este termo.

Eu, [Signature] (LUCIA ELENA M. AFONSO  
Escrivã Téc. Judiciário  
matr. 319.572-0), Escr., subscr.

794-06

REG. SOB nº \_\_\_\_\_

LIVRO nº \_\_\_\_\_ - Fls. \_\_\_\_\_

655 1972-4/5  
**1º volume**





ANDRÉ EDUARDO LOPES  
OAB/SP 157.044

**ALFA Advogados**

BRUNO PAULO FERRAZ ZEZZI  
OAB/SP 194.483



MARCELO LUIS VIEIRA  
OAB/SP 169.229

02  
/ 2

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DESTA CIDADE E COMARCA DE TUPÃ/SP.

1189 200610181603 637.01.2006.009541-60

APARECIDA PINHEIRO DA SILVA, brasileira, cabeleireira, portadora do RG no. 11.741.007-X e do CPF/MF sob no. 044.623.038-30, residente e domiciliada na Rua São Paulo, 1081, nesta cidade de Tupã/SP, por intermédio de seus advogados infra-assinado Dr. BRUNO PAULO FERRAZ ZEZZI, inscrito na OAB/SP sob nº. 194.483, portador do CPF nº. 267.737.258-44 e o Dr. ANDRÉ EDUARDO LOPES, inscrito na OAB/SP sob nº. 157.044, portador do CPF nº. 110.834.148-95 ambos com escritório profissional na Rua Botocudos, 310, nesta cidade e Comarca de Tupã, Estado de São Paulo, vêm mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, propor a presente;

**AÇÃO ORDINÁRIA DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS**

em face de MAICON PINHEIRO DA SILVA FRESNEDA, brasileiro, solteiro, inscrito no RG no. 40.196.152, residente e domiciliado na Rua São Paulo, 1001, nesta cidade de Tupã/SP, pelos seguintes motivos de fato e razões de direito:

Rua Botocudos, 310 - Telefone (14) 3491-2577/3441-4327 - Tupã/SP





ANDRÉ EDUARDO LOPES  
OAB/SP 157.044

## ALFA Advogados

BRUNO PAULO FERRAZ ZEZZI  
OAB/SP 194.483



MARCELO LUIS VIEIRA  
OAB/SP 169.229

6/1  
03/12

### DOS FATOS

No dia 26 de setembro de 2005, a Sra. Aderlina Pinheiro veio a óbito, deixando como herdeiras às filhas **Aparecida Pinheiro da Silva, Marlene Pinheiro da Silva Luca, Marta Pinheiro da Silva e Jesuína Pinheiro da Silva Berz**, conforme comprova cópia da certidão de óbito em anexo.

No dia 06 de junho de 2006, no Juízo desta Quarta Vara foi apresentado pela herdeira Jesuína Pinheiro da Silva Berz as primeiras declarações da ação de arrolamento de bens.

Devidamente intimadas da ação de arrolamento às herdeiras Aparecida, Marta e Marlene, apresentaram impugnação, não concordando com a exclusão do monte-mor de um direito que não foi incluído nas declarações pela inventariante Jesuína.

O referido bem corresponde aos direitos a indenização de uma construção existente no lote 10 da quadra 08, medindo pela frente em confrontação com a rua São Paulo, uma distancia de 15,00 metros na lateral direita, mede em confrontação com o lote 11, da mesma quadra, uma distancia de 25,00 metros, na lateral esquerda, mede em confrontação com o lote 09, da mesma quadra, uma distancia de 25,00 e finalmente, nos fundos, mede em confrontação com o lote 04 da mesma quadra uma distancia de 15,00 metros, perfazendo uma área de 375,00 metros quadrados, posicionado na lateral ímpar da Rua São Paulo, distante 30 metros da Rua São Miguel.

O lote de terreno acima descrito pertence aos netos da falecida os Srs, Maicon Pinheiro da Silva Fresneda e Israel Velloso da Silva Neto, conforme comprova fotocópia em anexo.

Rua Botocudos, 310 - Telefone (14) 3491-2577/3441 4327 - Tupã/SP





ANDRÉ EDUARDO LOPES  
OAB/SP 157.044

**ALFA Advogados**

BRUNO PAULO FERRAZ ZEZZI  
OAB/SP 194.483



MARCELO LUIS VIEIRA  
OAB/SP 169.229

61  
du/p

Ocorre que o lote, conquanto ainda não desmembrado no CRI, de fato, foi dividido entre Maicon e Israel.

Israel ficou com a metade do lote correspondente ao número 1081, (divisão feita junto a Prefeitura Municipal de Tupã), onde construiu um imóvel residencial.

Já o requerido Maicon ficou com a metade localizado na Rua São Paulo, 1001 (divisão feita junto a Prefeitura Municipal de Tupã), onde também foi construído um imóvel residencial.

Entretanto a construção existente na metade do lote pertencente a Maicon, não foi por ele construída.

O imóvel residencial foi construído pela falecida, Adertina que mantinha, enquanto viva, o usufruto do imóvel.

Assim, em tese, tem direito os herdeiros a uma indenização pela construção da residência em imóvel alheio, já que com a morte da usufrutuária, a propriedade do imóvel se consolidou em favor de Maicon, condômino titular "pro diviso", da porção do imóvel onde ocorreu a construção.

E, a persistir esta situação, o requerido passará a injustificadamente, enriquecer-se sobre parcela do patrimônio da falecida, que de direito pertence aos seus herdeiros.

Por esta razão, tem a presente ação o objetivo de restituir ao acervo hereditário, indenização compatível com o valor patrimonial das acessões, a fim de evitar o enriquecimento ilícito de terceiro, com bens da herança.

**DA LEGITIMAÇÃO ATIVA.**

Rua Botocudos, 310 - Telefone (14) 3491-2577/3441-4327 - Tupã/SP





ANDRÉ EDUARDO LOPES  
OAB/SP 157.044

**ALFA Advogados**

BRUNO PAULO FERRAZ ZEZZI  
OAB/SP 194.483



MARCELO LUIS VIEIRA  
OAB/SP 169.229

05/12

De plano, é de rigor declinar a Vossa Excelência a razão da interposição da presente ação pela herdeira e não pelo espólio como seria natural.

Ocorre que o processo de arrolamento, em curso por esta E. Vara Judicial tem como inventariante a herdeira Jesuína Pinheiro da Silva Berzs, que não concorda com os termos da presente ação, negando-se a exigir a indenização pela construção, alegando que o dito imóvel pertence ao Sr. Maicon, ora Requerido.

Isto porque o Sr. Maicon é filho da Sra. Jesuína (a própria inventariante), e a mesma na qualidade de mãe jamais iria providenciar medida judicial que possa retirar qualquer vantagem (mesmo ilícita) de seu filho.

Por esta razão, não resta outra alternativa a requerente, senão a propositura da presente demanda, visando assim ser reconhecido o seu direito.

Para tanto, lembra a autora que com a morte de sua falecida mãe, pelo princípio da saisine, todos os bens e direitos da falecida, foram transmitidos, de forma indivisível, aos herdeiros necessários e ao cônjuge meeiro.

Assim, tornou-se a requerente, condômina de um patrimônio, onde se inclui o direito a indenização ora pleiteada.

E, como condômina, nos termos do artigo 1.313, pode a autora "sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender sua posse..."

Assim, por meio da presente, considerando que a indenização nada mais é do que uma reivindicação de direitos, está a autora legitimada





ANDRÉ EDUARDO LOPES  
OAB/SP 157.044

## ALFA Advogados

BRUNO PAULO FERRAZ ZEZZI  
OAB/SP 194.483



MARCELO LUIS VIEIRA  
OAB/SP 169.229

66/2

ativamente a pleitear a indenização total da construção, que será oportunamente acrescida ao monte mor para posterior partilha.

FEDERAL: Esta é a orientação da JURISPRUDÊNCIA do SUPREMO TRIBUNAL

*INDENIZAÇÃO - Danos materiais - Ação ajuizada por herdeiro único em decorrência de acidente que originou a morte do seu genitor - Legitimidade ad causam - Hipótese em que a figura do herdeiro se confunde com a do espólio, sendo os direitos e deveres deste último de exclusivo interesse do primeiro (RT 787/195)*

Em sentido semelhante já decidiu o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

*RESPONSABILIDADE CIVIL - Dano moral e material - Seguro-saúde - Natureza patrimonial - Possibilidade de se transmitir ao herdeiro do ofendido que está legitimado à demanda por ter interesse jurídico - Recurso da ré provido, para afastar a condenação pelo dano moral ainda que reconhecida à legitimidade ativa de parte e recurso adesivo improvido, mantendo-se a condenação pelo dano material nos limites do que foi julgado. (Apelação Cível n. 380.840-4/0-00 - São Paulo - 10ª Câmara de Direito Privado - Relator: Octavio Helene - 21.03.06 - V.U. - Voto n. 8923)*

**DA LEGITIMAÇÃO PASSIVA.**

Rua Botocudos, 310 - Telefone (14) 3491-2577/3441-4327 - Tupã/SP





ANDRÉ EDUARDO LOPES  
OAB/SP 157.044

**ALFA Advogados**

BRUNO PAULO FERRAZ ZEZZI  
OAB/SP 194.483



MARCELO LUIS VIEIRA  
OAB/SP 169.229

461  
OT/2

De outra frente, também é necessário demonstrar a Vossa Excelência a razão pela qual se elegeu no pólo passivo, apenas o condômino Maicon, excetuando-se o também proprietário do lote, Israel.

Ocorre que, de fato, os dois proprietários do imóvel sito no lote 10 da quadra 08 da Rua São Paulo, nesta cidade de Tupã, dividiram igual e amigavelmente o terreno entre si.

Em razão desta divisão o requerido Maicon utiliza a metade do terreno registrada na Prefeitura Municipal de Tupã, sob número 1001 e Israel utiliza a metade do terreno registrada na Prefeitura Municipal de Tupã, sob número 1081.

Formou-se, assim, o que se chama de posse "pro diviso", onde os condôminos são equiparados a efeito de proteção de direitos a proprietários distintos.

Esta é a orientação da doutrina:

*" No condomínio pró divisa, existe mera aparência de condomínio, porque os comunheiros localizaram em parte certa e determinada da coisa, sobre a qual exercem exclusivamente o direito de propriedade (Silvio da Silva Venosa – Direito Civil – pág. 273 – Editora Atlas – 2003).*

E, considerando que a construção que ora se pede seja indenizada se encontra apenas sobre a metade pertencente a Maicon, ou seja, no número 1001, somente quanto a este é possível realizar-se a exigência.

**DO MÉRITO**

**Do direito a indenização.**

Rua Botocudos, 310 – Telefone (14) 3491-2577/3441-4327 – Tupã/SP





ANDRÉ EDUARDO LOPES  
OAB/SP 157.044

## ALFA Advogados

BRUNO PAULO FERRAZ ZEZZI  
OAB/SP 194.483



MARCELO LUIS VIEIRA  
OAB/SP 169.229

161  
08/12

Um dos maiores objetivos da vida em sociedade é trazer as relações pessoais a idéia de justiça.

Para tanto, todo o ordenamento jurídico é imantado de normas e princípios que visam evitar o enriquecimento ilícito de uma pessoa, em prejuízo do patrimônio de outrem, sem justa causa.

Dentre estes princípios e normas, especificamente no direito das coisas, o direito disciplina a possibilidade de construção sobre imóvel alheio.

E nesta seara, joga a lei uma tábua de salvação a pessoa que edificando em imóvel alheio, acaba, por vezes, surpreendida pela retomada do bem.

Dispõe o artigo 1.255 do Novo Código Civil que:

"Aquele que semeia, planta ou EDIFICA em terreno alheio perde em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, TERÁ DIREITO A INDENIZAÇÃO."

Desta forma, diante dos termos peremptórios da legislação civil, resta patente que o legítimo possuidor que edifica em terreno alheio, tem o direito de ver-se indenizado pelo ganho patrimonial que causou ao proprietário do terreno.

Esta é a lição do Mestre Carlos Roberto Gonçalves em sua obra Direito das Coisas:

"...quem planta, semeia ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções, mas, estando de boa-fé, tem direito a indenização." (Sinopses Jurídicas – Ed. Saraiva – 2003 – pág. 112).

Rua Botocudos, 310 – Telefone (14) 3491-2577/3441-4327 – Tupã/SP





ANDRÉ EDUARDO LOPES  
OAB/SP 157.044

## ALFA Advogados

BRUNO PAULO FERRAZ ZEZZI  
OAB/SP 194.483



MARCELO LUIS VIEIRA  
OAB/SP 169.229

61  
92  
R

E completa o mestre:

"O aludido art.1255 somente se aplica às construções e plantações que são acessões industriais, e não benfeitorias, que não são coisas novas, mas apenas acréscimos ou melhoramentos em obra já feita." (Sinopses Jurídicas - Ed. Saraiva - 2003 - pág. 113).

Exige, então, o Código Civil, dois requisitos para justificar o dever de indenizar: a realização de construção por aquele que não seja o dono do terreno; e a existência de boa-fé daquele que constrói.

E, conforme se verá e será provado, o caso vertente, se amolda perfeitamente às disposições retro mencionadas.

Lembre-se que a autora recebeu pelo princípio da saisine, parte de todo o patrimônio jurídico pertencente à falecida Adertina. E foi a falecida Adertina que construiu na parte do terreno de propriedade de Maicon, um imóvel residencial, fato que será demonstrado pelos documentos juntados e por posterior prova testemunhal.

Pelos documentos em anexo, verifica-se que todas as despesas relativas a materiais de construção e mão de obra foram custeadas pela falecida, que teve o cuidado de guardar a maioria dos documentos.

Desta forma, está presente o primeiro requisito necessário à indenização, ou seja, a perda patrimonial da falecida em favor do requerido, que com sua morte acabou por consolidar a posse sobre o imóvel.

Também a boa-fé da falecida é clara.

Rua Botocudos, 310 - Telefonic (14) 3491-2577/3441-4327 - Tupã/SP





ANDRÉ EDUARDO LOPES  
OAB/SP 157.044

**ALFA Advogados**

BRUNO PAULO FERRAZ ZEZZI  
OAB/SP 194.483



MARCELO LUIS VIEIRA  
OAB/SP 169.229

10/2/11

A posse da falecida Aderlina advinha de um direito real de uso e fruto do lote.

Assim, tinha ela o direito de usar aquele terreno da forma que lhe conviesse, até mesmo edificando residência, como o fez.

Portanto, os dois requisitos essenciais ao preenchimento da disposição legal estão preenchidos, de forma que resta evidente o direito da autora a devida indenização pela construção, ou seja, pelo ganho patrimonial do requerido.

Repita-se, presentes os requisitos do artigo 1255 do C.C., de rigor se faz a indenização pelo acréscimo patrimonial aos herdeiros da falecida Aderlina.

Peço vênia para colacionar entendimento recentíssimo da matéria, na jurisprudência do TJSP:

*POSSESSÓRIA – Reintegração de posse – Acesso – Edificação em terreno alheio – Boa-fé – Direito à indenização – Artigo 1.255 do Código Civil – Aquele que edifica em terreno alheio perde tal construção em proveito do proprietário do imóvel. Contudo, em razão da boa-fé do edificador, nos termos do artigo 1.255, "caput", do Código Civil, ele terá a indenização – Tal indenização, devida aos apelantes, que deve ser apurada em futura liquidação de sentença- Recurso não provido. (Apelação Cível n. 7.032.936-9 – São Paulo - 24ª Câmara de Direito Privado - Relator: Roberto Mac Cracken – 01.06.06 - V.U. - Voto n.271)*

Em igual sentido:

Rua Botocudos, 310 – Telefone (14) 3491-2577/3441-4327 – Tupã/SP





ANDRÉ EDUARDO LOPES  
OAB/SP 157.044

## ALFA Advogados

BRUNO PAULO FERRAZ ZEZZI  
OAB/SP 194.483



MARCELO LUIS VIEIRA  
OAB/SP 169.229

61

POSSESSÓRIA - Reintegração de posse - Autores nu-proprietários do imóvel - Ré conivente do usufrutuário supérstite - Usufruto extinto pela morte do usufrutuário - Ré notificada e inerte, esbulho caracterizado - Boa-fé da ré não elidida, na construção de casa em concurso com o usufrutuário - Direito da ré de ser indenizada - presunção de má-fé dos autores, "ex vi" do art. 548, parágrafo único, do código Civil/16, dado o consentimento implícito. (Apelação 1113038-2/00 Caçapava - Rel. Sorteado Cerqueira Leite - 12ª Câmara Direito - Privado - Julg.: 04-05-2005)

Logo, de acordo com os termos peremptórios da legislação, doutrina e jurisprudência pátria, requer a autora seja o requerido condenado a indenizar os herdeiros da falecida, no importe exato ao correspondente ao aumento patrimonial que a construção trouxe a sua metade do lote, que deverá ser apurado em perícia judicial.

### PEDIDOS FINAIS

- a -) Diante de todo o exposto, requer a Vossa Excelência o recebimento e processamento a presente ação de indenização, para que ao final seja o requerido condenado a indenizar os herdeiros da falecida Adertina em valor equivalente ao ganho patrimonial que a construção trouxe a metade de seu lote, acrescido de juros e correção monetária a partir da morte da falecida, quando adquiriu o acréscimo ilegal.
- b -) Requer ainda a condenação do requerido ao pagamento das custas processuais e honorários de advogado que deverão ser fixados em 20% do valor da condenação atualizado.
- c -) Requer, também, a produção de todas as provas permitidas em direito, sejam elas testemunhais, documentais, ou periciais.

Rua Botocudos, 310 - Telefone (14) 3491-2577/3441-4327 - Tupa/SP





ANDRÉ EDUARDO LOPES  
OAB/SP 157.044

**ALFA Advogados**

BRUNO PAULO FERRAZ ZEZZI  
OAB/SP 194.483



MARCELO LUIS VIEIRA  
OAB/SP 169.229

12/12

D -) Por fim, solicita a autora, uma mera cabeleireira, a concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita, já que nos termos da Lei 1060/50 é pobre na acepção jurídica da palavra.

Dá-se a causa o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais)

Nestes termos.

Pede e espera deferimento.

Tupã/SP, 16 de outubro de 2006.

Bruno Paulo Ferraz Zezzi  
OAB/SP 194.483



13/12

**PROCURAÇÃO "AD JUDICIA"**

**APARECIDA PINHEIRO DA SILVA**, brasileira, cabeleireira, portadora do RG no. 11.741.007-X e do CPF/MF sob no. 044.623.038-30, residente e domiciliada na Rua São Paulo, 1081, nesta cidade de Tupã/SP, nomeia e constitui seus bastantes procuradores os Drs. ANDRÉ EDUARDO LOPES, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº. 157.044 e o Dr. BRUNO PAULO FERRAZ ZEZZI, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 194.483; ambos com escritório profissional na cidade e Comarca de Tupã/SP, na Rua Botocudos, 310, Telefone nº. (0xx14) 3491-2577), ao qual confere todos os poderes da cláusula "ad judicium" para o foro em geral, em qualquer juízo, instância ou tribunal, ou em qualquer esfera administrativa, inclusive para fins de cumprimento das obrigações acessórias prevista na legislação do ITCMD, onde com esta se apresentar, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-la nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes ainda poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, podendo ainda substabelecer esta a outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso, para o bem e fiel cumprimento do presente mandado para o foro em geral, especialmente para propor **AÇÃO ORDINÁRIA**, em face de **MAICON PINHEIRO DA SILVA FRESNEDA**.

Tupã/SP, 10 de outubro de 2006.

  
**APARECIDA PINHEIRO DA SILVA**





# PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

183

Processo nº 794/06

1ª. Vara da Comarca de Tupã

Vistos.

APARECIDA PINHEIRO DA SILVA ajuizou a presente Ação Ordinária de Reparação de Danos Materiais em face de MAICON PINHEIRO DA SILVA FRESNEDA, alegando em síntese, que é herdeira da Sra. Adertina Pinheiro, falecida em 26 de setembro de 2005. Aduz que o arrolamento dos bens deixados pela falecida tramita perante a 4ª Vara local, mas que nas primeiras declarações não constou o direito sobre a construção de uma casa, custeada pela falecida, edificada em um terreno de propriedade do réu, neto da falecida, onde ela tinha o direito real de usufruto sobre o terreno.

Após discorrer acerca da legitimidade dos pólos ativo e passivo requer a procedência da ação, com a condenação do réu ao





**PODER JUDICIÁRIO**  
SÃO PAULO

134  
60

pagamento de indenização correspondente ao valor da edificação, corrigido e atualizado monetariamente, além de custas e honorários advocatícios.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 13/56.

Regularmente citado, o réu apresentou contestação (fls. 60/63) alegando, preliminarmente, ilegitimidade ativa e passiva e irregularidade processual, uma vez que as supostas edificações realizadas pela falecida englobam o quinhão do terreno de sua propriedade e o quinhão pertencente ao Sr. Israel Velloso da Silva Neto, que deveria compor o polo passivo da ação, requerendo a extinção do processo sem resolução de mérito.

No mérito sustenta que não há provas de que a edificação foi custeada pela falecida e na hipótese de se admitir tal fato, o valor gasto não pertence ao espólio, pois feito por mera liberalidade e, não sendo ele herdeiro o bem não está sujeito à colação, requerendo a total improcedência da ação.

Impugnação (fls. 98/104).

Audiência de tentativa de conciliação infrutífera (fl. 123).

Laudo Pericial (fls. 132/141), seguido das manifestações de fls. 144 e 145.

Prova oral (fls. 160/170).





# PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

582

Alegações finais (fls. 172/174 e 175/181).

É o relatório.

Fundamento e decido.

Não merece acolhida a preliminar de ilegitimidade ativa suscitada pelo réu, vez que até que se efetue a partilha o direito sobre a herança rege-se pelas regras relativas ao condomínio, estando os herdeiros legitimados solidariamente a agir para defesa dos interesses do espólio, especialmente diante da existência de conflito de interesses como é o caso dos autos.

Da mesma forma não há que se falar em ilegitimidade passiva, pois o réu é proprietário do imóvel objeto do litígio.

A presente demanda não discute direitos reais sobre o imóvel e tão pouco aponta o antigo condômino, irmão do réu, como beneficiário das benfeitorias, não havendo fundamento para a integração da lide vez que não se trata de hipótese de litisconsórcio passivo necessário.

Superadas as preliminares, passo a analisar o mérito.

A falecida senhora Adertina tinha o usufruto do imóvel do réu (documentos de fls. 66/67), nele construiu sua morada nos idos de 1999 (documento de fl. 19 e segs.) e ali residiu até seu falecimento no ano de 2006.





PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO

186

A pessoa tem o direito de dispor de seu patrimônio da forma como melhor lhe aprouver, desde que o ato não esteja eivado de intenção fraudulenta ou de vícios de consentimento.

No caso dos autos não há discussão a respeito de vícios de consentimento e tampouco de conluio fraudulento da falecida com o fito de favorecer algum herdeiro e detrimento dos demais.

A falecida, por ato de liberalidade, resolveu construir sua morada no terreno do réu, do qual tinha o usufruto, e ali morou até falecer.

Não existe qualquer fundamento jurídico que embase o pedido inicial. Não há vício de consentimento, não há conluio fraudulento contra herdeiros e o réu sequer era herdeiro da falecida.

A falecida tinha plena ciência de que construía sua morada em terreno alheio, tanto que era usufrutuária do imóvel, não havendo lugar para discussão se de boa ou má-fé, pois, na verdade, como se viu, exerceu ela seu direito de dispor de seu patrimônio como desejasse e, por isso, resolveu construir no terreno objeto do usufruto mesmo ciente que seu direito real se resolveria com sua morte.

Com a morte do usufrutuário extingue-se o direito sobre o bem alheio, não sendo possível sua transmissão a seus herdeiros pelo fato de haver deixado de existir no exato momento da morte.

Isto posto, julgo improcedente o pedido inicial.





# PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

Custas e honorários fixados por equidade na ordem de R\$ 1.500,00 aos patronos do réu, a cargo do autor na forma do art. 12 da lei. 1.060/50.

PRIC.

Tupã, 28 de janeiro de 2009.

  
Luis Eduardo Medeiros Grisolia

JUIZ DE DIREITO

## DATA

Em 28 de 01 de 2009  
recebi estes autos em cartório.  
Eu, Ercilia Félix Fraga Guimarães Escr. subscr.  
Escrevente Chefe Judiciário  
Matr. 97.715-2

## PUBLICAÇÃO

Aos 28 de 01 de 2009, em cartório,  
faço pública a respeitável sentença de  
fls. 183/187  
Ercilia Félix Fraga Guimarães  
Escrevente Chefe Judiciário  
Matr. 97.715-2





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

1

**Voto nº 14546**

**Apelação Cível nº 0335915.28.2009.8.26.0000**

**Comarca: 1ª Vara Cível da Comarca de Tupã**

**Apelante: APARECIDA PINHEIRO DA SILVA**

**Apelado: MAICON PINHEIRO DA SILVA FRESNEDA**

**Juiz: Luis Eduardo Medeiros Grisolia**

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença de fls. 183/187, cujo relatório se adota, que julgou improcedente a ação indenizatória ajuizada por Aparecida Pinheiro da Silva em face de Maicon Pinheiro da Silva Fresneda.

Inconformada, apela a ré, buscando a reforma do julgado. Sustenta, em síntese, que a falecida Adertina Pinheiro não tinha intenção de deixar para o apelado o bem imóvel objeto da presente lide, porquanto não se valeu de testamento ou averbação da construção em nome dele para expressar sua vontade. Afirma que restou provado nos autos que foi a falecida quem construiu o imóvel, através de recursos próprios. Entende que tem direito à indenização nos termos do artigo 1.255 do Código Civil, que estabelece que o legítimo possuidor que edifica em terreno alheio tem o direito de se ver indenizado pelo ganho patrimonial que causou ao proprietário do terreno (fls. 189/193).

Recurso tempestivo e isento de preparo por litigar a autora sob os auspícios da gratuidade processual.

O réu apresentou contrarrazões a fls. 197/202.

É o relatório.

*APELAÇÃO CÍVEL Nº 0335915.28.2009.8.26.0000 – TUPÃ – VOTO Nº 14546 – JJS4*





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*Handwritten signature*

CONCLUSÃO

À douta Revisão.

~~JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS~~  
RELATOR

*Large handwritten scribble or signature*

ALVARO PASSOS  
RELATOR



210  
11

2ª Câmara de Direito Privado

Nº do processo		Número de ordem
0335915-28.2009.8.26.0000 (934.09.335015-8) - Pauta		284
Publicado em	Julgado em	Retificado em
20/06/2013	21/06/2013	
Julgamento presidido pelo Exmo(a) Sr(a) Desembargador		
José Carlos Ferreira Alves		
Resultado da Sessão Anterior		

Apelação  
Comarca  
Tupã

Turma Julgadora

Relator(a): Des. José Joaquim dos Santos Voto: 14546  
Revisor(a): Des. Alvaro Passos Voto: 16864  
3º juiz(a): Des. Giffoni Ferreira

Juiz de 1ª Instância

Luis Eduardo Medeiros Grisolia

Partes e advogados

Apelante Aparecida Pinheiro da Silva  
Advogado Bruno Paulo Ferraz Zezzi  
Apelado Maicon Pinheiro da Silva Fresneda  
Advogado Eliana Leite Lamberti Zanelato

Súmula

DERAM PROVIMENTO AO RECURSO. V. U.



Sustentou oralmente o advogado:  
Usou a palavra o Procurador:  
Impedido(s):

Jurisprudência		
Acórdão	Parecer	Sentença





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

211  
/

Registro: 2013.0000377620

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0335915-28.2009.8.26.0000, da Comarca de Tupã, em que é apelante APARECIDA PINHEIRO DA SILVA, é apelado MAICON PINHEIRO DA SILVA FRESNEDA.

ACORDAM, em 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES (Presidente sem voto), ALVARO PASSOS E GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 21 de junho de 2013.

José Joaquim dos Santos  
RELATOR  
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE JOAQUIM DOS SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://esaj.tjsp.jus.br/bastadigital/aisc5/sacr/abrirConferenciaDocumento.do>. Informe o processo 0335915-28.2009.8.26.0000 e o código R100000H656L.





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

212

Voto nº 14546

Apelação Cível nº 0335915.28.2009.8.26.0000

Comarca: 1ª Vara Cível da Comarca de Tupã

Apelante: APARECIDA PINHEIRO DA SILVA

Apelado: MAICON PINHEIRO DA SILVA FRESNEDA

Juiz: Luis Eduardo Medeiros Grisolia

Apelação – Indenização – Acessões introduzidas pela genitora da apelante em imóvel de propriedade do apelado, sobre o qual aquela detinha o direito real de usufruto – Construção do imóvel foi custeada pela genitora da apelante, impondo-se o dever do apelado de indenizar os herdeiros dela – Inexistência de elementos nos autos que indique que o bem tenha sido efetivamente doado ao apelado – Devido o pagamento de indenização aos herdeiros da falecida Adertina correspondente à valorização que o lote experimentou por ocasião da construção promovida por ela, no montante apurado pelo laudo pericial – Sentença reformada – Inversão do ônus da sucumbência – Recurso provido.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença de fls. 183/187, cujo relatório se adota, que julgou improcedente a ação indenizatória ajuizada por Aparecida Pinheiro da Silva em face de Maicon Pinheiro da Silva Fresneda.

Inconformada, apela a ré, buscando a reforma do julgado. Sustenta, em síntese, que a falecida Adertina Pinheiro não tinha intenção de deixar para o apelado o bem imóvel objeto da presente lide, porquanto não se valeu de testamento ou averbação da construção em nome dele para expressar sua vontade. Afirma que restou provado nos autos que foi a falecida quem construiu o imóvel, através de recursos próprios. Entende que tem direito à indenização nos termos do artigo 1.255 do Código Civil, que estabelece que o legítimo possuidor que edifica em terreno alheio tem o direito de se ver indenizado pelo ganho patrimonial que





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

213  
A

causou ao proprietário do terreno (fls. 189/193).

Recurso tempestivo e isento de preparo por litigar a autora sob os auspícios da gratuidade processual.

O réu apresentou contrarrazões a fls. 197/202.

É o relatório.

Insurge-se a autora, ora apelante, contra a r. sentença que julgou improcedente seu pedido de indenização pelas acessões introduzidas por sua falecida genitora em lote de terreno pertencente ao réu, ora apelado, sobre o qual esta detinha o direito real de usufruto.

Concluiu o MM. Juízo "a quo" que não havendo vício de consentimento ou conluio fraudulento contra herdeiros, não era o caso de se reconhecer a obrigação de indenização pelas acessões introduzidas em terreno alheio.

Pese embora o entendimento do digno magistrado sentenciante, merece acolhimento o presente recurso.

Constata-se, da análise da farta documentação acostada a fls. 39/56 e do depoimento das testemunhas Alcides André de Almeida e Maria Inês Arena Agostinho (fls. 160/163), que a genitora da apelante custeou a construção de imóvel residencial sobre lote de terreno de propriedade de seu neto, ora apelado.

E embora a testemunha Regis Darci Ferreira do Nascimento, arrolada pelo apelado, tenha confirmado que à época da construção do imóvel a falecida Adertina afirmou que "estava fazendo a



214  
u

casa para o Maicon" (fl. 167), nenhum elemento nos autos indica que o bem tenha sido efetivamente doado ao apelado.

Logo, razão assiste à apelante quando afirma em suas razões recursais que *"não há que se falar em dispor a falecida de seu patrimônio como desejar, pois primeiro porque não há nos autos nenhum documento que comprove a "doação", segundo porque o ato de eventual doação caracterizaria antecipação indireta da legítima à herdeira Jesuína, mãe de Maicon, e também herdeira da Falecida Adertina, e terceiro, porque a alienação de construção, bem imóvel por destinação do proprietário, deveria, se o caso, se realizada por escritura pública, o que certamente não ocorreu"* (fl. 192).

Diante do exposto, de rigor a reforma da r. sentença para que seja reconhecida a procedência do pedido inicial, condenando-se o réu, ora apelado, ao pagamento de indenização aos herdeiros da falecida Adertina no montante de R\$ 43.368,00, correspondente à valorização que o lote daquele experimentou por ocasião da construção promovida por esta, conforme apurado pelo laudo pericial de fls. 131/141, devendo incidir correção monetária desde a data da apuração do valor.

Por fim, tendo em vista o provimento do recurso, arcará com o pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação nos termos do artigo 20, § 3º, do Código de Processo Civil, ressalvando-se que sua execução está sujeita ao disposto no artigo 12 da Lei 1.060/50.

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso.

**JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS**





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

215/2

RELATOR

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE JOAQUIM DOS SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://esaj.tjsp.jus.br/pastadigitalisa5/saci/abrirConferenciaDocumento.do>. Informe o processo 0335915-28.2009.8.26.0000 e o código R1000000H656L.

Caro do  
mes gest

Apelação nº 0335915-28.2009.8.26.0000-IJS4



Bruno Paulo Ferraz Zezi

OAB/SP 194.483

135  
218

EXCELENTÍSSIMO DESEMBARGADOR DA 2ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO DO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

APelação no. 0335915-28.2009.8.26.0000

Registro 2013.0000377620

APARECIDA PINHEIRO DA SILVA, já qualificada nos autos que move contra MAICON PINHEIRO DA SILVA FRESNEDA, vem a presença de Vossa Excelência, tempestivamente, apresentar EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ao r. acórdão, com base no artigo 535 do CPC, em face dos fatos e fundamentos a seguir aduzidos.

TJSP 637 174 020720131707 13 0058926-70

maior juiz  
laudo

Limitam-se os presentes embargos de declaração a parte final do r. acórdão, quanto ao não condenação dos juros.

Consta no pedido inicial, a indenização do valor equivalente ao ganho patrimonial que a construção trouxe a metade do lote, devidamente acrescidos de juros e correção monetária.

Entretanto, o r. Acórdão não mencionou a fixação dos juros.

Nesses termos, alude o artigo 535 do Código de Processo Civil:

"Art. 535. Cabem embargos de declaração quando:

I - houver, na sentença ou no acórdão, obscuridade ou contradição; [...].

Rua Botocudos, 310 – Centro – Tupã/SP – Tel. (14) 3491-1072.

TJSP21NSRLA 22JUL13 10h12 2013.00707419-0(98)



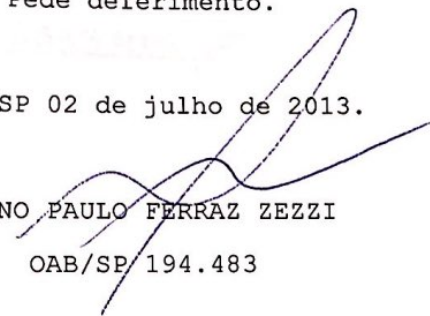
Contudo, pretende a embargante ficar esclarecido sobre a fixação ou não dos juros, pois a decisão proferida nos autos apenas mencionou a correção monetária.

Diante do exposto, requer-se seja suprida a presente dúvida encontrada na r. sentença, aclarando-se quanto a fixação dos juros e a data de sua incidência, com fundamento no art. 535, inciso I, seja conhecido os embargos, pois tempestivos, e lhe dê provimento, para o fim indicado.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Tupã/SP 02 de julho de 2013.

  
BRUNO PAULO FERRAZ ZEZZI

OAB/SP 194.483





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

223

Voto nº 15348

Embargos de Declaração nº 0335915-28.2009.8.26.0000/50000

Embargante: Aparecida Pinheiro da Silva

Embargado: Maicon Pinheiro da Silva Fresneda

Embargos de declaração – Omissão caracterizada – Ausência dos juros moratórios – Incidência a partir da citação (art. 405 CPC) – Embargos rejeitados para sanar a omissão apontada.

Cuida-se de embargos de declaração opostos ao acórdão de fls. 211/215, visando sanar omissão nele contida.

Sustenta o embargante que o acórdão foi omissivo ao deixar de se manifestar acerca da fixação dos juros de mora, limitando-se a tratar da correção monetária (fls. 218/219).

É o relatório.

Os presentes embargos estão em vias de acolhimento, na medida em que caracterizada a referida omissão.

O acórdão restou omissivo ao deixar de fixar os juros moratórios referentes à condenação consistente no pagamento de indenização a título de valorização patrimonial experimentada pelo imóvel do embargado.

Nesses termos, impõe-se a fixação de juros moratórios de 1% ao mês, com incidência a partir da citação, nos termos do artigo 405 do Código Civil.

Embargos de Declaração nº 0335915-28.2009.8.26.0000/50000-JJS4

2

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE JOAQUIM DOS SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://esaj.tjsp.jus.br/bastadigital/saci/abrirConferenciaDocumento.do>. Informe o processo 0335915-28.2009.8.26.0000/50000 e o código R1000000HTSJA



224

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Do exposto, acolhem-se os embargos de  
declaração para sanar a omissão apontada.

JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS  
RELATOR

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE JOAQUIM DOS SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://esaj.tjsp.jus.br/basfada/talissas/saci/abnr/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0335915-28.2009.8.26.0000/50000 e o código R10000000HTSJA.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE TUPÃ

FORO DE TUPÃ

1ª VARA CÍVEL

Rua Colômbia, 200, , Jardim America - CEP 17605-900, Fone: (14)  
3496-8033, Tupa-SP - E-mail: tupa1cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

CONCLUSÃO

Aos 02 de junho de 2014 faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito. Dr. Luis Eduardo Medeiros Grisolia. Eu, Arlete Pastri Pinto, Chefe de Seção Judiciário, digitei e subscrevi.

Processo nº: 0009541-82.2006.8.26.0637  
Classe - Assunto: Procedimento Ordinário - Assunto Principal do Processo << Nenhuma informação disponível >>  
Requerente: Aparecida Pinheiro da Silva  
Requerido: Maicon Pinheiro da Silva Fresneda

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Luis Eduardo Medeiros Grisolia

Nº de ordem 794/06

Vistos.

Proceda-se ao cadastramento da petição de fls. 235/239 junto ao sistema informatizado como processo incidental.

Prossiga-se na forma de cumprimento da sentença, com intimação do devedor na pessoa de seu patrono, ou pessoalmente se for o caso, para que pague o valor apontado pelo credor, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de aplicação de multa de 10% sobre o valor do débito e de, a pedido do credor, ser expedido mandado de penhora e avaliação (art. 475-J do CPC).

Para fase de cumprimento de sentença fixo provisoriamente os honorários advocatícios em 10% do valor da dívida, para caso de pronto e integral pagamento. Na hipótese de haver impugnação os honorários serão fixados definitivamente na sentença que julgar o incidente, em substituição aos provisórios.

Efetuada ou não o pagamento no prazo legal, manifeste-se o credor.

No silêncio, aguarde-se provocação em arquivo.

Intime-se.

Tupa, 03 de junho de 2014.

Luis Eduardo Medeiros Grisolia  
JUIZ DE DIREITO  
(assinado digitalmente)

D A T A  
Em, 13 de 06 de 2014 recebi estes autos em Cartório. Eu, Arlete Pastri Pinto Escrevente, subscrevi.

Processo nº 0009541-82.2006.8.26.0637 - p. 1

240  
W

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>. informe o processo 0009541-82.2006.8.26.0637 e o código HP00000000RKBf.



EXCELENTÍSSIMO JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA CIDADE E COMARCA  
DE TUPÃ/SP, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo 0009541-82.2006.8.26.0637

**APARECIDA PINHEIRO DA SILVA**, brasileira, portadora da  
cédula de identidade RG nº 11.741.007-X e inscrita no CPF/MF nº  
044.623.038-30, residente e domiciliada na Rua: São Paulo nº 1081,  
na cidade e comarca de Tupã S/P, **MARTA PINHEIRO DA SILVA**,  
brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº 20.094.934 e  
inscrita no CPF/MF nº 110.862.368-90, residente e domiciliada na  
Rua: Timbiras nº 165, na cidade e comarca de Tupã S/P, **MARLENE  
PINHEIRO DA SILVA LUCAS CORREIA**, brasileira, portadora da cédula de  
identidade RG nº 18.914.598-5 e inscrita no CPF/MF nº 068.044.508-09  
, residente e domiciliada na Rua: Av: Tapuias nº 993 na cidade e  
comarca de Tupã SP, {vem a presença de Vossa Excelência, por  
intermédio de seu advogado infra assinado, nos autos do presente  
**PEDIDO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proposto contra o **MAICON PINHEIRO  
DA SILVA FRESNEDA**, indicar a penhora o seguinte bem:

50% de um lote de terreno, formado pela totalidade do lote de no. 10  
da quadra 8, que assim se descreve e caracteriza: mede pela frente,  
em confrontação com a Rua São Paulo, uma distância de 15,00 metros,  
na lateral direita, mede e confrontação com o lote no 11, da mesma  
quadra, uma distancia de 25,00 metros, na lateral esquerda, mede em  
confrontação com o lote 09, da mesma quadra, uma distancia de 25,00  
metros e finalmente nos fundos, mede em confrontação com o lote 4,  
da mesma quadra uma distancia de 15,00 metros, perfazendo uma área  
de 375 metros quadrados, posicionada na lateral impar da Rua Sao  
Paulo, cadastrado na Prefeitura de Tupã/SP sob o numero 937500,  
contendo um prédio residência assobrado, de alvenaria, coberto de  
telhas, distribuído em: Pavimento Térreo com 1 escada de acesso, 1  
sala, 1 banheiro, 1 hall e 1 cozinha, PAVIMENTO SUPERIOR 1 escada de  
acesso, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 circulação e 1 sacada  
descoberta, perfazendo a área de 68,72 metros quadrados de  
construção, prédio este que recebeu o numero 1077, da Rua São  
Paulo, Matrícula de no. 33.835 - Registrado no Cartório de Registro  
de Imóveis desta cidade e Comarca de Tupã/SP, conforme comprova  
certidão da matricula em anexo.

A outra metade do imóvel pertence ao Sr. Israel  
Velloso da Silva Neto, residente na Rua Timbiras, 165 - Cep.:  
17.600-280 - nesta cidade e Comarca de Tupã/SP.

Rua Botocudos, 310 - Centro - Tupã/SP - Tel. (14) 3491-1072.

637 FTPA-14-00075500-5 21114 0930 50



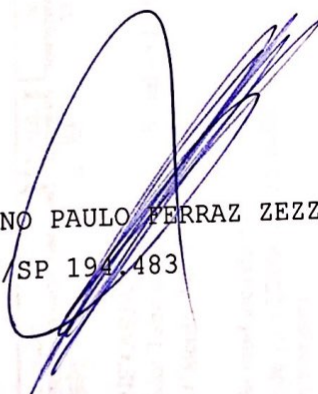
Já os usufrutuários, dois deles (adertina e Israel Veloso) são falecidos, conforme registro de averbação na própria matrícula, e a outra usufrutuária Sra. Aparecida Pinheiro é uma das autoras do presente pedido de cumprimento de sentença.

ISTO POSTO, REQUER:

- a) Seja acrescido ao valor total do débito multa no percentual de 10% (dez por cento), conforme dispõe o artigo 475-J, do CPC, com redação da Lei n. 11.232/05; conforme já determinado no despacho anterior.
- b) Seja expedido mandado de penhora e avaliação do bem indicado na presente, de propriedade do Executado, conforme demonstra a certidão em anexo;
- c) Feita a penhora e a avaliação, seja o Executado intimado, na pessoa de seu advogado, a oferecer impugnação, querendo, no prazo de lei.
- d) Requer também seja intimado pessoalmente o coproprietário Israel Velloso da Silva Neto, no endereço alhures descrito, para que tome conhecimento da penhora.

Termos em que;  
p. deferimento.

Tupã/SP 26 de novembro de 2014.

  
BRUNO PAULO FERRAZ ZEZZI  
OAB/SP 194.483

Emissão: 26/11/2014

# Atualização Monetária de Débitos Judiciais

Autor: APARECIDA PINHEIRO X Réu: MAICON PINHEIRO DA SILVA FRESNEDA X Processo: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Fls. 1

Data	Descrição	Moeda	Valor	Multa	A Corrigir	Divisor	V. Corrigido	Meses	% Juros	V. Juros	Total
22/04/2008	valor da condenação	R\$	32.526,00	10%	35.778,60	38.062212	51.666,54	78	78,00000%	36.636,27	88.302,81

## Padrão de Cálculo:

### CORREÇÃO MONETÁRIA:

- Indexador Utilizado: Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo. Valores Corrigidos até: 31/10/2014
- Multiplicador do Cálculo: 54,964221

### JUROS:

- Contagem: A cada mudança de mês.
- Período: A partir de 13/12/2006 até 31/10/2014.
- Taxa: 1% ao Mês Simples.

### Observações:

Total do Principal Corrigido: 51.666,54  
Total de Juros: 36.636,27  
Sub-Total: 88.302,81  
+ Honorários 10% 8.830,28

Total do Cálculo: 97.133,09



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE TUPÃ - ESTADO DE SÃO PAULO

Laerte Franco Arruda  
OFICIAL

248  
TF

166.12018 de novembro de 2014 12:48:05

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula  
33.835

folha  
1



Serviço de Registro de Imóveis e Anexos  
de Tupã - S. P.

Tupã 17 de janeiro de 1997.

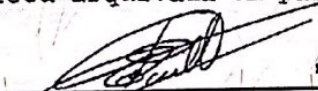
OFICIAL

**IMÓVEL:** UMA CASA DE TÁBUAS, coberta de telhas, localizada na rua São Paulo, na Vila Jardim Nossa Senhora de Fátima, nesta cidade e comarca de Tupã, e o seu respectivo terreno, formado pela totalidade do lote nº.10 (dez), da quadra nº.08 (oito), que assim se descreve e caracteriza: mede pela frente, em confrontação com a rua São Paulo, uma distância de 15,00 metros; na lateral direita, mede em confrontação com o lote nº.11, da mesma quadra, uma distância de 25,00 metros; na lateral esquerda, mede em confrontação com o lote nº.09, da mesma quadra, uma distância de 25,00 m e finalmente, nos fundos, mede em confrontação com o lote nº.04, da mesma quadra, uma distância de 15,00 metros, perfazendo uma área de 375,00-metros quadrados, posicionada na lateral ímpar da rua São Paulo, distante 30,00 metros da rua São Miguel; cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob nº.937500, em maior área.

**PROPRIETÁRIA:** AGLAIS EURÍPEDES GOMES, brasileira, desquitada, comerciante, filha de Jerônimo Gomes Machado e Juvenilda de Souza Machado, CPF : 575.229.108-97, residente e domiciliada na rua Ferreira Penteado, 611, na cidade de Campinas-SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.01/7.564, de 01.11.1978, deste Serviço Registral.

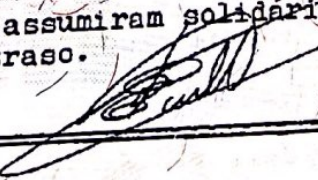
**OBSERVAÇÃO:** O presente desmembramento foi autorizado pela PM local, pela Certidão expedida no processo de petição nº.5.878/96, em 04 de dezembro de 1.996, que ficou arquivada em pasta própria de nº.01, sob nº.89, nesta Serventia.

O Escr. Aut.º., , Edson Rodrigues de Carvalho.

R.01/33.835

DATA: 17 de janeiro de 1.997.

Conforme escritura pública datada em 19 de dezembro de 1.996 (fls.294/295 -Lvº.400), do 1º. Serviço Notarial local, a proprietária, já qualificada, representada por sua bastante procuradora, Jaqueline Eloise Tabet, brasileira, solteira, maior, auxiliar de cartório, RG: 20.092.847 SSP/SP, residente nesta cidade, na rua Coroados, 321, nos termos da procuração lavrada às fls.295-Lvº.135, do 7º. Tabelionato de Campinas-SP, que ficou arquivada no 1º. Serviço Notarial supra, em pasta própria de nº.16-fls. 9. 279 e do substabelecimento lavrado no 1º. Serviço Notarial desta cidade, Lvº.185-fls.22, **VENDEU A SUA PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$.733,34, correspondente a 2/3 do valor do imóvel, com o valor venal corrigido de R\$.1.787,88, para: 1) **MAICON PINHEIRO DA SILVA FRESNE** DA, portador da Certidão de Nascimento nº.12.530 (fls.181-Lvº.A-16), do CRC de Tupã, nascido em 26.03.1984, representado por sua tutora, Adertina Pinheiro da Silva, brasileira, auxiliar de enfermagem, RG: 10.224.850 SSP/SP e CPF: 793.374.578-49, casada, residente nesta cidade, na rua Benedito da Silva Leite, 176 e, 2) **ISRAEL VELLOSO DA SILVA NETO**, portador da Certidão de Nascimento nº.21.138 (fls.142-Lvº.A-27), do CRC de Tupã, nascido em 25.09.1990, representado por sua mãe e tutora nata, Aparecida Pinheiro da Silva, brasileira, solteira, maior, cabeleireira, RG: 11.741.007-X SSP/SP e CPF: 044.623.038-30, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Benedito da Silva Leite, 176. Obs: Consta do título, que as partes contratantes assumiram **solidária** responsabilidade por eventuais débitos fiscais em atraso.

O Escr. Aut.º., , Edson Rodrigues de Carvalho.

Rua Caetés, 1.121 - Centro - Tupã/SP - CEP: 17600-410  
...@terra.com.br

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Tupã - SP

027457

12004-8-AA





matrícula  
33.835

ficha

1

verso

R.02/33.835

DATA: 17 de janeiro de 1.997.

Conforme escritura pública datada em 19 de dezembro de 1.996 (fls.294/295 -Lv<sup>o</sup>.400), do 1<sup>o</sup>. Serviço Notarial local, AGLAIS EURÍPEDES GOMES, já qualificada nesta matrícula, representada por sua bastante procuradora, Jaqueline Eloise Tabet, brasileira, solteira, maior, auxiliar de cartório, RG: 20.092.847 SSP/SP, residente nesta cidade, na rua Coroados, 321, nos termos da procuração lavrada às fls.295-Lv<sup>o</sup>.135, do 7<sup>o</sup>. Tabelionato de Campinas-SP, que ficou arquivada no 1<sup>o</sup>. Serviço Notarial local, em pasta própria de nº.16, como fls.9.279 e do substabelecimento lavrado no 1<sup>o</sup>. Serviço Notarial supra (Lv<sup>o</sup>.185-fls.22), VENDEU O USUFRUTO do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$.366,66, correspondente a 1/3 do valor do imóvel com o valor venal corrigido de R\$.893,94, para: ADERTINA PINHEIRO DA SILVA, brasileira, auxiliar de enfermagem, RG: 10.224.850 SSP/SP e CPF: 793.374.578-49, casada com ISRAEL VELLOSO DA SILVA, brasileiro, proprietário, RG: 11.056.750 SSP/SP, pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Benedito da Silva Leite, 176 e APARECIDA PINHEIRO DA SILVA, brasileira, solteira, maior, cabeleireira, RG: 11.741.007-X e CPF: 044.623.038-30, residente e domiciliada nesta cidade, no mesmo endereço acima citado. Obs: Consta do título, que todos os rendimentos do usufruto pertence às compradoras e, que por morte das mesmas ou renúncia expressa, se transferirá de pleno direito aos outorgados nus-proprietários.

O Escr. Aut<sup>o</sup>.,

Edson Rodrigues de Carvalho.

AV.3/33.835

Data: 09 de outubro de 2006.-

Pelo requerimento de 11 de setembro de 2006, o condômino MAICON PINHEIRO DA SILVA FRESNEDA, qualificado no R.1, autorizou esta averbação para constar que, o prédio residencial do imóvel desta matrícula, possuía a área de 47,43 metros quadrados de construção; ostentava o nº1.001 da Rua São Paulo; e que, foi totalmente DEMOLIDO, conforme comprova com a certidão expedida pela municipalidade de Tupã (Processo nº 3.908/1998), aos 04 de março de 1999, que aqui fica arquivada, declarando estar dispensado da apresentação da CND para com o INSS, nos termos do artigo 45, do Decreto-Lei nº 2.173/97, de 5 de março de 1997.-

O Subst<sup>o</sup>. do Oficial,

(Laerte Franco Arruda Junior).-

AV.4/33.835

Data: 09 de outubro de 2006.-

Pelo mesmo requerimento mencionado na AV.3, foi autorizada esta averbação da edificação no imóvel desta matrícula, de um prédio residencial, assobradado, de alvenaria, coberto de telhas, distribuídos em: Pavimento Térreo com 01 (uma) escada de acesso, 01(uma) sala, 01(um) banheiro, 01(um) hall e 01(uma) cozinha; e Pavimento Superior com 01(uma) escada de acesso, 02 (dois) dormitórios, 01(um) banheiro, 01(uma) circulação e 01(uma) sacada descoberta, perfazendo a área de 68,72 metros quadrados de construção, prédio este que recebeu o nº1.077, da Rua São Paulo; conforme comprova com a certidão (processo nº 8.599/2006) e Habite-se nº 250/2006, ambos expedidos pela municipalidade de Tupã, em 15 e 11 de agosto de 2006, respectivamente, que aqui ficam arquivados, declarando estar dispensado da apresentação da CND para com o INSS, nos termos do artigo 45, do Decreto Lei nº 2.173/97, de 5 de março de 1997.-

O Subst<sup>o</sup>. do Oficial,

(Laerte Franco Arruda Junior).- 2

(continua na Ficha n.º



LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
 GERAL

Oficial de Registro de Imóveis  
 da Comarca de Tupã - S.P.

Matrícula: **33.835**      Ficha: **2**

**AV.5/M.33.835.-**

Data: 27 de outubro de 2006.-

Por requerimento datado de 29 de setembro de 2006, do co-proprietário **MAICON PINHEIRO DA SILVA FRESNEDA**, já qualificado, e de conformidade com o Termo de Óbito nº 16.049, lavrado às fls.195, do Livro nº C-29, de Registro de Óbitos, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do distrito sede, do município e Comarca de Tupã-SP, procede-se a presente averbação para constar o falecimento da **Usufrutuária ADERTINA PINHEIRO DA SILVA**, já qualificada, ocorrido em 26 de setembro de 2005, conforme faz prova com a cópia do referido Termo que aqui fica arquivada.-

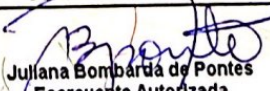
O Escr. Autº. \_\_\_\_\_, (José Carlos Jassi).-

**AV.6/M.33.835.**

Data: 12 de setembro de 2007.

Por requerimento de 14 de agosto de 2007, do condômino **MAICON PINHEIRO DA SILVA FRESNEDA**, qualificado no R.1, e de conformidade com o a certidão de óbito (termo nº 17.263, livro nº C-33, fls. 006), fornecida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais deste Município e Comarca de Tupã, aos 08 de agosto de 2007, cuja cópia aqui fica arquivada, verifica-se que o usufrutuário **ISRAEL VELLOSO DA SILVA (R.2)**, faleceu em data de 04 de agosto de 2007.

O Substº. do Oficial, \_\_\_\_\_, (Laerte Franco Arruda Júnior).

CERTIDÃO	CUSTAS
O Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Tupã, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ nº 51.507.101/0001-94, <b>CERTIFICA</b> , atendendo a pedido verbal feito por pessoa interessada, que a presente cópia, composta de 3, pág.s, é reprodução autêntica da matrícula nº 33835, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 8.015/73. <b>CERTIFICA MAIS E FINALMENTE</b> , que não há com referência ao imóvel, qualquer alteração relativa à alienação ou ônus reais, além do que consta em dita matrícula. Fica ressalvado que a situação jurídica do imóvel retrata até o último dia útil anterior à data de expedição. Todo o referido é verdade e dá fé.	Emolumentos ..... 24,04
	Estado ..... 8,84
	IPESP ..... 5,06
	Registro Civil ..... 1,27
	Trib. Justiça ..... 1,27
	<b>TOTAL</b> ..... <b>38,48</b>
	<b>PRAZO DE VALIDADE</b>
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do Item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	 Juliana Bombarda de Pontes Escrevente Autorizada
Tupã, 18 de novembro de 2014	

**51.507.101/0001-94**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL  
 DE PESSOA JURÍDICA

Rua Caetés, 1121 - Centro  
 CEP 17600-410 - TUPÃ - SP

(continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
 Comarca de Tupã - SP

12004-8 - AA 027458







TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE TUPÃ

FORO DE TUPÃ

1ª VARA CÍVEL

Rua Colômbia, 200, Jardim America - CEP 17605-900, Fone: (14)

3496-8033, Tupa-SP - E-mail: tupa1cv@tjstj.jus.br

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

250  
W

DECISÃO

CONCLUSÃO

Em 02 de dezembro de 2014 faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito. Dr. Luis Eduardo Medeiros Grisolia. Eu, Arlete Pastri Pinto, Escrevente Chefe, matrícula 355.142, digitei e subscrevi.

Processo Físico nº: 0009541-82.2006.8.26.0637/01  
Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Assunto Principal do Processo << Nenhuma informação disponível >>  
Exeqüente: Aparecida Pinheiro da Silva e outros  
Executado: Maicon Pinheiro da Silva Fresneda

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Luis Eduardo Medeiros Grisolia

Processo 794/06

Proceda-se ao cadastramento do pedido retro junto ao sistema informatizado como processo incidental, fazendo-se as anotações necessárias.

Prossiga-se na forma de cumprimento da sentença, com intimação do devedor na pessoa de seu patrono, ou pessoalmente se for o caso, para que pague o valor remanescente apontado pelo credor, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não o fazendo ser expedido o mandado de penhora e avaliação (art. 475-J do CPC).

Efetuada ou não o pagamento no prazo legal, manifeste-se o credor. Nada sendo requerido em 180 dias, aguarde-se provocação em arquivo.

Intime-se.

Tupa, 02 de dezembro de 2014.

Luis Eduardo Medeiros Grisolia  
JUIZ DE DIREITO

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

DATA  
Em, 09 de 12 de 2014, recebi estes autos em Cartório. Eu, Arlete Pastri Pinto Escrevente, subscrevi.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjstj.jus.br/esaj>, informe o processo 0009541-82.2006.8.26.0637 e o código HP00000000VX1F.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE TUPÃ -FORO DE TUPÃ  
1ª VARA CÍVEL  
Rua Colômbia, 200, ., Jardim America - CEP 17605-900, Fone: (14)  
3496-8033, Tupa-SP - E-mail: tupa1cv@tjisp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: 0009541-82.2006.8.26.0637/01  
Class: - Assunto Cumprimento de Sentença - Assunto Principal do Processo << Nenhuma  
informação disponível >>  
Exequente: Aparecida Pinheiro da Silva e outros  
Executado: Maicon Pinheiro da Silva Fresneda

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Luis Eduardo Medeiros Grisolia

Nº de ordem 794/06

Vistos.

Trata-se de execução de título judicial em que, após a regular citação, houve a indicação de bens imóveis à penhora. Para regular prosseguimento o exequente deverá seguir as orientações a seguir, a fim de se evitarem nulidades no processo executivo:

1. Diante da matrícula acostada às fls. 248/249, DEFIRO a penhora de 50% do imóvel pertencente ao executado.
2. Lavre-se o termo ou auto de penhora, conforme o caso, devendo o credor providenciar a intimação do executado, seu cônjuge, se houver, do condômino, do usufrutuário e eventuais credores privilegiados ou hipotecários, recolhendo as diligências necessárias;
3. Entrementes, o credor deverá providenciar o registro da penhora no prazo de 30 dias, sob pena da constrição não surtir os efeitos desejados, prevenindo-se, desta forma, eventuais fraudes;
4. Atente o credor que, em se tratando de imóveis, atualmente a averbação da penhora é realizada eletronicamente através do sistema Arisp. Assim o exequente deverá, obrigatoriamente, fornecer a qualificação completa do executado, inclusive número do CFP e RG; e-mail e telefone celular do patrono do exequente para contato, anotando que sem estas informações o sistema informatizado não permite a realização do procedimento, inviabilizando a realização da averbação;
5. Vindo aos autos as informações constantes no item 04, proceda a servertia a averbação da penhora;
6. Solicitada a averbação, o sistema Arisp automaticamente fará a prenotação e o patrono do exequente será notificado pelo próprio sistema, através dos contatos fornecidos, para recolher o valor referente ao registro da penhora, sendo-lhe deferido um prazo para recolhimento, prazo este que deverá ser observado, sob pena de cancelamento da prenotação, ficando o credor ciente que este cancelamento é realizado automaticamente pelo sistema Arisp, sem que seja possível qualquer intervenção judicial;
7. Efetuada a averbação da penhora o credor deverá juntar aos autos cópia da matrícula atualizada;

Processo nº 0009541-82.2006.8.26.0637/01 - p. 1

252  
W  
Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0009541-82.2006.8.26.0637 e o código HP0000000W2X6.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE TUPÃ -FORO DE TUPÃ  
1ª VARA CÍVEL

Rua Colômbia, 200, Jardim America - CEP 17605-900, Fone: (14)  
3496-8033, Tupa-SP - E-mail: tupa1cv@tjsp.jus.br

253  
W

8. Verificando-se a regularidade do processo será necessária a avaliação do bem, com a nomeação de perito e arbitramento de honorários, oportunidade em que será aberto o prazo para que as partes indiquem seus assistentes e ofereçam quesitos, bem como para que recolham os honorários periciais arbitrados;

9. Com o laudo nos autos, as partes deverão se manifestar e o credor, obrigatoriamente deverá apresentar atualização do débito, sob pena da empresa de leilões nomeada se recusar à prática do ato, como tem acontecido em outros feitos, ficando, desde já, indeferida atuação do contador judicial para cálculos dos direitos disponíveis das partes;

10. Quando for designada praça o credor deverá providenciar as diligências necessárias para intimação do devedor ou proprietário do bem, bem como dos credores privilegiados ou hipotecários.

Ressalto mais uma vez que em todas as fases do processo o credor deverá atentar para a necessidade do recolhimento de custas e diligências necessárias ao cumprimento dos atos executivos dos quais será intimado, não havendo necessidade de intimação para pagamento de custas, pois trata-se de providência da lei e uma vez intimado para o ato a lei determina o pagamento das custas devidas, não havendo necessidade de que o juiz determine cumprimento da lei.

Outras situações ou dificuldades enfrentadas pelo credor ou devedor serão objeto de decisão específica.

Intime-se.

Tupa, 10 de dezembro de 2014.

Luis Eduardo Medeiros Grisolia  
JUIZ DE DIREITO  
(assinado digitalmente)

D A T A 08 de 01 de 2015 recebi estes autos em Cartório Eu, [assinatura] Escrevente, subscrevi.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0009541-82.2006.8.26.0637 e o código HP0000000W2X6.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE TUPÃ  
FORO DE TUPÃ  
1ª VARA CÍVEL

Rua Colômbia, 200, ., Jardim America - CEP 17605-900, Fone: (14)  
3496-8033, Tupa-SP - E-mail: tupa1cv@tjsp.jus.br

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

### TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Físico nº: 0009541-82.2006.8.26.0637/01  
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença -  
Exeçúente: Aparecida Pinheiro da Silva e outros  
Executado: Maicon Pinheiro da Silva Fresneda

Valor do débito: R\$ 86.730,07 em abr/2014

Em Tupa, aos 14 de janeiro de 2015, no Cartório da 1ª Vara Cível, do Foro de Tupã, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): **50% DO IMÓVEL**: Localizado na Rua São Paulo, Vila Jardim Nossa Senhora de Fátima, Tupã-SP., MATRICULADO NO CRI LOCAL sob nº 33.835 , do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Maicon Pinheiro da Silva RG nº 40.196.152. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

Luis Eduardo Medeiros Grisolia  
Juiz de Direito

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

254  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUIS EDUARDO MEDEIROS GRISOLIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0009541-82.2006.8.26.0637/01 e o código HP00000000WJ1Z.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE TUPÁ

FORO DE TUPÁ

1ª VARA CÍVEL

Rua Colômbia, 200, ., Jardim America - CEP 17605-900, Fone: (14)

3496-8033, Tupa-SP - E-mail: tupa1cv@tjsp.jus.br

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

### ATO ORDINATÓRIO

Processo Físico nº: 0009541-82.2006.8.26.0637/01  
Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença -  
Exeqüente: Aparecida Pinheiro da Silva e outros  
Executado: Maicon Pinheiro da Silva Fresneda

### CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 162, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Ao exequentes: 1- Fornecer nº do CPF do executado para averbação da penhora junto a ARISP (dado necessário). 2- recolher diligência para INTIMAÇÃO do Executado da PENHORA realizada nos autos.

Nada Mais. Tupa, 16 de janeiro de 2015. Eu, \_\_\_\_, Elisabete Sueli M.M.L. Valverde, Escrevente Técnico Judiciário.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELISABETE SUELI MUNHOS MONTEIRO LOPEZ VALVERDE. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0009541-82.2006.8.26.0637/01 e o código HP00000000WLO4.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE TUPÃ

FORO DE TUPÃ

1ª VARA CÍVEL

RUA COLÔMBIA, 200, Tupa-SP - CEP 17605-900

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

advogado. Mariana Leite

063  
77

**MANDADO DE INTIMAÇÃO**

Processo Físico nº: 0009541-82.2006.8.26.0637/01  
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença -  
Exequente: Aparecida Pinheiro da Silva e outros  
Executado: Maicon Pinheiro da Silva Fresneda  
Oficial de Justiça: (0)  
Mandado nº: 637.2015/002939-2

**Justiça Gratuita**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 1ª Vara Cível do Foro de Tupã, Dr(a). Luis Eduardo Medeiros Grisolia, na forma da lei,

**MANDA** a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, nos autos de Cumprimento de Sentença,

**INTIME** Maicon Pinheiro da Silva Fresneda, e seu cônjuge se casado for, da **PENHORA realizada nos autos, conforme cópia do TERMO em anexo**, SAO PAULO, 1001, JARDIM NOSSA SENHORA DE FATIMA - CEP 17606-160, Tupa-SP, RG 40196152 .

**CUMPRASE** na forma e sob as penas da lei. Tupa, 04 de fevereiro de 2015.

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

Carga: DILIGÊNCIA guia nº Prov CG 8/85:  
Advogado: Dr(a). Bruno Paulo Ferraz Zezzi  
Endereço: RUA BOTOCUDOS, 310, CENTRO - CEP 17600-030, Tupa-SP

*Art. 105, III, das NSCGJ: "É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".  
Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. "Texto extraído do Código Penal, artigos 329 "caput" e 331.*



MARTIN VRATAKI

assi

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELIANA BARBERO CAMPIOTTI MARTIN. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0009541-82.2006.8.26.0637/01 e o código HP0000000X20X.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE TUPÃ  
FORO DE TUPÃ  
1ª VARA CÍVEL

Rua Colômbia, 200, ,, Jardim America - CEP 17605-900, Fone: (14)  
3496-8033, Tupa-SP - E-mail: tupa1cv@tjstj.jus.br  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

### CERTIDÃO

Processo Físico nº: 0009541-82.2006.8.26.0637/01  
Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Assunto Principal do Processo << Nenhuma  
informação disponível >>  
Exeqüente: Aparecida Pinheiro da Silva e outros  
Executado: Maicon Pinheiro da Silva Fresneda  
Situação do Mandado: Cumprido - Ato positivo  
Oficial de Justiça: Reinaldo Segismundo Jassi (27192)

### CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 637.2015/002939-2 dirigi-me nesta data, ao endereço indicado, e ai sendo, INTIMEI do inteiro teor do mandado, o executado, **Maicon Pinheiro da Silva Fresneda** e sua companheira, **Karina Martins Urataki**, os quais após ouvirem a leitura do mandado, exararam os seus cientes e aceitaram a contrafé ( cópia do mandado e do auto de penhora ) que lhes ofereci . O referido é verdade e dou fé.

Tupa, 20 de fevereiro de 2015.

Número de Atos: 01 ( um )

267  
9"  
165  
9"  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por REINALDO SEGISMUNDO JASSI. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjstj.jus.br/esaj>, informe o processo 0009541-82.2006.8.26.0637 e o código HP0000000XG3S.



Bruno Paulo Ferraz Zezzi  
OAB/SP 194.483

23 794/06

274  
B

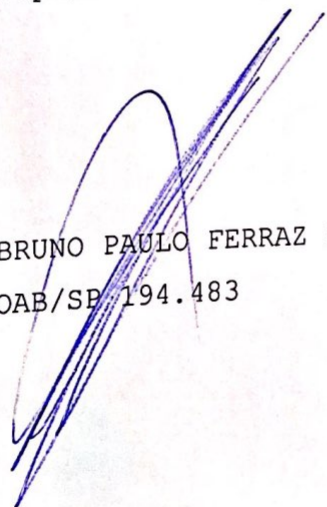
EXCELENTÍSSIMO JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA CIDADE E  
COMARCA DE TUPÃ/SP, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo 0009541-82.2006.8.26.0637  
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

**APARECIDA PINHEIRO DA SILVA E OUTROS,,** vem a presença de Vossa Excelência, por intermédio de seu advogado infra assinado, nos autos do presente **PEDIDO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proposto contra o **MAICON PINHEIRO DA SILVA FRESNEDA**, requerer a avaliação judicial do bem penhorado.

Termos em que;  
p. deferimento.

Tupã/SP 24 de agosto de 2015.

  
BRUNO PAULO FERRAZ ZEZZI  
OAB/SP 194.483

Avenida Dr. Edu Teixeira de Mendonça, 485 – Tupã/SP.

15 00044083-5 240815 1529 70

637 FIPA.15.00044083-5 240815 1529 70&





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE TUPÃ  
FORO DE TUPÃ  
1ª VARA CÍVEL

Rua Colômbia, 200, ., Jardim America - CEP 17605-900, Fone: (14)  
3496-8033, Tupa-SP - E-mail: tupa1cv@tjsp.jus.br  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

275  
9

**CERTIDÃO**

Processo Físico nº: 0009541-82.2006.8.26.0637/01  
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Assunto Principal do Processo << Nenhuma  
informação disponível >>  
Exequente: Aparecida Pinheiro da Silva e outros  
Executado: Maicon Pinheiro da Silva Fresneda

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé solicitado a certidão atualizada do imóvel, conforme segue em frente. Nada Mais. Tupa, 31 de agosto de 2015. Eu, \_\_\_\_, Elisabete Sueli M.M.L.Valverde, Escrevente Técnico Judiciário.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ELISABETE SUELI MUNHOS MONTEIRO LOPEZ VALVERDE. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0009541-82.2006.8.26.0637/01 e o código HF00000012AWQ.



276  
19

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

matrícula  
33.835GERAL  
1Serviço de Registro de Imóveis e Anexos  
de Tupã - S. P.

Tupã 17 de janeiro de 1997.

OFICIAL

**IMÓVEL:** UMA CASA DE TÁBUAS, coberta de telhas, localizada na rua São Paulo, na Vila Jardim Nossa Senhora de Fátima, nesta cidade e comarca de Tupã, e o seu respectivo terreno, formado pela totalidade do lote nº.10 (dez), da quadra nº.08 (oito), que assim se descreve e caracteriza: mede pela frente, em confrontação com a rua São Paulo, uma distância de 15,00 metros; na lateral direita, mede em confrontação com o lote nº.11, da mesma quadra, uma distância de 25,00 metros; na lateral esquerda, mede em confrontação com o lote nº.09, da mesma quadra, uma distância de 25,00 metros e finalmente, nos fundos, mede em confrontação com o lote nº.04, da mesma quadra, uma distância de 15,00 metros, perfazendo uma área de 375,00 metros quadrados, posicionada na lateral ímpar da rua São Paulo, distante 30,00 metros da rua São Miguel; cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob nº.937500, em maior área.

**PROPRIETÁRIA:** AGLAIS EURÍPEDES GOMES, brasileira, desquitada, comerciante, filha de Jerônimo Gomes Machado e Juvenilda de Souza Machado, CPF : 575.229.108-97, residente e domiciliada na rua Ferreira Penteado, 611, na cidade de Campinas-SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.01/7.564, de 01.11.1978, deste Serviço Registral.

**OBSERVAÇÃO:** O presente desmembramento foi autorizado pela PM local, pela Certidão expedida no processo de petição nº.5.878/96, em 04 de dezembro de 1.996, que ficou arquivada em pasta própria de nº.01, sob nº.89, nesta Serventia.

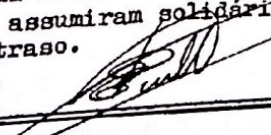
O Escr. Aut.º., , Edson Rodrigues de Carvalho.

R.01/33.835

DATA: 17 de janeiro de 1.997.

Conforme escritura pública datada em 19 de dezembro de 1.996 (fls.294/295 -lvº.400), do 1º. Serviço Notarial local, a proprietária, já qualificada, representada por sua bastante procuradora, Jaqueline Eloise Tabet, brasileira, solteira, maior, auxiliar de cartório, RG: 20.092.847 SSP/SP, residente nesta cidade, na rua Corcoados, 321, nos termos da procuração lavrada às fls.295-lvº.135, do 7º. Tabelionato de Campinas-SP, que ficou arquivada no 1º. Serviço Notarial supra, em pasta própria de nº.16-fls. 9. 279 e do substabelecimento lavrado no 1º. Serviço Notarial desta cidade, lvº.185-fls.22, **VENDEU A SUA PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$.733,34, correspondente a 2/3 do valor do imóvel, com o valor venal corrigido de R\$.1.787,88, para: 1) **MAIGON PINHEIRO DA SILVA PRESNE DA**, portador da Certidão de Nascimento nº.12.530 (fls.181-lvº.A-16), do CRC de Tupã, nascido em 26.03.1984, representado por sua tutora, Adertina Pinheiro da Silva, brasileira, auxiliar de enfermagem, RG: 10.224.850 SSP/SP e CPF: 793.374.578-49, casada, residente nesta cidade, na rua Benedito da Silva Leite, 176 e, 2) **ISRAEL VELLOSO DA SILVA NETO**, portador da Certidão de Nascimento nº.21.138 (fls.142-lvº.A-27), do CRC de Tupã, nascido em 25.09.1990, representado por sua mãe e tutora nata, Aparecida Pinheiro da Silva, brasileira, solteira, maior, cabeleireira, RG: 11.741 007-X SSP/SP e CPF: 044.623.038-30, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Benedito da Silva Leite, 176. Obs: Consta do título, que as partes contratantes assumiram **solidária** responsabilidade por eventuais débitos fiscais em atraso.

O Escr. Aut.º.,

, Edson Rodrigues de Carvalho.



277  
rmatrícula  
33.835ficha  
1  
verso

R.02/33.835

DATA: 17 de janeiro de 1.997.

Conforme escritura pública datada em 19 de dezembro de 1.996 (fls.294/295 -Lv<sup>o</sup>.400), do 1<sup>o</sup>. Serviço Notarial local, AGLAIS EURÍPEDES GOMES, já qualificada nesta matrícula, representada por sua bastante procuradora, Jaqueline Eloise Tabet, brasileira, solteira, maior, auxiliar de cartório, RG: 20.092.847 SSP/SP, residente nesta cidade, na rua Coroados, 321, nos terrenos da procuração lavrada às fls.295-Lv<sup>o</sup>.135, do 7<sup>o</sup>. Tabelionato de Campina, Rua nº.16, como fls.9.279 e do substabelecimento lavrado no 1<sup>o</sup>. Serviço Notarial supra (Lv<sup>o</sup>.185-fls.22), VENDEU O USUFRUTO do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$.366,66, correspondente a 1/3 do valor do imóvel, com o valor venal corrigido de R\$.893,94, para: ADERTINA PINHEIRO DA SILVA, brasileira, auxiliar de enfermagem, RG: 10.224.850 SSP/SP e CPF: 793.374.578-49, casada com ISRAEL VELLOSO DA SILVA, brasileiro, proprietário, RG: 11.056.750 SSP/SP, pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Benedito da Silva Leite, 176 e APARECIDA PINHEIRO DA SILVA, brasileira, solteira, maior, cabeleireira, RG: 11.741.007-X e CPF: 044.623.038-30, residente e domiciliada nesta cidade, no mesmo endereço acima citado. Obs: Consta do título, que todos os rendimentos do usufruto pertence às compradoras e, que por morte das mesmas ou renúncia expressa, se transferirá de pleno direito aos outorgados nus-proprietários.

O Escr. Aut<sup>o</sup>.,

, Edson Rodrigues de Carvalho.

AV.3/33.835

Data: 09 de outubro de 2006.-

Pelo requerimento de 11 de setembro de 2006, o condômino MAICON PINHEIRO DA SILVA FRESENDA, qualificado no R.1, autorizou esta averbação para constar que, o prédio residencial do imóvel desta matrícula, possuía a área de 47,43 metros quadrados de construção; ostentava o nº1.001 da Rua São Paulo; e que, foi totalmente DEMOLIDO, conforme comprova com a certidão expedida pela municipalidade de Tupã (Processo nº3.908/1998), aos 04 de março de 1999, que aqui fica arquivada, declarando estar dispensado da apresentação da CND para com o INSS, nos termos do artigo 45, do Decreto-Lei nº2.173/97, de 5 de março de 1997.-

O Subst<sup>o</sup>. do Oficial,

, (Laerte Franco Arruda Junior).-

AV.4/33.835

Data: 09 de outubro de 2006.-

Pelo mesmo requerimento mencionado na AV.3, foi autorizada esta averbação da edificação no imóvel desta matrícula, de um prédio residencial, assobradado, de alvenaria, coberto de telhas, distribuídos em: Pavimento Térreo com 01 (uma) escada de acesso, 01 (uma) sala, 01 (um) banheiro, 01 (um) hall e 01 (uma) cozinha; e Pavimento Superior com 01 (uma) escada de acesso, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) circulação e 01 (uma) sacada descoberta, perfazendo a área de 68,72 metros quadrados de construção, prédio este que recebeu o nº1.077, da Rua São Paulo, conforme comprova com a certidão (processo nº8.599/2006) e Habite-se nº250/2006, ambos expedidos pela municipalidade de Tupã, em 15 e 11 de agosto de 2006, respectivamente, que aqui ficam arquivados, declarando estar dispensado da apresentação da CND para com o INSS, nos termos do artigo 45, do Decreto-Lei nº2.173/97, de 5 de março de 1997.-

O Subst<sup>o</sup>. do Oficial,, (Laerte Franco Arruda Junior).-2  
(continua na Ficha n.º 2)



LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERALOficial de Registro de Imóveis  
da Comarca de Tupã - S.P.Matrícula  
33.835Ficha  
2

AV.5/M.33.835.-

Data: 27 de outubro de 2006.-

Por requerimento datado de 29 de setembro de 2006, do co-proprietário MAICON PINHEIRO DA SILVA FRESNEDA, já qualificado, e de conformidade com o Termo de Óbito nº 16.049, lavrado às fls.195, do Livro nº C-29, de Registro de Óbitos, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do distrito sede, do município e Comarca de Tupã-SP, procede-se a presente averbação para constar o falecimento da Usufrutuária ADERTINA PINHEIRO DA SILVA, já qualificada, ocorrido em 26 de setembro de 2005, conforme faz prova com a cópia do referido Termo que aqui fica arquivada.-

O Escr. Autº.,

, (José Carlos Jassi).-

AV.6/M.33.835.

Data: 12 de setembro de 2007.

Por requerimento de 14 de agosto de 2007, do condômino MAICON PINHEIRO DA SILVA FRESNEDA, qualificado no R.1, e de conformidade com o a certidão de óbito (termo nº 17.263, livro nº C-33, fls. 006), fornecida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais deste Município e Comarca de Tupã, aos 08 de agosto de 2007, cuja cópia aqui fica arquivada, verifica-se que o usufrutuário ISRAEL VELLOSO DA SILVA (R.2), faleceu em data de 04 de agosto de 2007.

O Substº. do Oficial,

, (Laerte Franco Arruda Júnior).

AV.7/M.33.835.

Data: 10 de fevereiro de 2015.

Protocolo nº 225.174.

Data: 04 de fevereiro de 2015.

Da Certidão transmitida e recepcionada em meio eletrônico em 04 de fevereiro de 2015, pelo Juízo de Direito do 1º Ofício Judicial desta Comarca de Tupã, nos autos da ação de Execução Civil (nº de ordem 0009541-82.2006.8.26.0637/01, protocolo penhora online PH000081668), tendo como exequente APARECIDA PINHEIRO DA SILVA, CPF. 044.623.038-30; MARLENE PINHEIRO DA SILVA LUCAS CORREIA, CPF. 068.044.508-09; e, MARTA PINHEIRO DA SILVA, CPF. 110.862.368-90, e como executado MAICON PINHEIRO DA SILVA FRESNEDA, retro qualificado, verifica-se que, parte ideal correspondente a 50% do imóvel desta matrícula, foi penhorada para garantia da dívida de R\$ 86.730,07, tendo sido nomeado como depositário o executado Macon Pinheiro da Silva Fresneda.

A Escr. Autº.,

, (Gabriela Meira Caunetto).

(continua no verso)



279  
12  
9

matrícula  
33.835

ficha  
2  
verso

CERTIDÃO - Pedido: Eletrônico	
<p>O Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Tupã, Estado de São Paulo, inscrito sob o CNPJ nº 51.507.101/0001-94, CERTIFICA que a presente certidão, composta de 4, pág.s, é reprodução autêntica da matrícula nº 33835, foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da MP nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. CERTIFICA MAIS E FINALMENTE, que não há com referência ao Imóvel, qualquer alteração relativa a alienação ou ônus reais, além do que consta em dita matrícula. Fica ressalvado que a situação jurídica do Imóvel retrata até o último dia útil anterior à data de expedição. Todo o referido é verdade e dá fé.</p>	<p><b>CUSTAS</b></p> <p>ISENTA DE SELOS E EMOLUMENTOS</p> <p>Especiais (Lei 11.331/02, art. 9º) Assistência Judiciária e outras gratuidades.</p>
<p><b>PRAZO DE VALIDADE</b></p> <p>Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.</p>	<p>Conferência feita por: (ASSINATURA DIGITAL)</p> <p>RICARDO MARTINS FERREIRA Escrevente Autorizado</p>
Tupã, 27 de agosto de 2015	

Vistos.

Por que não se deu a publicidade, porque não apresentada matrícula com

registro da penhora.

Quando juntada venha com traço para análise de cumprimento de decisão de

wa quanto as intimações de comparecimento.

Intime-se.

Tupã, 04 de setembro de 2015

Dr. Eduardo Mendes Cristofa  
JUIZ DE DIREITO  
(assinado digitalmente)



*No cartório*

*293  
9"*

**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CIVEL DA COMARCA DE TUPÃ-SP.

**AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

APARECIDA PINHEIRO DA SILVA E OUTRO(S)

MAICON PINHEIRO DA SILVA FRESNEDA

ORDEM Nº 794/06 PROCESSO Nº 0009541-82.2016.8.26.0637

JOSÉ RICARDO NAKATANI, Engenheiro Civil CREA 5060445789-SP, Perito Judicial qualificado no Processo em epígrafe, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte :

**LAUDO**

Termos em que,  
P. Deferimento.

Tupã, 25 de Novembro de 2015.

*J. Nakatani*  
**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789-SP  
Perito e Avaliador Judicial

637 FIPA.15.00062736-1 041215 1022 22

*Laudo*



294  
2m

## SUMÁRIO

- 1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
- 2 - OBJETIVO DO TRABALHO
- 3 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
- 4 - METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO
- 5 - PESQUISA DE VALORES DE TERRENOS
- 6 - AVALIAÇÃO DO TERRENO E BENFEITORIAS
- 7 - CONCLUSÕES
- 8 - ENCERRAMENTO

## ANEXOS

- ANEXO I.....SITUAÇÃO GEOGRÁFICA
- ANEXO II.....TABELA 2 ROSS-HEIDECHE - DEPRECIÇÃO FÍSICA
- ANEXO III.....TABELA 1 DEPRECIÇÃO OBSOLETISMO E ESTADO
- ANEXO IV.....DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



138  
995  
2w

JOSÉ RICARDO NAKATANI  
Engº Civil CREA 5060445789

**1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES-**

Trata-se de AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL ajuizada por APARECIDA PINHEIRO DA SILVA E OUTRO(S) contra MAICON PINHEIRO DA SILVA FRESNEDA.

**2. OBJETIVO DO TRABALHO-**

Motivado pela AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, o presente trabalho visa estabelecer o valor de mercado mais provável, atual e à vista do imóvel descrito como : 50% DO IMÓVEL, sob lote nº 10, da quadra nº 08, localizado Na Rua São Paulo, Vila Jardim Nossa Senhora de Fátima, Matrícula sob nº 33.835, desta cidade e comarca de Tupã/SP, através de realização de vistoria, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares.

**3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL-**

**3.1 DESCRIÇÃO CONFORME MATRÍCULA SOB Nº 33.835 :-**

“UMA CASA DE TÁBUAS, coberta de telhas, localizada na rua São Paulo, na Vila Jardim Nossa Senhora de Fátima, nesta cidade e comarca de Tupã, e o seu respectivo terreno, formado pela totalidade do lote nº10 (dez), da quadra nº 08 (oito), que assim se descreve e caracteriza: mede pela frente, em confrontação com a rua São Paulo, uma distância de 15,00 metros; na lateral direita, mede em confrontação com o lote nº 11, da mesma quadra, uma distância de 25,00 metros; na lateral esquerda, mede em confrontação com o lote nº 09, da mesma quadra, uma distância de 25,00 m; e finalmente, nos fundos, mede em confrontação com o lote nº 04, da mesma quadra, uma distância de 15,00 metros, perfazendo uma área de 375,00 metros quadrados, posicionada na lateral ímpar da rua São Paulo, distante 30,00 metros da rua São Miguel.”

**3.2 DESCRIÇÃO CONFOME VISTORIA:-**

- há construção de duas residências de alvenaria sobre o lote avaliando;
- o acesso ao imóvel é feito diretamente por via municipal (Rua São Paulo), na cidade de Tupã, fazendo parte da zona urbana;
- a exploração predominante desta região é residencial;
- a propriedade possui relevo plano, com solo aparentemente seco e firme para receber qualquer tipo de construção; e
- a infra-estrutura pública disponível no local compõe-se de redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, guia, sarjeta, pavimentação, outros.



## 3.2 DESCRIÇÃO DAS CONTRUÇÕES OU BENFEITORIAS :

Rua São Paulo nº 1.077:

Prédio residencial assobradado em alvenaria, com Padrão Construtivo Simples, possuindo, 2 quartos, sala, copa/cozinha, 2 banheiros, garagem e sacada e edícula com despensa, área de serviço, sala e quarto; seguindo pelas descrições abaixo:

Em sua extensão total é apresentada por pisos em cimentado e cerâmica; as paredes são todas revestidas nas duas faces (reboco); as instalações hidráulicas e elétricas são convencionais; as esquadrias de ferro resumem-se à vitrôs e portas externas; as esquadrias de madeira resumem-se à portas internas; os vidros são do tipo comum; a cobertura é em telhas de fibrocimento e barro; os forros são de laje. O atual estado de conservação do imóvel em tela é regular requerendo reparos simples e importantes. As demais características e detalhes construtivos podem ser conferidos através do levantamento fotográfico, anexo.

## CLASSIFICAÇÃO DAS CONTRUÇÕES OU BENFEITORIAS :

Classificação do Prédio Residencial : Área construída total de 179,75 m<sup>2</sup>, Idade Aparente Cronológica de 15 anos, Fator Estado "E-F" (37,0) - Coeficiente 0,63, para uma vida útil de 60 anos.

Rua São Paulo nº 1.081:

Prédio residencial em alvenaria, com Padrão Construtivo Simples, possuindo, 2 quartos, sala, copa/cozinha, área de serviço, garagem, varanda e jardim de inverno; seguindo pelas descrições abaixo:

Em sua extensão total é apresentada por pisos em cimentado, ardósia e cerâmica; as paredes são todas revestidas nas duas faces (reboco), com pedras decorativas em alguns pontos; as instalações hidráulicas e elétricas são convencionais; as esquadrias de ferro resumem-se à vitrôs e venezianas; as esquadrias de madeira resumem-se à portas, batentes e guarnições; os vidros são do tipo comum; a cobertura é em telhas de barro com forro de laje. O atual estado de conservação do imóvel em tela é regular requerendo reparos simples e importantes. As demais características e detalhes construtivos podem ser conferidos através do levantamento fotográfico, anexo.

## CLASSIFICAÇÃO DAS CONTRUÇÕES OU BENFEITORIAS :

Classificação do Prédio Residencial : Área construída total de 123,27 m<sup>2</sup>, Idade Aparente Cronológica de 17 anos, Fator Estado "E-F" (39,0) - Coeficiente 0,61, para uma vida útil de 60 anos.



297  
Y**4 METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:**

- 4.1 O trabalho obedece como diretrizes gerais às técnicas e recomendações das Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE-Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, no que estas têm de mais específico.
- 4.2 Os métodos usados na avaliação são pesquisa e comparativo dos preços de mercado para o terreno e o do custo para a construção. O método comparativo dos preços de mercado consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares. O método do custo é aquele em que o valor dos bens resulta de orçamento da composição do custo de outros iguais ao avaliando (custo de reprodução) ou equivalente (custo de substituição), devidamente depreciado.
- 4.3 De acordo com os elementos coligidos, o tratamento de praxe de homogeneização e o saneamento estatístico empregado, o trabalho utiliza-se de instrumental previsto nas normas do IBAPE.
- 4.4 Os preços provenientes de ofertas têm um desconto de 10% (dez por cento) para atender à natural elasticidade dos negócios.
- 4.5 O **método comparativo** dos preços de mercado consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares. O método terá como aplicação o Tratamento por Fatores.

**5. PESQUISA E HOMOGEINIZAÇÃO DE VALORES DE TERRENOS:-**

- 5.1 Tratamento dos Elementos:-

**Elemento 01:**

Fonte de pesquisa: Corretor Autônomo - Fone (014) 99788-3846

Informante Sr. Porfirio

Terreno (15x25), área 375,00 m<sup>2</sup> Rua São Paulo, distante à 60 metros do avaliando

Valor do terreno = R\$ 150.000,00, ou seja R\$ 400,00/m<sup>2</sup> - negócio realizado

Topografia: plana

Data: Nov/2015

**Cálculos:**

Engº José Ricardo Nakatani

Avaliações e Perícias de Engenharia

Fone: 014- 3491-2691



298  
4

**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789

Q= Valor unitário do terreno homogeneizado (mi=20,00m;ma;=30,00m;  
fr=15,00m)

$$Q = (150.000/375,00) \times 1,0 \times (1,0)^{\frac{1}{4}} \times (1,0)^{\frac{1}{2}} \times 1,00$$

**Q= R\$ 400,00/m²**

**Elemento 02:**

Fonte de pesquisa: Corretor Autônomo - Fone (014) 99788-3846  
Informante Sr. Porfirio  
Terreno (15x25), área 375,00 m² Rua São Paulo nº 1.077/1.081  
Valor do terreno = R\$ 150.000,00, ou seja R\$ 400,00/m² - opinião direta  
Topografia: plana  
Data: Nov/2015

Cálculos:

Q= Valor unitário do terreno homogeneizado (mi=20,00m;ma;=30,00m;  
fr=15,00m)

$$Q = (150.000/375,00) \times 1,0 \times (1,0)^{\frac{1}{4}} \times (1,0)^{\frac{1}{2}} \times 1,00$$

**Q= R\$ 400,00/m²**

**Elemento 03:**

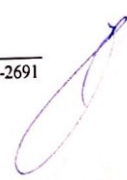
Fonte de pesquisa: Imobiliária Alfa - Fone (014) 3496-5333  
Informante Sr. Carlos  
Terreno (15x25), área 375,00 m² Rua São Paulo nº 1.077/1.081  
Valor do terreno = R\$ 150.000,00, ou seja R\$ 400,00/m² - opinião direta  
Topografia: plana  
Data: Nov/2015

Cálculos:

Q= Valor unitário do terreno homogeneizado (mi=20,00m;ma;=30,00m;  
fr=15,00m)

$$Q = (150.000/375,00) \times 1,0 \times (1,0)^{\frac{1}{4}} \times (1,0)^{\frac{1}{2}} \times 1,00$$

**Q= R\$ 400,00/m²**





299  
2

JOSÉ RICARDO NAKATANI  
Engº Civil CREA 5060445789

**RESUMO E ANÁLISE DOS ELEMENTOS COLETADOS - TERRENOS:-**

ELEMENTO	RS/m2
1	
2	400,00
3	400,00
	400,00
<b>Media arit.</b>	<b>400,00</b>
lim. Superior	520,00
lim. Inferior	280,00

Estando todos os elementos compreendidos entre o limite (30%) superior e limite inferior, a média aritmética coincide com a média saneada e o valor médio para o terreno é:

$$Q = R\$ 400,00/m^2$$

**6. AVALIAÇÃO DO TERRENO:**

**6.1 TERRENO =  $V_t$**

Para fins de avaliação, o terreno, devido a sua localização, área, destinação de uso e topografia, deve ser avaliado pela seguinte fórmula:

$$V_t = (Q \times S) \times (F_e/F_r)^{1/4} \times (P_e/P_{ma})^{1/2}$$

Onde:



300  
T<sup>m</sup>

**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789

- Vt = valor procurado do terreno
- S = área do terreno = 375,00 m<sup>2</sup>
- Q = valor médio básico calculado unitário para o local = R\$ 400,00/m<sup>2</sup>
- Fe = frente equivalente
- Fr = frente de referência
- Pe = profundidade equivalente
- Pma = profundidade máxima

Substituindo, tem-se:

$$Vt = (400,00 \times 375,00) \times (1,00)^{\frac{1}{4}} \times (1,00)^{\frac{1}{2}}$$

$$Vt = \text{R\$ } 150.000,00$$

### 6.2 CONSTRUÇÃO = VB

As benfeitorias foram calculadas pela seguinte fórmula:

$$Vb = Vc \times Ab \times Foc$$

Sendo:

- VB – valor da benfeitoria (R\$)
- Vc – valor unitário calculado para a construção (R\$/m<sup>2</sup>–Base Pini/SINAPI/Mercado)
- Ab – área da benfeitoria (m<sup>2</sup>)
- Foc – depreciação – fator de adequação as obsoletismo e ao estado de conservação (calculado pela fórmula  $Foc = R + K \times (1-R)$ ).



203  
F"

Assim teremos:

a) Para a benfeitoria (Edificação sob nº 1.077)

Vb= valor da benfeitoria

Vc= R\$ 1.225,07/m<sup>2</sup> (base - CUB - R8-N)

Ab= 179,75 m<sup>2</sup>

R= Valor Residual (Idade em % da vida útil - Tabela 1)

K= Coeficiente do estado de conservação (Tabela 2)

Determinação do Foc:

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

$$Foc = 20\% + 0,63 \times (1-20\%)$$

$$Foc = 0,20 + 0,63 \times (0,80)$$

$$Foc = 0,704$$

Cálculo do valor da benfeitoria :

$$Vb = Vc \times Ab \times Foc$$

Substituindo temos:

$$Vb1 = R\$ 1.225,07/m^2 \times 179,75m^2 \times 0,704$$

$$Vb1 = R\$ 155.025,00$$

**Vb1 = R\$ 155.025,00 (cento e cinquenta e cinco mil e vinte e cinco reais)**



302  
Lr

**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789

**b) Para a benfeitoria (Edificação sob nº 1.081)**

**Vb=** valor da benfeitoria

**Vc=** R\$ 1.225,07/m<sup>2</sup> (base – CUB – R8-N)

**Ab=** 123,27 m<sup>2</sup>

**R=** Valor Residual (Idade em % da vida útil –Tabela 1)

**K=** Coeficiente do estado de conservação (Tabela 2)

*Determinação do Foc:*

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

$$Foc = 20\% + 0,61 \times (1-20\%)$$

$$Foc = 0,20 + 0,61 \times (0,80)$$

$$Foc = 0,688$$

*Cálculo do valor da benfeitoria :*

$$Vb = Vc \times Ab \times Foc$$

*Substituindo temos:*

$$Vb2 = R\$ 1.225,07/m^2 \times 123,27m^2 \times 0,688$$

$$Vb2 = R\$ 103.898,00$$

**Vb2 = R\$ 103.898,00 (cento e três mil oitocentos e noventa e oito reais)**

309  
9

### 6.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL -VI

É a soma do valor do terreno com o valor da construção:

$$VI = Vt + Vb1 + Vb2$$

Onde:

VI= valor do imóvel

Vt= valor do terreno

Vb= valor da construção

Substituindo, tem-se:

$$VI = \text{R\$ } 150.000,00 + \text{R\$ } 155.025,00 + \text{R\$ } 103.898,00$$

**VI = R\$ 408.923,00 (quatrocentos e oito mil novecentos e vinte e três reais)**



## 7. CONCLUSÕES

Fica o imóvel urbano em questão, após vistoria no local, desenvolvimento analítico, avaliado comercialmente em :

**Valor de Mercado Equivalente a 50% do Imóvel sob Matrícula nº 33.835,  
Localizado a Rua São Paulo sob os nºs 1.077 e 1.088, com suas Benfeitorias  
que somam ----- R\$ 200.000,00**

**(Duzentos Mil Reais)**

O valor total do imóvel refere-se ao valor do terreno somado ao das construções sobre o mesmo, endereçadas na Rua São Paulo sob os nºs 1.077 e 1.088.

Arredondamento do valor previsto e admitido nas normas de avaliações.

As pesquisas foram feitas através de imóveis localizados próximos ao avaliando, verificando sempre os fatores de homogeneização como, por exemplo, coeficientes de situação, atualização, transporte, topografia, acessibilidade, etc.

O resultado obtido conduz ao valor mais provável, atual e à vista do imóvel.

O signatário atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

O avaliador inspecionou pessoalmente o imóvel referido no presente laudo.

Os honorários profissionais do avaliador não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.

O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco dela auferir qualquer vantagem.

305  
7"

**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789

O avaliador não tem no presente, nem contempla, para o futuro, interesse algum nos bens objeto desta avaliação.

No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

Este signatário procurou oferecer todos os subsídios necessários para o bom deslinde avaliatório; caso haja algum ponto que tenha ficado omissos, este poderá ser esclarecido oportunamente.


### **& ENCERRAMENTO-**

E, tendo concluído o presente trabalho, folhas de papel formato A4 impressas de um só lado, tudo devidamente rubricado pelo Perito que subscreve este laudo, requer sua juntada aos Autos para que se produza um só fim e efeito de Direito. Consta ainda os seguintes anexos :

- ANEXO I - SITUAÇÃO GEOGRÁFICA
- ANEXO II - TABELADE ROSS-HEIDECKE
- ANEXO III - TABELA 1 - DEPRECIÇÃO OBSOLETISMO E ESTADO
- ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Nestes Termos  
Pede Deferimento

Tupã, 25 de Novembro de 2015.

  
**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789-SP  
Perito e Avaliador Judicial





207  
 T

**Tabela de Ross-Heidecke - Depreciação Física - Fator "K"**  
 (Extrata de Moreira, Alberto Lélis - Princípios de Engenharia de Avaliações - 1ª Edição - EN-HAPPINI - São Paulo, 1984, pág. 134)

**ANEXO II**

Idade em % da vida	Estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02							
4	2,08							
6	3,18	1,05						
8	4,32	2,11	3,51					
10	5,50	3,21	4,55	9,03				
12	6,72	4,35	5,62	10,0	18,9			
14	7,98	5,53	6,73	11,0	19,8	33,9		
16	9,28	6,75	7,88	12,1	20,7	34,8	53,1	75,4
18	10,6	8,01	9,07	13,2	21,6	35,3	53,8	75,7
20	12,0	9,31	10,3	14,3	22,6	36,1	54,1	76,0
22	13,4	10,6	11,6	15,4	23,6	36,9	54,8	76,3
24	14,9	12,0	12,9	16,6	24,6	37,7	55,2	76,6
26	16,4	13,4	14,2	17,8	25,7	38,5	55,8	76,9
28	17,9	14,9	15,6	19,1	26,8	39,4	56,4	77,2
30	19,5	16,4	17,0	20,4	27,9	40,3	57,0	77,5
32	21,1	17,9	18,5	21,8	29,1	42,2	57,6	77,8
34	22,8	19,5	20,0	23,1	30,3	42,2	58,3	78,2
36	24,5	21,1	21,5	24,6	31,5	43,1	59,0	78,5
38	26,2	22,8	23,1	26,0	32,8	44,1	59,6	78,9
40	28,8	24,5	24,7	27,5	34,1	45,2	60,4	79,3
42	29,9	26,2	26,4	29,0	35,4	46,2	61,1	79,6
44	31,7	28,8	28,1	30,5	36,8	47,3	61,8	80,0
46	33,6	29,9	29,9	32,2	38,1	48,4	62,6	80,4
48	35,5	31,7	31,6	33,8	39,6	49,5	63,4	80,8
50	37,5	33,6	33,4	35,5	41,0	50,7	64,2	81,3
52	39,5	35,5	35,2	37,2	42,5	51,9	65,0	81,7
54	41,6	37,5	37,1	38,9	44,0	53,1	65,9	82,1
56	43,7	39,5	39,1	40,7	45,6	54,4	66,7	82,6
58	45,8	41,6	41,9	42,6	47,2	55,6	67,6	83,1
60	48,8	43,7	43,0	44,0	48,8	56,9	68,5	83,5
62	50,2	45,8	45,1	46,3	50,5	58,2	69,4	84,0
64	52,5	48,8	47,2	48,2	52,1	59,6	70,4	84,5
66	54,8	50,2	49,3	50,2	53,9	61,0	71,3	85,0
68	57,1	52,5	51,5	52,2	55,6	62,4	72,3	85,5
70	59,5	54,8	53,7	54,2	57,4	63,8	73,3	86,0
72	62,2	57,1	55,9	56,3	59,2	65,3	74,3	86,6
74	64,4	59,5	58,2	58,4	61,1	66,7	75,3	87,1
76	66,9	61,9	60,5	60,6	63,0	68,1	76,4	87,7
78	69,4	64,4	62,9	62,8	64,9	69,8	77,5	88,2
80	72,0	66,9	65,3	65,0	66,8	71,4	78,6	88,8
82	74,6	69,4	67,7	67,3	68,8	72,9	79,7	89,4
84	77,3	72,0	70,1	69,6	70,8	74,6	80,8	90,0
86	80,0	74,6	72,7	71,9	72,9	76,2	81,9	90,6
88	82,7	77,3	75,3	74,3	74,9	77,9	83,1	91,2
90	85,5	80,0	77,8	76,7	77,1	79,2	84,3	91,8
92	88,3	82,7	80,5	79,1	79,2	80,0	85,5	92,4
94	91,2	85,5	83,2	81,6	81,4	81,3	86,7	93,1
96	94,1	88,3	85,9	84,1	83,6	83,0	88,0	93,7
98	97,0	91,2	88,6	86,7	85,8	84,8	89,2	94,4
100	100,0	94,1	91,4	89,3	88,1	86,6	90,5	95,0
		97,0	94,2	86,7	90,3	88,5	91,8	95,7
		100,0	97,1	89,3	92,2	90,3	93,1	96,4
			99,1	91,9	92,8	92,2	94,5	97,1
			99,7	94,6	95,1	94,1	95,8	97,8
			100,0	97,3	97,6	96,0	97,2	98,5
				100,0	100,0	98,0	98,0	99,8
						100,0	100,0	100,0

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e sem valor



**ANEXO III**

**TABELA 1**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - "L" - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RUSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RUSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

209  
21

JOSÉ RICARDO NAKATANI  
Engº Civil CREA 5060445789

ANEXO IV

**Relatório Fotográfico**



Vista frontal externa do imóvel avaliando, observando a fachada das residências endereçadas sob os nºs 1.077 e 1.081 da Rua São Paulo.



Vista frontal externa do imóvel avaliando, observando a fachada das residências endereçadas sob os nºs 1.077 e 1.081 da Rua São Paulo.

Engº José Ricardo Nakatani

Avaliações e Perícias de Engenharia

Fone: 014- 3491-2691



21

JOSÉ RICARDO NAKATANI  
Engº Civil CREA 5060445789



Vista parcial frontal externa do imóvel avaliando, observando a fachada da residência endereçada sob o nº 1.077 da Rua São Paulo.



Vista parcial interna do imóvel, observando a garagem e porta de acesso.



311  
A

**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789



Vista parcial interna da residência sob o nº 1.077, observando a sala.



Vista parcial interna da residência sob o nº 1.077, observando o banheiro.

Engº José Ricardo Nakatani

Avaliações e Perícias de Engenharia

Fone: 014- 3491-2691



133  
3/2  
2/4

JOSÉ RICARDO NAKATANI  
Eng° Civil CREA 5060445789



Vista parcial interna da residência sob o nº 1.077, observando a cozinha.

Vista parcial



Vista parcial interna da residência sob o nº 1.077, observando a escada.

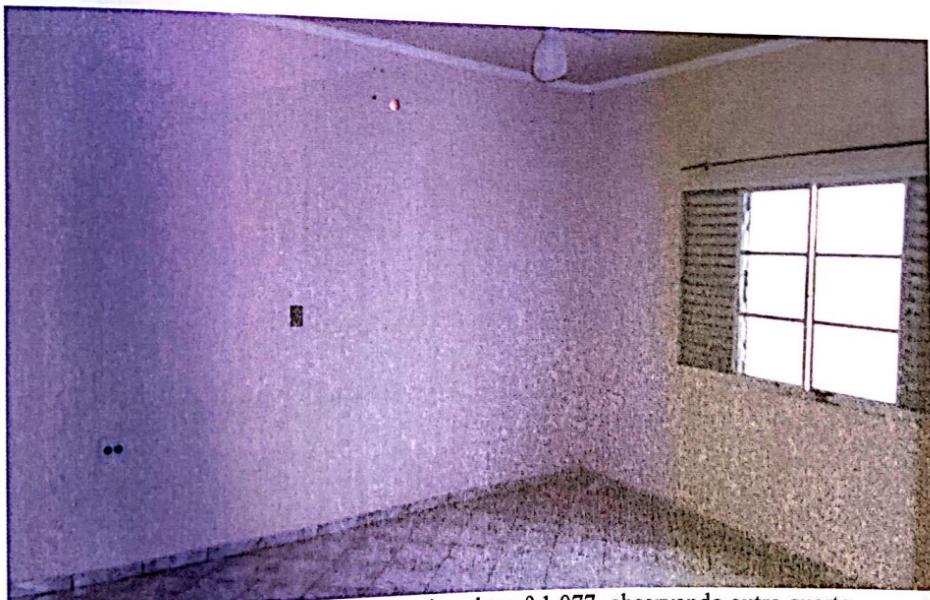


313  
8

JOSÉ RICARDO NAKATANI  
Engº Civil CREA 5060445789



Vista parcial interna da residência sob o nº 1.077, observando o quarto.



Vista parcial interna da residência sob o nº 1.077, observando outro quarto.



314  
2

JOSÉ RICARDO NAKATANI  
Engº Civil CREA 5060445789



Vista parcial interna da residência sob o nº 1.077, observando o banheiro do pavimento superior.



Vista parcial interna da residência sob o nº 1.077, observando a edícula.



335  
T

JOSÉ RICARDO NAKATANI  
Engº Civil CREA 5060445789

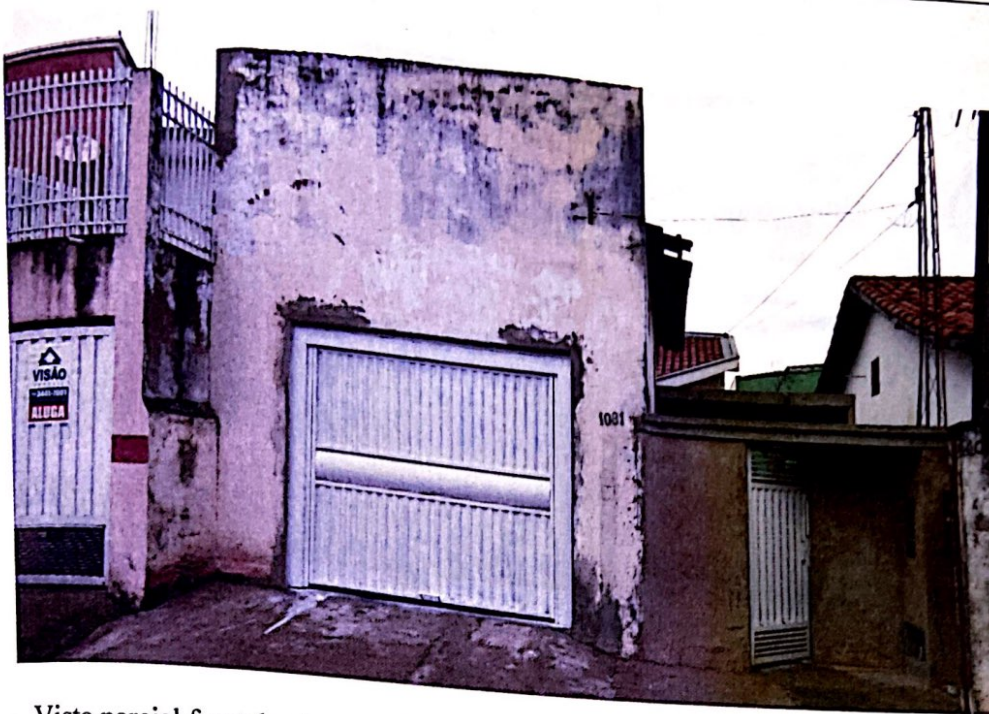


Vista parcial interna da residência sob o nº 1.077, observando a área de serviço.

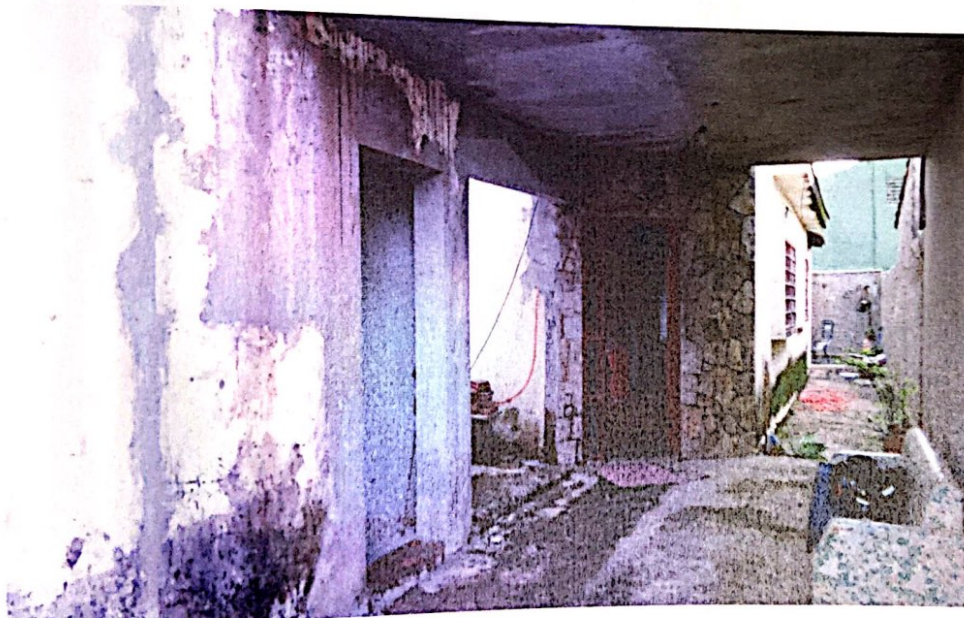


Vista parcial interna da residência sob o nº 1.077, observando a sala e quarto da edícula.





Vista parcial frontal externa do imóvel avaliando, observando a fachada da residência endereçada sob o nº 1.081 da Rua São Paulo.



Vista parcial interna da residência sob o nº 1.081, observando a varanda e porta de acesso.



JOSÉ RICARDO NAKATANI  
Engº Civil CREA 5060445789

317  
9"



Vista parcial interna da residência sob o nº 1.081, observando a garagem.



Vista parcial interna da residência sob o nº 1.081, observando a sala.



338  
9

**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789



Vista parcial interna da residência sob o nº 1.081, observando a cozinha e banheiro.

Engº José Ricardo Nakatani

Avaliações e Perícias de Engenharia

Fone: 014- 3491-2691

319  
f<sup>m</sup>

**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789



Vista parcial interna da residência sob o nº 1.081, observando os quartos.

Engº José Ricardo Nakatani

Avaliações e Perícias de Engenharia

Fone: 014- 3491-2691



30  
7<sup>u</sup>



Vista parcial interna da residência sob o nº 1.081, observando os fundos.

EXCELENTÍSSIMO JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA CIDADE E  
COMARCA DE TUPÃ/SP, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo 0009541-82.2006.8.26.0637

**APARECIDA PINHEIRO DA SILVA E OUTRAS**, vem a presença de Vossa Excelência, por intermédio de seu advogado infra assinado nos autos do presente **PEDIDO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que move contra o **MAICON PINHEIRO DA SILVA FRESNEDA**, expor e requerer o que segue:

Com relação ao laudo apresentado pelo SR. Perito Judicial, insta salientar que o valor atribuído na avaliação encontra-se acima da realidade do mercado imobiliário atual.

A depreciação do valor dos imóveis é notória nos atuais tempos, sendo que o valor avaliado esta totalmente fora da nossa realidade.

Nestes termos requer que seja depreciado 20% do valor avaliado.

Quanto ao pedido de impenhorabilidade do bem de família, o mesmo não deve prosperar, pois os Executados não residem no imóvel.

O artigo 1º da LEI Nº 8.009, DE 29 DE MARÇO DE 1990 que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família, estabelece que:

Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.

É requisito fundamental a família residir imóvel para alegar impenhorabilidade do bem.

Rua Botocudos, 310 – Centro – Tupã/SP – Tel. (14) 3491-1072.

637 FTPA-16-00017946-3 14M11 13M 32



Como prova de que os mesmos ali não mais residem, segue em anexo uma ação de consignação em pagamento proposta pelos inquilinos daquele imóvel contra a Exequente Aparecida Pinheiro.

Também segue em anexo outra ação que foi proposta pela Exequente Aparecida Pinheiro contra os inquilinos para reaver o imóvel para uso próprio.

Nota-se que o Exequente alugou o imóvel, não mais residindo naquele local.

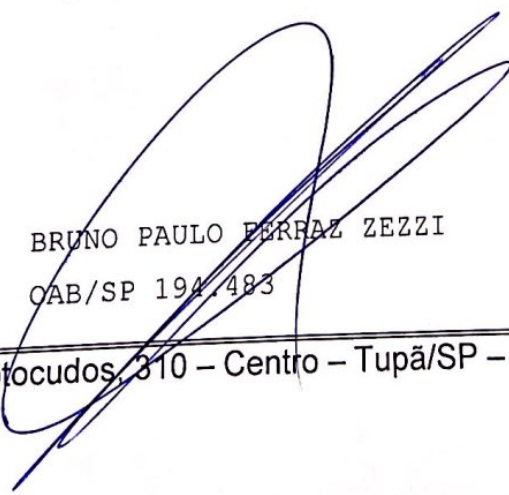
Ainda, o executado é proprietário de outro imóvel, isto porque mantém uma relação de união estável com Karina Martins Urataki, conforme comprova documentos extraídos do processo 0002794-72.2013.8.26.0637 - que tramitou nesta r. Vara Judicial, onde a mesma declara ser esposa do Executado, e a mesma tem um cadastro na Prefeitura desta Cidade de Tupã/SP, como proprietária do Imóvel, onde apresentou Escritura Pública de Compra e Venda sem registro do imóvel de Matrícula de 27.348, do Tabelião de Notas e Protesto de Tupã/SP (doc. Anexo).

Finalizando a presente defesa, insta salientar que o Executado não apresentou a certidão do Cartório de Registro de Imóveis onde consta ser proprietário de um único bem.

Assim por qualquer ângulo o presente pedido deve ser julgado improcedente, pelo motivos de fato e razões de direito acima narrados.

Termos em que;  
p. deferimento.

Tupã/SP 14 de abril 2016.

  
BRUNO PAULO FERRAZ ZEZZI  
OAB/SP 194.483

---

Rua Botocudos, 310 - Centro - Tupã/SP - Tel. (14) 3491-1072.





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2016.0000815829

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2112544-38.2016.8.26.0000, da Comarca de Tupã, em que são agravantes MAICON PINHEIRO DA SILVA FRESNEDA e KARINA MARTINS URATAKI, são agravados APARECIDA PINHEIRO DA SILVA, MARTA PINHEIRO DA SILVA e MARLENE PINHEIRO DA SILVA LUCAS CORREIA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente) e GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 8 de novembro de 2016.

**José Joaquim dos Santos**

Relator

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE JOAQUIM DOS SANTOS, liberado nos autos em 08/11/2016 às 16:50. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2112544-38.2016.8.26.0000 e código 4A2FE89.





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

461  
mgf  
fls. 381

Voto nº 25390

Agravo de Instrumento nº 2112544-38.2016.8.26.0000

Agravantes: MAICON PINHEIRO DA SILVA FRESNEDA E OUTRO

AGRAVADOS: APARECIDA PINHEIRO DA SILVA E OUTROS

Juiz: Luis Eduardo Medeiros Grisolia

Vara de Origem: 1ª Vara Cível da Comarca de Tupã

Agravo de Instrumento – Exceção de impenhorabilidade de bem imóvel – Bem de família – Diligência realizada no imóvel que constatou que os agravantes não residem no imóvel e que este fora alugado para terceira pessoa – Ausência de comprovação de que o valor do aluguel do bem era utilizado para a manutenção da família – Argumento que constitui inovação da causa em segundo grau de jurisdição – Vedação de violação ao princípio do duplo grau de jurisdição – Jurisdição do Tribunal que é restrita às questões suscitadas na instância inferior – Agravantes que não lograram êxito em comprovar que o aluguel do imóvel se destinava ao sustento seu e de sua família – Decisão mantida – Recurso improvido.

Trata-se de recurso de agravo de instrumento tirado contra r. decisão que, em ação de reparação de danos materiais, em fase de cumprimento de sentença, julgou improcedente exceção de impenhorabilidade de bem imóvel (fls. 359/361).

Sustentam os agravantes que o imóvel é o único bem que possuem e convertem seu aluguel em seu benefício. Alegam que o bem utilizado para moradia ou cuja renda é utilizada para manutenção da família é impenhorável, nos termos dos artigos 1º e 3º, da Lei nº. 8.009/90. Invoca a Súmula 486 do Superior Tribunal de Justiça. Entendem que, no caso em tela, restou evidenciado que o valor do aluguel era revertido em favor dos agravantes e que a apropriação do bem pela agravada passou a lhes causar prejuízo ao seu sustento. Pretendem o levantamento da penhora incidente sobre o imóvel, diante de sua impenhorabilidade.

Agravo de Instrumento nº 2112544-38.2016.8.26.0000 -Voto nº

2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE JOAQUIM DOS SANTOS, liberado nos autos em 08/11/2016 às 16:50. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2112544-38.2016.8.26.0000 e código 4A2FE89.

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Concedido o efeito suspensivo ao recurso. Dispensada a prestação de informações (fl. 365).

Contraminuta a fls. 368/372.

Presentes os requisitos, foi possível o juízo positivo de admissibilidade, razão pela qual o recurso foi processado e está em condições de julgamento.

É o relatório.

O recurso não está em vias de ser provido.

Extrai-se dos autos que os agravados Maicon e Karina arguíram exceção de impenhorabilidade de bem de família (cópia a fls. 42/45), com vistas a cancelar a penhora efetuada sobre o imóvel, sob alegação de que este seria "(...) o único bem imóvel que o executado possui e reside com seus familiares, tratando-se de bem utilizado para moradia" (cópia a fl. 42) e que mostrava-se indevida a restrição estabelecida "(...) tendo em vista o mesmo ser o único e tal bem por servir o mesmo à moradia do suplicante e seus familiares (...)" (cópia a fl. 43).

Em diligência efetuada por oficial de justiça, foi constatado que os agravantes não residem no imóvel e que este fora alugado para terceira pessoa, motivo pelo qual o MM. Juízo "a quo" julgou improcedente a presente exceção de impenhorabilidade.

Pese embora a irrisignação os agravantes, o recurso não está em vias de ser provido.

De fato, restou provado ou incontroverso que o imóvel



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

objeto da presente lide não constitui moradia dos agravantes e seus familiares, conforme alegado na exceção de impenhorabilidade por eles arguida.

Nem se alegue, em sede de recurso, que o valor do aluguel do bem era utilizado para manutenção da família, porquanto tal argumento constitui inovação da causa em segundo grau de jurisdição, com invocação de outra "causa petendi". De fato, não se pode olvidar que é vedada a violação do princípio do duplo grau de jurisdição, restando a jurisdição do Tribunal restrita às questões suscitadas na instância inferior.

A respeito dessa questão, aliás, merece transcrita a seguinte lição de Moacyr Amaral Santos: *"No sistema brasileiro se devolve ao Juízo do recurso o conhecimento das mesmas questões suscitadas e discutidas no Juízo a quo. Haverá, no Juízo do recurso, um novo pronunciamento, um novo julgamento com base no mesmo material de que se serviu o Juiz de primeiro grau. Os argumentos poderão variar, mas com fundamento nos mesmos fatos deduzidos e nas mesmas provas produzidas no Juízo inferior"* (Primeiras Linhas de Direito Processual Civil, vol. 3, pág. 115).

Neste aspecto, em vista da alteração dos fundamentos dos fatos deduzidos, não lograram êxito os agravantes em comprovar que o aluguel do imóvel se destinava ao sustento seu e de sua família.

Por todo o exposto, merece mantida a r. decisão da lavra do digno juiz Luis Eduardo Medeiros Grisolia, cujos fundamentos merecem aqui repetidos:

*"Contudo no caso concreto não é o que se apresenta. Consoante o que consta dos autos, especialmente da certidão do oficial de justiça de fls. 379, restou comprovado que os devedores não residem no imóvel.*

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

"E mais, além de não residirem no imóvel de se observar que o mesmo está alugado para terceira pessoa, cujo aluguel é pago à exequente. Assim. Não se pode sequer afirmar que o valor auferido a título de aluguel seja utilizado para manutenção da família do devedor e que seria indispensável à sua sobrevivência" (cópia a fl. 360)

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

**JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS**  
**RELATOR**



Voto nº 33.094.

Agravo de Instrumento nº 2083112-66.2019.8.26.0000.

Agravantes: Marta Pinheiro da Silva e outra.

Agravado: Maicon Pinheiro da Silva Fresneda.

Juiz Dr. Alexandre Rodrigues Ferreira.

Origem: 1ª Vara Cível do Foro de Tupã.

Processo na origem n. 0009541-82.2006.8.26.0637.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Decisão da origem que excluiu as herdeiras Marta e Marlene do polo ativo do incidente. Insurgência recursal. Acolhimento. Acórdão que acolheu pedido inicial formulado, condenando o réu ao pagamento de quantia aos herdeiros da falecida. Herdeiras que, pese embora não tenham participado da fase de conhecimento, foram, ainda que de forma indireta, legitimadas pelo acórdão para busca de seu crédito. Cumprimento de sentença que tal qual formulado acaba por atender tanto aos termos do acórdão quando ao próprio direito material ali reconhecido às herdeiras. Decisão reformada. Recurso provido.

Cuida-se de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo contra a r. decisão de fls. 468 da origem (copiada às fls. 290 deste recurso) que, nos autos do cumprimento de sentença, assim determinou:

*"Vistos. A parte exequente peticionou e requereu a designação de leilão eletrônico (fls.457). Atento à penhora do imóvel objeto da matrícula nº 33.835 (fls.254), à averbação (fls.276/279) e avaliação (fls.293/320 - novembro/2015), PROVIDENCIE o credor no prazo de 10 (dez) dias, a atualização da avaliação do bem e o demonstrativo discriminado e atualizado do débito. Depois, RETORNEM os autos à conclusão. Sem prejuízo, PROVIDENCIE a serventia a alteração do polo ativo do cumprimento de sentença instaurado (fls. 240), considerando que a ação foi interposta somente por Aparecida Pinheiro da Silva. Assim, proceda-se à exclusão dos demais (Marta Pinheiro da Silva e Marlene Pinheiro da Silva Lucas Correia), e ATENTE-SE o advogado da parte exequente (Dr. Bruno Paulo Ferraz Zezzi - OAB/SP nº 194.483) quanto às futuras petições. INTIME-SE pela Imprensa Oficial".*

Insurgem-se as exequentes Marta e Marlene neste recurso, indicando que este E. Tribunal, em recurso de apelação, reconheceu o direito dos herdeiros da Sra. Adertina em pleitear o recebimento da indenização referente à construção realizada pela sua genitora no lote do agravado, sendo

este o fundamento do cumprimento de sentença.

Suscitam que juntaram procuração nos autos e que o processo tramita há quase 06 anos, inclusive com propositura de recursos e ocorrência de penhora. Aduzem que sequer a defesa do agravado arguiu tal nulidade processual. Concluem que *"caso tenha que ser distribuído novamente o pedido de cumprimento de sentença em relação às demais herdeiras, todos os atos processuais serão perdidos, inclusive correndo o risco de não mais receber o valor que tem direito, frustrando assim o pagamento"*.

Pleiteiam o provimento do recurso para reforma a r. decisão, determinando-se que o cumprimento de sentença siga sua marcha processual, mantendo as agravantes no polo ativo ou, subsidiariamente, que seja distribuído novo cumprimento para cada agravante, aproveitando todos os atos do processo nº 0009541-82.2006.8.26.0637-1, continuando da forma que paralisou, para que não haja prejuízos processuais as agravantes.

Recurso processado com efeito suspensivo para que se obste o prosseguimento da execução até a apreciação deste recurso (fls. 294/295).

Sem contraminuta (fls. 298).

É o relatório.

De início, é o caso de deferimento dos benefícios da gratuidade à parte agravante apenas para processamento deste recurso, diante da ausência, ainda, de qualquer impugnação da parte contrária nesse sentido.

No mais, respeitado o posicionamento adotado pelo l. Juízo da origem e, ainda, considerando-se a excepcional situação dos autos, o recurso comporta provimento.



A decisão recorrida assim dispôs no tocante ao polo ativo do cumprimento de sentença:

"Sem prejuízo, PROVIDENCIE a serventia a alteração do polo ativo do cumprimento de sentença instaurado (fls. 240), considerando que a ação foi interposta somente por Aparecida Pinheiro da Silva. Assim, proceda-se à exclusão dos demais (Marta Pinheiro da Silva e Marlene Pinheiro da Silva Lucas Correia), e ATENTE-SE o advogado da parte exequente (Dr. Bruno Paulo Ferraz Zezzi - OAB/SP nº 194.483) quanto às futuras petições. INTIME-SE pela Imprensa Oficial".

Entretanto, é crível que, quando da análise, por esta Relatoria, do recurso de apelação referente à fase de conhecimento (apelação n. 0335915-28.2009.8.26.0000), assim se determinou:

"[...] Diante do exposto, de rigor a reforma da r. sentença para que seja reconhecida a procedência do pedido inicial, **condenando-se o réu, ora apelado, ao pagamento de indenização aos herdeiros da falecida Adertina no montante de R\$ 43.368,00, correspondente à valorização que o lote daquele experimentou por ocasião da construção promovida por esta, conforme apurado pelo laudo pericial de fls. 131/141, devendo incidir correção monetária desde a data da apuração do valor**".

Pois bem.

Depreende-se dos termos do *decisum* que o réu fora condenado ao pagamento de R\$43.638,00 aos "herdeiros da falecida Adertina".

E, nesse sentido, as ora agravantes, munidas de tal qualidade, possuem, no tocante à relação material outrora reconhecida, direito no recebimento da quantia.

É crível que, sob o viés estritamente processual, a r. decisão da origem não se mostra equivocada. De fato, as ora agravantes não participaram da fase de conhecimento na qual se conseguiu êxito em relação ao crédito agora executado.

... e expõe, do-se procedente ao recurso.

Porém, iniciada a fase de cumprimento de sentença de forma conjunta entre a herdeira Aparecida – a qual participou do feito desde o início - e as herdeiras Marta e Marlene (fls. 45/46 deste recurso), não houve sequer impugnação pelo então executado – tanto naqueles autos quanto neste recurso – quanto à situação.

Ainda, o incidente tramita por longos 06 anos, com a ocorrência, inclusive, de atos expropriatórios do patrimônio do executado, não sendo adequada, ao menos neste momento, a alteração da situação fática e jurídica existente na origem, sob pena de se desaproveitar os atos até então realizados e, assim, desprestigiar a tão almejada celeridade processual.

Ademais, como anteriormente explanado, o acórdão proferido por esta Col. Câmara possibilitou, ainda que indiretamente, a inclusão das ora agravantes no polo ativo da execução e o incidente, tal qual disposto, acaba por apenas concretizar o direito material reconhecido naquele *decisium*.

E nem se olvida que eventual direito de terceiro que se entenda prejudicado pela situação existente neste cumprimento de sentença poderá ser pleiteado em ação própria, até mesmo pelo caráter estritamente patrimonial dos autos.

Dessa forma, não se vislumbrando qualquer prejuízo ao feito, e, ao contrário, satisfazendo-se tanto os termos do acórdão quanto o direito material nele reconhecido, de rigor a manutenção das agravantes no seu polo ativo.

Por fim, considera-se prequestionada toda matéria infra e constitucional suscitada, levando-se em conta, inclusive, que, tratando-se de prequestionamento, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido expressamente decidida pela Turma Julgadora, como o fora no teor deste acórdão.





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso.

**JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS**

Relator

Processo nº	2083112-66.2019.8.26.0000
Classif. Assunto	Recurso de Instrumento - Interposição. Por Interposição
Agravo de	Valor Probante do Instrumento
Agr. Cível	Interposição de Instrumento
Relatório de	José Joaquim dos Santos
Órgão Julgador	1ª Câmara de Direito Privado
Comarca de Origem	Tapi
Voto de Origem	1ª Câmara

Certifico que o v. acórdão encontra-se publicado em 04/07/2019 em São Paulo, 4 de julho de 2019.

Henrique Amorim, Juiz de Direito - Ministério Público

TERMO DE FÉRMILHAÇÃO VOTO DO AGRAVADO

Certifico que nesta data, após a leitura do acórdão e do relatório, o voto do agravo de instrumento foi julgado improcedente, mantendo-se o acórdão recorrido.

São Paulo, 4 de julho de 2019.

Thaís de Almeida, Juiz de Direito - Ministério Público

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE JOAQUIM DOS SANTOS, liberado nos autos em 29/05/2019 às 13:35. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 2083112-66.2019.8.26.0000 e código C3E48DF.

# FERRAZ ADVOCACIA

BRUNO PAULO FERRAZ ZEZZI  
OAB/SP 194.483

Avenida Doutor Edu Teixeira de Mendonça - 485  
CEP.: 17.605-240 - Tupã/SP (14) 99634-3772

SJB  
f

EXCELENTÍSSIMO JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA CIDADE E COMARCA  
DE TUPÃ/SP.

PROCESSO 0009541-82.2006.8.26.0637-01

APARECIDA PINHEIRO DA SILVA E OUTRAS, já qualificadas nos autos da presente AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, vem a presença de Vossa Excelência, por intermédio de seu advogado, requerer a juntada do valor do imóvel atualizado R\$ 479.742,99 sendo que 50% corresponde à R\$ 239.871,49 e o valor da dívida atualizada no patamar de R\$ 191.659,60.

Termos em que;

p. deferimento.

Tupã/SP 24 de janeiro de 2020.

BRUNO PAULO FERRAZ ZEZZI

OAB/SP 194.483

637 FIPA.20.00001040-7 240120 1407 27



### Correção Monetária

Valores atualizados até 01/01/2020

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

22/04/2008	R\$ 32.526,00 : 38,062212 x 73,008384	R\$ 62.389,19
	Juros moratórios [ de 13/12/2006 a 01/01/2020: 1,00% simples ] = 156,00000%	R\$ 97.327,14
	Honorários (20,00%)	R\$ 31.943,27
	<b>Subtotal</b>	<b>R\$ 191.659,60</b>

### Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	R\$ 62.389,19	R\$ 0,00	R\$ 62.389,19
Juros moratórios	R\$ 97.327,14	R\$ 0,00	R\$ 97.327,14
Honorários	R\$ 31.943,27	R\$ 0,00	R\$ 31.943,27
<b>Total</b>	<b>R\$ 191.659,60</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 191.659,60</b>

535  
f

**Correção Monetária**

Valores atualizados até 01/01/2020

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

01/11/2015 R\$ 400.000,00 : 60,872914 x 73,008384 R\$ 479.742,99

**Resumo**

	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	R\$ 479.742,99	R\$ 0,00	R\$ 479.742,99
<b>Total</b>	<b>R\$ 479.742,99</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 479.742,99</b>

479.340-





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE TUPÃ  
FORO DE TUPÃ  
1ª VARA CÍVEL  
Rua Colômbia, 200, ., Jardim America - CEP 17605-900, Fone: (14)  
3496-8033, Tupã-SP - E-mail: tupalcv@tjisp.jus.br

516

**DECISÃO**

Processo nº: 0009541-82.2006.8.26.0637/01  
Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Assunto Principal do Processo <<  
Informação indisponível >>  
Exequente: Aparecida Pinheiro da Silva e outros  
Executado: Maicon Pinheiro da Silva Fresneda

Juiz de Direito: Dr. **ALEXANDRE RODRIGUES FERREIRA**

Vistos.

Atento à averbação da penhora ( matrícula nº 33.385 - fls. 276/279), à atualização da avaliação do bem (R\$ 479.742,99) e à atualização do débito (R\$ 191.659,60 - fls. 513), DEFIRO o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem (fls.201).

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 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

Para a realização do leilão, nomeio leiloeiro oficial a LANCEJUDICIAL, que, conforme consta, é autorizada e credenciada pela JUCESP e habilitada 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.

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.

Processo nº 0009541-82.2006.8.26.0637/01 - p. 1

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALEXANDRE RODRIGUES FERREIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjisp.jus.br/esaj>, informe o processo 0009541-82.2006.8.26.0637 e o código HP00000002LK98.





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

COMARCA DE TUPÃ

FORO DE TUPÃ

1ª VARA CÍVEL

Rua Colômbia, 200, ., Jardim America - CEP 17605-900, Fone: (14)

3496-8033, Tupã-SP - E-mail: tupa1cv@tjstj.us.br

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.

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

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

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

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

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

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intemem-se executados, na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

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

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE TUPÃ  
FORO DE TUPÃ  
1ª VARA CÍVEL

Rua Colômbia, 200, ., Jardim America - CEP 17605-900, Fone: (14)  
3496-8033, Tupã-SP - E-mail: tupa1cv@tjstj.jus.br

judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloadado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

INTIME-SE pela Imprensa Oficial.

Tupã, 02 de março de 2020.

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

Processo nº 0009541-82.2006.8.26.0637/01 - p. 3

30/11/2020

Email - ELISABETE SUELI MUNHOS MONTEIRO LOPEZ VALVERDE - Outlook

23  
522  
J

Responder a todos Excluir Lixo Eletrônico Bloquear ...

Retransmitidas: Encaminho cópia da r decisão - PROCESSO FISICO N 0009541-82.2006.8.26.0637/01 - ORDEM N° 794/2006

MO Microsoft Outlook ...  
Seg, 30/11/2020 17:37  
Para: Priscilla - Lance Judicial <priscilla@lancejudicial.com.br>

Encaminho cópia da r decisã...  
34 KB

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

Priscilla - Lance Judicial (priscilla@lancejudicial.com.br)

Assunto: Encaminho cópia da r decisão - PROCESSO FISICO N 0009541-82.2006.8.26.0637/01 - ORDEM N° 794/2006

Responder | Encaminhar





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE TUPÃ

FORO DE TUPÃ

1ª VARA CÍVEL

Rua Colômbia, 200, ., Jardim America - CEP 17605-900, Fone: (14)

3496-8033, Tupã-SP - E-mail: tupa1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

**CERTIDÃO**

Processo Físico nº: 0009541-82.2006.8.26.0637/01  
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>  
Exequente: Aparecida Pinheiro da Silva e outros  
Executado: Maicon Pinheiro da Silva Fresneda

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que, até a presente data, não houve manifestação do leiloeiro oficial quanto às datas para realização do leilão. Assim, encaminho os autos ao setor de cumprimento para reiteração da solicitação. Nada Mais. Tupã, 17 de fevereiro de 2021. Eu, \_\_\_\_, Veruska Miguel Andriassa Ruiz, Escrevente Técnico Judiciário.

523 ✓  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por VERUSKA MIGUEL ANDRIASSA RUIZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0009541-82.2006.8.26.0637/01 e o código HP0000002WLPJ.

Ch2407  
794/2006

527

# FERRAZ ADVOCACIA

BRUNO PAULO FERRAZ ZEZZI  
OAB/SP 194.483

Avenida Doutor Edu Teixeira de Mendonça - 485  
CEP.: 17.605-240 - Tupã/SP (14) 99634-3772

EXCELENTÍSSIMA JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA CIDADE E  
COMARCA DE TUPÃ/SP.

Processo 0009541 82 2006 8 26 0637

APARECIDA PINHEIRO DA SILVA E OUTRAS, já  
qualificadas nos autos do presente PEDIDO DE CUMPRIMENTO DE  
SENTENÇA que move em face de MAICON PINHEIRO DA SILVA FRESNEDA,  
vem a presença de Vossa Excelência, por intermédio de seu  
advogado infra assinado, REQUERER a adjudicação do imóvel  
penhorado nos termos do artigo 876 CPC, haja vista que o valor  
do crédito é superior ao valor do bem penhorado.

Segue em anexo o valor do credito atualizado.

Nestes termos, pede deferimento.

Tupã/SP, 21 de julho de 2021.

**BRUNO PAULO FERRAZ ZEZZI**  
Advogado - OAB/SP nº. 194.483  
- Assinado digitalmente -

510 FTFA.21.00003384-9 270721 1442 90



Correção Monetária	
Valores atualizados até 01/07/2021	
Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais	

22/04/2008	R\$ 32.526,00 : 38,062212 x 80,027535	R\$ 68.387,40
	Juros moratórios [ de 13/12/2006 a 01/07/2021: 1,00% simples ] = 174,00000%	R\$ 118.994,07
	Honorários (10,00%)	R\$ 18.738,15
	Subtotal	R\$ 206.119,61

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	68.387,40	0,00	68.387,40
Juros Moratórios	118.994,07	0,00	118.994,07
Honorários	18.738,15	0,00	18.738,15
Honorários Sucumbenciais (10,00%)	0,00	0,00	20.611,96
<b>TOTAL</b>	<b>206.119,61</b>	<b>0,00</b>	<b>226.731,58</b>

RECEBEMOS EM PLENO CONFORMIDADE COM O TERMO DA LEI Nº 11.033/2006  
 NESTA DATA DE 13/07/2021



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE TUPÃ  
FORO DE TUPÃ  
1ª VARA CÍVEL

Rua Colômbia, 200, ,, Jardim America - CEP 17605-900, Fone: (14)  
3496-8033, Tupã-SP - E-mail: tupa1cv@tjstj.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: 0009541-82.2006.8.26.0637/01  
Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>  
Exequente: Aparecida Pinheiro da Silva e outros  
Executado: Maicon Pinheiro da Silva Fresneda

Juiz(a) de Direito: **Dr. Alexandre Rodrigues Ferreira**

Vistos.

**Pronunciamento proferido sob a égide dos Provimentos CSM nº 2.549/2020 e CSM 2.624/2021.**

A exequente peticionou requerendo a adjudicação do imóvel penhorado nos autos.

Sobre o pedido de adjudicação, MANIFESTE-SE o executado (art. 876, I do NCPC). Prazo: 05 (cinco) dias.

INTIME-SE pela Imprensa Oficial.

Tupã, 17 de agosto de 2021.

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

Processo nº 0009541-82.2006.8.26.0637/01 - p. 1

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ALEXANDRE RODRIGUES FERREIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjstj.jus.br/esaj>, informe o processo 0009541-82.2006.8.26.0637 e o código HP000000032X3E.