

*Estela Alba Duca  
Cristina de Oliveira Lima  
Advogadas*

*Rua Henrique Monteiro, 90 – cj. 52 – 5º. andar –  
Pinheiros – São Paulo – Capital – 05423-020 –  
Tel. 3812.8806*

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DO FORO DA  
COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.**

**CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA**

**PEREIRA LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Henrique Monteiro, nº 90, 5º andar, conjunto 51, sala 02, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob nº 61.649.034/0001-04, pela advogada que constituíram, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fulcro no artigo 784, inciso III e 824, do Código de Processo Civil, propor

**ACÃO DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA  
DEVEDOR SOLVENTE**

em face de **CLAUDINEY ZERBINATTI**, brasileiro, divorciado, encarregado de obras, portador da Cédula de Identidade RG nº. 3.904.151 SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº. 498.699.909-59, residente e domiciliado na Avenida Paulo Leivas Macalão VER, nº 50, Cs. 2, Pq. Selecta, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09791-410, pelas razões de fato e de direito adiante expostas:

*Estela Alba Duca  
Cristina de Oliveira Lima  
Advogadas*

*Rua Henrique Monteiro, 90 – cj. 52 – 5º. andar –  
Pinheiros – São Paulo – Capital – 05423-020 –  
Tel. 3812.8806*

1º.) No dia 12 de dezembro de 2.009 a exequente prometeu vender ao Sr. Henrique Stelzer Nogueira o lote de nº 03, da quadra 22, do Loteamento denominado “Jardim do Mirante”, localizado na Cidade de Santo André, cujo preço seria pago na forma e condições previstas no anexo Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra (DOC. 01).

2º.) No dia 26 de outubro de 2.010, o Sr. Henrique Stelzer Nogueira, por meio do Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações (DOC. 02), com a anuência da exequente, cedeu para o Sr. Tadeu Nogueira e para a Sra. Maria Rozana de Lira Nogueira todos os direitos e obrigações decorrentes do contrato a que se refere o item 1º acima.

3º.) É certo, também, que no dia 23 de abril de 2.014, o Sr. Tadeu Nogueira e a Sra. Maria Rozana de Lira Nogueira, por meio do Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações (DOC. 03), com a anuência da exequente, cederam o ora executado todos os direitos e obrigações decorrentes dos contratos a que se referem os itens 1º e 2º acima.

4º.) Entretanto, deixou o executado de pagar as parcelas mensais vencidas a partir de março/2016, e, ainda, as parcelas de resíduos vencidas em dezembro/2016 e dezembro/2017, as quais, devidamente corrigidas e acrescidas da multa e juros previstos na cláusula quinta do contrato ora executado, alcançam o valor R\$ 23.038,60 (vinte e três mil, trinta e oito reais e sessenta centavos) conforme demonstrativos em anexo, com data base 31/07/2018 e que desta fazem parte integrante, para todos os fins e efeitos de direito.

5º.) A exequente, por diversas vezes, tentou receber amigavelmente o seu crédito e não obteve êxito, motivo pelo qual, não lhe resta outra alternativa senão propor a presente ação para ver satisfeito o seu direito, esclarecendo ainda, que conforme faculta a letra “a”, do parágrafo quinto, da cláusula quinta do contrato em cujos direitos e obrigações o executado se sub-rogou (DOC. 01), está considerando vencido integralmente o saldo devedor do contrato.

*Estela Alba Duca  
Cristina de Oliveira Lima  
Advogadas*

*Rua Henrique Monteiro, 90 – cj. 52 – 5º. andar –  
Pinheiros – São Paulo – Capital – 05423-020 –  
Tel. 3812.8806*

6º.) Posto isto, requer se digne Vossa Excelência determinar a citação do executado, por carta, conforme admite o artigo 247 do NCPC, no endereço declinado no frontispício desta, para que, no prazo de 03 (três) dias, proceda ao pagamento da importância de R\$ 61.693,79 (sessenta e um mil, seiscentos e noventa e três reais e setenta e nove centavos) relativa ao valor das prestações vencidas e não pagas, como também, das vincendas (letra “a”, § 5º, da cláusula 5ª, do contrato em execução em cujos direitos e obrigações o executado se sub-rogou), conforme demonstrativos em anexo, com data base 31/07/2018, acrescidas dos encargos pactuados e honorários que forem arbitrados, sob pena de não o fazendo, serem penhorados tantos de seus bens quanto bastarem para a satisfação do débito.

7º.) Caso o executado não pague o débito ou nomeie bens à penhora no prazo legal, a exequente, desde já, indica para constrição legal os direitos que o mesmo possui sobre o lote 03, da quadra 22, do loteamento Jardim do Mirante, por força dos instrumentos de compromisso de venda e compra mencionados no item 1º desta, em cujos direitos e obrigações o executado se sub-rogou matriculado sob os nº 155.105 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP (DOC. 04).

Termos em que, dando-se à causa o valor de R\$ 61.693,79 (sessenta e um mil, seiscentos e noventa e três reais e setenta e nove centavos).

P. Deferimento

São Paulo, 31 de julho de 2.018.

**MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA**  
**OAB/SP – 203.315**

QUADRA		22		LOTE		3		31/07/18		
CLAUDINEY ZERBINATTI										
TIPO	NUMERO DA PARCELA	DTA	VALOR DA PARCELA	VALOR DA CORREÇÃO	VALOR CORRIGIDO	MULTA 2%	MESES EM ATRASO	JUROS 1% ao mês	Valor TOTAL DA PARCELA	ÍNDICE IGPM
MENSAL	70	30/03/16	594,84	57,86	652,70	13,05	28	182,75	848,50	1,0129
MENSAL	71	30/04/16	594,84	54,54	649,38	12,99	27	175,33	837,70	1,0051
MENSAL	72	30/05/16	594,84	52,41	647,25	12,94	26	168,28	828,48	1,0033
MENSAL	73	30/06/16	594,84	47,14	641,98	12,84	25	160,50	815,32	1,0082
MENSAL	74	30/07/16	594,84	36,47	631,31	12,63	24	151,52	795,46	1,0169
MENSAL	75	30/08/16	594,84	35,34	630,18	12,60	23	144,94	787,72	1,0018
MENSAL	76	30/09/16	594,84	34,40	629,24	12,58	22	138,43	780,25	1,0015
MENSAL	77	30/10/16	594,84	33,14	627,98	12,56	21	131,88	772,42	1,0020
MENSAL	78	30/11/16	594,84	32,14	626,98	12,54	20	125,40	764,91	1,0016
MENSAL	79	30/12/16	647,18	35,17	682,35	13,65	19	129,65	825,64	0,9997
MENSAL	80	30/01/17	647,18	31,50	678,68	13,57	18	122,16	814,42	1,0054
MENSAL	81	28/02/17	647,18	27,19	674,37	13,49	17	114,64	802,50	1,0064
MENSAL	82	30/03/17	647,18	26,65	673,83	13,48	16	107,81	795,12	1,0008
MENSAL	83	30/04/17	647,18	26,58	673,76	13,48	15	101,06	788,30	1,0001
MENSAL	84	30/05/17	647,18	33,99	681,17	13,62	14	95,36	790,16	0,9891
MENSAL	85	30/06/17	647,18	40,33	687,51	13,75	13	89,38	790,63	0,9908
MENSAL	86	30/07/17	647,18	44,93	692,11	13,84	12	83,05	789,01	0,9933
MENSAL	87	30/08/17	647,18	49,92	697,10	13,94	11	76,68	787,72	0,9929
MENSAL	88	30/09/17	647,18	49,22	696,40	13,93	10	69,64	779,97	1,0010
MENSAL	89	30/10/17	647,18	45,96	693,14	13,86	9	62,38	769,39	1,0047
MENSAL	90	30/11/17	647,18	44,58	691,76	13,84	8	55,34	760,94	1,0020
MENSAL	91	30/12/17	660,49	41,84	702,33	14,05	7	49,16	765,54	1,0052
MENSAL	92	30/01/18	660,49	35,65	696,14	13,92	6	41,77	751,83	1,0089
MENSAL	93	28/02/18	660,49	30,40	690,89	13,82	5	34,54	739,25	1,0076
MENSAL	94	30/03/18	660,49	29,91	690,40	13,81	4	27,62	731,83	1,0007
MENSAL	95	30/04/18	660,49	25,52	686,01	13,72	3	20,58	720,32	1,0064
MENSAL	96	30/05/18	660,49	21,64	682,13	13,64	2	13,64	709,41	1,0057
MENSAL	97	30/06/18	660,49	12,35	672,84	13,46	1	6,73	693,03	1,0138
MENSAL	98	30/07/18	660,49	-	660,49	13,21	0	-	673,70	1,0187
RESIDUO	2016	12/12/16	341,69	18,57	360,26	7,21	19	68,45	435,91	
RESIDUO	2017	12/12/17	80,42	5,09	85,51	1,71	7	5,99	93,21	
			<b>18.825,75</b>	<b>1.060,45</b>	<b>19.886,20</b>	<b>397,72</b>		<b>2.754,67</b>	<b>23.038,60</b>	

**QUADRA 22**  
**CLAUDINEY ZERBINATTI**

**LOTE 3**

Numero das Parcelas		Data VCTO	Valor Atual da parcela	Quantidade de Meses	Valor Desconto Juros Tabela Price	Valor
Faltantes						Descapitalizado da parcela
99	180	30/08/18	693,03	1	6,86	686,17
100	180	30/09/18	693,03	2	13,66	679,37
101	180	30/10/18	693,03	3	20,38	672,65
102	180	30/11/18	693,03	4	27,04	665,99
103	180	30/12/18	693,03	5	33,64	659,39
104	180	30/01/19	693,03	6	40,16	652,87
105	180	28/02/19	693,03	7	46,63	646,40
106	180	28/03/19	693,03	8	53,03	640,00
107	180	28/04/19	693,03	9	59,37	633,66
108	180	28/05/19	693,03	10	65,64	627,39
109	180	28/06/19	693,03	11	71,85	621,18
110	180	28/07/19	693,03	12	78,00	615,03
111	180	28/08/19	693,03	13	84,09	608,94
112	180	28/09/19	693,03	14	90,12	602,91
113	180	28/10/19	693,03	15	96,09	596,94
114	180	28/11/19	693,03	16	102,00	591,03
115	180	28/12/19	693,03	17	107,85	585,18
116	180	28/01/20	693,03	18	113,64	579,39
117	180	28/02/20	693,03	19	119,38	573,65
118	180	28/03/20	693,03	20	125,06	567,97
119	180	28/04/20	693,03	21	130,68	562,35
120	180	28/05/20	693,03	22	136,25	556,78
121	180	28/06/20	693,03	23	141,76	551,27
122	180	28/07/20	693,03	24	147,22	545,81
123	180	28/08/20	693,03	25	152,63	540,40
124	180	28/09/20	693,03	26	157,98	535,05
125	180	28/10/20	693,03	27	163,28	529,75
126	180	28/11/20	693,03	28	168,52	524,51
127	180	28/12/20	693,03	29	173,71	519,32
128	180	28/01/21	693,03	30	178,86	514,17
129	180	28/02/21	693,03	31	183,95	509,08
130	180	28/03/21	693,03	32	188,99	504,04
131	180	28/04/21	693,03	33	193,98	499,05
132	180	28/05/21	693,03	34	198,92	494,11
133	180	28/06/21	693,03	35	203,81	489,22
134	180	28/07/21	693,03	36	208,65	484,38
135	180	28/08/21	693,03	37	213,45	479,58
136	180	28/09/21	693,03	38	218,20	474,83

137	180	28/10/21	693,03	39	222,90	470,13
138	180	28/11/21	693,03	40	227,55	465,48
139	180	28/12/21	693,03	41	232,16	460,87
140	180	28/01/22	693,03	42	236,73	456,30
141	180	28/02/22	693,03	43	241,24	451,79
142	180	28/03/22	693,03	44	245,72	447,31
143	180	28/04/22	693,03	45	250,15	442,88
144	180	28/05/22	693,03	46	254,53	438,50
145	180	28/06/22	693,03	47	258,87	434,16
146	180	28/07/22	693,03	48	263,17	429,86
147	180	28/08/22	693,03	49	267,43	425,60
148	180	28/09/22	693,03	50	271,64	421,39
149	180	28/10/22	693,03	51	275,81	417,22
150	180	28/11/22	693,03	52	279,94	413,09
151	180	28/12/22	693,03	53	284,03	409,00
152	180	28/01/23	693,03	54	288,08	404,95
153	180	28/02/23	693,03	55	292,09	400,94
154	180	28/03/23	693,03	56	296,06	396,97
155	180	28/04/23	693,03	57	299,99	393,04
156	180	28/05/23	693,03	58	303,88	389,15
157	180	28/06/23	693,03	59	307,74	385,29
158	180	28/07/23	693,03	60	311,55	381,48
159	180	28/08/23	693,03	61	315,33	377,70
160	180	28/09/23	693,03	62	319,07	373,96
161	180	28/10/23	693,03	63	322,77	370,26
162	180	28/11/23	693,03	64	326,44	366,59
163	180	28/12/23	693,03	65	330,07	362,96
164	180	28/01/24	693,03	66	333,66	359,37
165	180	28/02/24	693,03	67	337,22	355,81
166	180	28/03/24	693,03	68	340,74	352,29
167	180	28/04/24	693,03	69	344,23	348,80
168	180	28/05/24	693,03	70	347,68	345,35
169	180	28/06/24	693,03	71	351,10	341,93
170	180	28/07/24	693,03	72	354,49	338,54
171	180	28/08/24	693,03	73	357,84	335,19
172	180	28/09/24	693,03	74	361,16	331,87
173	180	28/10/24	693,03	75	364,44	328,59
174	180	28/11/24	693,03	76	367,70	325,33
175	180	28/12/24	693,03	77	370,92	322,11
176	180	28/01/25	693,03	78	374,11	318,92
177	180	28/02/25	693,03	79	377,27	315,76
178	180	28/03/25	693,03	80	380,39	312,64
179	180	28/04/25	693,03	81	383,49	309,54
180	180	28/05/25	693,03	82	386,55	306,48
<b>TOTAIS</b>			56.828,46		18.173,27	38.655,19

SALDO DEVEDOR À VENCER

38.655,19

**PROCURAÇÃO “AD- JUDICIA”**

**CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA.,** PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO, INSCRITA NO CNPJ SOB Nº. 61.649.034/0001-04, SEDIADA NESTA CAPITAL, NA RUA HENRIQUE MONTEIRO, 90 – CJ. 51 – SALA 02, 5º ANDAR - PINHEIROS – CEP: 05423-020, NESTE ATO REPRESENTADA POR SEU DIRETOR, **FLAVIO BARONE PEREIRA,** BRASILEIRO, CASADO, COMERCIANTE, PORTADOR DA CÉDULA DE IDENTIDADE, RG Nº. 1.177.500, INSCRITO NO CPF/MF SOB Nº. 000.641.218-10, DOMICILIADO NO MESMO ENDEREÇO ACIMA, PELO PRESENTE INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO, NOMEIA E CONSTITUI SUA BASTANTE PROCURADORES OS ADVOGADOS, **ESTELA ALBA DUCA,** BRASILEIRA, SOLTEIRA, INSCRITA NA OAB/SP SOB Nº 74.223, **LUIS ANTONIO MARTINS PEREIRA,** BRASILEIRO, CASADO, INSCRITO NA OAB/SP SOB Nº 81.383, **MARIA APARECIDA MORAIS DEL VECCHIO,** BRASILEIRA, CASADA, INSCRITA NA OAB/SP SOB Nº 57.281 E **MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA,** BRASILEIRA, CASADA, INSCRITA NA OAB/SP SOB Nº 203.315, TODOS COM ESCRITÓRIO NESTA CAPITAL, NA RUA HENRIQUE MONTEIRO, Nº. 90, CJ. 52 – PINHEIROS, AS QUAIS CONFERE OS MAIS AMPLOS PODERES PARA O FORO EM GERAL, COM A CLÁUSULA “AD-JUDICIA”, EM QUALQUER JUÍZO, INSTÂNCIA OU TRIBUNAL, PODENDO PROPOR CONTRA QUEM DE DIREITO AS AÇÕES COMPETENTES E DEFENDÊ-LA NAS CONTRÁRIAS, CONFERINDO-LHES, AINDA, PODERES ESPECIAIS PARA CONFESSAR, DESISTIR, TRANSIGIR, FIRMAR COMPROMISSOS, RECEBER E DAR QUITAÇÃO, FAZER ACORDOS, SUBSTABELECEM ESTA EM OUTREM, COM OU SEM RESERVA, DANDO TUDO POR BOM, FIRME E VALIOSO.

SÃO PAULO, 23 DE NOVEMBRO DE 2012.

  
**CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA.**

fls. 8

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL  
CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA.  
C.N.P.J. -M.F. 61.649.034/0001-04**

---

Pelo presente instrumento e melhor forma de direito:

- a) **FLÁVIO BARONE PEREIRA**, brasileiro, casado, comerciante, portador do C.I.R.G. n°.1.177.500-SP e do C.I.C. n°.000.641.218-10, inscrito no CRECI sob n°.5865-1, 2ª Região, residente e domiciliado nesta Capital à Rua Dr. Virgílio de Carvalho Pinto, 317;
- b) **MARIA CÂNDIDA MARTINS PEREIRA**, brasileira, casada, do lar, portadora da C.I. Rg. n° 1.750.252 SSP-SP e do CIC no. 171.483.368-21, residente e domiciliada nesta Capital à Rua Dr. Virgílio de Carvalho Pinto no. 317;

**UNÍCOS** sócios da sociedade comercial por quotas de responsabilidade limitada, denominada **CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA.**, sediada nesta Capital à Rua Henrique Monteiro, no. 90, 5º andar, conjunto 51, sala 02, Pinheiros, Estado de São Paulo, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob n°. 61.649.034/0001-04, devidamente registrados no Departamentos Nacional de Registro de Comércio sob n°. 35201128291 em 19.04.1967, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob n°.425.471 em sessão de 19.04.1967, e posteriores alterações arquivadas sob n°. 814.684/75 em sessão de 25.11.1975; n°. 1.031.916/79 em sessão de 03.11.1979; n°. 1.193.316/81 em sessão de 01.10.1981; n°. 18.713/82 em sessão de 11.03.1982; n°. 301.179 em sessão de 17.10.1986; n°. 696.587 em sessão de 17.02.1989; n°. 899.366 em sessão de 22.02.1990; n°. 936.576 em sessão de 18.05.1990; no. 1.118/91-2 em sessão de 03.01.1991, sob n°. 153.401/91-6 em sessão de 02.09.1991; n°. 61.809/92-5 em sessão de 30.04.1992, n°. 30.419/93-1 em sessão de 25.02.1993, n°. 199.348/93-5, n° 1.463/95-0 em sessão de 03.01.1995, n° 5.300/99-0 em sessão de 18.01.1999, e finalmente sob n° 212.230/99-2 em sessão de 30.11.1999, **RESOLVEM** de pleno e comum acordo proceder à alterações abaixo elencadas alterando as **CLÁUSULAS I e II** de seu contrato social, de acordo com a redação abaixo e a seguir consolidá-lo nos seguintes termos:

**I - DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL**

Os sócios decidem alterar:

O endereço de sua sede, em razão do que a Cláusula Primeira passa a ter a seguinte redação:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/09/2018 às 19:04, sob o número 10216825420188260554. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021682-54.2018.8.26.0554 e código 483BE1B.



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL  
CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA.  
C.N.P.J. -M.F. 61.649.034/0001-04**

**I.1 - DENOMINAÇÃO E SEDE**

A sociedade se denomina **CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA.**, e tem sua sede e foro nesta Capital à Rua Henrique Monteiro, no. 90, 5º andar, conjunto 51, sala 02, Pinheiros, Estado de São Paulo, podendo operar em todo território nacional e manter filiais.

Os objetivos da sociedade, em razão do que a Cláusula Segunda passa a ter a seguinte redação:

**I.2 - OBJETIVO SOCIAL**

A sociedade tem por objetivo:

1. Compra e venda de imóveis próprios;
2. Locação de imóveis próprios;
3. Realização de loteamentos, desmembramentos e incorporações por conta própria ou de terceiros.

Tendo presente as deliberações supra, decidem os sócios consolidarem integralmente seu Contrato Social, que passa a vigorar com as seguintes cláusulas e redação.

**CONTRATO SOCIAL  
CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA.  
CNPJ-MF 61.649.034/0001-04**

**I - DENOMINAÇÃO E SEDE**

A sociedade se denomina **CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA.**, e tem sua sede e foro nesta Capital à Rua Henrique Monteiro, no. 90, 5º andar, conjunto 51, sala 02, Pinheiros, Estado de São Paulo, podendo operar em todo território nacional e manter filiais.

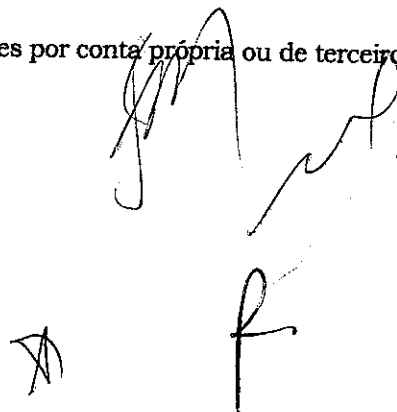
**II - OBJETIVO SOCIAL**

A sociedade tem por objetivo:

1. Compra e venda de imóveis próprios;
2. Locação de imóveis próprios;
3. Realização de loteamentos, desmembramentos e incorporações por conta própria ou de terceiros.

**III - PRAZO**

O prazo de duração da sociedade é indeterminado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/09/2018 às 19:04, sob o número 10216825420188260554. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021682-54.2018.8.26.0554 e código 483BE1B.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL**  
**CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA.**  
**C.N.P.J. -M.F. 61.649.034/0001-04**

**IV - CAPITAL SOCIAL**

O Capital Social é de R\$ 372.236,00 (trezentos e setenta e dois mil, duzentos e trinta e seis reais), dividido em 372.236 (trezentos e setenta e duas mil, duzentas e trinta e seis) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, ficando distribuído da seguinte forma:

- A) O sócio **FLÁVIO BARONE PEREIRA**, possui 335.012 (trezentos e trinta e cinco mil e doze) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada totalizando a importância de R\$ 335.012,00 (trezentos e trinta e cinco mil e doze reais) , totalmente integralizados em moeda corrente nacional;
- B) A sócia **MARIA CÂNDIDA MARTINS PEREIRA**, possui 37.224 (trinta e sete mil, duzentas e vinte e quatro) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada totalizando a importância de R\$ 37.224,00 (trinta e sete mil, duzentos e vinte e quatro reais) , totalmente integralizados em moeda corrente nacional;

**PARÁGRAFO ÚNICO**

Nos termos da Lei, a responsabilidade dos sócios é limitada ao valor do Capital Social.

**V - GERÊNCIA**

A gerência da sociedade é exercida em conjunto ou isoladamente por ambos os sócios em todos os atos praticados em nome da sociedade.

**PARÁGRAFO ÚNICO**

A remuneração da diretoria será estabelecida pelo sócio majoritário.

**VI - EXERCÍCIO SOCIAL E LUCRO**

O exercício social se encerra no dia 31 de Dezembro de cada ano civil, quando a sociedade preparará as demonstrações financeiras exigidas por Lei.

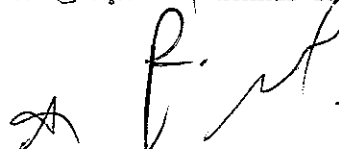
**PARÁGRAFO ÚNICO**

Os lucros ou prejuízos apurados, serão mantidos em conta de Lucros Suspensos, ou Prejuízos Acumulados e suas destinações serão objeto de deliberação de sócio ou sócios que detenham no mínimo 51% (cinquenta e um por cento) do Capital Social.

**VII - CESSÃO DE QUOTAS**

Os sócios tem direito de preferência na hipótese de qualquer sócio pretender alienar suas quotas do Capital Social.

Qualquer alienação de quotas efetuadas sem que seja dada aos demais sócios oportunidades de exercer seu direito de preferência será absolutamente ineficaz em relação aos demais sócios e a sociedade.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL  
CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA.  
C.N.P.J.-M.F. 61.649.034/0001-04

fls. 11

**VIII - ALTERAÇÕES CONTRATUAIS**

O presente contrato social poderá ser alterado em qualquer de suas cláusulas por sócio ou sócios que detenham no mínimo 60% (sessenta por cento) do Capital Social.

**IX - CONTINUIDADE DA SOCIEDADE**

A sociedade não se dissolverá por morte, ausência ou incapacidade de qualquer dos sócios, continuando a existir com o representante legal do sócio falecido, ausente ou incapaz.


Assim, por estarem de acordo, as partes contratantes, firmam o presente em 03 (três) vias de igual forma e teor, perante 02 (duas) testemunhas.

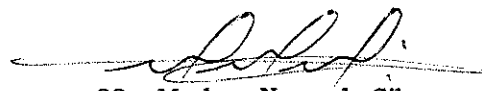
São Paulo, 2 de julho de 1999.

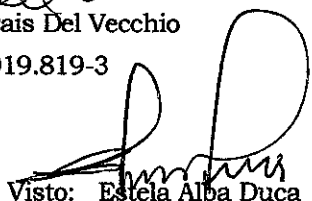
  
FLÁVIO BARONE PEREIRA

  
MARIA CÂNDIDA MARTINS PEREIRA

Testemunhas:

  
01. Maria Aparecida Morais Del Vecchio  
C.I.R.G. No. 7.919.819-3

  
02. Marlene Neves da Silva  
C.I.R.G. No.15.318.479


  
Visto: Estela Alba Duca - OAB-SP nº - 74.223





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/09/2018 às 19:04, sob o número 10216825420188260554. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021682-54.2018.8.26.0554 e código 483BE1B.




8580000006-2 16940185111-0 80590052787-2 10020180909-1

		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		<h1>DARE-SP</h1>	
01 - Nome / Razão Social Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda				07 - Data de Vencimento 09/09/2018	
02 - Endereço RUA HENRIQUE MONTEIRO, 90 CJ 52 - PINHEIROS Sao Paulo SP				08 - Valor Total R\$ 616,94	
03 - CNPJ Base / CPF 61.649.034	04 - Telefone (11)3812-8806	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1		09 - Número do DARE <h2>180590052787100</h2>	
06 - Observações Comarca/Foro: Santo André, Cód. Foro: 554, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: CIPER COMERCIAL E IMOBILIARIA PEREIRA LTDA, Réu: CLAUDINEY ZERBINATTI				Emissão: 10/08/2018	
10 - Autenticação Mecânica				Via do Banco	

180590052787100-0001 		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda		<b>DARE-SP</b> Documento Detalhe		01 - Código de Receita - Descrição <b>230-6</b> Custas - Judiciais pertencentes ao Estado, referentes a atos judiciais	02 - Código do Serviço - Descrição TJ - 1123001 - PETIÇÃO INICIAL	19 - Qtde Serviços: 1
		15 - Nome do Contribuinte Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda		03 - Data de Vencimento 09/09/2018	04 - Cnpj ou Cpf 61.649.034/0001-04	06 -	09 - Valor da Receita R\$ 616,94	12 - Acréscimo Financeiro R\$ 0,00
		16 - Endereço RUA HENRIQUE MONTEIRO, 90 CJ 52 - PINHEIROS Sao Paulo SP		05 -	07 - Referência	10 - Juros de Mora R\$ 0,00	13 - Honorários Advocáticos R\$ 0,00	
18 - Nº do Documento Detalhe 180590052787100-0001 Emissão: 10/08/2018	17 - Observações Comarca/Foro: Santo André, Cód. Foro: 554, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: CIPER COMERCIAL E IMOBILIARIA PEREIRA LTDA, Réu: CLAUDINEY ZERBINATTI		08 -	11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração R\$ 0,00	14 - Valor Total R\$ 616,94			

01) 22 - LT 03 - JD. MIRANTE

8580000006-2 16940185111-0 80590052787-2 10020180909-1

		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		<h1>DARE-SP</h1>	
01 - Nome / Razão Social Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda				07 - Data de Vencimento 09/09/2018	
02 - Endereço RUA HENRIQUE MONTEIRO, 90 CJ 52 - PINHEIROS Sao Paulo SP				08 - Valor Total R\$ 616,94	
03 - CNPJ Base / CPF 61.649.034	04 - Telefone (11)3812-8806	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1		09 - Número do DARE <h2>180590052787100</h2>	
06 - Observações Comarca/Foro: Santo André, Cód. Foro: 554, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: CIPER COMERCIAL E IMOBILIARIA PEREIRA LTDA, Réu: CLAUDINEY ZERBINATTI				Emissão: 10/08/2018	
10 - Autenticação Mecânica				Via do Contribuinte	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/09/2018 às 19:04, sob o número 10216825420188260554. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021682-54/2018.8.26.0554 e código 483BE1C.



**Bradesco**  
Net Empresa

### Comprovante de Transação Bancária

IMPOSTO/TAXAS

Data da operação: 15/08/2018

Nº Controle: 866062305360239546 | Autenticação Bancária: 027.102.752

Conta de débito: **Agência: 85 | Conta: 236386-0 | Tipo: Conta-Corrente**

Empresa: **CIPER COMERCIAL E IMOBILIARIA PEREIRA LTDA | CNPJ: 061.649.034/0001-04**

Código de Barras: **85800000006-2 16940185111-0 80590052787-2 10020180909-1**

Empresa / Órgão: **SP/SEFAZ-DARE**

Descrição: **DARE**

NUMERO DARE/SP: **180590052787100**

Data de débito: **15/08/2018**

Data do vencimento: **09/09/2018**

Valor principal: **R\$ 616,94**

Desconto: **R\$ 0,00**

Juros: **R\$ 0,00**

Multa: **R\$ 0,00**

Valor do pagamento: **R\$ 616,94**

A transação acima foi realizada por meio do INTERNET - PESSOA JURIDIC.

O lançamento consta no extrato de conta, junto a agência **85**, com data de pagamento em **15/08/2018**.

Comprovante de pagamento emitido de acordo com Portaria CAT - 126 de 16/09/2011 e autorizado pelo Processo SF-13836-561535/1999.

### Autenticação

mE4CXXO@ ?Rt3eRin YhRQQmDY sQoYqmHd QfNC?2ue 4P7o38C9 jcbiClSU yBQQdIyK  
3Hj6QI8l jPmLXH7i Ri@URi7v XGBYIcmP 2ILblG5R qSpHEaYm w6a9HpD# kMTFoD@I  
a94G3D#P rEUAQWhr upVcnEjZ 52#ZJYe3 b7cJPLlk tDEtTP@4 00501528 00660016

**SAC - Serviço de Apoio ao Cliente**

Alô Bradesco  
0800 704 8383

Deficiente Auditivo ou de Fala  
0800 722 0099

Cancelamentos, Reclamações e Informações.  
Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.

Demais telefones  
consulte o site  
Fale Conosco

**Ouvidoria**


0800 727 9933



Atendimento de segunda a sexta-feira, das 8h às 18h, exceto feriados.

Via Contribuinte




8587000000-6 23000185111-4 80590052787-2 13820180909-9

		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		<h1 style="text-align: center;">DARE-SP</h1>	
				<b>Documento Principal</b>	
01 - Nome / Razão Social Ciper Comercial e Imobiliaria Pereira Ltda			07 - Data de Vencimento <div style="text-align: right;">09/09/2018</div>		
02 - Endereço RUA HENRIQUE MONTEIRO, 90 CJ 52 - PINHEIROS Sao Paulo SP			08 - Valor Total <div style="text-align: right;">R\$ 23,00</div>		
03 - CNPJ Base / CPF 61.649.034	04 - Telefone (11)3812-8806	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	09 - Número do DARE <div style="text-align: center; font-size: 1.2em;"><b>180590052787138</b></div>		
06 - Observações Comarca/Foro: Santo André, Cód. Foro: 554, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: CIPER COMERCIAL E IMOBILIARIA PEREIRA LTDA, Réu: CLAUDINEY ZERBINATTI			Emissão: 10/08/2018		
10 - Autenticação Mecânica			Via do Banco		

180590052787138-0001 	 Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda		<b>DARE-SP</b> Documento Detalhe		01 - Código de Receita - Descrição <b>304-9</b>	02 - Código do Serviço - Descrição TJ - 1130401 - TAXA DE MANDATO (PROCURAÇÃO OU SUBSTABELECIMENTO)	19 - Qtde Serviços: 1
	15 - Nome do Contribuinte Ciper Comercial e Imobiliaria Pereira Ltda		03 - Data de Vencimento 09/09/2018	04 - Cnpj ou Cpf 61.649.034/0001-04	06 - Extra-Orçamentária e Anulação de Despesa - carteira de previdência dos advogados de São Paulo	09 - Valor da Receita R\$ 23,00	12 - Acréscimo Financeiro R\$ 0,00
	16 - Endereço RUA HENRIQUE MONTEIRO, 90 CJ 52 - PINHEIROS Sao Paulo SP		05 -	07 - Referência	10 - Juros de Mora R\$ 0,00	13 - Honorários Advocaticios R\$ 0,00	14 - Valor Total R\$ 23,00
	18 - Nº do Documento Detalhe 180590052787138-0001 Emissão: 10/08/2018	17 - Observações Comarca/Foro: Santo André, Cód. Foro: 554, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: CIPER COMERCIAL E IMOBILIARIA PEREIRA LTDA, Réu: CLAUDINEY ZERBINATTI		08 -	11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração R\$ 0,00		

0122 - L7 03 - JD MURANIC

8587000000-6 23000185111-4 80590052787-2 13820180909-9

		Governo do Estado de São Paulo Secretaria da Fazenda Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais		<h1 style="text-align: center;">DARE-SP</h1>	
				<b>Documento Principal</b>	
01 - Nome / Razão Social Ciper Comercial e Imobiliaria Pereira Ltda			07 - Data de Vencimento <div style="text-align: right;">09/09/2018</div>		
02 - Endereço RUA HENRIQUE MONTEIRO, 90 CJ 52 - PINHEIROS Sao Paulo SP			08 - Valor Total <div style="text-align: right;">R\$ 23,00</div>		
03 - CNPJ Base / CPF 61.649.034	04 - Telefone (11)3812-8806	05 - Quantidade de Documentos Detalhe 1	09 - Número do DARE <div style="text-align: center; font-size: 1.2em;"><b>180590052787138</b></div>		
06 - Observações Comarca/Foro: Santo André, Cód. Foro: 554, Natureza da Ação: Execução de Título Extrajudicial, Autor: CIPER COMERCIAL E IMOBILIARIA PEREIRA LTDA, Réu: CLAUDINEY ZERBINATTI			Emissão: 10/08/2018		
10 - Autenticação Mecânica			Via do Contribuinte		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/09/2018 às 19:04, sob o número 10216825420188260554. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021682-54-2018.8.26.0554 e código 483BE1E.

**Comprovante de Transação Bancária**

IMPOSTO/TAXAS

Data da operação: 15/08/2018

Nº Controle: 866.062.305.360.239.546 | Autenticação Bancária: 027.106.634

Conta de débito: **Agência: 85 | Conta: 236386-0 | Tipo: Conta-Corrente**Empresa: **CIPER COMERCIAL E IMOBILIARIA PEREIRA LTDA | CNPJ: 061.649.034/0001-04**Código de barras: **85870000000-6 23000185111-4 80590052787-2 13820180909-9**Empresa / Órgão: **SP/SEFAZ-DARE**Descrição: **DARE**NUMERO DARE/SP: **180590052787138**Data de débito: **15/08/2018**Data do vencimento: **09/09/2018**Valor principal: **R\$ 23,00**Desconto: **R\$ 0,00**Juros: **R\$ 0,00**Multa: **R\$ 0,00**Valor do pagamento: **R\$ 23,00**

A transação acima foi realizada por meio do INTERNET - PESSOA JURIDIC.

O lançamento consta no extrato de conta, junto a agência **85**, com data de pagamento em **15/08/2018**.

Comprovante de pagamento emitido de acordo com Portaria CAT - 126 de 16/09/2011 e autorizado pelo Processo SF-13836-561535/1999.

**Autenticação**

NpdBXx#u lyHL2dEI AwqKJ8pl z62tlyBd DBYM5cEj j9w2l8oY Xg@Ipqtc UvsjR04#  
 O5E8KgAj R7leSxel THg2afDx 2@rWagN4 CEU4c5CI P63kYkf3 s9BM4\*ai CYnfii@@  
 eyOnaaRR Mvi4i#LH \*kTAF#v# sPj32Dve XCQTrR25 BocSvwCL 00501528 00030023

**SAC - Serviço de Apoio ao Cliente**Alô Bradesco  
0800 704 8383Deficiente Auditivo ou de Fala  
0800 722 0099Cancelamentos, Reclamações e Informações.  
Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.Demais telefones  
consulte o site  
Fale Conosco**Ouvidoria**

0800 727 9933

Atendimento de segunda a sexta-feira, das 8h às 18h, exceto feriados.

1ª via

Corte aqui.



# Guia de Recolhimento Nº Pedido 2018081016263804<sup>6</sup> Poder Judiciário – Tribunal de Justiça Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA.			61.649.034/0001-04
Nº do processo	Unidade	CEP	
	SANTO ANDRÉ/SP	05423-020	
Endereço	Código		
RUA HENRIQUE MONTEIRO, 90 CJ 52 - PINHEIROS	120-1		
Histórico	Valor		
TAXA PARA DESPESAS POSTAIS COM CITAÇÃO NA AÇÃO DE EXECUÇÃO A SER AJUIZADA NO FORO DA COMARCA DE EM FACE CLAUDINEY ZERBINATTI - QUADRA 22 - LOTE 03 - JD. MIRANTE.			15,00
	Total		15,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.  
 Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.  
 Mod. 0.70.731-4 - Out/17 - SISBB 17284 - feso  
 1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868200000004 150051174009 112016164903 340001048048



Corte aqui.



# Guia de Recolhimento Nº Pedido 2018081016263804 Poder Judiciário – Tribunal de Justiça Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA.			61.649.034/0001-04
Nº do processo	Unidade	CEP	
	SANTO ANDRÉ/SP	05423-020	
Endereço	Código		
RUA HENRIQUE MONTEIRO, 90 CJ 52 - PINHEIROS	120-1		
Histórico	Valor		
TAXA PARA DESPESAS POSTAIS COM CITAÇÃO NA AÇÃO DE EXECUÇÃO A SER AJUIZADA NO FORO DA COMARCA DE EM FACE CLAUDINEY ZERBINATTI - QUADRA 22 - LOTE 03 - JD. MIRANTE.			15,00
	Total		15,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.  
 Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.  
 Mod. 0.70.731-4 - Out/17 - SISBB 17284 - feso  
 1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868200000004 150051174009 112016164903 340001048048



Banco Postal

\*\*\* Recebimento de Tributos \*\*\*

Agência : 72303208-AC ADOLFINA DE PINHEIROS  
 Terminal : 99361844 Id. Trx : 7450  
 Nº Aut : 103132 Caixa : 89243951  
 Data : 15/08/2018 Hora : 10:31  
 (Horário de Brasília)

0036500083 BANCO DO BRASIL 0018  
 SAC BB 0800 729 0722

CUMPROVANTE DE PAGAMENTOS COM COD. BARRA

CONVENIO: TJSJ - CUSTAS FEDTJ

NR. DOCUMENTO	8682000000	15005117400	11201616490	34000104804
NR. CONVENIO				831.844
DATA DO PAGAMENTO				109.248-0
VALOR DO PAGAMENTO				15/08/2018
				15,00

NR. AUTENTICACAO B. 38C. 134. FFO. 453. A5D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/09/2018 às 19:04, sob o número 10216825420188260554. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021682-54/2018.8.26.0554 e código 483BE1F.





Guia de Recolhimento Nº Pedido 2018081015280974  
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça  
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA.			61.649.034/0001-04
Nº do processo	Unidade	CEP	
	SANTO ANDRÉ/SP	05423-020	
Endereço	Código	Valor	
RUA HENRIQUE MONTEIRO, 90 CJ 52 - PINHEIROS	201-0	10,00	
Histórico	Valor	Total	
TAXA PARA EMISSÃO DE CONTRA-FÉ NA AÇÃO DE EXECUÇÃO A SER AJUIZADA NO FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ EM FACE CLAUDINEY ZERBINATTI - QUADRA 22 - LOTE 03 - JD. MIRANTE.		10,00	
		Total	10,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.  
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Out/17 - SISBB 17284 - feso

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

868300000006 100051174002 120106164903 340001049745



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2018081015280974  
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça  
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA.			61.649.034/0001-04
Nº do processo	Unidade	CEP	
	SANTO ANDRÉ/SP	05423-020	
Endereço	Código	Valor	
RUA HENRIQUE MONTEIRO, 90 CJ 52 - PINHEIROS	201-0	10,00	
Histórico	Valor	Total	
TAXA PARA EMISSÃO DE CONTRA-FÉ NA AÇÃO DE EXECUÇÃO A SER AJUIZADA NO FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ EM FACE CLAUDINEY ZERBINATTI - QUADRA 22 - LOTE 03 - JD. MIRANTE.		10,00	
		Total	10,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.  
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Out/17 - SISBB 17284 - feso

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

868300000006 100051174002 120106164903 340001049745



Banco Postal

\*\*\* Recebimento de Tributos \*\*\*

Agência : 12300298-AC ADOFINA DE PINHEIROS  
Terminal : 95361844 Id. Trx. : 7447  
Nro Aut : 103114 Caixa : 83243951  
Data : 15/08/2018 Hora : 10:31  
(Horário de Brasília)

0038500083 BANCO DO BRASIL 0015  
SAC BB 0800 729 0722

COMPROVANTE DE PAGAMENTOS COM COD. BARRA

CONVENIO: TJSJ - CUSTAS FEDTJ

868300000000 10005117400 12010616490 34000104974  
NR. DOCUMENTO 831.844  
NR. CONVENIO 109.248-0  
DATA DO PAGAMENTO 15/08/2018  
VALOR DO PAGAMENTO 10,00

NR. AUTENTICACAO 5.27E.362.DE1.5DA.337

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA  
QUADRO RESUMO**

**PROMITENTE VENDEDORA**

**CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA.**, com sede na Rua Henrique Monteiro, nº 90, 5º andar, conjunto 51, sala 05, Pinheiros, São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ sob nº 61.649.034/0001-04, neste ato, representada, nos termos de seu contrato social, por seu diretor, Flávio Barone Pereira, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº. 1.177.500 e do C.P.F. nº. 000.641.218-10, domiciliado nesta Capital, no mesmo endereço acima.

**PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)**

<b>COMPRADOR - HENRIQUE STELZER NOGUEIRA</b>				Nacional. - BRASILEIRA		
Est. Civ. <b>SOLTEIRO</b>	Prof. <b>PERSONAL TRAINER</b>	CIC no. <b>226.147.058-45</b>	RG no. <b>33.547.854-2</b>	Data nasc. <b>07/05/1986</b>		
End. Res. - AV ARMANDO ITALO SETTI, 417, BL.01, AP.51						
Bairro <b>CENTRO</b>	Cidade <b>S.B.DO CAMPO</b>	Estado <b>SP</b>	Tels <b>4121-7708 / 9382-5886</b>	Cep <b>09760-280</b>		
End. Com -						
Bairro				Cidade	Tels	Cep
Regime de Bens do Casamento				Data do Casamento		
<b>CO-PARTICIPANTE</b>				Nacional. -		
Est. Civ.	Prof.	CIC no.	RG no.	Data nasc.		
End. Res.						
Bairro	Cidade	Estado	Tels	Cep		

**ITEM 01 - IMÓVEL E TÍTULO AQUISITIVO**

<b>Quadra nº</b>	<b>22</b>	<b>Lote nº</b>	<b>03</b>	<b>Metragem</b>	<b>88,59 m2.</b>	<b>Matrícula nº</b>
Loteamento denominado JARDIM DO MIRANTE devidamente registrado sob nº R. 12, na matrícula nº 62.390 no 1º Oficial de Notas e Registro de Imóveis de Santo André.						

**ÁREAS, METRAGENS E CONFRONTAÇÕES**

Com frente para a Rua E, de quem da referida Rua olha para o terreno mede 4,12 metros de frente; do lado esquerdo mede 22,65 metros onde confronta com o lote 02, do lado direito mede 21,64 metros onde confronta com o lote 04 e aos fundos mede 4,00 metros onde confronta com o lote 16, perfazendo a área de 88,59 metros quadrados.

**ITEM 02 - PREÇO**

<b>VALOR - R\$ 37.380,55</b>
------------------------------

**ITEM 03 - INDEXADOR E DATA BASE**

Indexador: <b>IGPM, da FGV (conforme cláusula quarta)</b>	Data base: <b>12/12/2009</b>
---	------------------------------

**ITEM 03.1 - FORMA DE REAJUSTE**

<b>APLICAÇÃO CORREÇÃO MENSAL PELO IGPM-FGV CONFORME LEI Nº 10.931, de 02 de agosto de 2001</b>
--

**ITEM 04 - FORMA DE PAGAMENTO**

<b>ENTRADA: R\$ 5.009,76</b>				- A SER PAGO DA SEGUINTE FORMA:			
ENTRADA 1: 834,96 Vencimento: 20/12/2009	ENTRADA 2: 834,96 Vencimento: 30/01/2010	ENTRADA 3: 834,96 Vencimento: 28/02/2010	ENTRADA 4: 834,96 Vencimento: 30/03/2010	ENTRADA 5: 834,96 Vencimento: 30/04/2010	ENTRADA 6: 834,96 Vencimento: 30/05/2010	ENTRADA 7:	ENTRADA 8:
<b>SALDO: R\$ 32.370,79</b>				- A SER PAGO DA SEGUINTE FORMA:			
Nº DE PARCELAS <b>MENSAIS 180</b>		VENCIMENTO DA 1ª PARCELA <b>30/06/2010</b>		VALOR DA PARCELA MENSAL <b>R\$ 388,50</b>			
<b>JUROS TABELA PRICE CONFORME PARÁGRAFO 1º DA CLÁUSULA TERCEIRA</b>		<b>A POSSE se dará após executada a infra-estrutura da etapa conforme cronograma APROVADO PELA PMSA, correspondente ao lote, e desde que não esteja inadimplente e tenha pago no mínimo o valor da entrada e doze parcelas da série mensal e mediante autorização por escrito da Vendedora.</b>					

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA e Tereza de Jesus. Para conferir o original acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021682-54.2018.8.26.0554 e código 483BE21.

*Handwritten signatures and initials:*  
C. Pereira  
Rogério  
W. Silva

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

### LOTEAMENTO "JARDIM DO MIRANTE"

Pelo presente instrumento particular, de um lado como promitente **VENDEDORA**, neste ato denominada apenas **VENDEDORA, CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA.**, qualificada no **QUADRO RESUMO**, anexo ao presente, por seu representante legal ao final assinado, e, de outro lado, o (a,s) **PROMITENTE (S) COMPRADOR (A,ES)**, já qualificado no **QUADRO RESUMO**, daqui por diante denominado (s) simplesmente **COMPRADOR (A,ES)**, têm entre si, justo e contratado, o quanto segue:

#### Cláusula Primeira: Do Imóvel

A **VENDEDORA**, na qualidade de proprietária de uma área de terras de 174.763,23 metros quadrados, situada no perímetro urbano do Município de Santo André, neste Estado, matriculada sob nº 62.390, no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André, adquirida nos termos das escrituras lavradas em 29 de dezembro de 1988, às fls. 77 e 80, do Livro 1661, do 2º Cartório de Notas de São Paulo – Capital, registradas sob nºs 1 e 2, na matrícula nº s 62.390, do mencionado 1º Oficial de Registro de Imóveis, e Escritura lavrada em 27 de março de 2007, às fls. 395/400, do Livro 287, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Distrito de Aldeia, Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, registrada sob nº R.10, na Matrícula nº 62.390, destinou a referida área de terras a um Loteamento, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Santo André, Alvará nº 01/2006, em data de 28 de novembro 2006, denominado "**Jardim do Mirante**", o qual foi registrado sob nº R. 12 na matrícula nº 62.390, em data de 29 de maio de 2007, no referido 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André.

#### Cláusula Segunda: Do Compromisso de Venda e Compra

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** se compromete a vender ao (a,s) **COMPRADOR (A,ES)** e este (a,s) se compromete (m) a comprar, o lote descrito e caracterizado no item 1, do Quadro Resumo, mediante as seguintes cláusulas e condições.

#### Cláusula Terceira: Do Preço e da Forma de Pagamento

O preço certo e ajustado do presente negócio é o valor constante no item 2 do **QUADRO RESUMO**, que é o valor total acertado para liquidação à vista, em moeda corrente nacional.

**Parágrafo Primeiro:** A amortização, contudo, a benefício e por opção do (a,s) **COMPRADOR (A,ES)**, com a anuência da **VENDEDORA**, também poderá ser feita de forma parcelada em

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/09/2018 às 19:04, sob o número 10216825420188260554. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021682-54.2018.8.26.0554 e código 483BE21.

quantidade de prestações, valores, vencimentos e condições estipuladas no item 4 do QUADRO RESUMO. Em caso de parcelamento, as prestações expressas no item 4 do QUADRO RESUMO, poderão ser representadas por notas promissórias, a critério da VENDEDORA, e estão acrescidas de juros de 1% (hum por cento) ao mês, calculados pela Tabela Price.

**Parágrafo Segundo:** Na composição do valor da alienação do lote de terreno objeto deste compromisso, está expressamente incluído o preço da venda do lote, neste compreendidos também os custos de execução das obras de infra-estrutura obrigatórias constantes do Alvará de aprovação do loteamento, sem custo adicional para o (a,s) COMPRADOR (A,ES).

**Parágrafo Terceiro:** O (a,s) COMPRADOR (A,ES), declara (m)-se sabedor (a,es) dos dias de vencimentos das prestações, obrigando-se a pagá-las na data combinada, na sede da VENDEDORA, dentro do horário comercial, mesmo que não receba os avisos de pagamento/cobrança. Fica facultado à VENDEDORA a emissão de cobrança bancária, valendo o boleto de cobrança, devidamente autenticado pela instituição financeira, como recibo.

**Parágrafo Quarto:** Eventual parcela do preço paga em cheque, apenas será considerada quitada após o pagamento pelo banco sacado.

**Parágrafo Quinto:** Se o (a,s) COMPRADOR (A,ES) não receber o aviso de pagamento/cobrança até 03 (três) dias antes da data de vencimento de alguma prestação, deverá entrar em contato com a VENDEDORA para se informar do valor da respectiva prestação e obter informações sobre como proceder para fazer depósito bancário de forma identificada em conta da VENDEDORA.

**Parágrafo Sexto:** A falta de recebimento de algum aviso de pagamento/cobrança não dá o direito ao (a,s) COMPRADOR (A,ES) de não pagar a respectiva prestação, nem poderá servir de justificativa para o pagamento após a data do vencimento.

**Parágrafo Sétimo:** A data de vencimento das prestações não tem qualquer vínculo com o andamento das obras de infra-estrutura do loteamento, de responsabilidade da VENDEDORA.

**Parágrafo Oitavo:** Eventuais parcelas do preço recebidas com atraso, sem qualquer acréscimo, não constituirão novação, mas mera tolerância da VENDEDORA.

#### Cláusula Quarta: Do Reajustamento

O valor da totalidade das prestações do preço, discriminadas no item 2 do QUADRO RESUMO, serão pagas na forma e condições ali previstas e reajustadas de acordo com a variação mensal acumulada do IGP-M, da FGV, que ocorrer a partir da data de assinatura deste contrato, conforme autoriza o artigo 46, da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004.

**Parágrafo Primeiro:** Caso a Lei que autoriza o reajuste mensal das parcelas do preço seja revogada ou modificada, a correção monetária obedecerá aquilo que dispuser a nova legislação.

**Parágrafo Segundo:** As partes declaram que o equilíbrio da equação econômica-financeira que motivou a formalização do presente contrato somente será mantido se as parcelas destinadas à

amortização do preço, expressas na moeda que tiver curso legal no País e atualizadas na forma pactuada, mantenham o caráter comutativo do presente contrato.

**Parágrafo Terceiro:** Convencionam as partes que na impossibilidade legal da cobrança do reajuste mensal convencionado no "Caput" desta cláusula, adotar-se-á para apuração do saldo devedor do preço o sistema de conta corrente, ou seja, as prestações são reajustadas mensalmente, mas o valor correspondente a esse reajuste mensal somente será cobrado ao final de cada período de 12 (doze) meses, ou outro período que venha a ser permitido pelo governo federal.

**Parágrafo Quarto:** Para apuração do saldo devedor na forma acima, serão excluídos as penalidades decorrentes da mora do (a,s) COMPRADOR (A,ES), quais sejam, juros, multa e demais encargos contratualmente pactuados.

**Parágrafo Quinto:** Quando da apuração do último saldo residual, a diferença encontrada deverá ser paga pelo (a,s) COMPRADOR (A,ES), em uma única parcela e de uma só vez, no prazo de 30 (trinta) dias, contados do vencimento da última parcela e/ou prestação do preço.

**Parágrafo Sexto:** As diferenças a que se referem os parágrafos 1º ao 5º, constituem obrigação líquida e certa, insuscetível de contestação, razão pela qual, a VENDEDORA somente aceitarão o resgate da prestação ou parcela com o concomitante pagamento da aludida diferença, caso seja ela apurada na forma acima prevista..

**Parágrafo Sétimo:** Fica assegurado ao (a,s) COMPRADOR (A,ES) o direito de liquidar total ou parcialmente sua dívida perante à VENDEDORA. Em tal caso os valores sujeitos à correção monetária serão corrigidos de acordo com a variação acumulada do IGP-M, até a data de tal pagamento. Efetuar-se-á redução proporcional dos juros contratuais que, porventura, se encontrem incluídos em prestações/parcelas objetos de liquidação antecipada.

**Parágrafo Oitavo:** Fica desde já convencionado entre as partes que, caso ocorra a extinção do indexador ora estabelecido, ou seja o IGP-M, da FGV, será o mesmo substituído pelo IGP-DI, da FGV, ou sucessivamente pelo IPC-FIPE, ou ainda por qualquer outro que venha a ser estabelecido pelo governo.

#### **Cláusula Quinta: Da Inadimplência e Rescisão**

O recebimento de prestação fora do respectivo vencimento não constituirá alteração ou novação contratual, mas mero ato de tolerância da VENDEDORA, a qual, em tal caso, e em conformidade com o previsto no inciso V do artigo 26 da lei 6766/79 e nos prazos ali previstos, caberá o direito de exigir e de receber juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e mais multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, sem prejuízo de serem os valores em atraso, além de atualizados monetariamente na forma prevista neste instrumento e até a data de seu respectivo vencimento, corrigidos monetariamente de acordo com a variação percentual diária do IGP-M, ocorrida entre a data de vencimento da prestação em atraso e a data de sua efetiva liquidação.

**Parágrafo Primeiro:** Fica desde já estabelecido que caso haja autorização legal, a multa moratória será elevada para 10% (dez por cento).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/09/2018 às 19:04, sob o número 10216825420188260554. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021682-54/2018.8.26.0554 e código 483BE21.

**Parágrafo Segundo:** Entende-se ressalvado a favor da VENDEDORA o direito de cobrar do (a,s) COMPRADOR (A,ES), até a outorga da escritura de venda e compra, quaisquer valores relativos às penalidades e aos acréscimos em que o (a,s) mesmo (a,s) haja (m) incorrido no curso deste contrato e, que, seja qual for o motivo, não tenha (m) sido por ele (s) liquidados.

**Parágrafo Terceiro:** O não cumprimento, por parte do (a,s) COMPRADOR (A,ES), de qualquer das obrigações pecuniárias ou de qualquer cláusula ou condição deste contrato, poderá importar na rescisão deste compromisso. Vencida e não paga qualquer quantia devida por força deste contrato, inclusive juros moratórios e multas e, ainda, no caso de infração de cláusula ou condições deste contrato, o (a,s) COMPRADOR (A,ES) será (ão) constituído em mora pela VENDEDORA, na forma e para os fins da Lei nº 6766, de 19/12/1979.

**Parágrafo Quarto:** Não purgada a mora no prazo de Lei e atendidos os preceitos legais para tanto, a VENDEDORA terá o imediato direito de promover e efetivar os procedimentos judiciais cabíveis visando a reintegração na posse do imóvel, caso o (a,s) COMPRADOR (A,ES), na ocasião já se encontre (m) imitado (s) na mesma precariamente, bem como objetivando a rescisão do presente contrato.

**Parágrafo Quinto:** Na hipótese de inadimplemento do (a,s) COMPRADOR (A,ES), sem prejuízo das partes promoverem o distrato da presente avença, ajustando as condições que melhor se aprouverem, a VENDEDORA poderá optar, a seu único e exclusivo critério, por:

- a) considerar vencida por antecipação a totalidade do preço da aquisição do lote, hipótese em que o (a,s) COMPRADOR (A,ES) lhe pagará, além do principal, reajustável monetariamente, os juros de mora e a multa convencionados, tudo cobrável por meio de ação competente, respondendo, ainda o (a,s) COMPRADOR (A,ES), pelas custas processuais e honorários advocatícios;
- b) considerar rescindido este instrumento.

**Parágrafo Sexto:** Se a VENDEDORA pleitear a resolução do Instrumento e a retomada do imóvel alienado, em razão do inadimplemento do (as,) COMPRADOR (A,ES) quanto ao pagamento do preço de aquisição do lote, ser-lhe-á restituído o valor até então efetivamente pago, feitas as seguintes deduções e no mesmo prazo que ele tiver pago:

- a) juros moratórios e multa de mora, pagos quando de eventual purga da mora;
- b) luz, água, IPTU e outros impostos ou taxas que onerem o lote (valores eventualmente devidos à data da desocupação);
- c) os valores efetivamente pagos a título de comissão ao corretor intermediador da venda do lote;
- d) os valores efetivamente pagos com impostos, taxas e outras obrigações incidentes sobre este instrumento;
- e) 10% (dez por cento) do valor total até então pago por conta do preço do lote como reembolso de despesas administrativas;
- f) 4% (quatro por cento) do valor total do preço do lote a título de reembolso por despesas de publicidade e propaganda.

**Parágrafo Sétimo:** O (A,S) COMPRADOR (A,ES) receberá a referida devolução, se couber, em igual número de meses que houver pago, desde que o imóvel tenha sido restituído à VENDEDORA, livre e desocupado de pessoas e coisas, iniciando-se os pagamentos da devolução, 30 (trinta) dias após a rescisão.

**Parágrafo Oitavo:** Nos casos de rescisão deste instrumento por inadimplemento do (as,) COMPRADOR (A,ES) que tenha (m) pago mais de 1/3 (um terço) do preço de aquisição do lote, a restituição do valor pago obedecerá ao procedimento estabelecido no art. 35, da Lei nº 6766/79.

#### Cláusula Sexta: Das Garantias

Fica facultado à VENDEDORA, à qualquer época, o direito de caucionar ou ceder fiduciariamente, à qualquer instituição financeira, os créditos decorrentes deste contrato, os quais a partir de então serão cobrados pela instituição financeira que utilizará os critérios e formas de cobrança por ela instituídos, com o que o (a,s) COMPRADOR (A,ES) desde já concorda (m) e autoriza (m) a VENDEDORA, obrigando-se a assinar, marido e mulher, se casado for (em), todos os instrumentos que se fizerem necessários para tal finalidade.

**Parágrafo Primeiro:** Ao(ã,s) COMPRADOR (A,ES) será (ão) enviada (s) carta registrada, convocando-o (a,s) para no dia e hora marcados assinar os aludidos documentos, públicos ou particulares.

**Parágrafo Segundo:** Todas as custas e despesas relativas à formalização e registro dos documentos acima, correrão por conta exclusiva do(a,s) COMPRADOR (A,ES), exceto as relativas à garantia, se houver, que caberá à VENDEDORA.

**Parágrafo Terceiro:** Dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da quitação do saldo do preço, principal e eventual resíduo de correção monetária pelo (a,s) COMPRADOR (A,ES), a VENDEDORA se obriga a protocolar solicitação junto ao agente financeiro visando a liberação do vínculo garantidor, porventura existente.

#### Cláusula Sétima: Da Posse

O (a,s) COMPRADOR (A,ES) será (ão) imitado(s) na posse do imóvel devidamente demarcado com piquetes de madeira, após executada a infra-estrutura da etapa correspondente ao seu lote, e desde que não esteja inadimplente e tenha (m) pago no mínimo, o valor da entrada e 12 (doze) parcelas da série mensal prevista no item 4 do QUADRO RESUMO, e mediante autorização por escrito da vendedora, obrigando-se a conservá-lo limpo e protegê-lo da turbação ou esbulho de terceiros.

**Parágrafo Primeiro:** A habitação de eventual moradia edificada no lote, fica condicionada à execução da infra-estrutura de responsabilidade da VENDEDORA e disponibilização do fornecimento de água e luz, de responsabilidade do SEMASA e da ELETROPAULO.

**Parágrafo Segundo:** O (a,s) COMPRADOR (A,ES) obriga(m)-se ainda a obedecer a todas as posturas municipais, relativas à execução de muro, passeio, limpeza e capinagem, dentre outras, responsabilizando-se pelo pagamento de eventuais multas decorrentes de sua não execução.

**Parágrafo Terceiro:** Caso haja necessidade de nova demarcação, o seu custo será de responsabilidade do (a,s) COMPRADOR (A,ES).

**Parágrafo Quarto:** Fica estipulado que eventuais diferenças que venha a ser apurada na área física do lote, objeto do presente compromisso, que não ultrapasse 5% (cinco por cento) das constantes do projeto aprovado, não darão ao (a,s) COMPRADOR (A,ES), nem à VENDEDORA, qualquer direito de ressarcimento.

**Parágrafo Quinto:** Caso, por qualquer circunstância, se verifique que existe eventual diferença na área física do lote, superior a 5% (cinco por cento) de sua área total constante do projeto aprovado, ela será compensada em moeda corrente, tanto por parte da VENDEDORA, como do (a,s) COMPRADOR (A,ES), considerando-se como base de cálculo o valor do preço acertado neste instrumento, a ser liquidado, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ciência de um ao outro.

#### **Cláusula Oitava: Dos Tributos**

A partir da data de assinatura deste instrumento, passarão a correr por conta do (a,s) COMPRADOR (A,ES) todos os tributos, taxas, contribuições de melhoria e impostos que incidam ou venham a incidir sobre o lote, mesmo que lançados em nome das loteadoras ou de terceiros.

**Parágrafo Único:** A VENDEDORA, a seu exclusivo critério, poderá efetuar o pagamento de eventuais tributos em atraso, cobrando-os do (a,s) COMPRADOR (A,ES), com todos os acréscimos previstos na Cláusula Quinta deste contrato.

#### **Cláusula Nona: Do Caráter**

O presente contrato, que obriga as partes contratantes e seus herdeiros e sucessores a qualquer título, é pactuado em caráter irrevogável e irretroatável, renunciando as partes, expressamente, ao direito de arrendimento.

#### **Cláusula Décima: Da Cessão**

Qualquer alienação efetuada pelo (a, s) COMPRADOR (A,ES) obedecerá os seguintes requisitos:

- a) O (a,s) COMPRADOR (A,ES) deve (m) estar em dia, na ocasião, com todas as obrigações assumidas neste instrumento.
- b) O adquirente deve se sub-rogar em todas as obrigações assumidas neste instrumento pelo (a,s) COMPRADOR (A,ES)

#### **Cláusula Décima Primeira: Da Infra-Estrutura**

Obriga-se a VENDEDORA a executar, em etapas, os serviços e obras de movimentação de terra, drenagem, guias e sarjetas, redes de água, esgoto, distribuição de energia, ajardinamento, asfaltamento nas vias de circulação que eventualmente tenham declividade igual ou superior a 15% (quinze por cento) e cobertura tipo solo-brita nas demais, em conformidade com as



especificações, memoriais e os prazos aprovados pela Prefeitura Municipal de Santo André, não assumindo qualquer responsabilidade pela ligação das referidas redes de água e luz pelo SEMASA e pela ELETROPAULO.

**Parágrafo Único:** As ligações individuais em cada lote, correrão por conta do(a,s) COMPRADOR (A,ES) que deverá solicitar diretamente às concessionárias de serviços públicos.

#### **Cláusula Décima Segunda: Do Registro do Compromisso**

Correrão por conta exclusiva do (a,s) COMPRADOR (A,ES), todas e quaisquer taxas, despesas e emolumentos cartorários relativos ao Cartório de Registro de Imóveis, necessárias ao registro do presente contrato.

**Parágrafo Primeiro:** Fica facultado à VENDEDORA dispender os valores necessários ao registro do presente contrato junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, cobrando-as de imediato do (a,s) COMPRADOR (A,ES).

**Parágrafo Segundo:** As partes autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis a proceder aos registros e averbações que se fizerem necessários.

#### **Cláusula Décima Terceira: Da Escritura**

Correrão por conta exclusiva do (a,s) COMPRADOR (A,ES), todas e quaisquer taxas, despesas e emolumentos cartorários relativos ao Cartório de Notas e Cartório de Registro de Imóveis, necessárias à lavratura e ao registro da escritura definitiva.

**Parágrafo Único:** Caso o (a,s) COMPRADOR (A,ES), demore(m) mais de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da quitação do preço, para lavrar a referida escritura pública de venda e compra, ficará (ão) sujeito (s) ao pagamento de uma taxa mensal de administração, no valor equivalente 10% (dez por cento) do valor da última prestação mensal paga, devidamente atualizado pelo índice contratual em vigor, aplicável pelo período, até que seja efetivamente outorgada a referida escritura.

#### **Cláusula Décima Quarta: Da outorga antecipada da Escritura**

Fica facultado à VENDEDORA, anteriormente à liquidação do valor total do imóvel, outorgar ao (à,s) COMPRADOR (A,ES) a competente Escritura Pública de Venda e Compra, Confissão de Dívida e Pacto Adjetivo de Hipoteca.

**Parágrafo Primeiro:** Ao (à,s) COMPRADOR (A,ES), será (ão) enviada (s) carta registrada convocando-o (a,s) para no dia e hora marcados assinar a referida escritura.

**Parágrafo Segundo:** Todas as custas, despesas e emolumentos relativos à sua lavratura e registro correrão por conta exclusiva do (a,s) COMPRADOR (A,ES).

**Parágrafo Terceiro:** Nenhuma sanção será imposta ao (a,s) COMPRADOR (A,ES) se o mesmo se recusar a receber a escritura antecipada prevista no “Caput”..

#### **Cláusula Décima Quinta: Da Solidariedade e da Procuração**

COMPRADOR(ES) e respectivos CÔNJUGES, entre si, se responsabilizam expressa e solidariamente por todas as obrigações decorrentes do presente contrato, e, por força deste instrumento, mutuamente e reciprocamente, um pelo outro, nomeiam-se, em caráter irrevogável e irretratável, procuradores com a finalidade de rescindir, transferir, ceder, aditar o presente contrato, e ainda, receber notificações, judiciais e extrajudiciais, citações iniciais e intimações, podendo para tanto, contratar advogados com poderes para receber e dar quitação, e decidir sobre qualquer questão oriunda do presente contrato.

**Parágrafo Único:** Para a hipótese de alteração dos endereços constantes deste instrumento, o (a,s) COMPRADOR (A,ES) deverá(ão) obrigatoriamente comunicar por escrito a VENDEDORA, sob pena de, em não o fazendo, presumirem-se entregues todas as cartas, notificações, citações e intimações remetidas para o(s) mesmo(s).

#### **Cláusula Décima Sexta: Das Construções e Benfeitorias**

Todas as construções a serem edificadas no imóvel, deverão ter prévia aprovação da PMSA, respondendo o (a,s) COMPRADOR (A,ES) por qualquer multa decorrente de sua omissão.

**Parágrafo Primeiro:** O (a,s) COMPRADOR (A,ES), no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir desta data, obriga(m)-se a cadastrar o lote de terreno objeto deste contrato, em seu nome junto à Prefeitura Municipal de Santo André; a respeitar e manter, todos os marcos existentes, a manter o terreno limpo e capinado; a executar muro e passeio; a abster-se de edificar “barracos e barracões de madeira”, mesmo que a título provisório, e a executar as benfeitorias dentro dos seus limites, observados os recuos legais.

**Parágrafo Segundo:** O (a,s) COMPRADOR não poderá fazer no terreno qualquer terraplenagem, desaterro ou extração de material, desvios ou encaminhamentos de águas pluviais, nem qualquer movimento de terras, que possam prejudicar os lotes vizinhos, as vias de circulação ou áreas e espaços livres, sem prévio consentimento por escrito da VENDEDORA

**Parágrafo Terceiro:** O desrespeito a qualquer uma das posturas acima, acarretará, pelo tempo que perdurar a infração o pagamento de uma multa diária, no valor equivalente a 10% (dez por cento) da parcela mensal em vigor, devidamente atualizada pelo índice contratual, além da rescisão do presente contrato.

**Parágrafo Quarto:** É de inteira responsabilidade do (a,s) COMPRADOR (A, ES) a circulação na área do Loteamento antes da conclusão do mesmo, não cabendo a ele ressarcimento ou qualquer indenização ou compensação, por qualquer acidente causado no interior das obras por que motivo seja.

#### **Cláusula Décima Sétima: Das Declarações**

A VENDEDORA declara que o imóvel objetivado pelo presente contrato não integra seu ativo permanente e que exerce a atividade de comercialização de imóveis.

**Cláusula Décima Oitava: Das Disposições Finais**

O (a,s) COMPRADOR (A,ES), declara(m) expressamente que:

- a) Tomou(aram) conhecimento dos termos do presente contrato, com antecedência, tendo lido e achado conforme.
- b) Caso não receba(am) em tempo hábil para pagamento, a respectiva cobrança bancária, deverá (ão) pagar a prestação na sede da VENDEDORA.
- c) Concorde com a servidão de passagem de canalização para escoamento de águas pluviais, com largura de 1,00 (um) metro junto as divisas laterais ou aos fundos do imóvel.
- d) Tem perfeito conhecimento do perfil topográfico do lote objeto deste compromisso, por meio dos documentos e plantas de aprovação do loteamento, que lhe foram colocadas à disposição pela Vendedora.
- e) Autoriza a VENDEDORA a proceder alterações na topografia do lote compromissado, que, por motivo de ordem técnica, se façam necessárias, independentemente de anuência ou interveniência do (a,es) COMPRADOR (A,ES).

**Cláusula Décima Nona: Do Foro**

Para dirimir quaisquer questões que se originarem deste contrato, fica eleito o foro da situação do imóvel, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Assim, por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual forma e teor, na presença das testemunhas abaixo.

**4º Tabelião de Notas**  
 AVENIDA PORTUGAL, 121 - SANTO ANDRÉ - SP. TEL: 4994-0422

Reconheço por semelhança a firma de **HENRIQUE STELZER** Santo André, **12 de dezembro de 2009.-**  
 HENRIQUE STELZER  
 Colégio Notarial do Brasil - SP  
 FIRMA Econômico 1  
 Estado de São Paulo  
 Nº 38AA104742  
**CIPERCOMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA**

**Maria Jose Valadares**  
 RG: 22.768.615-9  
 CPF: 136.114.948-52

**COMPROMISSÁRIO COMPRADOR (A,ES)**

Testemunhas:

*[Handwritten signature]*

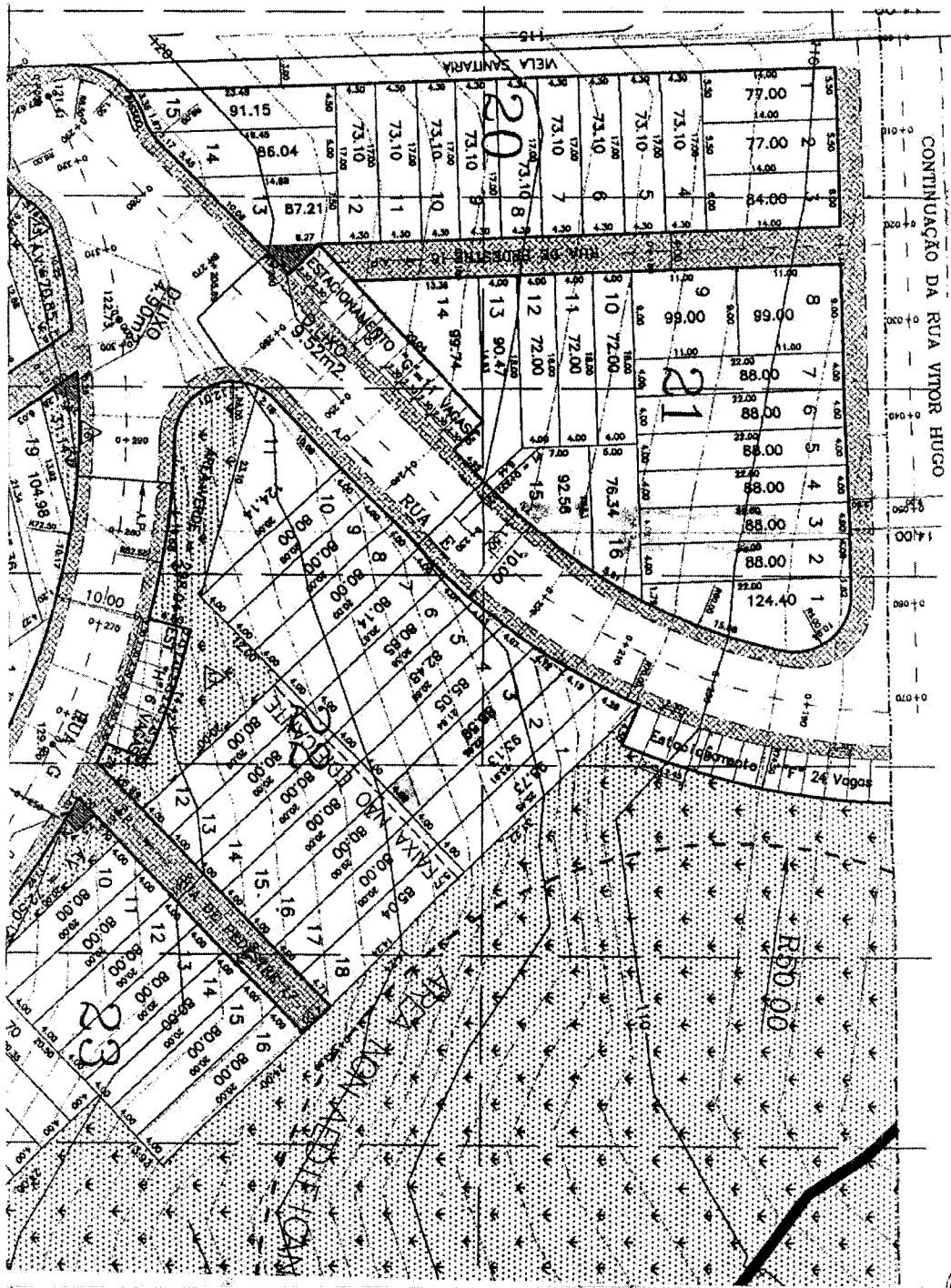
*[Handwritten signature]*  
 Maria Jose Valadares  
 RG: 22.768.615-9  
 CPF: 136.114.948-52



*[Handwritten signature]*  
**Osmar Domingos da Silva**  
 RG: 17.904.067-6  
 CPF: 100.000.405-14

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/09/2018 às 19:04, sob o número 10216825420188260554. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021682-54.2018.8.26.0554 e código 483BE21.

# LOCALIZAÇÃO DO LOTE



*Handwritten signatures:*  
 [Signature 1]  
 [Signature 2]

*Handwritten signature:*  
 [Signature 3]

*Handwritten signature:*  
 [Signature 4]

*Handwritten signature:*  
 [Signature 5]

*Handwritten signature:*  
 [Signature 6]

Santo André, 27 de dezembro de 2009.

A Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.  
At. Setor Administrativo  
Em mãos.

Ref.: Compromisso de Venda e Compra referente ao  
Lote 03 da Quadra 22 - do Loteamento Jardim do Mirante

Prezados Srs.

Vimos(venho) por meio desta, solicitar a V. Sas., seja deferida a alteração da condição de reajustamento, conti'da na Cláusula Quarta do contrato em epígrafe, transformando-se a cobrança do reajuste, de mensal em anual, dentro da sistemática de conta corrente, com parcela anual de resíduo.

Para esta hipótese, aplicar-se-ão as condições previstas na Cláusula Quarta do referido compromisso.

Em sendo aceita esta condição, solicitamos seja aposta a assinatura de V.Sas. no "de acordo", e seja o mesmo subscrito por duas testemunhas, a fim de que o mesmo tenha a força de aditamento contratual para todos os efeitos de direito.

Ratificando o índice e todas as demais cláusulas contratuais.

Atenciosamente.

De Acordo:

Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.  
Flávio Barone Pereira

Maria Jose Valadares  
RG: 22.768.615-9  
CPF: 136.114.948-52

Testemunhas

1)

Maria Jose Valadares  
RG: 22.768.615-9  
CPF: 136.114.948-52

2)

Oemar Domingos de Silva  
RG: 17.924.081-0  
CPF: 109.860.463-14

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes a seguir qualificadas, têm entre si, justas e contratadas o seguinte:

**INTERVENIENTE ANUENTE: CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA**, inscrita no C.N.P.J. sob nº. 61.649.034/0001-04 sediada à Rua Henrique Monteiro, 90, conj. 51, 5º Andar, Pinheiros, São Paulo, SP, neste ato representada por seu diretor Sr. **Flávio Barone Pereira**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº. 1.177.500, inscrito no C.P.F./M.F. sob nº. 000.641.218-10, com escritório no endereço da representada.

**CEDENTE: HENRIQUE STELZER NOGUEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, personal trainer, portador da Cédula de Identidade RG nº. 33.547.854-2 e inscrito no C.P.F./M.F. sob nº. 226.147.058-45, residente e domiciliado na Avenida Armando Ítalo Setti, nº 417, Bl 01, Apt 51, Centro, na Cidade de São Bernardo Campo, Estado de São Paulo, cep 09760-280.

**CESSIONÁRIOS: TADEU NOGUEIRA**, brasileiro, gerente de produção, portador da Cédula de Identidade RG nºs. 9.803.283 e inscrito no C.P.F./M.F. sob nº. 030.896.268-02, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77 com **MARIA ROZANA DE LIRA NOGUEIRA**, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG nº. 20.053.714 e inscrita no C.P.F./M.F. sob nº. 045.275.178-05, residentes e domiciliados na Avenida Armando Ítalo Setti, nº 417, Bl 01, Apt 51, Centro, na Cidade de São Bernardo Campo, Estado de São Paulo, cep 09760-280.

1º) – Por força do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, firmado em 12 de dezembro de 2009, a **INTERVENIENTE ANUENTE** prometeu vender ao **CEDENTE**, o lote de nº. **03** da quadra **22**, do Loteamento denominado “**Jardim do Mirante**”, localizado no Município de Santo André, Estado de São Paulo, pelo preço e condições constantes daquele instrumento. O referido lote encontra-se matriculado no 1º Oficial de Notas de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André, na matrícula nº 62.390 em área maior, que assim se descreve: com frente para a Rua E, de quem da referida Rua olha para o terreno, mede 4,19 metros de frente; do lado esquerdo mede 22,65 metros onde confronta com o lote 02; do lado direito mede 21,64 metros onde confronta com a lote 04 e aos fundos mede 4,00 metros onde confronta com lote 16, perfazendo a área de 88,59 metros quadrados.

2º) - Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o **CEDENTE**, neste ato, cede e transfere aos **CESSIONÁRIOS**, como de fato e na verdade cedidos e transferidos ficam, todos os direitos e obrigações antes contraídos e advindos do compromisso de venda e compra, tendo como objeto o lote nº. **03** da quadra **22**, do **Loteamento “Jardim do Mirante”**, pelo preço certo e ajustado de **RS 6.563,76 (seis mil, quinhentos e sessenta e três**

reais e setenta e seis centavos), pagos pelos **CESSIONÁRIOS** e recebido pelo **CEDENTE**, pelo que os mesmos dão aos ora **CESSIONÁRIOS**, ampla, rasa e irrevogável quitação.

3º) – Em decorrência da cessão e transferência os **CESSIONÁRIOS**, assumem perante a **INTERVENIENTE ANUENTE** a partir da data de assinatura deste instrumento, a total responsabilidade pelo pagamento das parcelas:

**176 (CENTO E SETENTA E SEIS)** parcelas mensais e sucessivas, no valor atual de **RS388,50 (trezentos e oitenta e oito reais e cinqüenta centavos)**, cada uma, com vencimento da primeira em **30 de Outubro de 2010**, e as demais no mesmo dia dos meses subseqüentes, até a liquidação final, e que serão reajustadas em conformidade com o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra datado de 12 de dezembro de 2009.

4º) – Todas as parcelas referidas no item 3º, são representadas por uma única nota promissória no valor total, de emissão dos **CESSIONÁRIOS** a favor da **INTERVENIENTE ANUENTE**.

5º) – Para os efeitos de incidência da periodicidade de reajustamento das parcelas de responsabilidade dos **CESSIONÁRIOS**, a data base é o dia primeiro do mês de assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra datado de 12 de dezembro de 2009 e posterior aditamento datado de 27 de dezembro de 2009.

6º) – O(a,s) **CESSIONÁRIO(A,S)**, constituem-se mutuamente procuradores com poderes para receber citação, interpelação, notificação e qualquer ciência ou conhecimento de eventual procedimento judicial ou extrajudicial resultante do presente instrumento, do Instrumento Particular de Venda e Compra firmado 12 de dezembro de 2009 e posterior aditamento datado de 27 de dezembro de 2009.

7º) – Ficam mantidas todas as demais cláusulas e condições de reajuste das parcelas, estabelecidas no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra firmado em 12 de dezembro de 2009 e posterior aditamento datado de 27 de dezembro de 2009.

8º) - Neste ato é devolvida à **CEDENTE**, a nota promissória de sua anterior emissão.

9º) – Os **CESSIONÁRIOS** sub-rogam-se em todos os direitos e obrigações decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra firmado em 12 de dezembro de 2009 e posterior aditamento datado de 27 de dezembro de 2009, cuja cópia é neste ato rubricada pelos **CESSIONÁRIOS** e que deste ficam fazendo parte integrante para todos os fins e efeitos de direito.

10º) – O **CEDENTE**, desde já, autoriza a **INTERVENIENTE ANUENTE** a outorgar diretamente aos **CESSIONÁRIOS** a escritura definitiva de venda e compra do imóvel objeto da presente cessão, correndo por conta dos **CESSIONÁRIOS** todas as despesas decorrentes.

11º) – Caso seja exigível, a qualquer tempo, o pagamento do Imposto de Transmissão (ITBI), quanto à cessão e transferência ora efetuada, será o referido imposto pago então, exclusiva e integralmente pelos **CESSIONÁRIOS**, qualquer que venha a ser o seu valor e acréscimos, eximindo-se de tal encargo o **CEDENTE** e a **INTERVENIENTE ANUENTE**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/09/2018 às 19:04, sob o número 10216825420188260554. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021682-54-2018.8.26.0554 e código 483BE23.

O - VAMPRE  
BARRETO FILHO  
- Capital

12º) – Todas as despesas decorrentes do presente instrumento, bem como as necessárias à sua formalização, tais como Emolumentos de cartórios de notas e registro de imóveis, SISA, elaboração e aprovação de plantas, etc., correrão por conta única e exclusiva dos **CESSIONÁRIOS**, eximindo-se de tais encargos o **CEDENTE** e a **INTERVENIENTE ANUENTE**.

13º) – As partes contratantes autorizam e assim requerem que o Sr. Oficial de Registro de Imóveis competente, proceda a todos os registros e averbações que decorram deste instrumento.

14º) – Fica eleito o Foro de situação do imóvel, como único competente para dirimir todas e quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a se tornar.

E, por estarem assim ajustadas, firmam o presente em 03 (três) vias de igual teor na presença das testemunhas ao final também assinada.

São Paulo, 26 de Outubro de 2010.

749  
CONFERIDA

*Henrique Stelzer Nogueira*

**HENRIQUE STELZER NOGUEIRA**  
**CEDENTE**

749  
CONFERIDA

*Tadeu Nogueira*

**TADEU NOGUEIRA**

e

*Maria Rozana de Lira Nogueira*

**MARIA ROZANA DE LIRA NOGUEIRA**  
**CESSIONÁRIOS**

*Flávio Barone Pereira*

**CIPER-COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA.**  
**FLÁVIO BARONE PEREIRA**

**TESTEMUNHAS:**

**Maria Jose Valadares**  
**RG: 22.768.615-9**  
**CPF: 136.114.948-57**

Nome do Valadades  
33.08.1950-09  
CPF: 136.114.948-57

*Maria Jose Valadares*

Maria Jose Valadares  
RG: 22.768.615-9  
CPF: 136.114.948-57

*Daniel Marques da Silva*

Daniel Marques da Silva  
RG: 1.248.587-6  
CPF: 136.114.948-14

*Ally*

1047AA751493  
1047AA522409

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s):  
**HENRIQUE STELZER NOGUEIRA, TADEU NOGUEIRA, MARIA ROZANA DE LIRA NOGUEIRA**  
São Paulo, 26 de Outubro de 2010. C.Sag:46890252.09:48:23h

Este documento é original, assinado digitalmente por MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/09/2018 às 19:04, sob o número 10216825420188260554. Para conferir no original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021682-54.2018.8.26.0554 e código 483BE23.



## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes a seguir qualificadas, têm entre si, justas e contratadas o seguinte:

**INTERVENIENTE ANUENTE: CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA**, inscrita no C.N.P.J. sob nº. 61.649.034/0001-04 sediada à Rua Henrique Monteiro, 90, conj. 51, 5º Andar, Pinheiros, São Paulo, SP, neste ato representada por seu diretor Sr. **Flávio Barone Pereira**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº. 1.177.500, inscrito no C.P.F./M.F. sob nº. 000.641.218-10, com escritório no endereço da representada.

**CEDENTE(S): TADEU NOGUEIRA**, brasileiro, gerente de produção, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 9.803.283 e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 030.896.268-02, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77 com **MARIA ROSANA DE LIRA NOGUEIRA**, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº 20.053.714 e inscrita no C.P.F./M.F. sob o nº 045.275.178-05 residentes e domiciliados na Avenida Armando Ítalo Setti, nº 417, Bl 01, Apt 51, Centro, na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CEP: 09760-280.

**CESSIONÁRIO(A,S): CLAUDINEY ZERBINATTI**, brasileiro, divorciado, encarregado de obras, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 3.904.151 SSP/PR e inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 498.699.909-59, residente e domiciliado à Avenida Paulo Leivas Macalão Rev, nº 50 Cs.2, Pq. Selecta, na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CEP: 09791-410.

1º) – Por força do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, firmado em 12 de Dezembro de 2009, a **INTERVENIENTE ANUENTE** prometeu vender ao Sr. HENRIQUE STELZER NOGUEIRA, o lote de nº. **03**, da quadra **22** do Loteamento denominado “**Jardim do Mirante**”, localizado no Município de Santo André, Estado de São Paulo, pelo preço e condições constantes daquele instrumento. O referido lote encontra-se matriculado no 1º Oficial de Notas de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André, na matrícula nº 62.390 em área maior, que assim se descreve:

**Lote 03**

Frente: mede 4,12 m para a Rua E

Fundos: mede 4,00 m onde confronta com o lote 16 da mesma quadra

Lateral esquerda: mede 22,65 m onde confronta com o lote 02 da mesma quadra

Lateral direita: mede 21,64 m onde confronta com o lote 04 da mesma quadra.

Área: 88,59 metros quadrados

Classificação fiscal: 23.188.003.

2º) – Posteriormente em 26 de Outubro de 2010, por força do Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações, o Sr. Tadeu Nogueira e sua mulher Maria Rosana de Lira Nogueira, assumiram todos os direitos e obrigações advindos do Instrumento Particular de Venda e Compra citado na cláusula 1º deste instrumento, ora cedentes.

3º) – Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o(a,s) **CEDENTE(S)**, neste ato, cede(m) e transfere(m) ao(s) **CESSIONÁRIO(A,S)**, como de fato e na verdade cedidos e transferidos ficam, todos os direitos e obrigações antes contraídos e advindos do compromisso de venda e compra, tendo como objeto o lote nº **03**, da quadra **22**, do **Loteamento “Jardim do Mirante”**, pelo preço certo e ajustado de **RS26.274,05 (Vinte e seis mil, duzentos e setenta e quatro reais e cinco centavos)**, pago(a,s) pelo(a,s) **CESSIONÁRIO(A,S)** e recebido pelo(a,s) **CEDENTE(S)**, pelo que o(a,s) mesmo(a,s) dá ao(s) ora **CESSIONÁRIO(A,S)**, ampla, rasa e irrevogável quitação.

4º) – Em decorrência da cessão e transferência o(a,s) **CESSIONÁRIO(A,S)**, assume(m) perante a **INTERVENIENTE ANUENTE** a partir da data de assinatura deste instrumento, a total responsabilidade pelo pagamento das parcelas:

**134 (Cento e trinta e quatro)** parcelas mensais e sucessivas, no valor atual de **RS515,69 (Quinhentos e quinze reais e sessenta e nove centavos)**, cada uma, com vencimento da primeira em **30 de Abril de 2014**, e as demais no mesmo dia dos meses subseqüentes, até a liquidação final, e que serão reajustadas em conformidade com o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra firmado em 12 de Dezembro de 2009 e posterior aditamento firmado em 27 de Dezembro de 2009.

5º) – Todas as parcelas referidas no item 3º, são representadas por uma única nota promissória no valor total, de emissão do(s) **CESSIONÁRIO(A,S)** a favor da **INTERVENIENTE ANUENTE**.

6º) – Para os efeitos de incidência da periodicidade de reajustamento das parcelas de responsabilidade do(s) **CESSIONÁRIO(A,S)**, a data base é o dia primeiro do mês de assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra firmado em 12 de Dezembro de 2009 e aditamento firmado em 27 de Dezembro de 2009.

7º) – Ficam mantidas todas as demais cláusulas e condições de reajuste das parcelas, estabelecidas no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra firmado em 12 de Dezembro de 2009 e do aditamento firmado em 27 de Dezembro de 2009.

8º) – Neste ato é devolvida ao(s) **CEDENTE(S)**, a nota promissória de sua anterior emissão.

9º) – O(a,s) **CESSIONÁRIO(A,S)** sub-roga(m)-se em todos os direitos e obrigações decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra firmado em 12 de Dezembro de 2009 e do aditamento firmado em 27 de Dezembro de 2009, cuja(s) cópia(s) é(são) neste ato rubricada(s) pelo(s) **CESSIONÁRIO(A,S)**, que deste fica fazendo parte integrante para todos os fins e efeitos de direito.

10º) – O(a,s) **CEDENTE(S)**, desde já, autoriza(m) a **INTERVENIENTE ANUENTE** a outorgar diretamente ao(s) **CESSIONÁRIO(A,S)** a escritura definitiva de venda e compra do imóvel objeto da presente cessão, correndo por conta do(s) **CESSIONÁRIO(A,S)** todas as despesas decorrentes.

11º) – Foi apresentada para este ato, a guia de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), da Prefeitura Municipal de Santo André-SP, à alíquota de 2%, no valor de **RS525,48 (Quinhentos e vinte cinco reais e quarenta e oito centavo)**,

LIÃO-VAMPRE  
 FÁBIO DA SILVA  
 ENTE AUTORIZADA  
 ANEXO - CAPITAL

recolhida em 23/04/2014, no Banco BRASIL, autenticada mecanicamente sob nº 8.3D7.BFD.F66.E65.F94 a qual fica anexada neste instrumento.

12º) – Todas as despesas decorrentes do presente instrumento, bem como as necessárias à sua formalização, tais como Emolumentos de cartórios de notas e registro de imóveis, elaboração e aprovação de plantas, etc., correrão por conta única e exclusiva do(a,s) **CESSIONÁRIO(A,S)**, eximindo-se de tais encargos o(a,s) **CEDENTE(S)** e a **INTERVENIENTE ANUENTE**.

13º) – As partes contratantes autorizam e assim requerem que o Sr. Oficial de Registro de Imóveis competente, proceda a todos os registros e averbações que decorram deste instrumento.

14º) – Fica eleito o Foro de situação do imóvel, como único competente para dirimir todas e quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a se tornar.

E, por estarem assim ajustadas, firmam o presente em 03 (três) vias de igual teor na presença das testemunhas ao final também assinada.

São Paulo, 23 de Abril de 2014.

*Tadeu Nogueira e Maria Rosana de Lira Nogueira*  
 TADEU NOGUEIRA e MARIA ROSANA DE LIRA NOGUEIRA  
 CEDENTE(S)

*Claudiny Zerbinatti*  
 CLAUDINY ZERBINATTI  
 CESSIONÁRIO (A,S)

*Flávio Barone Pereira*  
 CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA.  
 FLÁVIO BARONE PEREIRA

Maria Jose Valadares  
 RG: 22.768.615-9  
 CPF: 136.114.948-52

TESTEMUNHAS:

*Maria Jose Valadares*  
 \_\_\_\_\_

2 *Fabiana P. Evangelista*

Fabiana Perandin Evangelista  
 RG: 29.790.114-x  
 CPF: 295.759.708-02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/09/2018 às 19:04, sob o número 10216825420188260554. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021682-54/2018.8.26.0554 e código 483BE25.



# Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SANTO ANDRÉ - DNS 11.100-5

MATRÍCULA  
**155.105**

FICHA  
**1**

Santo André, 18 de maio de 2.018

**Imóvel:**- Um terreno constituído pelo lote nº. 03, da quadra nº. 22, do loteamento denominado *Jardim do Mirante*, medindo 4,12m de frente para a **Rua Angra dos Reis**; do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, mede 21,64m, confrontando com o lote nº. 04; do lado esquerdo mede 22,65m, confrontando com o lote nº. 02; e nos fundos mede 4,00m, confrontando com o lote nº. 16, encerrando a área de 88,59m².

**Proprietária:**- CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA., com sede na Rua Henrique Monteiro, nº. 90, 5º. Andar, conjunto 51, sala 02, em São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 61.649.034/0001-04.

**Registros anteriores:**- Registros nºs. 02 (de 27 de dezembro de 1.989), 10 (de 12 de abril de 2007) e 12 (de 29 de maio de 2.007) todos feitos na Matrícula nº. 62.390 – Averbação nº. 495.

Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada

## 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015/73. Santo André, data abaixo indicada.

HUMBERTO SANTINI - ESCRIVENTE AUTORIZADO

As custas e emolumentos devidos por esta certidão já estão incluídas na data do documento a que se refere.

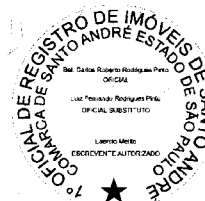
Certidão expedida em 18/05/2018.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP. XIV. 12. "d").

Código de controle de certidão:



15510518052018



Este documento é assinado digitalmente por MARA TEREZINA DE OLIVEIRA - J.M.A. e J.B. Régua de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em: 11/09/2018, às 19:04, sob o número 10216825420198260554. Para obter informações sobre o processo 1021682-54/2018, 8.26.0554 e código 483BE27.



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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1021682-54.2018.8.26.0554**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exeqüente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
 Executado: **Claudiney Zerbinatti**

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

**VISTOS.**

Providencie o exequente a emenda da petição inicial, no prazo de quinze (15) dias, sob pena de indeferimento e extinção, complementando a taxa judiciária (fls. 16) que deve corresponder ao total de R\$21,20 (vinte e um reais e vinte centavos).

Intime-se.

Santo André, 12 de setembro de 2018.

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

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0773/2018, foi disponibilizado na página 925/929 do Diário da Justiça Eletrônico em 24/09/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Maria Cristina de Oliveira Lima (OAB 203315/SP)

Teor do ato: "VISTOS. Providencie o exequente a emenda da petição inicial, no prazo de quinze (15) dias, sob pena de indeferimento e extinção, complementando a taxa judiciária (fls. 16) que deve corresponder ao total de R\$21,20 (vinte e um reais e vinte centavos). Intime-se."

Santo André, 24 de setembro de 2018.

Aparecida Maciel Gomes Maciente  
Escrevente Técnico Judiciário

Cristina de Oliveira Lima  
**Advogada**

Rua Henrique Monteiro, 90 – cj. 52 – 5º andar -  
Pinheiros – São Paulo – Capital – 05423-020 -  
Tel. 3812.8806

**EXMO. SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO  
FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.**

**PROC. Nº 1021682-54.2018.8.26.0554**

**CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA  
PEREIRA LTDA.**, pela advogada que constituiu, nos autos da **AÇÃO DE  
EXECUÇÃO** que promove em face de **CLAUDINEY ZERBINATTI**, vem,  
respeitosamente, à presença de V. Exa., cumprindo o r. despacho de fls.,  
emendar a petição inicial a fim de juntar o complemento da guia de fls. 16 que  
se refere à taxa para citação postal.

Termos em que,

P. Deferimento

São Paulo, 08 de outubro de 2.018.

**MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA  
OAB/SP Nº 203.315**



**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2018100814281470**  
**Poder Judiciário – Tribunal de Justiça**  
**Fundo Especial de Despesa - FEDTJ**

Nome	RG	CPF	CNPJ
CIPER COMERCIAL E IMOBILIARIA PEREIRA LTDA			61.649.034/0001-04
Nº do processo	Unidade	CEP	
1021682-54.2018.8.26	SANTO ANDRÉ/SP	05423-020	
Endereço	Código	Valor	
RUA HENRIQUE MONTEIRO, 90 CJ 52 - PINHEIROS	120-1		
Histórico	COMPLEMENTO DE TAXA PARA CITAÇÃO POSTAL NA AÇÃO DE EXECUÇÃO PROMOVIDA EM FACE DE CLAUDINEY ZERBINATTI EM TRÂMITE NA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ, PROCESSO Nº 1021682-54.2018.8.26.0554 - QUADRA 22 - LOTE 03 - JD MIRANTE.		6,20
			Total
			6,20

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.  
 Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Out/17 - SISBB 17284 - feso

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

868400000008 062051174006 112016164903 340001044700



Corte aqui.



**Guia de Recolhimento Nº Pedido 2018100814281470**  
**Poder Judiciário – Tribunal de Justiça**  
**Fundo Especial de Despesa - FEDTJ**

Nome	RG	CPF	CNPJ
CIPER COMERCIAL E IMOBILIARIA PEREIRA LTDA			61.649.034/0001-04
Nº do processo	Unidade	CEP	
1021682-54.2018.8.26	SANTO ANDRÉ/SP	05423-020	
Endereço	Código	Valor	
RUA HENRIQUE MONTEIRO, 90 CJ 52 - PINHEIROS	120-1		
Histórico	COMPLEMENTO DE TAXA PARA CITAÇÃO POSTAL NA AÇÃO DE EXECUÇÃO PROMOVIDA EM FACE DE CLAUDINEY ZERBINATTI EM TRÂMITE NA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ, PROCESSO Nº 1021682-54.2018.8.26.0554 - QUADRA 22 - LOTE 03 - JD MIRANTE.		6,20
			Total
			6,20

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.  
 Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.

Mod. 0.70.731-4 - Out/17 - SISBB 17284 - feso

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

868400000008 062051174006 112016164903 340001044700



Corte aqui

08/10/2018 - BANCO DO BRASIL - 15:16:16  
 783213026 0342

COMPROVANTE DE PAGAMENTOS COM COD.BARRA

Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ  
 Codigo de Barras 8684000000-8 06205117400-6  
 11201616490-3 34000104470-0  
 Data do pagamento 08/10/2018  
 Valor Total 6,20

NR.AUTENTICACAO F.008,565,C9C,6F5,3E2





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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1021682-54.2018.8.26.0554**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
 Executado: **Claudiney Zerbinatti**

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

VISTOS.

CITE(M)-SE o(s) executado(s) para pagar a dívida, custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, fixados no patamar de dez por cento (10%), no prazo de três (03) dias, a contar da citação.

Caso o(s) executado(s) possua(m) cadastro na forma do art. 246, §1º, e art. 1.051, do Código de Processo Civil, a citação deverá ser feita de maneira preferencialmente eletrônica.

Do mandado ou carta de citação deverá constar, também, a ordem de penhora e avaliação a ser cumprida pelo Oficial de Justiça tão logo verificado o não pagamento no prazo assinalado, de tudo lavrando-se auto, com intimação do executado.

Não encontrado(s) o(s) executado(s), havendo bens de sua titularidade, o Oficial de Justiça deverá proceder ao arresto de tantos quanto bastem para garantir a execução, seguindo o processo na forma do art. 830, do mesmo Diploma legal acima mencionado.

As citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, ou nos feriados ou dias úteis mesmo antes das 6 e depois das 20 horas, observado o disposto no art. 5º, inciso XI, da Constituição Federal.

O(s) executado(s) deverá(ão) ter ciência de que, nos termos do art. 827, §1º, do Código de Processo Civil, em caso de pagamento integral no prazo declinado, os honorários advocatícios poderão ser reduzidos pela metade.

Registre-se, também, a possibilidade de oferecimento de embargos à execução, distribuídos por dependência e instruídos com cópias das peças processuais relevantes, no prazo de quinze (15) dias, contados na forma do art. 231, do Código de Processo Civil. Alternativamente, no lugar dos embargos, mediante o depósito de trinta por cento do valor total executado, poderá ser requerido o parcelamento do restante em até seis (06) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e de juros de um por cento (1%) ao mês.

Fica(m) o(s) executado(s) advertido(s) que a rejeição dos embargos, ou, ainda, inadimplemento das parcelas, poderá acarretar na elevação dos honorários advocatícios, multa em favor da parte, além de outras penalidades previstas em lei.

O exequente, por sua vez, deverá ter ciência de que, não localizados o(s) executado(s), deverá, na primeira oportunidade, requerer as medidas necessárias para a viabilização da citação, sob pena de não se aplicar o disposto no art. 240, §1º, do Código de Processo Civil. Tratando-se de pessoa jurídica, deverá, desde logo, providenciar a juntada de certidão de breve relato obtida junto à Junta Comercial ou semelhante, diligenciando, ainda, perante os cadastros processuais do juízo onde a empresa tem sede ou filial. Por fim, registre-se que, independentemente de nova ordem judicial o exequente poderá requerer diretamente à Serventia a expedição de certidão, nos termos do art.828, que servirá também aos fins previstos no art. 782, §3º, todos do Código de Processo Civil.

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

Expedida a certidão, caberá ao exequente providenciar as averbações e comunicações necessárias, comprovando posteriormente nos autos no prazo de 10 dias, sob pena de nulidade, sem prejuízo de eventual responsabilização.

**CUMPRASE expedindo-se carta para citação do(a) réu(é) VIA CORREIO, observadas as formalidades legais.**

Intime-se.

Santo André, 31 de outubro de 2018.

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

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0910/2018, foi disponibilizado na página 720/724 do Diário da Justiça Eletrônico em 07/11/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Maria Cristina de Oliveira Lima (OAB 203315/SP)

Teor do ato: "VISTOS. CITE(M)-SE o(s) executado(s) para pagar a dívida, custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, fixados no patamar de dez por cento (10%), no prazo de três (03) dias, a contar da citação. Caso o(s) executado(s) possua(m) cadastro na forma do art. 246, §1º, e art. 1.051, do Código de Processo Civil, a citação deverá ser feita de maneira preferencialmente eletrônica. Do mandado ou carta de citação deverá constar, também, a ordem de penhora e avaliação a ser cumprida pelo Oficial de Justiça tão logo verificado o não pagamento no prazo assinalado, de tudo lavrando-se auto, com intimação do executado. Não encontrado(s) o(s) executado(s), havendo bens de sua titularidade, o Oficial de Justiça deverá proceder ao arresto de tantos quanto bastem para garantir a execução, seguindo o processo na forma do art. 830, do mesmo Diploma legal acima mencionado. As citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, ou nos feriados ou dias úteis mesmo antes das 6 e depois das 20 horas, observado o disposto no art. 5º, inciso XI, da Constituição Federal. O(s) executado(s) deverá(ão) ter ciência de que, nos termos do art. 827, §1º, do Código de Processo Civil, em caso de pagamento integral no prazo declinado, os honorários advocatícios poderão ser reduzidos pela metade. Registre-se, também, a possibilidade de oferecimento de embargos à execução, distribuídos por dependência e instruídos com cópias das peças processuais relevantes, no prazo de quinze (15) dias, contados na forma do art. 231, do Código de Processo Civil. Alternativamente, no lugar dos embargos, mediante o depósito de trinta por cento do valor total executado, poderá ser requerido o parcelamento do restante em até seis (06) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e de juros de um por cento (1%) ao mês. Fica(m) o(s) executado(s) advertido(s) que a rejeição dos embargos, ou, ainda, inadimplemento das parcelas, poderá acarretar na elevação dos honorários advocatícios, multa em favor da parte, além de outras penalidades previstas em lei. O exequente, por sua vez, deverá ter ciência de que, não localizados o(s) executado(s), deverá, na primeira oportunidade, requerer as medidas necessárias para a viabilização da citação, sob pena de não se aplicar o disposto no art. 240, §1º, do Código de Processo Civil. Tratando-se de pessoa jurídica, deverá, desde logo, providenciar a juntada de certidão de breve relato obtida junto à Junta Comercial ou semelhante, diligenciando, ainda, perante os cadastros processuais do juízo onde a empresa tem sede ou filial. Por fim, registre-se que, independentemente de nova ordem judicial o exequente poderá requerer diretamente à Serventia a expedição de certidão, nos termos do art.828, que servirá também aos fins previstos no art. 782, §3º, todos do Código de Processo Civil. Expedida a certidão, caberá ao exequente providenciar as averbações e comunicações necessárias, comprovando posteriormente nos autos no prazo de 10 dias, sob pena de nulidade, sem prejuízo de eventual responsabilização. CUMPRA-SE expedindo-se carta para citação do(a) réu(é) VIA CORREIO, observadas as formalidades legais. Intime-se."

Santo André, 7 de novembro de 2018.

Aparecida Maciel Gomes Maciente  
Escrevente Técnico Judiciário



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

**CARTA DE CITAÇÃO – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1021682-54.2018.8.26.0554**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
 Executado: **Claudiney Zerbinatti**

Destinatário(a):  
 Claudiney Zerbinatti  
 Rua Reverendo Paulo Leivas Macalao, 50, Casa 02, Pq. Seleta  
 São Bernardo do Campo-SP  
 CEP 09791-410

Pela presente, comunico que perante este Juízo tramita a ação em epígrafe, da qual fica Vossa Senhoria **CITADO(A)** de todo o conteúdo da petição inicial e da decisão para, **no prazo de 03 (três) dias úteis, pagar a dívida no valor de R\$ R\$ 61.693,79**, que deverá ser atualizada até a data do efetivo pagamento, acrescida dos honorários advocatícios da parte exequente arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do débito, conforme pedido inicial. Caso o(a) executado(a) efetue o pagamento no prazo acima assinalado, os honorários advocatícios serão reduzidos pela metade (art. 827, § 1º, do CPC).

**ADVERTÊNCIAS: 1-** No prazo para embargos, reconhecendo o crédito do(a) exequente e comprovando o depósito de 30% (trinta por cento) do valor em execução, acrescido de custas e de honorários de advogado, poderá o(a) executado(a) valer-se do disposto no art. 916 e §§, do CPC. Indeferida a proposta, seguir-se-ão os atos executivos, nos termos do art. 916, § 4º, do CPC. O não pagamento de qualquer das parcelas acarretará o disposto no art. 916, § 5º, do CPC. A opção pelo parcelamento importa renúncia ao direito de opor embargos (art. 916, § 6º, do CPC). **2-** O recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante que esta citação se efetivou.

**PRAZO PARA EMBARGOS: 15 (quinze) dias úteis**, contados da juntada do AR aos autos, conforme r. decisão disponibilizada na internet.

**OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente.** A visualização da petição inicial, dos documentos e da decisão que determina a citação (art. 250, II e V, do CPC) poderá ocorrer mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. Santo André, 25 de fevereiro de 2019. Patricia Rossi Neri, Escrevente Técnico Judiciário.



# Digital

07/03/2019  
LOTE: 57174

fls. 45

### DESTINATÁRIO

Claudiney Zerbinatti

Rua Reverendo Paulo Leivas Macalao, 50, Casa 02, Pq. Seleta

Sao Bernardo do Campo, SP

09791-410

AR967473894JF



### ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

### TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

2ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

3ª \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ :\_\_\_ h

### MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 1 Mudou-se              | <input type="checkbox"/> 5 Recusado      |
| <input type="checkbox"/> 2 Endereço insuficiente | <input type="checkbox"/> 6 Não procurado |
| <input type="checkbox"/> 3 Não existe o número   | <input type="checkbox"/> 7 Ausente       |
| <input type="checkbox"/> 4 Desconhecido          | <input type="checkbox"/> 8 Falecido      |
| <input type="checkbox"/> 9 Outros _____          |  |



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

CARIMBO  
UNIDADE DE ENTREGA



JJ

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO

Gildo  
Matr. 8.890.744-0

DATA DE ENTREGA

Nº DOCUMENTO DE IDENTIDADE

07/03/19  
459.707.678-06



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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1021682-54.2018.8.26.0554**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
 Executado: **Claudiney Zerbinatti**

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

Vistos.

Tendo em vista que no Aviso de Recebimento de fls. 45 consta como recebedor(a) da Carta de Citação pessoa diversa de seu destinatário, bem como ser este ato estritamente pessoal, por cautela e para validade do ato **expeça-se Carta Precatória para regular citação do réu, cabendo ao autor sua instrução e comprovar sua distribuição no prazo de 10 (dez) dias.**

No silêncio, e tendo decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, determino a intimação pessoal do demandante para que promova o regular andamento do feito no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de extinção da ação com fundamento no art. 485, III, parágrafo 1º do Código de Processo Civil.

Intime-se.

Santo André, 02 de maio de 2019.

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

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****CARTA PRECATÓRIA – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1021682-54.2018.8.26.0554**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
 Executado: **Claudiney Zerbinatti**  
 Prazo para Cumprimento: **45 dias**  
 Valor da Causa: **R\$ 61.693,79**

**DEPRECANTE:** JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ DA DE SANTO ANDRÉ

**DEPRECADO:** JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

O(A) Exmo(a) Sr(a). Dr(a). Flávio Pinella Helaehil, MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Santo André, Estado de São Paulo, na forma da lei etc.

**FAZ SABER** ao(a) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Comarca deprecada à qual esta for distribuída que, perante este Juízo e respectivo Cartório, se processam os termos da ação em epígrafe.

**FINALIDADE:** 1- **CITAÇÃO** do(a)s executado(a)s, **CLAUDINEY ZERBINATTI**, CPF 498.699.909-59, RG 3.904.151, com endereço à Rua Reverendo Paulo Leivas Macalao, 50, Casa 02, Pq. Seleta - CEP 09791-410, São Bernardo do Campo-SP, para, **no prazo de 03 (três) dias**, pagar(em) a dívida no valor de R\$ R\$ 61.693,79, atualizada até a data do efetivo pagamento, acrescida dos honorários advocatícios da parte exequente arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do débito, conforme pedido inicial. Caso o(a)s executado(a)s efetue o pagamento no prazo acima assinalado, os honorários advocatícios serão reduzidos pela metade (art.827, § 1º, do Código de Processo Civil).

2. Conforme o § 1º do artigo 830 do CPC, caso o devedor não seja localizado nos 10 (dez) dias seguintes à efetivação do arresto, o oficial de justiça o procurará 2 (duas) vezes em dias distintos e, havendo suspeita de ocultação, realizará a citação com hora certa, certificando pormenorizadamente o ocorrido.

3. No prazo para embargos, reconhecendo o crédito do(a) exequente e comprovando o depósito de 30% (trinta por cento) do valor em execução, acrescido de custas e de honorários de advogado, o(a)s executado(a)s poderá(ão) requerer autorização do Juízo para pagar(em) o restante do débito em até 6 (seis) parcelas mensais, corrigidas pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça e acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês (art. 916 do Código de Processo Civil). Indeferida a proposta, seguir-se-ão os atos executivos, mantido o depósito, que será convertido em penhora (art. 916, § 4º, do Código de Processo Civil). O não pagamento de qualquer das parcelas acarretará a imposição de multa de 10% sobre o valor das prestações não pagas, o vencimento das prestações subsequentes e o reinício dos atos executivos (art. 916, § 5º, do Código de Processo Civil). A opção pelo parcelamento importa renúncia ao direito de opor embargos (art. 916, § 6º, do Código de Processo Civil).

1021682-54.2018.8.26.0554



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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

4. Não efetuado o pagamento, munido da segunda via do mandado, o oficial de justiça procederá, de imediato, à **PENHORA e AVALIAÇÃO** de tantos bens quantos bastem para a satisfação da dívida, lavrando-se o competente auto, intimando-se o executado de tais atos na mesma oportunidade e efetivando-se o depósito na forma da lei, tudo nos termos da r. decisão de seguinte teor: " Vistos. Tendo em vista que no Aviso de Recebimento de fls. 45 consta como recebedor(a) da Carta de Citação pessoa diversa de seu destinatário, bem como ser este ato estritamente pessoal, por cautela e para validade do ato expeça-se Carta Precatória para regular citação do réu, cabendo ao autor sua instrução e comprovar sua distribuição no prazo de 10 (dez) dias. No silêncio, e tendo decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, determino a intimação pessoal do demandante para que promova o regular andamento do feito no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de extinção da ação com fundamento no art. 485, III, parágrafo 1º do Código de Processo Civil. Intime-se."

**ADVERTÊNCIAS: 1- PRAZO PARA EMBARGOS:** 15 (quinze) dias, contados da data da juntada aos autos da comunicação pelo Juízo deprecado ao Juízo deprecante da efetiva citação do executado (artigo 915, § 2º, inciso II, do Código de Processo Civil); **2- Este processo tramita eletronicamente.** A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br), informe o número do processo e a senha [**Senha de acesso da pessoa selecionada**] ou senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

**PESSOA(S) QUE DEVERÁ(ÃO) SER CITADA(S):** CLAUDINEY ZERBINATTI, CPF 498.699.909-59, RG 3.904.151, com endereço à Rua Reverendo Paulo Leivas Macalao, 50, Casa 02, Pq. Seleta, CEP 09791-410, São Bernardo do Campo - SP.

**PROCURADOR(ES):**

Dr(a). Maria Cristina de Oliveira Lima, OAB nº 203315/SP.

**TERMO DE ENCERRAMENTO**

Assim, pelo que dos autos consta, expediu-se a presente, pela qual depreca a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável CUMPRASE, se digne determinar as diligências para seu integral cumprimento, com o que estará prestando relevantes serviços à Justiça. Santo André, 06 de maio de 2019. Lídia Yoshie Kawakami, Escrevente-Chefe.

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

*Art. 212, do CPC: Os atos processuais serão realizados em dias úteis, das 6 (seis) às 20 (vinte) horas.*

*§ 2º Independentemente de autorização judicial, as citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, onde as houver, e nos feriados ou dias úteis fora do horário estabelecido neste artigo, observado o disposto no [art. 5º, inciso XI, da Constituição Federal](#).*

*Artigo 5º, inciso XI, da CF: a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial.*



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0546/2019, foi disponibilizado na página 849/850 do Diário da Justiça Eletrônico em 14/05/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Maria Cristina de Oliveira Lima (OAB 203315/SP)

Teor do ato: "Vistos. Tendo em vista que no Aviso de Recebimento de fls. 45 consta como recebedor(a) da Carta de Citação pessoa diversa de seu destinatário, bem como ser este ato estritamente pessoal, por cautela e para validade do ato expeça-se Carta Precatória para regular citação do réu, cabendo ao autor sua instrução e comprovar sua distribuição no prazo de 10 (dez) dias. No silêncio, e tendo decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, determino a intimação pessoal do demandante para que promova o regular andamento do feito no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de extinção da ação com fundamento no art. 485, III, parágrafo 1º do Código de Processo Civil. Intime-se."

Santo André, 14 de maio de 2019.

GUSTAVO DUARTE  
Escrevente Técnico Judiciário

Cristina de Oliveira Lima  
**Advogada**

Rua Henrique Monteiro, 90 – cj. 52 – 5º andar -  
Pinheiros – São Paulo – Capital – 05423-020 -  
Tel. 3812.8806

**EXMO. SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO  
FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.**

**PROC. Nº 1021682-54.2018.8.26.0554**

**CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA  
PEREIRA LTDA.**, pela advogada que constituiu, nos autos da **AÇÃO DE  
EXECUÇÃO** que promove em face de **CLAUDINEY ZERBINATTI**, vem,  
respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer a juntada do comprovante de  
distribuição de carta precatória extraída neste feito.

Termos em que,

P. Deferimento

São Paulo, 29 de maio de 2019.

**MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA  
OAB/SP Nº 203.315**

Protocolo Eletrônico e-Saj - Petição Inicial Protocolada (1013550-41.2019.8.26.0564)

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo <esaj@tjsp.jus.br>

Qua, 29/05/2019 14:32

Para: cris\_oliveira\_lima@hotmail.com <cris\_oliveira\_lima@hotmail.com>

## Protocolo Eletrônico e-Saj Petição Inicial Protocolada (1013550-41.2019.8.26.0564)

Prezado(a) Sr(a) **MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA**,

Sua petição inicial foi protocolada em **29/05/2019 11:32:10** .

Estas são as informações referentes ao protocolo:

Peticionante: **MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA**.

Número do processo: **1013550-41.2019.8.26.0564**.

Foro: **Foro de São Bernardo do Campo**.

Classe: **Carta Precatória Cível**.

Assunto principal: **Citação**.

Partes:

**Claudiney Zerbinatti (Requerido)**

**Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda (Requerente)**

Documentos:

**Carta Precatória - 1-2.pdf (Petição\*)**

**Procuração - 1.pdf (Procuração)**

**Contrato Social Ciper - 1-4.pdf (Contrato Social/Atos Constitutivos/Carta de Preposição)**

**Guia de Custas - 1.pdf (Guia de Custas Judiciais - DARE)**

**Guia de Oficial de Justiça - 1.pdf (Guia de Diligências do Oficial de Justiça - GRD)**

**Taxa para emissão de contra-fé - 1.pdf (Guia do Fundo Especial de Despesa - FEDTJ)**

**Inicial - 1-6.pdf (Documento 1)**

Após a sua petição ser recebida e encaminhada pelo Tribunal, será possível acompanhar o andamento do processo através da **Consulta de Processos Online** existente no portal.

Os documentos protocolados podem ser obtidos através da **Consulta de Petições** existente no portal.

Esse e-mail é enviado de forma automática e não deve ser respondido.

Obrigado por utilizar o portal de serviços e-SAJ.

Administrador do portal e-SAJ.


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

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

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

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**
**CARTA PRECATÓRIA – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1021682-54.2018.8.26.0554**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
 Executado: **Claudiney Zerbinatti**  
 Prazo para Cumprimento: **45 dias**  
 Valor da Causa: **R\$ 61.693,79**

**DEPRECANTE:** JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ DA DE SANTO ANDRÉ

**DEPRECADO:** JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

O(A) Exmo(a) Sr(a). Dr(a). Flávio Pinella Helaeheil, MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Santo André, Estado de São Paulo, na forma da lei etc.

**FAZ SABER** ao(a) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Comarca deprecada à qual esta for distribuída que, perante este Juízo e respectivo Cartório, se processam os termos da ação em epígrafe.

**FINALIDADE:** 1- **CITAÇÃO** do(a)(s) executado(a)(s), **CLAUDINEY ZERBINATTI**, CPF 498.699.909-59, RG 3.904.151, com endereço à Rua Reverendo Paulo Leivas Macalao, 50, Casa 02, Pq. Seleta - CEP 09791-410, São Bernardo do Campo-SP, para, **no prazo de 03 (três) dias**, pagar(em) a dívida no valor de R\$ R\$ 61.693,79, atualizada até a data do efetivo pagamento, acrescida dos honorários advocatícios da parte exequente arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do débito, conforme pedido inicial. Caso o(a)(s) executado(a)(s) efetue o pagamento no prazo acima assinalado, os honorários advocatícios serão reduzidos pela metade (art.827, § 1º, do Código de Processo Civil).

2. Conforme o § 1º do artigo 830 do CPC, caso o devedor não seja localizado nos 10 (dez) dias seguintes à efetivação do arresto, o oficial de justiça o procurará 2 (duas) vezes em dias distintos e, havendo suspeita de ocultação, realizará a citação com hora certa, certificando pormenorizadamente o ocorrido.

3. No prazo para embargos, reconhecendo o crédito do(a) exequente e comprovando o depósito de 30% (trinta por cento) do valor em execução, acrescido de custas e de honorários de advogado, o(a)(s) executado(a)(s) poderá(ão) requerer autorização do Juízo para pagar(em) o restante do débito em até 6 (seis) parcelas mensais, corrigidas pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça e acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês (art. 916 do Código de Processo Civil). Indeferida a proposta, seguir-se-ão os atos executivos, mantido o depósito, que será convertido em penhora (art. 916, § 4º, do Código de Processo Civil). O não pagamento de qualquer das parcelas acarretará a imposição de multa de 10% sobre o valor das prestações não pagas, o vencimento das prestações subsequentes e o reinício dos atos executivos (art. 916, § 5º, do Código de Processo Civil). A opção pelo parcelamento importa renúncia ao direito de opor embargos (art. 916, § 6º, do Código de Processo Civil).

1021682-54.2018.8.26.0554



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

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

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

4. Não efetuado o pagamento, munido da segunda via do mandado, o oficial de justiça procederá, de imediato, à **PENHORA e AVALIAÇÃO** de tantos bens quantos bastem para a satisfação da dívida, lavrando-se o competente auto, intimando-se o executado de tais atos na mesma oportunidade e efetivando-se o depósito na forma da lei, tudo nos termos da r. decisão de seguinte teor: " Vistos. Tendo em vista que no Aviso de Recebimento de fls. 45 consta como recebedor(a) da Carta de Citação pessoa diversa de seu destinatário, bem como ser este ato estritamente pessoal, por cautela e para validade do ato expeça-se Carta Precatória para regular citação do réu, cabendo ao autor sua instrução e comprovar sua distribuição no prazo de 10 (dez) dias. No silêncio, e tendo decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, determino a intimação pessoal do demandante para que promova o regular andamento do feito no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de extinção da ação com fundamento no art. 485, III, parágrafo 1º do Código de Processo Civil. Intime-se."

**ADVERTÊNCIAS: 1- PRAZO PARA EMBARGOS:** 15 (quinze) dias, contados da data da juntada aos autos da comunicação pelo Juízo deprecado ao Juízo deprecante da efetiva citação do executado (artigo 915, § 2º, inciso II, do Código de Processo Civil); 2- **Este processo tramita eletronicamente.** A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br), informe o número do processo e a senha [Senha de acesso da pessoa selecionada] ou senha anexa. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico.

**PESSOA(S) QUE DEVERÁ(ÃO) SER CITADA(S): CLAUDINEY ZERBINATTI**, CPF 498.699.909-59, RG 3.904.151, com endereço à Rua Reverendo Paulo Leivas Macalao, 50, Casa 02, Pq. Seleta, CEP 09791-410, São Bernardo do Campo - SP.

**PROCURADOR(ES):**

Dr(a). Maria Cristina de Oliveira Lima, OAB nº 203315/SP.

**TERMO DE ENCERRAMENTO**

Assim, pelo que dos autos consta, expediu-se a presente, pela qual depreca a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável CUMPRASE, se digne determinar as diligências para seu integral cumprimento, com o que estará prestando relevantes serviços à Justiça. Santo André, 06 de maio de 2019. Lídia Yoshie Kawakami, Escrevente-Chefe.

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

*Art. 212, do CPC: Os atos processuais serão realizados em dias úteis, das 6 (seis) às 20 (vinte) horas.*

*§ 2º Independentemente de autorização judicial, as citações, intimações e penhoras poderão realizar-se no período de férias forenses, onde as houver, e nos feriados ou dias úteis fora do horário estabelecido neste artigo, observado o disposto no art. 5º, inciso XI, da Constituição Federal.*

*Artigo 5º, inciso XI, da CF: a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial.*

1021682-54.2018.8.26.0554





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
7ª VARA CÍVEL  
RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo-SP -  
CEP 09606-000  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**MANDADO – FOLHA DE ROSTO**

Processo Digital nº: **1013550-41.2019.8.26.0564**  
Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Citação**  
Requerente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda**  
Requerido: **Claudiney Zerbinatti**  
Valor da Causa: **R\$ 61.693,79**  
Nº do Mandado: **564.2019/033874-7**

**Mandado expedido em relação a: Claudiney Zerbinatti**

**Endereço(s) a ser(em) diligenciado(s):**  
Rua Reverendo Paulo Leivas Macalao, 50, Casa 02, Pq. Seleta - CEP 09791-410, São Bernardo do Campo-SP

**DILIGÊNCIA: Guia nº 27585 - R\$ 79,59**

Nome do(a) Juiz(a) de Direito: **FERNANDO DE OLIVEIRA DOMINGUES LADEIRA**

São Bernardo do Campo, 18 de junho de 2019.



baixa : 19 JUL 2019

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ROBERTO DE SOUSA DIAS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1013550-41.2019.8.26.0564 e o código 6E6122C.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO DE SOUSA DIAS, e publicado no sistema em 22/07/2019 às 16:57:02. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1023660-64.2019.8.26.0564 e código 7132799.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**
**7ª VARA CÍVEL**

Rua Vinte e Três de Maio, 107, ., Vila Tereza - CEP 09606-000, Fone:

(11) 4330-1011, São Bernardo do Campo-SP - E-mail:

saobernardo7cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1013550-41.2019.8.26.0564**  
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Citação**  
 Requerente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda**  
 Requerido: **Claudiney Zerbinatti**  
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**  
 Oficial de Justiça: **RODRIGO DE PAULA ISHIGAKI (21293)**

**CERTIDÃO – MANDADO CUMPRIDO POSITIVO E NEGATIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado n° 564.2019/033874-7 dirigi-me ao endereço: Rua Reverendo Paulo Leivas Macalão, 50 – casa 2, S. B. Campo (11,9km), onde **citei** o (a) executado(a) **Claudiney Zerbinatti** de todo conteúdo do presente mandado, nos termos e sob as penas da lei, o qual lhe foi lido e que após assinatura em seu anverso, aceitando a contrafé que lhe foi oferecida. Certifico e dou fé, ainda, haver **deixado de penhorar** os bens do(a) executado(a), após decorrido o prazo legal, pois não os encontrei, achando-se sua residência guarnecida apenas com bens móveis de uso cotidiano, todos eles de natureza imprescindível e impenhorável. Certifico e dou fé, ainda, haver **intimado** o(a) executado(a) a indicar os bens penhoráveis de sua propriedade, nos termos e sob as penas da lei, oportunidade em que declarou não os possuir.

O referido é verdade e dou fé.

São Bernardo do Campo, 15 de julho de 2019.

2 Cotas

Diligência: R\$159,18

Guia: R\$79,59 (doc 27585)

Saldo a Complementar: R\$79,59





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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1021682-54.2018.8.26.0554**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
 Executado: **Claudiney Zerbinatti**

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

Vistos.

Manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento do feito, especialmente quanto ao teor da certidão lançada pelo Sr. Oficial de Justiça à pg. 56, informando a ausência de bens do executado, para penhora.

Prazo: 10 dias.

Silenciando, aguarde-se provocação no arquivo.

Int.

Santo André, 15 de agosto de 2019.

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

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0912/2019, foi disponibilizado na página 793/795 do Diário da Justiça Eletrônico em 19/08/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Maria Cristina de Oliveira Lima (OAB 203315/SP)

Teor do ato: "Vistos. Manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento do feito, especialmente quanto ao teor da certidão lançada pelo Sr. Oficial de Justiça à pg. 56, informando a ausência de bens do executado, para penhora. Prazo: 10 dias. Silenciando, aguarde-se provocação no arquivo. Int."

Santo André, 19 de agosto de 2019.

GUSTAVO DUARTE  
Escrevente Técnico Judiciário

Cristina de Oliveira Lima  
advogadas

Rua Henrique Monteiro, 90 – cj. 52 – 5º andar -  
Pinheiros – São Paulo – Capital – 05423-020 -  
Tel. 3812.8806

**EXMO. SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO  
FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.**

**PROC. Nº 1021682-54.2018.8.26.0554**

**CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA**

**PEREIRA LTDA.**, pela advogada que constituiu, nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** que promove em face de **CLAUDINEY ZERBINATTI**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer:

A) penhora dos direitos que o executado detem, por força do contrato objeto desta ação, sobre:

**a.1.** o lote nº 03, da quadra nº 22, do loteamento denominado Jardim do Mirante, localizado em zona urbana, na Comarca de Santo André, lote este que assim se descreve: “medindo 4,12m de frente para a Rua Angra dos Reis; do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, mede 21,64m, confrontando com o lote nº 04; do lado esquerdo mede 22,65m, confrontando com o lote nº 02; e nos fundos mede 4,00m, confrontando com o lote nº 16, encerrando a área de 88,59m<sup>2</sup>”, matriculado sob o nº 155.105 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP, conforme anexa cópia.

Cristina de Oliveira Lima  
**advogadas**

Rua Henrique Monteiro, 90 – cj. 52 – 5º andar -  
Pinheiros – São Paulo – Capital – 05423-020 -  
Tel. 3812.8806

b) que, após a realização da penhora, o executados seja intimado, via postal, no mesmo endereço em que se deu a citação, qual seja, Rua Reverendo Paulo Leivas Macalao, 50, Casa 02, Pq. Seleta, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09791-410.

Termos em que,

P. Deferimento

São Paulo, 30 de agosto de 2.019.

**MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA**  
**OAB/SP Nº 203.315**



# Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SANTO ANDRÉ - ONS 11.100-5

MATRÍCULA  
**155.105**

FICHA  
**1**

Santo André, 18 de maio de 2.018

**Imóvel:**- Um terreno constituído pelo lote nº. 03, da quadra nº. 22, do loteamento denominado *Jardim do Mirante*, medindo 4,12m de frente para a **Rua Angra dos Reis**; do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, mede 21,64m, confrontando com o lote nº. 04; do lado esquerdo mede 22,65m, confrontando com o lote nº. 02; e nos fundos mede 4,00m, confrontando com o lote nº. 16, encerrando a área de 88,59m².

**Proprietária:**- **CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA.**, com sede na Rua Henrique Monteiro, nº. 90, 5º. Andar, conjunto 51, sala 02, em São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 61.649.034/0001-04.

**Registros anteriores:**- **Registros nºs. 02** (de 27 de dezembro de 1.989), **10** (de 12 de abril de 2007) e **12** (de 29 de maio de 2.007) todos feitos na **Matrícula nº. 62.390 – Averbação nº. 495.**

Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada

## 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015/73. Santo André, data abaixo indicada.

HUMBERTO SANTINI - ESCRIVENTE AUTORIZADO

As custas e emolumentos devidos por esta certidão já estão incluídas na data do documento a que se refere.

Certidão expedida em 18/05/2018.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP. XIV. 12. "d").

Código de controle de certidão :



15510518052018



Pag. 001/001

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/08/2019 às 09:03, sob o número WSNRE19702546869. Para mais detalhes, consulte o processo nº 102.1682-54.2018.8.26.0554 e código 750EBD5.



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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1021682-54.2018.8.26.0554**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
 Executado: **Claudiney Zerbinatti**

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

Vistos.

Preliminarmente à deliberação sobre o pedido de pgs. 59/60, providencie o exequente, em 10 dias, a vinda aos autos de cópia atualizada da matrícula do imóvel (pg. 61).

Após, tornem conclusos.

Silenciando, aguarde-se provocação no arquivo.

Int.

Santo André, 08 de outubro de 2019.

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

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1099/2019, foi disponibilizado na página 840/843 do Diário da Justiça Eletrônico em 10/10/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Maria Cristina de Oliveira Lima (OAB 203315/SP)

Teor do ato: "Vistos. Preliminarmente à deliberação sobre o pedido de pgs. 59/60, providencie o exequente, em 10 dias, a vinda aos autos de cópia atualizada da matrícula do imóvel (pg. 61). Após, tornem conclusos. Silenciando, aguarde-se provocação no arquivo. Int."

Santo André, 10 de outubro de 2019.

GUSTAVO DUARTE  
Escrevente Técnico Judiciário

Cristina de Oliveira Lima  
**Advogada**

Rua Henrique Monteiro, 90 – cj. 52 – 5º andar -  
Pinheiros – São Paulo – Capital – 05423-020 -  
Tel. 3812.8806

**EXMO. SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO  
FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.**

**PROC. Nº 1021682-54.2018.8.26.0554**

**CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA  
PEREIRA LTDA.**, pela advogada que constituiu, nos autos da **AÇÃO DE  
EXECUÇÃO** que promove em face de **CLAUDINEY ZERBINATTI**, vem,  
respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer a juntada da certidão  
atualizada da matrícula do imóvel indicado à penhora.

Termos em que,

P. Deferimento

São Paulo, 11 de outubro de 2019.

**MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA  
OAB/SP Nº 203.315**







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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1021682-54.2018.8.26.0554**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
 Executado: **Claudiney Zerbinatti**

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

Vistos.

Defiro a penhora dos direitos que o executado *Claudiney Zerbinatti* possui sobre o imóvel indicado pelo credor à fl. 65 , lavrando-se o competente termo, conforme art. 838, CPC.

**Pela imprensa oficial, intime-se o executado** (e seu cônjuge, se casado for) acerca da referida constrição judicial, bem como de que foi constituído depositário do referido bem imóvel.

Deverá, outrossim, ser observado os termos do art. 843, § 2º, CPC, quando de eventual alienação e arrematação do imóvel no que concerne ao valor a ser auferido, pois a quota pertencente aos coproprietários e cônjuge será preservada por ocasião do levantamento de valores fruto da hasta pública.

**Averbe-se a penhora através do sistema ARISP.**

Após o decurso do prazo supra, se nada de efetivamente providenciado, remetam-se os autos ao arquivo até nova provocação.

Intime-se.

Santo André, 22 de novembro de 2019.

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

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1245/2019, foi disponibilizado na página 899/904 do Diário da Justiça Eletrônico em 27/11/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Maria Cristina de Oliveira Lima (OAB 203315/SP)

Karin Cristina Feliciano Ferreira (OAB 173217/SP)

Teor do ato: "Vistos. Defiro a penhora dos direitos que o executado Claudiney Zerbinatti possui sobre o imóvel indicado pelo credor à fl. 65 , lavrando-se o competente termo, conforme art. 838, CPC. Pela imprensa oficial, intime-se o executado (e seu cônjuge, se casado for) acerca da referida constrição judicial, bem como de que foi constituído depositário do referido bem imóvel. Deverá, outrossim, ser observado os termos do art. 843, § 2º, CPC, quando de eventual alienação e arrematação do imóvel no que concerne ao valor a ser auferido, pois a quota pertencente aos coproprietários e cônjuge será preservada por ocasião do levantamento de valores fruto da hasta pública. Averbe-se a penhora através do sistema ARISP. Após o decurso do prazo supra, se nada de efetivamente providenciado, remetam-se os autos ao arquivo até nova provocação. Intime-se."

Santo André, 27 de novembro de 2019.

GUSTAVO DUARTE  
Escrevente Técnico Judiciário



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTO ANDRÉ**  
**FORO DE SANTO ANDRÉ**  
**3ª VARA CÍVEL**  
Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**TERMO DE PENHORA E DEPOSITO**

Processo Digital nº: **1021682-54.2018.8.26.0554**  
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
Exequente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
Executado: **Claudiney Zerbinatti**

Em Santo André, aos 28 de novembro de 2019, no Cartório da 3ª Vara Cível, do Foro de Santo André, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente **TERMO DE PENHORA dos direitos** que o executado **Claudiney Zerbinatti** possui sobre o Imóvel a saber: *"Um terreno constituído pelo Lote nº 03, da quadra, nº 22, Loteamento denominado Jardim do Mirante, de frente para a Rua Angra dos Reis, Matrícula nº 155.105 do 1º C.R.I. Santo André/SP"*; do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). **Claudiney Zerbinatti, CPF nº 498.699.909-59, RG nº 3.904.151.** Valor do débito: **R\$ 61.693,79-JUL/2018** 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.

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

**Comprovante de Remessa de Penhora**

O seu pedido de penhora foi registrado em nosso sistema.

Data da solicitação:	<b>04/12/2019</b>
Solicitante:	<b>SONIA MARA ROHWEDER DA SILVA</b>
Nº do Processo:	<b>1021682-542018</b>
Natureza da Execução:	<b>Execução Civil</b>

<b>Protocolo</b>	<b>Cartório</b>
PH000300907	Santo André - 01º Cartório

Cristina de Oliveira Lima  
**Advogada**

Rua Henrique Monteiro, 90 – cj. 52 – 5º andar -  
Pinheiros – São Paulo – Capital – 05423-020 -  
Tel. 3812.8806

**EXMO. SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO  
FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.**

**PROC. Nº 1021682-54.2018.8.26.0554**

**CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA  
PEREIRA LTDA.**, pela advogada que constituiu, nos autos da **AÇÃO DE  
EXECUÇÃO** que promove em face de **CLAUDINEY ZERBINATTI**, vem,  
respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer a nomeação de perito para  
avaliação do bem penhorado.

Termos em que,

P. Deferimento

São Paulo, 04 de dezembro de 2019.

**MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA  
OAB/SP Nº 203.315**



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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1021682-54.2018.8.26.0554**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
 Executado: **Claudiney Zerbinatti**

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

Vistos.

**1)** Fl.70: Para avaliação do imóvel sobre o qual recaiu a penhora (fl.68), nomeio o **SR. PAULO ROBERTO PEREIRA.**

Fixo seus honorários em R\$1000,00 (um mil reais).

Manifestem-se eventuais interessados, no prazo de 10 dias.

No mesmo prazo, deverá o exequente efetuar o depósito judicial do valor.

**2)** Comprovado o depósito, intime-se o avaliador para dar início aos trabalhos, com prazo de 30 dias para entrega do laudo técnico.

**3)** Após a apresentação do laudo, intimem-se as partes para manifestação a respeito no prazo de quinze (15) dias (art. 477, § 1º, CPC).

**4)** No silêncio, remetam-se os autos ao arquivo onde permanecerão aguardando provocação da parte interessada.

Int.

Santo André, 21 de janeiro de 2020.

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



Tribunal de Justiça de São Paulo Poder Judiciário

Sistema de Gerenciamento dos Auxiliares da Justiça

Olá, GUSTAVO DUARTE | Sair

Dados e Documentos dos Auxiliares da Justiça

(/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/Perfil/Index/3762) / Funções (/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/Funcoes/Index/3762) / Perito Admin



Auxiliar (/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/Perfil/Index/3762) / Funções (/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/Funcoes/Index/3762) / Perito

Áreas de Atuação Locais de Atuação Nomeações 1ª Instância Nomeações 2ª Instância

Pesquisa por nº de Processo

Search input field

Pesquisar

Exibir nomeações excluídas

Nomear

Table with columns: Setor, Nº do Processo, Data da Nomeação, Nome do Juiz, Honorários (R\$), Status, and action buttons (Alterar Status, Editar, Inserir Intercorrência / Punição, Remover).

Desenvolvido pela Secretaria de Tecnologia da Informação do TJSP - 37

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO DUARTE, liberado nos autos em 22/01/2020 às 14:19. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021682-54.2018.8.26.0554 e código 81CF344.



## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0028/2020, foi disponibilizado na página 955/959 do Diário da Justiça Eletrônico em 29/01/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Maria Cristina de Oliveira Lima (OAB 203315/SP)  
Karin Cristina Feliciano Ferreira (OAB 173217/SP)

Teor do ato: "1) Fl.70: Para avaliação do imóvel sobre o qual recaiu a penhora (fl.68), nomeio o SR. PAULO ROBERTO PEREIRA. Fixo seus honorários em R\$1000,00 (um mil reais). Manifestem-se eventuais interessados, no prazo de 10 dias. No mesmo prazo, deverá o exequente efetuar o depósito judicial do valor. 2) Comprovado o depósito, intime-se o avaliador para dar início aos trabalhos, com prazo de 30 dias para entrega do laudo técnico. 3) Após a apresentação do laudo, intemem-se as partes para manifestação a respeito no prazo de quinze (15) dias (art. 477, § 1º, CPC). 4) No silêncio, remetam-se os autos ao arquivo onde permanecerão aguardando provocação da parte interessada."

Santo André, 29 de janeiro de 2020.

GUSTAVO DUARTE  
Escrevente Técnico Judiciário

**SÃO PAULO TRIBUNAL DE JUSTIÇA - SP**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**EXTRATO DE CONTA JUDICIAL**

Data de Emissão: 07/02/2020 às 12:10

CONTA JUDICIAL :2200108176156 Parcela:0001  
 Numero Processo:10216825420188260554 Ag:5596  
 Tribunal :TRIBUNAL DE JUSTICA  
 Comarca :SANTO ANDRE  
 Orgao :3ª VARA CÍVEL  
 Reu :CLAUDINEY ZERBINATTI  
 Autor :CIPER COMERCIAL E IMOBILIARIA  
 Valor do capital inicial : 1.000,00  
 Saldo atual de capital : 1.000,00  
 Valor bloqueado projetado : 0,00  
 Valor agend.p/resgate projet. : 0,00  
 Saldo projetado p/ 07.02.2020: 1.000,08  
 Periodo :04.02.2020 A 06.02.2020

-----  
 (\*) LCTO.DO DIA E SDO.PROJ. SUJEITO A ALTERACOES  

DATA	Historico	Valor
06.02.20	Aplicação Capital	1.000,00C
	Saldo do período	0,00C



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

**COMARCA DE SANTO ANDRÉ**

**FORO DE SANTO ANDRÉ**

**3ª VARA CÍVEL**

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

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

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min**

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1021682-54.2018.8.26.0554**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
 Executado: **Claudiney Zerbinatti**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que trasladei cópias do processo nº 1018422-32.2019 (Embargos à Execução) para estes autos. Nada Mais. Santo André, 07 de fevereiro de 2020. Eu, \_\_\_\_, BRUNO HENRIQUE MARTINS, Escrevente Técnico Judiciário.



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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1018422-32.2019.8.26.0554**  
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução**  
 Embargante: **Claudiney Zerbinatti**  
 Embargado: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

**CLAUDINEI ZEBINATTI** ingressou com embargos à execução movida por **CIPER COMERCIAL E IMOIBILIÁRIA PEREIRA LTDA.** Alegou, em síntese, excesso de execução, pois “a taxa de juros aplicada é superior a aquela contratada” (sic – pg. 05), ressaltando que “a embargada deixou de observar a taxa de juros efetiva contratada e autorizada por lei (12% ao ano) e **APLICOU A DE 12,68% AO ANO**”, entendendo que “as 180 (cento e oitenta) prestações deveriam ter o valor de R\$ 375,82 (trezentos e setenta e cinco reais e oitenta e dois centavos), ao invés dos R\$ 388,50 (trezentos e oitenta e oito reais e cinquenta centavos)” (sic – pg. 06), razão pela qual invocou o art. 476 do Código Civil. Requereu a procedência dos embargos e a consequente extinção da execução, condenando-se a embargada em custas, despesas processuais e honorários advocatícios (pg. 01/ 09). Houve emenda à inicial (pg. 36/49).

A embargada apresentou impugnação (pg. 53/59) e aduziu que o embargante assinou e rubricou o compromisso de compra e venda, bem como o instrumento de cessão de direitos e obrigações firmado em 26/10/2010, asseverando que a “Tabela Price é um dos métodos de amortização que se propõe a determinar o valor de uma prestação constante” (sic – pg. 55), sendo que “As planilhas acostadas pelo embargante, às fls. 12 a 19, não respeitaram os termos do contrato para cálculo das parcelas de preço, especialmente com relação á aplicação da Tabela Price” (sic – pg. 59), pugnando pela improcedência dos embargos e a condenação do



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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

embargante em verbas sucumbenciais.

O relatório.

**DECIDO.**

Passo a conhecer diretamente o pedido, nos termos do art. 920, inc. II, c.c. art. 355, inc. I, ambos do CPC, por ser desnecessária maior dilação probatória, já que a prova documental já produzida basta para o adequado equacionamento das questões relevantes ao desfecho da ação.

Os embargos são **improcedentes**.

Tratando-se de nítido direito patrimonial e de natureza disponível, possibilitando às partes transigirem a qualquer momento, inclusive por meios extrajudiciais, prescinde a intervenção judicial para a realização de audiência de conciliação entre as partes. Ademais: “*Até mesmo a audiência de conciliação e mediação prevista no art. 334 do Novo CPC poderá ser designada pelo juiz, mas a aplicação da regra não é vinculativa, de forma que sua designação será apenas uma opção do juiz (...)*” (Daniel Amorim Assumpção Neves, “Novo Código de Processo Civil Comentado”, Ed. Juspodivm, 2ª ed., Salvador, 2017, p. 1505).

Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL - DESIGNAÇÃO DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO - OBRIGATORIEDADE NÃO RECONHECIDA - DESINTERESSE NA COMPOSIÇÃO DA LIDE MANIFESTADA PELA PARTE CONTRÁRIA - POSSIBILIDADE DE COMPOSIÇÃO AMIGÁVEL A QUALQUER MOMENTO, SEM A NECESSIDADE DE INTERVENÇÃO DO JUÍZO - DECISÃO MANTIDA. Recurso desprovido.” (TJSP - 25ª Câmara de Direito Privado; Agr. Instr. nº 2015018-76.2013.8.26.0000; rel. Desembargador EDGARD ROSA; j. 31/10/2013).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - BEM MÓVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REPARAÇÃO DE DANOS - DESIGNAÇÃO DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO - PREJUÍZO - INOCORRÊNCIA. A nova sistemática processual visa a estimular a autocomposição em fase processual preliminar. A realização da audiência de conciliação não importa prejuízo à parte. Princípio *pas de nullité sans grief*. RECURSO DESPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO.” (TJSP - 26ª Câmara de Direito Privado; Agr. Instr. nº 2180134-32.2016.8.26.0000; rel. Desembargador ANTÔNIO



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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

NASCIMENTO; j. 29/09/2016).

No mais, anoto que o embargante é cessionário do Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações havidos de Tadeu Nogueira e Maria Rosana de Lira Nogueira, tendo como anuente a embargada, nos termos do contrato firmado em 23/04/2014 (pg. 30/32), tendo se sub-rogado em todos os direitos e obrigações do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra firmado em 12/12/2009 e do aditamento firmado em 27/12/2009 (cláusula 9ª – pg. 31), sendo que não providenciou a juntada dos referidos documentos.

Insurge-se o embargante contra o débito exigido pela embargada na demanda executiva (R\$61.693,79, sendo R\$23.038,60 – parcelas vencidas e R\$38.655,19 – parcelas vincendas), asseverando excesso de execução.

Entrementes, não indicou o valor que entende devido, limitando-se a dizer que o valor de cada parcela seria de R\$375,82 e não de R\$388,80, conforme planilhas de pg. 12/15 e 16/19, tendo em vista a utilização de índices de juros incorretos e utilização da tabela price.

Nessa toada, malgrado alegue, no seu entendimento, incidência equivocada de juros em razão da utilização da tabela price, ressalto que o embargante não indicou o valor que entende correto, ônus que lhe incumbia por disposição legal.

Ainda, além de admitir a inadimplência em razão de desemprego (pg. 04), situação que deve ser respeitada, não o legitima ao descumprimento da obrigação, tampouco elide o débito que, aliás, decorre desde a parcela do mês de março/2016, conforme planilha de débito da demanda executiva.

Destarte, com fundamento no art. 917, § 4º, inc. II, do CPC, prescinde analisar o excesso alegado. A propósito:

“Embargos à execução de título extrajudicial. Duplicata. Entrega da mercadoria comprovada. A entrega da mercadoria foi devidamente comprovada. A divergência entre o número do comprovante e o número da nota fiscal foi justificada. Inicialmente, houve a emissão da nota fiscal nº 386248, à qual está relacionado o comprovante de entrega da mercadoria. Após a entrega, houve emissão de uma segunda nota fiscal (nº 386373), em substituição à nota anterior. A negativa de existência do



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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

negócio jurídico subjacente tangencia as raias da litigância frívola. Excesso de execução. Descumprimento do disposto no art. 917, §3º, do Código de Processo Civil. A legislação de regência exigia que a embargante declinasse desde logo o valor que entendia excessivo (CPC, art. 917, §3º). E, ao contrário do que ela pretende fazer crer, a discriminação do excesso não lhe seria nem um pouco difícil. Bastaria elaborar simples cálculos aritméticos. A regra é clara: se o embargante não declina desde logo o montante excessivo, o juiz não examinará a alegação de excesso de execução (CPC, art. 917, §4º, inc. II). Apelação não provida.”

(TJSP - 12ª Câmara de Direito Privado; Apel. nº 1008022-24.2017.8.26.0361; rel. Desembargadora SANDRA GALHARDO ESTEVES; j. 16/03/2018)

Observo que o sistema adotado para a amortização do empréstimo foi o chamado “Sistema Francês de Amortização”, mais conhecido com “Tabela Price” que se caracteriza pelo pagamento do principal em prestações iguais, periódicas e sucessivas; os juros são calculados sobre o saldo devedor e o valor da amortização é a diferença entre o valor dos juros e da prestação.

Ademais, havendo previsão contratual, tratando-se de contrato celebrado após a edição da Medida Provisória nº 2170, de 31.03.2000, admite-se plenamente a capitalização de juros, desde sua entrada em vigor. Nesse sentido:

“PROCESSO CIVIL – RECURSO ESPECIAL – NEGATIVA DE PROVIMENTO – AGRAVO REGIMENTAL – CONTRATO BANCÁRIO – JUROS – LIMITAÇÃO AFASTADA – CAPITALIZAÇÃO MENSAL – CONTRATO POSTERIOR À EDIÇÃO DA MP 2.170/2000 – POSSIBILIDADE – DESPROVIMENTO.

1 – No que concerne aos juros remuneratórios, este Sodalício, em inúmeros julgados, firmou-se no sentido de que, com a edição da Lei 4.595/64, não se aplicam as limitações fixadas pelo Decreto 22.626/33, de 12% ao ano, aos contratos celebrados com instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional (Súmula 596 do STF), salvo nas hipóteses de legislação específica. Precedentes (REsp 436.191/RS, 436.214/RS e 324.813/RS).

2 – Quanto à capitalização mensal dos juros (anatocismo), o entendimento prevalecente nesta Corte era no sentido de que esta somente seria admitida em casos específicos, previstos em lei (cédulas de crédito rural, comercial e industrial), conforme enunciado sumular nº 93/STJ. Com a edição da MP 2.170, de 31.03.2000, passou-se a admitir a capitalização mensal aos contratos firmados posteriormente à sua entrada em vigor, desde que houvesse previsão contratual. Verificando-se, *in casu*, o preenchimento desta condição, há de ser permitida a sua incidência.



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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

3 – Agravo Regimental desprovido” (STJ – AgRg no Recurso Especial nº 691.257 – RS – Rel. Min. Jorge Scartezini – j. 20 de outubro de 2005).

O C. Órgão Especial do Tribunal de Justiça, por seu turno, decidiu pela constitucionalidade da medida, nos seguintes termos:

“INCIDENTE DE INCONSTITUCIONALIDADE. MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.963-17/2000, REEDITADA PELA MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.170/2001, CAPITALIZAÇÃO DE JUROS EM CONTRATO DE MÚTUO BANCÁRIO, CELEBRADO A PARTIR DE 31 DE MARÇO DE 2000. POSSIBILIDADE. CONTRATO DE MÚTUO BANCÁRIO, NÃO SE APLICA O ARTIGO 591 DO CÓDIGO CIVIL, PREVALECE A REGRA ESPECIAL DA MEDIDA PROVISÓRIA Nº 2.170/2001. PRECEDENTES DO STJ. ARGUIÇÃO DESACOLHIDA, COMPATIBILIDADE DA LEI COM O ORDENAMENTO FUNDANTE” (Arguição de inconstitucionalidade nº 0128514-88.2011, Órgão Especial do Tribunal de Justiça, Relator RENATO NALINI, j. 24.8.11).

Ademais, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor não significa conceder tudo o que o consumidor pretende, como se não houvesse contrato, outras leis aplicáveis à espécie e entendimento jurisprudencial uniformizado. Nesse sentido:

“JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Matéria de direito. Questão fática superada por documentos. Preliminar rejeitada.

EMBARGOS À EXECUÇÃO. Aplicação do CDC. Arguição fundamentada na excessividade dos encargos contratuais. Desacolhimento. Inexistência de limite legal dos juros remuneratórios. Sujeição às taxas cobradas no mercado financeiro. Ausência de comprovação de excessividade, em relação às taxas das demais instituições. Recurso improvido.

JUROS REMUNERATÓRIOS. Incidência da Lei nº 4.595/64, da qual resulta não mais existir para as instituições financeiras a restrição da Lei de Usura. Possibilidade de cobrança de juros superiores a 12% ao ano. Recurso improvido.

ANATOCISMO. Capitalização mensal de juros ínsita aos contratos bancários. Ausência de ilegalidade. Contrato firmado em 2007. Incidência da Medida Provisória nº 1.963-17/2000, a qual passou a admitir expressamente a capitalização mensal de juros. Recurso improvido.

COMISSÃO DE PERMANÊNCIA. Inexistência de cumulação com a correção monetária. Legalidade da cobrança da comissão de permanência no período da inadimplência. Recurso improvido.”

(TJSP - 17ª Câmara de Direito Privado; Apel. nº 9228882-54.2008.8.26.0000; rel. Desembargador ERSON T. OLIVEIRA; j. 15/08/2012)



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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

Ante o exposto, **julgo improcedentes** os embargos e resolvo o mérito nos termos do art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil.

Em razão da sucumbência, **condeno** o embargante ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa, na forma do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, ficando suspensa a exigibilidade (art. 98, § 3º, do CPC), tendo em vista a gratuidade deferida (pg. 50).

**Traslade-se** cópia desta decisão para a demanda executiva (procedimento nº 1008646-81.2015.8.26.0554).

Com o trânsito em julgado, **anotem-se** a extinção e **arquivem-se** os autos.

P.R.I.

Santo André, 02 de dezembro de 2019.

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

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

Processo Digital nº: **1018422-32.2019.8.26.0554**  
 Classe – Assunto: **Embargos À Execução - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução**  
 Embargante: **Claudiney Zerbinatti**  
 Embargado: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - TRÂNSITO EM JULGADO**

Certifico e dou fé que a r. sentença de fls. 72/77 transitou em julgado em 31 de janeiro de 2020. Nada Mais. Santo André, 07 de fevereiro de 2020. Eu, \_\_\_\_, BRUNO HENRIQUE MARTINS, Escrevente Técnico Judiciário.

Cristina de Oliveira Lima  
**Advogada**

Rua Henrique Monteiro, 90 – cj. 52 – 5º andar -  
Pinheiros – São Paulo – Capital – 05423-020 -  
Tel. 3812.8806

**EXMO. SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO  
FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.**

**PROC. Nº 1021682-54.2018.8.26.0554**

**CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA  
PEREIRA LTDA.**, pela advogada que constituiu, nos autos da **AÇÃO DE  
EXECUÇÃO** que promove em face de **CLAUDINEY ZERBINATTI**, vem,  
respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer a juntada do comprovante de  
recolhimento dos honorários periciais.

Termos em que,

P. Deferimento

São Paulo, 10 de fevereiro de 2.020.

**MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA  
OAB/SP Nº 203.315**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SAO PAULO**  
**GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA**

**Autor: CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA**

**Réu: Claudiney Zerbinatti**

**Santo André Foro De Santo Andr - Cartório Da 3ª. Vara Cível**

**Processo: 10216825420188260554 - ID 08102000094185820**

**GUIA C/ Núm. CONTA JUDICIAL DISPONIVEL NO DIA SEGUINTE AO**

**PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIARIO>GUIA DEP.JUDICIAL**

**Texto de Responsabilidade do Depositante: HONORÁRIOS PERICIA**

**IS - QUADRA 22 - LOTE 03 - JD MIRANTE.**

Recibo do Pagador

**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 82480.551173 6 82170000100000

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço  
 CIPER COMERCIAL E IMOBILIARIA CNPJ: 61.649.034/0001-04  
 TRIBUNAL DE JUSTICA.SP - PROCESSO: 10216825420188260554, Santo André Foro De Santo Andr - Cartório Da 3ª. Vara Cível 3ª Vara Cível

Sacador/Avalista

Nosso-Número 28365850082480551	Nr. Documento 8102000094185820	Data de Vencimento 06/04/2020	Valor do Documento 1.000,00	(=) Valor Pago 1.000,00
-----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	--------------------------------	----------------------------

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço  
 BANCO DO BRASIL S/A

Agência/Código do Beneficiário  
 2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica

**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 82480.551173 6 82170000100000

Local de Pagamento  
**PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO**

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ  
 BANCO DO BRASIL S/A

Data do Documento 04/02/2020	Nr. Documento 8102000094185820	Espécie DOC ND	Aceite N	Data do Processamento 04/02/2020
Uso do Banco 8102000094185820	Carteira 17	Espécie R\$	Quantidade xValor	

Informações de Responsabilidade do Beneficiário  
 GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 08102000094185820 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep

Data de Vencimento  
 06/04/2020  
 Agência/Código do Beneficiário  
 2234 / 99747159-X

Nosso-Número  
 28365850082480551

(=) Valor do Documento  
 1.000,00

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(=) Valor Cobrado

1.000,00

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço  
 CIPER COMERCIAL E IMOBILIARIA CNPJ: 61.649.034/0001-04  
 TRIBUNAL DE JUSTICA.SP - PROCESSO: 10216825420188260554, Santo André Foro De Santo Andr - Cartório Da 3ª. Vara Cível 3ª Vara Cível

Sacador/Avalista

Código de Baixa

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/02/2020 às 13:20, sob o número WSNE20700301941 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021682-54.2018.8.26.0554 e código 83B3860.



net empresa

**Comprovante de Transação Bancária**

Boleto de Cobrança

Data da operação: 06/02/2020

Nº de controle: 891.444.130.758.919.923 | Documento: 0001069

Conta de débito: **Agência: 0085 | Conta: 0236386-0 | Tipo: Conta-Corrente**Empresa: **CIPER COMERCIAL E IMOBILIARIA PEREIRA LTDA | CNPJ: 061.649.034/0001-04**Código de barras: **00190 00009 02836 585006 82480 551173 6 82170000100000**Banco destinatário: **001 - BANCO DO BRASIL S.A.**Razao Social **BANCO DO BRASIL S.A. . SETOR PUBLICO RJ**

Beneficiário:

Nome Fantasia **SISTEMA DJO . DEPOSITO JUDICIAL**

Beneficiário:

CPF/CNPJ Beneficiário: **000.000.000/4906-95**Razao Social Sacador **Não informado**

Avalista:

CPF/CNPJ Sacador **Não informado**

Avalista:

Instituição Recebedora: **237 - BANCO BRADESCO S.A.**Nome do Pagador: **SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA**CPF/CNPJ do Pagador: **051.174.001/0001-93**Data de débito: **06/02/2020**Data de vencimento: **06/04/2020**Valor: **R\$ 1,000.00**Desconto: **R\$ 0.00**Abatimento: **R\$ 0.00**Bonificação: **R\$ 0.00**Multas: **R\$ 0.00**Juros: **R\$ 0.00**Valor total: **R\$ 1,000.00**Descrição: **HONORARIOS PERICIAIS QD.22/3 JM**

A transação acima foi realizada por meio do Bradesco NET EMPRESA

**Autenticação**

q@KgNuLT mXgBlrln #P2ugtms Y3#TA7R\* WvieTexF mpGicKMP @Bo7G2he yfenZdYj  
 317yX?sX QIpaqK#@ F@r91RBg IjG5\*93S xf\*t2RyQ MTsi2Aac ?QT\*H\*wb 3JiUieVE  
 FVY13A@# Of9@q6Gp p27KVX\*U cyd6?Mjy YDtRmz?q uqESBQBa 06911200 00660000

**SAC - Serviço de Apoio ao Cliente**Alô Bradesco  
0800 704 8383Deficiente Auditivo ou de Fala  
0800 722 0099Cancelamentos, Reclamações e Informações.  
Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.Demais telefones  
consulte o site  
Fale Conosco.**Ouvidoria**

0800 727 9933

Atendimento de segunda a sexta-feira, das 8h às 18h, exceto feriados.

Responder a todos Excluir Lixo Eletrônico Bloquear ...

Entregue: INICIO DOS TRABALHOS- Processo Digital nº: 1021682-54.2018.8.26.0554

**SONIA MARA ROHWEDER DA SILVA**  
Qui, 13/02/2020 10:43  
paulo.perito@hotmail.com

INICIO DOS TRABALHOS- Pro...  
23 KB

**A sua mensagem foi entregue aos seguintes destinatários:**  
[paulo.perito@hotmail.com](mailto:paulo.perito@hotmail.com) ([paulo.perito@hotmail.com](mailto:paulo.perito@hotmail.com))

Assunto: INICIO DOS TRABALHOS- Processo Digital nº: 1021682-54.2018.8.26.0554

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SONIA MARA ROHWEDER DA SILVA, liberado nos autos em 13/02/2020 às 10:45 :  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021682-54.2018.8.26.0554 e código 8415035.

PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

---

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.

Processo 1021682-54.2018.8.26.0554

PAULO ROBERTO PEREIRA, Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de Execução, requerida por Ciper Comercial e Imob. Pereira Ltda em face de CLAUDINEY ZERBINATTI, processo em curso por este r. Juízo, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, para, expor O QUE SE SEGUE:

Este vistor efetuou várias diligências no sentido de vistoriar o imóvel, para o cabal cumprimento dos trabalhos de avaliação, contudo o imóvel encontra-se com indícios de fase de acabamento da construção, que sequer esta averbada junto a PMSA.

Foi deixado vários recados com o vizinho, para o requerido entrar em contato, mas ignorou, segundo o vizinho.

Desta forma, requer seja concedido ordem de arrombamento, bem como o auxílio de força policial, se necessário, para a realização da necessária vistoria.

Nestes Termos  
P. Deferimento.

Santo André, 24de Julho de 2020.

Paulo Roberto Pereira  
Avaliador Judicial



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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1021682-54.2018.8.26.0554**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
 Executado: **Claudiney Zerbinatti**

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

Vistos.

Ante as alegações do perito quanto à impossibilidade de efetuar a vistoria no imóvel por resistência do executado, defiro o arrombamento do imóvel bem como o auxílio de força policial, se necessário para que seja realizada a diligência.

**A presente decisão servirá de ofício,** cabendo ao Sr. Perito o seu encaminhamento.

Intime-se.

Santo André, 27 de julho de 2020.

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





Karin Cristina F. Ferreira

Advogada

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ NO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**PROC. nº.....**            **1008646-81.2015.8.26.0008**  
**AÇÃO:.....**            Execução de Título Extrajudicial  
**EMBARGADA:.....**      Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.  
**EMBARGANTE:.....**     Claudiney Zerbinatti

**CLAUDINEY ZERBINATTI**, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, por sua advogada, vem, respeitosamente, expor e requerer o quanto segue:

**01.**        Como alegado em sede de Embargos à Execução, o executado foi dispensado da empresa onde trabalhava registrado e sobrevive através dos proventos de uma pequena empresa, conforme comprova o documento nº 01, com rendimento médio mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

# Ferreira

Karin Cristina F. Ferreira

Advogada

**02.** Tal situação de desemprego, combinada com a abertura de uma empresa nova, não permitiram que o executado pagasse as prestações à exequente, cuja inadimplência deu origem a presente execução.

**03.** Entretanto, o executado conseguiu receber de seu antigo empregador as verbas rescisórias de forma parcelada e, para tentar colocar fim a esta demanda, depositou no dia 21/07/2020 a importância de 30% (trinta por cento) do valor atualizado do débito, já computada a parcela a vencer em 30/07/2020.

**04.** Assim sendo, objetivando demonstrar absoluta boa-fé e evitar ser expropriado do bem, no qual já incorporou benfeitorias e pretende utilizá-lo como moradia, o executado pretende liquidar a presente execução nos moldes do artigo 916 do CPC, ou seja, efetivando o depósito de 30% do valor do débito atualizado e o saldo em 6 prestações mensais e sucessivas.

**05.** Vale salientar que com o recebimento de suas verbas rescisórias, o executado pretende colocar em dia o contrato imobiliário e prosseguir com o pagamento das prestações a vencer.

**06.** Esclarece o executado que, mensalmente, junto com o depósito da moratória, efetivará, também, o pagamento da prestação com vencimento todo dia 30 dos próximos meses, a fim de reestabelecer o contrato firmado.

**07.** Relativamente à planilha ora apresentada, por ser beneficiário da gratuidade de justiça concedida nos autos dos Embargos à Execução, o exequente deixou de computar o valor das custas processuais e verbas sucumbenciais, haja vista que o montante recebido será insuficiente para arcar com tais valores.

# Ferreira

Karin Cristina F. Ferreira

Advogada

**08.** Finalmente, esclarece o executado que não recebeu qualquer recado de vizinho sobre a passagem do perito avaliador no terreno. **Inclusive, por não morar naquela localidade,** o executado não tem amizade com qualquer pessoa da região.

**09.** Assim sendo, no caso da exequente insistir com a realização da perícia de avaliação do imóvel, o executado requer que o Sr. Perito indique o dia e horário da vistoria para abertura do imóvel, sem necessidade, obviamente, de qualquer medida de arrombamento ou força, como sugerido na petição de p. 87.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 27 de julho de 2020.

**KARIN CRISTINA FELICIANO FERREIRA**

**OAB SP 173.217**



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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1018422-32.2019.8.26.0554**  
 Classe – Assunto: **Embargos À Execução - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução**  
 Embargante: **Claudiney Zerbinatti**  
 Embargado: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**

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

Vistos.

Para apreciação do pedido de Justiça Gratuita, a parte requerente deverá, no prazo de quinze (15) dias, **apresentar documentos hábeis a demonstrar sua precária situação financeira**, principalmente a última declaração de imposto de renda entregue à Receita Federal, com relação de bens e rendimentos, sob pena de indeferimento do benefício (CPC, art.99, § 2º).

Contudo, em igual prazo e desde logo, poderá recolher as custas judiciais e despesas processuais, bem como a taxa previdenciária relativa à procuração ad judicia, sob pena de indeferimento e extinção, sem nova intimação.

Int.

Santo André, 09 de agosto de 2019.

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

# Ferreira

Karin Cristina F. Ferreira

Advogada

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ NO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**PROC. nº.....**                    **1018422-32.2019.8.26.0554**  
**AÇÃO:.....**                    Embargos à Execução  
**EMBARGADA:.....**            Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.  
**EMBARGANTE:.....**        Claudiney Zerbinatti

**CLAUDINEY ZERBINATTI**, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, por sua advogada, vem, respeitosamente, em cumprimento ao despacho de p. 34, requerer a juntada da última Declaração de Imposto de Renda do embargante (**DOC. 01**), a fim de comprovar suas alegações acerca da impossibilidade de suportar o pagamento das custas e despesas processuais.

De início é importante enfatizar que os rendimentos do último ano calendário do executado montam a quantia de R\$ 37.440,00 (trinta e sete mil quatrocentos e quarenta reais), dos quais R\$ 12.000,00 (doze mil reais) são pagos a título de pensão alimentícia para sua filha Giane Gonçalves. É o que demonstra o seu ajuste anual do Imposto de Renda.

# Ferreira

Karin Cristina F. Ferreira

Advogada

Portanto, restam-lhe anualmente para subsistência a quantia de R\$ 25.440,00 (vinte e cinco mil quatrocentos e quarenta reais), ou seja, R\$ 2.120,00 (dois mil cento e vinte reais) por mês, o que equivalem a pouco mais de 2 salários mínimos.

Desta forma, resta comprovada a impossibilidade do embargante arcar com o pagamento das custas e despesas processuais, razão pela qual reitera o pedido de gratuidade de justiça.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 05 de agosto de 2019.

**KARIN CRISTINA FELICIANO FERREIRA**

**OAB SP 173.217**

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL - OPÇÃO PELAS DEDUÇÕES LEGAIS  
DECLARAÇÃO ORIGINAL

## IDENTIFICAÇÃO DO DECLARANTE

CPF do declarante 498.699.909-59	Nome do declarante CLAUDINEY ZERBINATTI	Telefone (11) 41297708
Endereço RUA REVERENDO PAULO LEIVAS MACALAO,	Número 50	Complemento CASA
Bairro/Distrito PQ SELECTA	CEP 09791-410	Município SAO BERNARDO DO CAMPO
		UF SP

(Valores em Reais)

TOTAL RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS	37.440,00
IMPOSTO DEVIDO	26,12
IMPOSTO A RESTITUIR	0,00
SALDO DO IMPOSTO A PAGAR	26,12
IMPOSTO A PAGAR GANHO DE CAPITAL - MOEDA EM ESPÉCIE	0,00
PARCELAMENTO (Vencimento da 1a quota em 30/04/2019) NÚMERO DE QUOTAS	1
VALOR DA QUOTA	26,12

Declaração recebida via Internet JV  
pelo Agente Receptor SERPRO  
em 23/04/2019 às 14:37:08  
0481642496

Sr(a) CLAUDINEY ZERBINATTI, inscrito no CPF sob o nº 498.699.909-59.

O NÚMERO DO RECIBO de sua declaração apresentada em 23/04/2019, às 14:37:08, é:

03.00.44.15.01 - 13

Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Ele é obrigatório para:

- retificar esta declaração;
- gerar um código de acesso para obter informações e realizar serviços disponíveis na página da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil na Internet, tais como:
  - Meu Imposto de Renda (Extrato da DIRPF):
    - informação da situação do processamento;
    - apresentação de eventuais pendências e orientações sobre como resolvê-las;
    - alteração ou cancelamento de débito automático das quotas;
    - exibição de quotas do imposto em atraso e emissões dos Documentos de Arrecadação de Receitas Federais (Darf) atualizados.
  - Situação Fiscal:
    - Informação de eventuais pendências, inclusive as relativas à Dívida Ativa da União, e orientação sobre como regularizá-las.

Atenção: Guarde este número para informá-lo na declaração do exercício de 2020, no campo "número do recibo da declaração do ano anterior".

#### Informações sobre a Impressão do Darf

O programa da Declaração de Ajuste Anual do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física permite a impressão do Darf para pagamento de todas as quotas, inclusive as em atraso. O Darf será impresso acrescido de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (Selic), para títulos federais, acumulada mensalmente, calculados a partir de 01/05/2019 até o mês anterior ao do pagamento e de 1% no mês do pagamento.

Se o pagamento da quota for efetuado após o seu vencimento, incidirá multa de mora de 0,33% ao dia, observado o limite máximo de 20%.

Para impressão do Darf o contribuinte deve utilizar a opção **Declaração / Imprimir / Darf do IRPF** e selecionar a quota para impressão.

No caso de quotas decorrentes de declarações retificadoras que ocorra mudança de imposto a pagar, para impressão do DARF acesse o Portal e-CAC na página do site da RFB na internet, no endereço <rfb.gov.br>. Em seguida, clique em "**Declarações e Demonstrativos**", selecione o serviço "**Meu Imposto de Renda (Extrato da DIRPF)**". Na lista dos Serviços encontrados clique em "**Pagamento - Consultar Débitos, Emitir DARF e Alterar Quotas**". Após visualizar o quantitativo de quotas e a situação de cada uma delas, clique no ícone "**Impressão**" para emitir o DARF do mês desejado.

Acompanhe o processamento da sua declaração no e-CAC ou no seu dispositivo móvel.



**NOME: CLAUDINEY ZERBINATTI**  
**CPF: 498.699.909-59**  
**DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL**

**IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA**  
**EXERCÍCIO 2019** <sup>fls. 07</sup>  
**ANO-CALENÁRIO 2018**

### IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome: CLAUDINEY ZERBINATTI CPF: 498.699.909-59  
Data de Nascimento: 23/02/1964 Título Eleitoral: 006173682330  
Possui cônjuge ou companheiro(a)? Não  
Houve mudança de endereço? Não  
Um dos declarantes é pessoa com doença grave ou portadora de deficiência física ou mental? Não

Endereço: RUA REVERENDO PAULO LEIVAS MACALAO, Número: 50  
Complemento: CASA Bairro/Distrito: PQ SELECTA  
Município: SÃO BERNARDO DO CAMPO UF: SP  
CEP: 09791-410 DDD/Telefone: (11) 4129-7708  
E-mail: DDD/Celular:

Natureza da Ocupação: 12 PROPRIETÁRIO DE EMPRESA OU DE FIRMA INDIVIDUAL OU EMPREGADOR-TITULAR  
Ocupação Principal: 120 DIRIGENTE, PRESIDENTE E DIRETOR DE EMPRESA INDUSTRIAL, COMERCIAL OU PRESTADORA DE SERVIÇOS  
Tipo de declaração: Declaração de Ajuste Anual Original  
Nº do recibo da última declaração entregue do exercício de 2018: 13.08.03.76.06-46

### DEPENDENTES

Sem Informações

### ALIMENTANDOS

NOME	RESIDENTE	DATA DE NASCIMENTO	CPF
GIANE GONCALVES PENSÃO AMIGAVEL EM JUIZO	No Brasil	21/02/1978	279.185.348-08

### RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELO TITULAR

(Valores em Reais)

NOME DA FONTE PAGADORA	REND. RECEBIDOS DE PES. JURÍDICA	CONTR. PREVID. OFICIAL	IMPOSTO RETIDO NA FONTE	13º SALÁRIO	IRRF SOBRE 13º SALÁRIO
VERTICALE - EMPREITEIRA DE OBRAS LTDA ME CNPJ/CPF: 28.552.386/0001-63	20.400,00	2.244,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>20.400,00</b>	<b>2.244,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELOS DEPENDENTES

Sem Informações

**NOME: CLAUDINEY ZERBINATTI****CPF: 498.699.909-59****DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL****IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA****EXERCÍCIO 2019****ANO-CALENDÁRIO 2018**

fls. 08

**RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA FÍSICA E DO EXTERIOR PELO TITULAR**

(Valores em Reais)

**NIT/PIS/PASEP:**

		RENDIMENTOS			
		TRABALHO NÃO ASSALARIADO	ALUGUÉIS	PENSÃO ALIMENTÍCIA E OUTROS	EXTERIOR
JAN	1.420,00		0,00	0,00	0,00
FEV	1.420,00		0,00	0,00	0,00
MAR	1.420,00		0,00	0,00	0,00
ABR	1.420,00		0,00	0,00	0,00
MAI	1.420,00		0,00	0,00	0,00
JUN	1.420,00		0,00	0,00	0,00
JUL	1.420,00		0,00	0,00	0,00
AGO	1.420,00		0,00	0,00	0,00
SET	1.420,00		0,00	0,00	0,00
OUT	1.420,00		0,00	0,00	0,00
NOV	1.420,00		0,00	0,00	0,00
DEZ	1.420,00		0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>17.040,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

		DEDUÇÕES			CARNÊ-LEÃO	
		PREVIDÊNCIA OFICIAL	QUANTIDADE DE DEPENDENTES	PENSÃO ALIMENTÍCIA	LIVRO CAIXA	DARF PAGO CÓD. 0190
JAN	0,00		0	0,00	0,00	0,00
FEV	0,00		0	0,00	0,00	0,00
MAR	0,00		0	0,00	0,00	0,00
ABR	0,00		0	0,00	0,00	0,00
MAI	0,00		0	0,00	0,00	0,00
JUN	0,00		0	0,00	0,00	0,00
JUL	0,00		0	0,00	0,00	0,00
AGO	0,00		0	0,00	0,00	0,00
SET	0,00		0	0,00	0,00	0,00
OUT	0,00		0	0,00	0,00	0,00
NOV	0,00		0	0,00	0,00	0,00
DEZ	0,00		0	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



NOME: CLAUDINEY ZERBINATTI

CPF: 498.699.909-59

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA <sup>fls. 400</sup>  
EXERCÍCIO 2019 ANO-CALENDÁRIO 2018

DECLARAÇÃO DE BENS E DIREITOS

(Valores em Reais)

CÓDIGO	DISCRIMINAÇÃO	SITUAÇÃO EM	
		31/12/2017	31/12/2018
13	- ENTRADA PARA AQUISICAO DE UM TERRENO SITO A RUA ANGRA DOS REIS, N.O 329 - JARDIM MIRANTE - CONDOMINIO MARACANA - SANTO ANDRE - SP 105 - BRASIL Inscrição Municipal (IPTU): 23.188.003 Logradouro: RUA ANGRA DOS REIS Comp.: Município: SANTO ANDRÉ Área Total: 88,5 m² Registrado no Cartório: Não	26.274,05	26.274,05
		Nº: 329	
		Bairro: JARDIM MIRANTE - CONDOMINIO MARACANA	
		UF: SP CEP: 09122-050	
		Data de Aquisição: 23/04/2014	
21	- VEÍCULO FORD FIESTA FLEX - ANO FAB. 2009 105 - BRASIL RENAVAM: 00184915651	0,00	16.000,00
<b>TOTAL</b>		26.274,05	42.274,05

DÍVIDAS E ÔNUS REAIS

Sem Informações

ESPÓLIO

Sem Informações

DOAÇÕES A PARTIDOS POLÍTICOS E CANDIDATOS A CARGOS ELETIVOS

Sem Informações

**NOME: CLAUDINEY ZERBINATTI**

**CPF: 498.699.909-59**

**DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL**

**IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA**

**EXERCÍCIO 2019**

**ANO-CALENDÁRIO 2018**

fls. 401

**DEMONSTRATIVO DE ATIVIDADE RURAL - BRASIL**

**DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL EXPLORADO - BRASIL**

Sem Informações

**RECEITAS E DESPESAS - BRASIL**

Sem Informações

**APURAÇÃO DO RESULTADO - BRASIL**

Sem Informações

**MOVIMENTAÇÃO DO REBANHO - BRASIL**

Sem Informações

**BENS DA ATIVIDADE RURAL - BRASIL**

Sem Informações

**DÍVIDAS VINCULADAS À ATIVIDADE RURAL - BRASIL**

Sem Informações

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KARIN CRISTINA FELICIANO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2019 às 13:38, sob o número WSNRE297622209999. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 102882-52.2019.8.26.0554 e código 32BB31B.

**NOME: CLAUDINEY ZERBINATTI**

**CPF: 498.699.909-59**

**DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL**

**IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA**

**EXERCÍCIO 2019**

**ANO-CALENDÁRIO 2018**

fls. 462

**DEMONSTRATIVO DE ATIVIDADE RURAL - EXTERIOR**

**DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL EXPLORADO - EXTERIOR**

Sem Informações

**RECEITAS E DESPESAS - EXTERIOR**

Sem Informações

**APURAÇÃO DO RESULTADO - EXTERIOR**

Sem Informações

**MOVIMENTAÇÃO DO REBANHO - EXTERIOR**

Sem Informações

**BENS DA ATIVIDADE RURAL - EXTERIOR**

Sem Informações

**DÍVIDAS VINCULADAS À ATIVIDADE RURAL - EXTERIOR**

Sem Informações

**DEMONSTRATIVO DA APURAÇÃO DOS GANHOS DE CAPITAL**

Sem Informações

NOME: CLAUDINEY ZERBINATTI

CPF: 498.699.909-59

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA

EXERCÍCIO 2019

ANO-CALENDÁRIO 2019

fls. 463

**RENDA VARIÁVEL - OPERAÇÕES COMUNS/DAYTRADE - TITULAR**

**GANHOS LÍQUIDOS OU PERDAS - JAN**

Sem Informações

**GANHOS LÍQUIDOS OU PERDAS - FEV**

Sem Informações

**GANHOS LÍQUIDOS OU PERDAS - MAR**

Sem Informações

**GANHOS LÍQUIDOS OU PERDAS - ABR**

Sem Informações

**GANHOS LÍQUIDOS OU PERDAS - MAI**

Sem Informações

**GANHOS LÍQUIDOS OU PERDAS - JUN**

Sem Informações

**GANHOS LÍQUIDOS OU PERDAS - JUL**

Sem Informações

**GANHOS LÍQUIDOS OU PERDAS - AGO**

Sem Informações

**GANHOS LÍQUIDOS OU PERDAS - SET**

Sem Informações

**GANHOS LÍQUIDOS OU PERDAS - OUT**

Sem Informações

**GANHOS LÍQUIDOS OU PERDAS - NOV**

Sem Informações

**GANHOS LÍQUIDOS OU PERDAS - DEZ**

Sem Informações

**RENDA VARIÁVEL - OPERAÇÕES DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - TITULAR**

Sem Informações

**RENDA VARIÁVEL - OPERAÇÕES DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - DEPENDENTES**

Sem Informações

**DOAÇÕES DIRETAMENTE NA DECLARAÇÃO - ECA**

Sem Informações









Ministério da Fazenda  
 Secretaria da Receita Federal do Brasil  
 Imposto sobre a Renda da Pessoa Física  
 Exercício de 2019

Comprovante de Rendimentos Pagos e de  
 Imposto sobre a Renda Retido na Fonte

Ano-calendário de 2018

Verifique as condições e o prazo para a apresentação da Declaração do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física para este ano-calendário no sítio da Secretaria da Receita Federal do Brasil na Internet, no endereço <www.receita.fazenda.gov.br>.

1. Fonte Pagadora Pessoa Jurídica

CNPJ 28.552.386/0001-63	Nome Empresarial VERTICALE EMPREITEIRA DE OBRAS LTDA
----------------------------	---

2. Pessoa Física Beneficiária dos Rendimentos

CPF 498.699.909-59	Nome Completo CLAUDINEY ZERBINATTI
Natureza do Rendimento Rendimentos do trabalho assalariado	

3. Rendimentos Tributáveis, Deduções e Imposto sobre a Renda Retido da Fonte

	Valores em reais
1. Total dos rendimentos (inclusive férias)	20.400,00
2. Contribuição previdenciária oficial	2.244,00
3. Contribuição a entidades de previdência complementar, pública ou privada, e a fundos de aposentadoria programada individual (Fapi)(preencher também o quadro 7)	0,00
4. Pensão alimentícia (preencher também o quadro 7)	0,00
5. Imposto sobre a renda retido na fonte	0,00

4. Rendimentos Isentos e Não Tributáveis

	Valores em reais
1. Parcela isenta dos proventos de aposentadoria, reserva remunerada, reforma e pensão (65 anos ou mais)	0,00
2. Diárias e ajuda de custo	0,00
3. Pensão e proventos de aposentadoria ou reforma por moléstia grave; proventos de aposentadoria ou reforma por acidente em serviço	0,00
4. Lucros e dividendos, apurados a partir de 1996, pagos por pessoa jurídica (lucro real, presumido ou arbitrado)	0,00
5. Valores pagos ao titular ou sócio da microempresa ou empresa de pequeno porte, exceto pro labore, aluguéis ou serviços prestados	8.000,00
6. Indenizações por rescisão de contrato de trabalho, inclusive a título de PDV e por acidente de trabalho	0,00
7. Outros:	0,00

5. Rendimentos Sujeitos à Tributação Exclusiva (rendimento líquido)

	Valores em reais
1. Décimo terceiro salário	0,00
2. Imposto sobre a renda retido na fonte sobre 13º salário	0,00
3. Outros	0,00

6. Rendimentos Recebidos Acumuladamente - Art. 12-A da Lei nº 7.713, de 1988 (sujeitos à tributação exclusiva)

6.1 Número do processo: (especificar)	Quantidade de meses	0,0
Natureza do rendimento: (especificar)		

	Valores em reais
1. Total dos rendimentos tributáveis (inclusive férias e décimo terceiro salário)	0,00
2. Exclusão: Despesas com a ação judicial	0,00
3. Dedução: Contribuição previdenciária oficial	0,00
4. Dedução: Pensão alimentícia (preencher também o quadro 7)	0,00
5. Imposto sobre a renda retido na fonte	0,00
6. Rendimentos isentos de pensão, proventos de aposentadoria ou reforma por moléstia grave ou aposentadoria ou reforma por acidente em serviço	0,00

7. Informações Complementares

8. Responsável pelas Informações

Nome CLAUDINEY ZERBINATTI	Data 26/02/2019	Assinatura
------------------------------	--------------------	------------

Aprovado pela IN RFB nº 1.682, de 28 de dezembro de 2016.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIA CRISTINA FELICIANO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/02/2019 às 17:38, sob o número WSNE29702820988. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 102882-52.2019.8.26.0554 e código 928831B.


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

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

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

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

Processo Digital nº: **1018422-32.2019.8.26.0554**  
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução**  
 Embargante: **Claudiney Zerbinatti**  
 Embargado: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**

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

Vistos.

Em análise estrita à declaração de imposto de renda ofertada pelo embargante às pgs. 38/49, depreende-se que o autor faz jus aos benefícios gratuitos do instituto.

Sendo assim, **defiro-lhe** os benefícios da justiça gratuita.

Anote-se.

Apensem-se os presentes autos aos autos principais (digitais) nº 1008646-81.2015.8.26.0554.

**Indefiro** o pedido de suspensão da ação principal, posto que não preenchidos os requisitos do art. 919, § 1º do CPC.

Certifique a Serventia Judicial, a tempestividade dos presentes embargos; **em caso de intempestividade** os autos deverão tornar conclusos para rejeição liminar (art. 918, inc. I, CPC); porém, se os embargos forem tempestivos, intime-se o(a) embargado para apresentar manifestação, no prazo de quinze (15) dias (art. 920, I, CPC).

Intime-se.

Santo André, 17 de outubro de 2019.

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

ITAU UNIBANCO S/A  
SAQUE DE VALORES COM CARTAO - CONTA CORRENTE

DADOS DA CONTA CORRENTE  
NOME:  
AGENCIA: 6472 CONTA: 07939-8

VALOR R\$: 15.827,90

CICLO: 21.07.20200043410669958000028  
REALIZADO EM: 21/07/2020 às 10:54:45  
AG.8699-6472

AUTENTICACAO  
AB5799F910F43F7487E5953ED978F16110857B51

0015 869952573 210720 15827,900 CLAUDI

ITAU UNIBANCO S/A

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

IDENTIFICACAO DA OPERACAO  
VALOR DO DOCUMENTO: R\$15.827,90  
VALOR DOS ENCARGOS: R\$0,00  
VALOR DO DESCONTO: R\$0,00  
VALOR TOTAL PAGD: R\$15.827,90  
DATA DO VENCIMENTO: 18/09/2020

CODIGO DE BARRAS:  
0019000009 02830585008 86093221173-1  
83820001582790  
INSTITUICAO EMISSORA:  
BANCO DO BRASIL SA  
NOME BENEFICIARIO:  
SISTEMA DJO - DEPOSITO JUDICIAL  
RAZAO SOCIAL BENEFICIARIO:  
BANCO DO BRASIL S.A., SETOR PUBLICO RJ  
CNPJ/CPF BENEFICIARIO: 00.808.000/4906-95  
NOME PAGADOR:  
SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA  
CNPJ/CPF PAGADOR: 51.174.001/0001-93  
NOME PAGADOR FINAL:  
CLAUDINEY ZERBINATTI  
CNPJ/CPF PAGADOR FINAL: 498.699.909-59

PAGAMENTO REALIZADO EM ESPECIE: NAO  
MEIO DE PAGAMENTO UTILIZADO - DEBITO EM CONTA  
AGENCIA CONTA: 6472.07939-8  
CTRL 0016 5671054

AUTENTICACAO  
16A3FFE4501296F397D44B441B627105086AF477

0016 869952573 210720 15.827,900 TITULO

CICLO: 21.07.2020004341869950000028  
REALIZADO EM: 21/07/2020 às 10:54:50  
AGENCIA:8699 SP NOVA VILA DIVA

VIA CLIENTE

ds

Sacador/Avalista



10:45:27

SAO PAULO  
DE COBRANCA

Vara Cível  
099203435

DIA SEGUINTE AO  
VARIAÇÃO>GUIA DEP. JUDICIAL  
Vara Cível

Recibo do Pagador

00190.00009 02836.585006 86093.221173 1 83820001582790

CPF: 498.699.909-59  
825420186260554, Santo André Foro De Santo Andr - Cartório Da 3ª. Vara Cível 3ª Vara Cível

Data de Vencimento	Valor do Documento	(*) Valor Pago
18/09/2020	15.827,90	15.827,90

Autenticação Mecânica

00190.00009 02836.585006 86093.221173 1 83820001582790

VENCIMENTO

DATA DO VENCIMENTO	18/09/2020
AGENCIA/CODIGO DO BENEFICIARIO	2234 / 99747159-X
NOTA NUMERO	28365850086093221
(+) VALOR DO DOCUMENTO	15.827,90
(-) DESCONTO/ABATIMENTO	
(+) JUROS/MULTA	
(-) VALOR COBRADO	15.827,90

CPF: 498.699.909-59  
825420186260554, Santo André Foro De Santo Andr - Cartório Da 3ª. Vara Cível 3ª Vara Cível

Código de Baza  
Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KARIN CRISTINA FELICIANO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/07/2020 às 17:41, sob o número WSNE20701816040. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021682-54.2018.8.26.0554 e código 92BE917.

PROCESSO DIGITAL N. 1021682-54.2018.8.26.0554 - 0ª VARA CÍVEL DO FÓRUM DE SANTO ANDRÉ  
 EXEQUENTE: CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA  
 EXECUTADO: CLAUDINEY ZERBINATTI

ANEXO 01

DEMONSTRATIVO DAS PARCELAS VENCIDAS + RESÍDUOS												
Valores atualizados até 30/07/2020												
Parcela	Parcela nº	Data de Vencimento	Valor Parcela R\$	IGPM-FGV %	IGPM-FGV Índice	IGPM-FGV Anual	IGP-FGV Acumulado	Prestação Corrigida R\$	Multa Contratual 2% R\$	Meses Decorridos	Juros Legais 1% ao mês	Total Parcela R\$
Mensal	67	30/12/15	594,84	1,520000	1,015200	1,015200	1,310567	Paga	-	-	-	-
Mensal	68	30/01/16	594,84	0,490000	1,004900	1,020174	1,290945	Paga	-	-	-	-
Mensal	69	28/02/16	594,84	1,140000	1,011400	1,031804	1,284650	Paga	-	-	-	-
Mensal	70	30/03/16	594,84	1,290000	1,012900	1,045115	1,270170	755,55	15,11	52,00	392,88	1.163,54
Mensal	71	30/04/16	594,84	0,510000	1,005100	1,050445	1,253993	745,93	14,92	51,00	380,42	1.141,27
Mensal	72	30/05/16	594,84	0,330000	1,003300	1,053911	1,247630	742,14	14,84	50,00	371,07	1.128,05
Mensal	73	30/06/16	594,84	0,820000	1,008200	1,062553	1,243527	739,70	14,79	49,00	362,45	1.116,95
Mensal	74	30/07/16	594,84	1,690000	1,016900	1,080511	1,233413	733,68	14,67	48,00	352,17	1.100,52
Mensal	75	30/08/16	594,84	0,180000	1,001800	1,082455	1,212915	721,49	14,43	47,00	339,10	1.075,02
Mensal	76	30/09/16	594,84	0,150000	1,001500	1,084079	1,210735	720,19	14,40	46,00	331,29	1.065,89
Mensal	77	30/10/16	594,84	0,200000	1,002000	1,086247	1,208922	719,12	14,38	45,00	323,60	1.057,10
Mensal	78	30/11/16	594,84	0,160000	1,001600	1,087985	1,206509	717,68	14,35	44,00	315,78	1.047,81
Mensal	79	30/12/16	647,18	- 0,030000	0,999700	0,999700	1,204581	779,58	15,59	43,00	335,22	1.130,39
Mensal	80	30/01/17	647,18	0,540000	1,005400	1,005098	1,204943	779,81	15,60	42,00	327,52	1.122,93
Mensal	81	28/02/17	647,18	0,640000	1,006400	1,011531	1,198471	775,63	15,51	41,00	318,01	1.109,15
Mensal	82	30/03/17	647,18	0,080000	1,000800	1,012340	1,190850	770,69	15,41	40,00	308,28	1.094,39
Mensal	83	30/04/17	647,18	0,010000	1,000100	1,012441	1,189898	770,08	15,40	39,00	300,33	1.085,81
Mensal	84	30/05/17	647,18	- 1,100000	0,989000	1,001305	1,189779	770,00	15,40	38,00	292,60	1.078,00
Mensal	85	30/06/17	647,18	- 0,930000	0,990700	0,991992	1,203012	778,57	15,57	37,00	288,07	1.082,21
Mensal	86	30/07/17	647,18	- 0,670000	0,993300	0,985346	1,214305	785,87	15,72	36,00	282,91	1.084,51
Mensal	87	30/08/17	647,18	- 0,720000	0,992800	0,978252	1,222496	791,17	15,82	35,00	276,91	1.083,91
Mensal	88	30/09/17	647,18	0,100000	1,001000	0,979230	1,231362	796,91	15,94	34,00	270,95	1.083,80
Mensal	89	30/10/17	647,18	0,470000	1,004700	0,983832	1,230131	796,12	15,92	33,00	262,72	1.074,76
Mensal	90	30/11/17	647,18	0,200000	1,002000	0,985800	1,224377	792,39	15,85	32,00	253,57	1.061,81
Mensal	91	30/12/17	637,99	0,520000	1,005200	1,005200	1,221933	779,58	15,59	31,00	241,67	1.036,84
Mensal	92	30/01/18	637,99	0,890000	1,008900	1,014146	1,215612	775,55	15,51	30,00	232,66	1.023,72
Mensal	93	28/02/18	637,99	0,760000	1,007600	1,021854	1,204888	768,71	15,37	29,00	222,92	1.007,01
Mensal	94	30/03/18	637,99	0,070000	1,000700	1,022569	1,195800	762,91	15,26	28,00	213,61	991,78
Mensal	95	30/04/18	637,99	0,640000	1,006400	1,029114	1,194964	762,37	15,25	27,00	205,84	983,46
Mensal	96	30/05/18	637,99	0,570000	1,005700	1,034979	1,187365	757,53	15,15	26,00	196,96	969,63
Mensal	97	30/06/18	637,99	1,380000	1,013800	1,049262	1,180635	753,23	15,06	25,00	188,31	956,61
Mensal	98	30/07/18	637,99	1,870000	1,018700	1,068883	1,164564	742,98	14,86	24,00	178,32	936,16
Mensal	99	30/08/18	637,99	0,510000	1,005100	1,074335	1,143186	729,34	14,59	23,00	167,75	911,68

PROCESSO DIGITAL N. 1021682-54.2018.8.26.0554 - 0ª VARA CÍVEL DO FÓRUM DE SANTO ANDRÉ  
 EXEQUENTE: CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA  
 EXECUTADO: CLAUDINEY ZERBINATTI

ANEXO 01

DEMONSTRATIVO DAS PARCELAS VENCIDAS + RESÍDUOS												
Valores atualizados até 30/07/2020												
Parcela	Parcela nº	Data de Vencimento	Valor Parcela R\$	IGPM-FGV %	IGPM-FGV Índice	IGPM-FGV Anual	IGP-FGV Acumulado	Prestação Corrigida R\$	Multa Contratual 2% R\$	Meses Decorridos	Juros Legais 1% ao mês	Total Parcela R\$
Mensal	100	30/09/18	637,99	0,700000	1,007000	1,081855	1,137386	725,64	14,51	22,00	159,64	899,79
Mensal	101	30/10/18	637,99	1,520000	1,015200	1,098299	1,129479	720,60	14,41	21,00	151,33	886,33
Mensal	102	30/11/18	637,99	0,890000	1,008900	1,108074	1,112568	709,81	14,20	20,00	141,96	865,97
Mensal	103	30/12/18	706,94	- 0,490000	0,995100	0,995100	1,102754	779,58	15,59	19,00	148,12	943,29
Mensal	104	30/01/19	706,94	- 1,080000	0,989200	0,984353	1,108184	783,42	15,67	18,00	141,02	940,10
Mensal	105	28/02/19	706,94	0,010000	1,000100	0,984451	1,120283	791,97	15,84	17,00	134,64	942,45
Mensal	106	30/03/19	706,94	0,880000	1,008800	0,993115	1,120171	791,89	15,84	16,00	126,70	934,43
Mensal	107	30/04/19	706,94	1,260000	1,012600	1,005628	1,110400	784,99	15,70	15,00	117,75	918,43
Mensal	108	30/05/19	706,94	0,920000	1,009200	1,014880	1,096583	775,22	15,50	14,00	108,53	899,25
Mensal	109	30/06/19	706,94	0,450000	1,004500	1,019447	1,086586	768,15	15,36	13,00	99,86	883,37
Mensal	110	30/07/19	706,94	0,800000	1,008000	1,027602	1,081718	764,71	15,29	12,00	91,77	871,77
Mensal	111	30/08/19	706,94	0,400000	1,004000	1,031712	1,073133	758,64	15,17	11,00	83,45	857,26
Mensal	112	30/09/19	706,94	- 0,670000	0,993300	1,024800	1,068858	755,62	15,11	10,00	75,56	846,29
Mensal	113	30/10/19	706,94	- 0,010000	0,999900	1,024698	1,076067	760,72	15,21	9,00	68,46	844,39
Mensal	114	30/11/19	706,94	0,680000	1,006800	1,031665	1,076175	760,79	15,22	8,00	60,86	836,87
Mensal	115	30/12/19	729,33	0,300000	1,003000	1,003000	1,068906	779,58	15,59	7,00	54,57	849,74
Mensal	116	30/01/20	729,33	2,090000	1,020900	1,023963	1,065709	777,25	15,54	6,00	46,63	839,43
Mensal	117	29/02/20	729,33	0,480000	1,004800	1,028878	1,043892	761,34	15,23	5,00	38,07	814,63
Mensal	118	30/03/20	729,33	- 0,040000	0,999600	1,028466	1,038905	757,70	15,15	4,00	30,31	803,16
Mensal	119	30/04/20	729,33	1,240000	1,012400	1,041219	1,039321	758,00	15,16	3,00	22,74	795,90
Mensal	120	30/05/20	729,33	0,800000	1,008000	1,049549	1,026591	748,72	14,97	2,00	14,97	778,67
Mensal	121	30/06/20	729,33	0,280000	1,002800	1,052488	1,018444	742,78	14,86	1,00	7,43	765,06
Mensal	122	30/07/20	729,33	1,560000	1,015600	1,068906	1,015600	740,70	-	-	-	740,70
<b>Total Parcelas Vencidas</b>				-	-	-	-	<b>40.312,32</b>	<b>791,43</b>	-	<b>10.458,27</b>	<b>51.562,02</b>
<b>Residuo Apurado (Anexo 02)</b>				-	-	-	-	<b>959,38</b>	<b>19,19</b>	-	<b>219,08</b>	<b>1.197,65</b>
<b>Total Parcelas Vencidas + Vincendas</b>				-	-	-	-	<b>41.271,70</b>	<b>810,62</b>	-	<b>10.677,35</b>	<b>52.759,67</b>

PROCESSO DIGITAL N. 1021682-54.2018.8.26.0554 - 0ª VARA CÍVEL DO FÓRUM DE SANTO ANDRÉ  
 EXEQUENTE: CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA  
 EXECUTADO: CLAUDINEY ZERBINATTI

ANEXO 02

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DOS RESÍDUOS													
Valores atualizados até 30/07/2020													
Parcela	Parcela nº	Data de Vencimento	Valor Parcela R\$	IGPM-FGV Índice	IGPM-FGV Índice Reajuste	Resíduo Mensal Apurado R\$	Resíduo do Corrigido R\$	IGP-FGV Acumulado	Residuo do Mês Corrigido R\$	Multa Contratual 2% R\$	Meses Decorridos	Juros Legais 1% ao mês R\$	Total Parcela R\$
Mensal	67	30/12/15	594,84	1,015200	1,087985	52,34	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	68	30/01/16	594,84	1,004900	1,071696	42,65	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	69	28/02/16	594,84	1,011400	1,066470	39,54	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	70	30/03/16	594,84	1,012900	1,054449	32,39	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	71	30/04/16	594,84	1,005100	1,041020	24,40	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	72	30/05/16	594,84	1,003300	1,035738	21,26	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	73	30/06/16	594,84	1,008200	1,032331	19,23	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	74	30/07/16	594,84	1,016900	1,023935	14,24	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	75	30/08/16	594,84	1,001800	1,006918	4,11	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	76	30/09/16	594,84	1,001500	1,005109	3,04	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	77	30/10/16	594,84	1,002000	1,003603	2,14	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	78	30/11/16	594,84	1,001600	1,001600	0,95	256,29	1,204581	308,72	6,17	43,00	132,75	447,64
Mensal	79	30/12/16	647,18	0,999700	0,985800	9,19	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	80	30/01/17	647,18	1,005400	0,986096	9,00	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	81	28/02/17	647,18	1,006400	0,980799	12,43	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	82	30/03/17	647,18	1,000800	0,974562	16,46	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	83	30/04/17	647,18	1,000100	0,973783	16,97	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	84	30/05/17	647,18	0,989000	0,973686	17,03	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	85	30/06/17	647,18	0,990700	0,984516	10,02	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	86	30/07/17	647,18	0,993300	0,993757	4,04	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	87	30/08/17	647,18	0,992800	1,000461	0,30	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	88	30/09/17	647,18	1,001000	1,007716	4,99	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	89	30/10/17	647,18	1,004700	1,006709	4,34	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	90	30/11/17	647,18	1,002000	1,002000	1,29	84,21	1,221933	102,90	2,06	31,00	31,90	136,85
Mensal	91	30/12/17	637,99	1,005200	1,108074	68,95	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	92	30/01/18	637,99	1,008900	1,102342	65,29	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	93	28/02/18	637,99	1,007600	1,092618	59,09	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	94	30/03/18	637,99	1,000700	1,084376	53,83	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	95	30/04/18	637,99	1,006400	1,083618	53,35	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	96	30/05/18	637,99	1,005700	1,076727	48,95	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	97	30/06/18	637,99	1,013800	1,070624	45,06	-	-	-	-	-	-	-

PROCESSO DIGITAL N. 1021682-54.2018.8.26.0554 - 0ª VARA CÍVEL DO FÓRUM DE SANTO ANDRÉ  
 EXEQUENTE: CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA  
 EXECUTADO: CLAUDINEY ZERBINATTI

ANEXO 02

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DOS RESÍDUOS													
Valores atualizados até 30/07/2020													
	Parcela	Data de	Valor Parcela	IGPM-FGV	IGPM-FGV	Residuo Mensal	Residuo do	IGP-FGV	Residuo do Mês	Multa	Meses	Juros Legais	Total
Mensal	98	30/07/18	637,99	1,018700	1,056051	35,76	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	99	30/08/18	637,99	1,005100	1,036665	23,39	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	100	30/09/18	637,99	1,007000	1,031405	20,04	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	101	30/10/18	637,99	1,015200	1,024235	15,46	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	102	30/11/18	637,99	1,008900	1,008900	5,68	494,85	1,102754	545,69	10,91	19,00	103,68	660,29
Mensal	103	30/12/18	706,94	0,995100	1,031665	22,39	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	104	30/01/19	706,94	0,989200	1,036746	25,98	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	105	28/02/19	706,94	1,000100	1,048065	33,98	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	106	30/03/19	706,94	1,008800	1,047960	33,90	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	107	30/04/19	706,94	1,012600	1,038818	27,44	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	108	30/05/19	706,94	1,009200	1,025892	18,30	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	109	30/06/19	706,94	1,004500	1,016540	11,69	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	110	30/07/19	706,94	1,008000	1,011986	8,47	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	111	30/08/19	706,94	1,004000	1,003954	2,80	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	112	30/09/19	706,94	0,993300	0,999954	0,03	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	113	30/10/19	706,94	0,999900	1,006699	4,74	-	-	-	-	-	-	-
Mensal	114	30/11/19	706,94	1,006800	1,006800	4,81	194,46	1,068906	207,86	4,16	7,00	14,55	226,57
<b>Total</b>						<b>861,39</b>	<b>861,39</b>	<b>-</b>	<b>959,38</b>	<b>19,19</b>	<b>-</b>	<b>219,08</b>	<b>1.197,66</b>



↩ Reply all   ▾   🗑 Delete   🚫 Junk   Block   ⋮

## Intimação - Processo 1021682-54.2018



Translate message to: English | Never translate from: Portuguese (Brazil)

GD

GUSTAVO DUARTE

Tue 28/07/2020 14:37

To: paulo.perito@hotmail.com



Petição intermediária - Proce...

554 KB

Processo Digital nº: 1021682-54.2018.8.26.0554

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda

Exequente: Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.

Executado: Claudiney Zerbinatti

Boa tarde!

Venho por meio deste intimá-lo para que se manifeste acerca da decisão de folha 88 do processo em epígrafe:

*"Ante as alegações do perito quanto à impossibilidade de efetuar a vistoria no imóvel por resistência do executado, defiro o arrombamento do imóvel bem como o auxílio de força policial, se necessário para que seja realizada a diligência.*

*A presente decisão servirá de ofício, **cabendo ao Sr. Perito** o seu encaminhamento."*

Aponto, ainda, a juntada de uma petição por parte do executado (em anexo), posteriormente à liberação nos autos da decisão em questão.

Atenciosamente,



Inline image OWAPstImg878906

**GUSTAVO DUARTE**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

3º Ofício Cível

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

Tel: (11) 4573-3284

E-mail: [gustavoduarte@tjsp.jus.br](mailto:gustavoduarte@tjsp.jus.br)

↩ Reply all   ▾   🗑 Delete   🚫 Junk   Block   ⋮

## Delivered: Intimação - Processo 1021682-54.2018

P

**postmaster@outlook.com**

Tue 28/07/2020 14:37

To: GUSTAVO DUARTE



Intimação - Processo 102168...

44 KB

### Your message has been delivered to the following recipients:

[paulo.perito@hotmail.com](mailto:paulo.perito@hotmail.com) ([paulo.perito@hotmail.com](mailto:paulo.perito@hotmail.com))

Subject: Intimação - Processo 1021682-54.2018

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0436/2020, foi disponibilizado na página 802/808 do Diário da Justiça Eletrônico em 31/07/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Maria Cristina de Oliveira Lima (OAB 203315/SP)

Karin Cristina Feliciano Ferreira (OAB 173217/SP)

Teor do ato: "Vistos. Ante as alegações do perito quanto à impossibilidade de efetuar a vistoria no imóvel por resistência do executado, defiro o arrombamento do imóvel bem como o auxílio de força policial, se necessário para que seja realizada a diligência. A presente decisão servirá de ofício, cabendo ao Sr. Perito o seu encaminhamento. Intime-se."

Santo André, 31 de julho de 2020.

GUSTAVO DUARTE  
Escrevente Técnico Judiciário



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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1021682-54.2018.8.26.0554**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
 Executado: **Claudiney Zerbinatti**

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

Vistos.

Fls. 89/112 – Manifeste-se o exequente, no prazo de 10 (dez) dias.

Diante das alegações do executado, intime-se o i. perito, com urgência, para que aguarde até nova ordem para realização da perícia.

Intime-se.

Santo André, 04 de agosto de 2020.

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

↩ Reply all   ▾   🗑 Delete   🚫 Junk   Block   ⋮

## Intimação - Processo 1021682-54.2018

ⓘ This message was sent with High importance.

🌐 Translate message to: English | Never translate from: Portuguese (Brazil)

GD

GUSTAVO DUARTE

Thu 06/08/2020 10:04

To: paulo.perito@hotmail.com



Processo Digital nº: 1021682-54.2018.8.26.0554

Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda

Exequente: Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.

Executado: Claudiney Zerbinatti

Bom dia!

Venho por meio deste intimá-lo para que se manifeste acerca do despacho de folha 116 do processo em epígrafe:

*"Diante das alegações do executado, intime-se o i. perito, **com urgência**, para que aguarde até nova ordem para realização da perícia."*

Atenciosamente,



Inline image OWAPstImg878906

**GUSTAVO DUARTE**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

3º Ofício Cível

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

Tel: (11) 4573-3284

E-mail: [gustavoduarte@tjsp.jus.br](mailto:gustavoduarte@tjsp.jus.br)

Reply | Forward

↩ Reply all   ▾   🗑 Delete   🚫 Junk   Block   ⋮

## Delivered: Intimação - Processo 1021682-54.2018

P

**postmaster@outlook.com**

Thu 06/08/2020 10:04

To: GUSTAVO DUARTE



Intimação - Processo 102168...  
48 KB

**Your message has been delivered to the following recipients:**

[paulo.perito@hotmail.com](mailto:paulo.perito@hotmail.com) ([paulo.perito@hotmail.com](mailto:paulo.perito@hotmail.com))

Subject: Intimação - Processo 1021682-54.2018

Reply | Forward

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO DUARTE, liberado nos autos em 06/08/2020 às 10:06 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021682-54.2018.8.26.0554 e código 93D9288.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0449/2020, foi disponibilizado na página 666/671 do Diário da Justiça Eletrônico em 10/08/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Maria Cristina de Oliveira Lima (OAB 203315/SP)

Karin Cristina Feliciano Ferreira (OAB 173217/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 89/112 - Manifeste-se o exequente, no prazo de 10 (dez) dias. Diante das alegações do executado, intime-se o i. perito, com urgência, para que aguarde até nova ordem para realização da perícia. Intime-se."

Santo André, 10 de agosto de 2020.

GUSTAVO DUARTE  
Escrevente Técnico Judiciário

Estela Alba Duca  
Cristina de Oliveira Lima  
advogadas

Rua Henrique Monteiro, 90 – cj. 52 – 5º andar -  
Pinheiros – São Paulo – Capital – 05423-020 -  
Tel. 3812.8806

**EXMO. SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO  
FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.**

**PROC. Nº 1021682-54.2018.8.26.0554**

**CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA**

**PEREIRA LTDA.** pela advogada que constituiu, nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** que promove em face de **CLAUDINEY ZERBINATTI e OUTRA**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., ponderar e, ao final, requerer o quanto segue:

A exequente, conforme lhe faculta a letra “a” , do parágrafo 5º, da cláusula quinta do contrato em execução, considerou vencido integralmente o saldo devedor do contrato (item 5º da inicial). Assim, a dívida em execução é composta das parcelas vencidas no período de 30/03/2016 a 28/07/2020 e, ainda, daquelas que se venceram antecipadamente, quais sejam, as com vencimento no período de 28/08/2020 a 28/05/2025.

A teor do artigo 916 do NCPC, que contempla a única hipótese de depósito na ação de execução, os executados, no prazo para embargos, poderiam efetuar depósito de 30% (trinta por cento) do valor em



Estela Alba Duca  
Cristina de Oliveira Lima  
**advogadas**

Rua Henrique Monteiro, 90 – cj. 52 – 5º andar -  
Pinheiros – São Paulo – Capital – 05423-020 -  
Tel. 3812.8806

execução, corrigido e acrescido dos encargos moratórios, das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios, adquirindo, de tal forma, o direito de parcelar o valor remanescente em 06 (seis) parcelas, acrescidas de correção monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês.

O executado efetuou o depósito judicial em 21/07/2020 no valor de R\$15.827,90 que não é 30% do valor da dívida, mas sim do que ele entende ser o valor de atraso.

Ademais os executados interpuseram embargos à execução abrindo mão da prerrogativa do depósito. Mas, ainda que assim não fosse, o depósito não contemplou o valor das parcelas vencidas antecipadamente e os cálculos com relação às atrasadas não foram feitos na forma estabelecida no contrato em execução, portanto, ficam impugnados o depósito, bem como, os cálculos apresentados pelos executados.

O depósito efetuado pelos executados está muito aquém do previsto no artigo 916 do Novo Código de Processo Civil, além do quê, os executados nenhum acordo celebraram com a exequente que lhes permitisse pagar ou depositar tal valor.

O que os executados fizeram não respeita o teor do artigo 916 do CPC, nem em relação ao prazo para fazê-lo e nem em relação ao valor. A proposta de parcelar o saldo remanescente do que entendem ser o valor das parcelas em atraso em 06 (seis) vezes e depositar a vincenda no seu vencimento está rejeitada, pois o saldo foi dado por vencido, na íntegra, antecipadamente.

Os executados na verdade estão, apenas, tentando se esquivar da perícia. Foi entregue a eles o número do celular do perito para marcar dia e hora e eles não retornaram a ligação, preferindo ingressar nos autos para procrastinarem.

Estela Alba Duca  
Cristina de Oliveira Lima  
**advogadas**

Rua Henrique Monteiro, 90 – cj. 52 – 5º andar -  
Pinheiros – São Paulo – Capital – 05423-020 -  
Tel. 3812.8806

Pelo exposto está rejeitado o depósito efetuado e a exequente requer, neste ato, que o Sr. Perito seja intimado com urgência a dar prosseguimento ao seu trabalho, utilizando da força policial, como já deferido por este MM. Juízo, se for o caso.

Termos em que,

P. Deferimento

São Paulo, 12 de agosto de 2.020.

**MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA**  
**OAB/SP Nº 203.315**

*Ferreira*

Karin Cristina F. Ferreira

Advogada

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ NO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**PROC. nº..... 1021682-54.2018.8.26.0554**  
**AÇÃO:.....** Execução de Título Extrajudicial  
**EMBARGADA:.....** Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.  
**EMBARGANTE:.....** Claudiney Zerbinatti

**CLAUDINEY ZERBINATTI**, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, por sua advogada, vem, respeitosamente, requerer a juntada das guias de depósitos anexas, bem como os seus respectivos comprovantes, consistentes nos seguintes pagamentos:

<b>Parcela 01/06, acrescida de juros e correção monetária.....</b>	<b>R\$ 6.244,11</b>
Valor principal da parcela 01/06.....	R\$ 6.155,29
Correção monetária (Tabela TJSP).....	R\$ 27,08
Juros (1% ao mês).....	R\$ 61,82
<b>TOTAL.....</b>	<b>R\$ 6.244,20</b>

# Ferreira

Karin Cristina F. Ferreira

Advogada

Além do valor da parcela 01/06 da moratória judicial, o executado junta, também, **O VALOR DA PARCELA 123 DO CONTRATO, VENCIDA EM 30/08/2020, A QUAL FOI INTEGRALMENTE PAGA EM 21/08/2020, NO VALOR DE R\$ 729,33** (setecentos e vinte e nove reais e trinta e três centavos).

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 14 de setembro de 2020.

**KARIN CRISTINA FELICIANO FERREIRA**

**OAB SP 173.217**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SAO PAULO
GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA

Réu: Claudiney Zerbinatti

Santo André Foro De Santo Andr - Cartório Da 3ª. Vara Cíve

Processo: 10216825420188260554 - ID 081020000100412986

GUIA C/ NúM. CONTA JUDICIAL DISPONÍVEL NO DIA SEGUINTE AO

PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIARIO>GUIA DEP.JUDICIAL

Texto de Responsabilidade do Depositante: Moratória Judicial

(CPC, art. 916) - Parcela 01/06

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 86971.656177 5 84130000624411

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: CLAUDINEY ZERBINATTI, CPF: 498.699.909-59, TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10216825420188260554 - 51174001000193, Santo André Foro De Santo Andr - Cartório Da 3ª. Vara Cíve

Sacador/Avalista

Nosso-Número: 28365850086971656, Nr. Documento: 0, Data de Vencimento: 19/10/2020, Valor do Documento: 6.244,11, (=) Valor Pago: 6.244,11

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço: BANCO DO BRASIL S/A

Agência/Código do Beneficiário: 2234 / 99747159-X

Autenticação Mecânica

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 86971.656177 5 84130000624411

Local de Pagamento: PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO, Data de Vencimento: 19/10/2020

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ: BANCO DO BRASIL S/A, Agência/Código do Beneficiário: 2234 / 99747159-X

Data do Documento: 20/08/2020, Nr. Documento: 0, Espécie DOC: ND, Aceite: N, Data do Processamento: 20/08/2020, Nosso-Número: 28365850086971656

Uso do Banco: 0, Carteira: 17, Espécie: R\$, Quantidade: xValor, (=) Valor do Documento: 6.244,11

Informações de Responsabilidade do Beneficiário: GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000100412986 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(-) Valor Cobrado

6.244,11

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço: CLAUDINEY ZERBINATTI, CPF: 498.699.909-59, TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10216825420188260554 - 51174001000193, Santo André Foro De Santo Andr - Cartório Da 3ª. Vara Cíve

Código de Baixa

Sacador/Avalista

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KARIN CRISTINA FELICIANO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2020 às 21:25, sob o número WSNE20702316415. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021682-54.2018.8.26.0554 e código 97A884A.



comprovante de pagamento  
via Itaú Light

valor total

**R\$ 6.244,11**

data do pagamento

**21/08/2020**

para

**SISTEMA DJO . DEPOSITO JUDICIAL**

identificação no comprovante

**dp judicial**

autenticação

**5A3B3E683AFDFFCE1DFA97120D3E8D15**

**48A9C3AC**

#### **Dados do boleto**

código de barras

**0019000009028365850068697165617758**

**4130000624411**

instituição emissora

**BANCO DO BRASIL SA**

#### **dados do beneficiário**

Razão social

**BANCO DO BRASIL S.A. . SETOR PUBLICO**

**RJ**

#### **Dados do beneficiário final**

cpf/cnpj

**000.004.906-95**

#### **Dados do pagador**

nome

**SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA**

cpf/cnpj

**51.174.001/0001-93**

#### **Dados do pagamento**

valor do documento

**R\$ 6.244,11**

desconto

**R\$ 0,00**

juros/mora

**R\$ 0,00**

multa

**R\$ 0,00**

total de encargos

**R\$ 0,00**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SAO PAULO
GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL VIA BOLETO DE COBRANÇA

Autor: CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA

Réu: Claudiney Zerbinatti

Santo André Foro De Santo Andr - Cartório Da 3ª. Vara Cíve

Processo: 10216825420188260554 - ID 081020000100413249

GUIA C/ NúM. CONTA JUDICIAL DISPONÍVEL NO DIA SEGUINTE AO

PGTO EM WWW.BB.COM.BR>GOVERNO>JUDICIARIO>GUIA DEP.JUDICIAL

Texto de Responsabilidade do Depositante: Parcela 123 do Con
trato Imobiliário

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 86971.865174 4 84130000074070

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço
CLAUDINEY ZERBINATTI CPF: 498.699.909-59
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10216825420188260554 - 51174001000193, Santo André Foro De Santo Andr - Cartório Da 3ª. Vara Cíve

Sacador/Avalista

Nosso-Número 28365850086971865 Nr. Documento 0 Data de Vencimento 19/10/2020 Valor do Documento 740,70 (=) Valor Pago 740,70

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço
BANCO DO BRASIL S/A

Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X Autenticação Mecânica

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02836.585006 86971.865174 4 84130000074070

Local de Pagamento PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO Data de Vencimento 19/10/2020

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ BANCO DO BRASIL S/A Agência/Código do Beneficiário 2234 / 99747159-X

Data do Documento 20/08/2020 Nr. Documento 0 Espécie DOC ND Aceite N Data do Processamento 20/08/2020 Nosso-Número 28365850086971865

Uso do Banco 0 Carteira 17 Espécie R\$ Quantidade xValor (-) Valor do Documento 740,70

Informações de Responsabilidade do Beneficiário
GUIA DE DEP SITO JUDICIAL. ID Nr. 081020000100413249 Comprovante c/ nº Conta Judicial disponível no dia seguinte ao pgto, pelo site www.bb.com.br, opção S etor Público> Judiciário>Guia Dep.Jud.>Comprovante Pag.Dep (-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(-) Valor Cobrado

740,70

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço
CLAUDINEY ZERBINATTI CPF: 498.699.909-59
TRIBUNAL DE JUSTICA. SP - PROCESSO: 10216825420188260554 - 51174001000193, Santo André Foro De Santo Andr - Cartório Da 3ª. Vara Cíve

Código de Baixa

Sacador/Avalista

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KARIN CRISTINA FELICIANO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/09/2020 às 21:25 , sob o número WSNE20702316415 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021682-54.2018.8.26.0554 e código 97A8856.



comprovante de pagamento  
via Itaú Light

valor total

**R\$ 740,70**

data do pagamento

**21/08/2020**

para

**SISTEMA DJO . DEPOSITO JUDICIAL**

identificação no comprovante

**parc 123**

autenticação

**F10D5CC446BD88C787340FAFF7011988F**

**B14D416**

#### Dados do boleto

código de barras

**0019000009028365850068697186517448**

**4130000074070**

instituição emissora

**BANCO DO BRASIL SA**

#### dados do beneficiário

Razão social

**BANCO DO BRASIL S.A. . SETOR PUBLICO**

**RJ**

#### Dados do beneficiário final

cpf/cnpj

**000.004.906-95**

#### Dados do pagador

nome

**SAO PAULO TRIBUNAL DE JUSTICA**

cpf/cnpj

**51.174.001/0001-93**

#### Dados do pagamento

valor do documento

**R\$ 740,70**

desconto

**R\$ 0,00**

juros/mora

**R\$ 0,00**

multa

**R\$ 0,00**

total de encargos

**R\$ 0,00**





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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1021682-54.2018.8.26.0554**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
 Executado: **Claudiney Zerbinatti**

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

Vistos.

1. Pg. 89/91: **Indefiro**, visto que o exequente se opôs expressamente ao parcelamento (pg. 120/122). Ademais, o requerimento de parcelamento não atende os requisitos do art. 916 do Código de Processo Civil, não tendo sido observado o prazo dos embargos e o valor da dívida. Os embargos à execução foram julgados improcedentes.

2. **Cumpra-se** a decisão de pg. 88 com reforço policial, se necessário.

Intime-se.

Santo André, 16 de setembro de 2020.

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

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0511/2020, foi disponibilizado na página 691/695 do Diário da Justiça Eletrônico em 21/09/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Maria Cristina de Oliveira Lima (OAB 203315/SP)  
Karin Cristina Feliciano Ferreira (OAB 173217/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1. Pg. 89/91: Indefiro, visto que o exequente se opôs expressamente ao parcelamento (pg. 120/122). Ademais, o requerimento de parcelamento não atende os requisitos do art. 916 do Código de Processo Civil, não tendo sido observado o prazo dos embargos e o valor da dívida. Os embargos à execução foram julgados improcedentes. 2. Cumpra-se a decisão de pg. 88 com reforço policial, se necessário. Intime-se."

Santo André, 21 de setembro de 2020.

GUSTAVO DUARTE  
Escrevente Técnico Judiciário

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

## Intimação - Processo 1021682-54.2018

GD

GUSTAVO DUARTE

Seg, 21/09/2020 08:42

Para: paulo.perito@hotmail.com



Processo Digital nº: 1021682-54.2018.8.26.0554  
Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda  
Exequente: Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.  
Executado: Claudiney Zerbinatti

Bom dia!

Venho por meio deste intimá-lo acerca da decisão de folha 129 do processo em epígrafe:

"[...]

2. *Cumpra-se a decisão de pg. 88 com reforço policial, se necessário.*"

Pg. 88:

*"Ante as alegações do perito quanto à impossibilidade de efetuar a vistoria no imóvel por resistência do executado, defiro o arrombamento do imóvel bem como o auxílio de força policial, se necessário para que seja realizada a diligência. A presente decisão servirá de ofício, cabendo ao Sr. Perito o seu encaminhamento."*

Atenciosamente,



Inline image OWAPstlmg878906 **GUSTAVO DUARTE**  
Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

3º Ofício Cível

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

Tel: (11) 4573-3284

E-mail: [gustavoduarte@tjsp.jus.br](mailto:gustavoduarte@tjsp.jus.br)

Responder | Encaminhar

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

## Entregue: Intimação - Processo 1021682-54.2018

P

**postmaster@outlook.com**

Seg, 21/09/2020 08:42

Para: GUSTAVO DUARTE



Intimação - Processo 102168...  
47 KB

### A sua mensagem foi entregue aos seguintes destinatários:

[paulo.perito@hotmail.com](mailto:paulo.perito@hotmail.com) ([paulo.perito@hotmail.com](mailto:paulo.perito@hotmail.com))

Assunto: Intimação - Processo 1021682-54.2018

Responder | Encaminhar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO DUARTE, liberado nos autos em 21/09/2020 às 08:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021682-54.2018.8.26.0554 e código 98380A7.

PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

---

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ / SP.

Processo nº. 1021682-54.2018.8.26.0554

PAULO ROBERTO PEREIRA, (Técnico em Transações Imobiliárias) e Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de Execução requerida por CIPER COMERCIAL E IMOB. PEREIRA LTDA em face de CLAUDINEY ZERBINATTI, processo em curso por este r. Juízo, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, para, apresentar o seu trabalho, consistente do Laudo de Avaliação, cuja juntada aos autos, neste ato requer.

Nestes Termos  
P. Deferimento

Santo André, 28 de Setembro de 2020.

Paulo Roberto Pereira  
Avaliador Judicial

PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP.

Ação de Execução  
Reqte: CIPER COMERCIAL E IMOB. PEREIRA LTDA  
Reqdo: CLAUDINEY ZERBINATTI  
Processo nº. 1021682-54.2018.8.26.0554

**LAUDO**

**DE**

**AVALIAÇÃO**

**CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

*As avaliações de o imóvel a seguir descrito, fora realizada com base no método comparativo de dados e normas, adotando-se o critério do {m<sup>2</sup>} metro quadrado do terreno e da área construída, ou no todo, em se tratando de unidades autônomas.*

*Para obtenção do valor básico do imóvel, o signatário procedeu pesquisas in loco, dentro do setor de localização do mesmo, baseando-se também em imóveis dentro das mesmas regiões geoeconômica, coletando assim, elementos que foram homogeneizados segundo as normas para Avaliações e Laudos, bem como a atual Lei da Oferta e Procura, que esta predominando atualmente no mercado.*

**Objetivo:**

Proceder à avaliação do imóvel, objeto da determinação de fls., dos autos, referente ao imóvel, lote 03 da quadra 22, localizado à Rua Angra dos Reis, nº 329 – Bairro Jardim do Mirante, perímetro urbano do Município de Santo André, Estado de São Paulo.

**Da Vistoria:**

Este vistor procedeu a diligências necessárias, no sentido de vistoriar o imóvel internamente, logrando êxito, vistoriando externamente e internamente, constatando assim, suas características e padrões.

## IMÓVEL

Matrícula nº. 155.105  
1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André

### Do Terreno:

Um terreno de formato retangular e irregular, apresentando topografia plana, constituído pelo lote 03 da quadra 22, localizado à Rua Angra dos Reis, nº 329 – Bairro Jardim do Mirante, perímetro urbano do Município de Santo André, Estado de São Paulo, medindo o terreno, **4,12 metros** de frente para a Angra dos Reis; da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua para o imóvel, mede **21,64' metros**, confrontando com o lote 04; pelo lado esquerdo mede **22,65 metros**, onde confronta com o lote 02, e, nos fundos mede **4,00 metros**, onde confronta com o lote 16, todos da mesma quadra 22; encerrando uma área de **88,59 metros quadrados**. Imóvel este devidamente inscrito na Prefeitura Municipal de Santo André, sob o nº. 23.188.003.

### Da Construção:

Sobre o aludido terreno, encontra-se uma casa residencial do tipo assobradada, em alvenaria, padrão simples, em fase de acabamento, que recebeu o atual nº 329, Rua Angra dos Reis, Bairro Jardim do Mirante, perímetro urbano do Município de Santo André, Estado de São Paulo é composta de:

Andar térreo: Garagem para 02 veículos, jardim de inverno, 01 WC., e escada de acesso ao pavimento superior 01;

Pav. Superior 01: Sala, copa, cozinha, clareira com vitrais, 01 WC., e lavanderia, escada de acesso ao andar superior 02;

Pav. Superior 02: 03 suítes, sendo uma delas com sacada, corredor de circulação, clareira com vitrais;

Obs O pavimento superior 02 encontra-se sem qualquer acabamento;

O imóvel tem o piso mesclado em cerâmica simples e porcelanato, sendo que as paredes, nas áreas molhadas, têm acabamento, com cerâmica porcelanato até o teto, encerrando uma área construída de aproximadamente **240,00 metros quadrados**.

### Características do Imóvel:

O imóvel em questão tem as características de área predominantemente, residencial, sendo contemplado com toda a infra-estrutura necessária como, rede de água/esgoto, linha regular de ônibus, iluminação pública, telefone, pavimentação asfáltica, nas vias de acesso, com comércio regular nas proximidades, como, comércio regular, como, padarias, farmácias, açougues, armazéns, etc.

**PAULO ROBERTO PEREIRA**  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

**Do Logradouro:**

O imóvel encontra-se localizado na área periférica, do Município de Santo André, tendo como principais vias de acesso a Av. Valentim Magalhães, que dá acesso ao Centro do Município de Santo André, bem como com o Município de Mauá com quem faz divisa.

**Da Avaliação do Imóvel:**

**Do Terreno:**

Ante as pesquisas efetuadas, dá-se ao metro quadrado do terreno, o valor médio de R\$ 1.200,00 (Um Mil e Duzentos Reais).

**Assim,**

$$A/T. 88,00\text{ms}^2 \times V/R/T \text{ R\$ } 1.200,00\text{p/m}^2 = \text{R\$ } 105.600,00$$

**Valor/Real/Terreno: R\$ 105.600,00**  
**(Cento e Cinco Mil e Seiscentos Reais)**

**Da Construção:**

Ante as pesquisas efetuadas, dá-se ao metro da construção, o valor médio de R\$ 900,00 (Novecentos Reais).

**Assim,**

$$A/T. 240,00\text{ms}^2 \times V/R/T \text{ R\$ } 900,00\text{p/m}^2 = \text{R\$ } 216.000,00$$

**Valor/Real/Terreno: R\$ 216.000,00**  
**(Duzentos e Dezesesseis Mil Reais)**

***Substituindo,***

$$\text{Valor Real do Terreno} = V/R/T + \text{Valor Real da Construção} = V/R/C$$

$$\text{Valor Total do Imóvel} = V/T/I$$

$$V/R/T = (\text{R\$ } 105.600,00) + V/R/C = (\text{R\$ } 216.000,00) = V/T/I = \text{R\$ } 321.600,00$$

***Desta Forma,***

***Importa a presente avaliação o valor de R\$ 321.600,00***  
***(Trezentos e Vinte e Um Mil e Seiscentos Reais)***

*Santo André, 28 de Setembro de 2020*

***Paulo Roberto Pereira***  
***Avaliador Judicial***



**Fontes de Pesquisas:**

**Prefeitura Municipal de Santo André**

**Jornais**

Imóvel & Cia.

**Imobiliárias Consultadas**

*Imobiliária Portal ABC  
Av. Valentim Magalhães, nº 415  
Santo André*

*Sergio Neves Imobiliária  
Av. Valentim Magalhães, nº 1.192  
Santo André*

*Kelly Macedo Imóveis  
Av. Valentim Magalhães, nº  
Santo André*

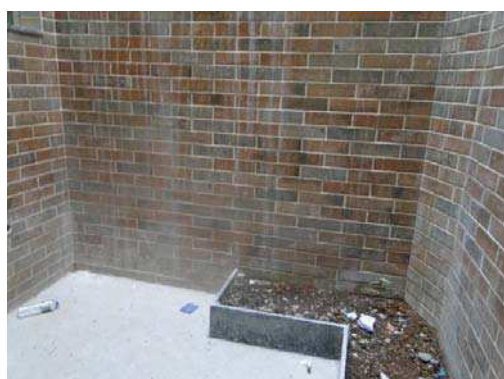
**PAULO ROBERTO PEREIRA**  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

---

Fotos do Imóvel



Fotos do Imóvel  
Andar térreo



**PAULO ROBERTO PEREIRA**  
**Perito Avaliador**  
**Laudos Periciais/ Avaliações**

---

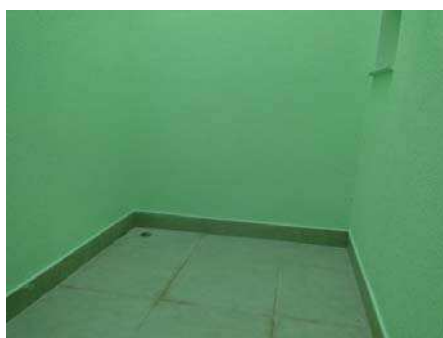
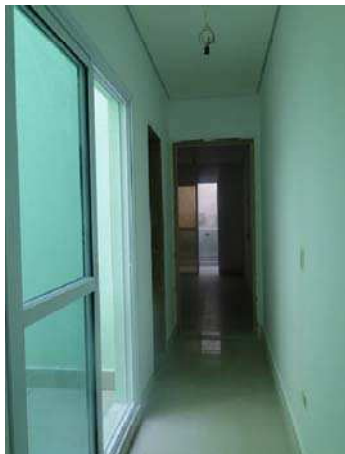
Fotos do Imóvel  
 Pav. Superior 01



PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

---

Fotos do Imóvel  
Pav. Superior 01



PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

---

Fotos do Imóvel  
Pav. Superior 02



PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

Fotos do Imóvel  
Pav. Superior 02



PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

---

Fotos do Imóvel  
Pav. Superior 02





**PAULO ROBERTO PEREIRA**  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

Mapa de Localização do Imóvel



<https://www.google.com.br/maps/@-23.6960842,-46.4922936,341m/data=!3m1!1e3>

1/1

PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

---

***ENCERRAMENTO***

*Para que se faça cumprir seus devidos e regulares efeitos, eu Paulo Roberto Pereira, Perito Judicial, honrosamente nomeado nestes autos, elaborei o presente Laudo de Avaliação, que segue por mim devidamente assinado e rubricado em seu todo, que consta de fls., 01 a 14, inclusive com as devidas ilustrações.*

Santo André, 28 de Setembro de 2.020.

***Paulo Roberto Pereira***  
***Perito Judicial***

PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

---

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ / SP.

Processo nº. 1021682-54.2018.8.26.0554

PAULO ROBERTO PEREIRA, (Técnico em Transações Imobiliárias) e Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de Execução requerida por CIPER COMERCIAL E IMOB. PEREIRA LTDA em face de CLAUDINEY ZERBINATTI, processo em curso por este r. Juízo, vem respeitosamente à presença de Vossa para, tendo em vista a já apresentação do seu trabalho, consistente do Laudo de Avaliação, requerer o levantamento dos honorários periciais, depositados.

Requer ainda, em atendimento ao (Comunicado Conjunto 2205/2018, DJE de 09/11/2018, p. 01), a juntada aos autos, do "FORMULÁRIO MLE" anexo, para a devida expedição do mandado de levantamento, requerido.

Nestes Termos  
P. Deferimento

Santo André, 28 de Setembro de 2020.

Paulo Roberto Pereira  
Avaliador Judicial

PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

**Número do processo: 1021682-54.2018.8.26.0554**

**Nome do beneficiário do levantamento: PAULO ROBERTO PEREIRA (Perito Judicial)**

**Advogado:**

**OAB:**

**Nº da página do processo onde consta procuração:**

**Tipo de levantamento:**  Parcial

Total – R\$ 1.000,00

**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:**

**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):**

**CPF ou CNPJ: 666.348.068-53**

**Tipo de levantamento:**  I - Comparecer ao banco;

II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

III – Crédito em conta para outros bancos;

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial

**Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:**

**Observações: Banco do Brasil SA - Ag. 5596-4 C/c. 6.354-1**

**Autorização Permanente nº 30**



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

**COMARCA DE SANTO ANDRÉ**

**FORO DE SANTO ANDRÉ**

**3ª VARA CÍVEL**

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

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

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1021682-54.2018.8.26.0554**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
 Executado: **Claudiney Zerbinatti**

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

Vistos.

1) Fls.133/146: Manifestem-se as partes, em 15 dias, acerca do laudo de avaliação apresentado.

2) Fl.147: Expeça-se mandado para levantamento do depósito de fl.74 em favor do avaliador oficial Paulo Roberto Pereira (formulário fl.148).

Intime-se.

Santo André, 29 de setembro de 2020.

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

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

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

Processo Digital nº: **1021682-54.2018.8.26.0554**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
 Executado: **Claudiney Zerbinatti**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que expedi Mandado de Levantamento Eletrônico, referente ao depósito de folha 74, em favor do perito, conforme formulário de folha 148, encaminhando-o para conferência e assinatura. O crédito se dará através de transferência bancária. Nada Mais. Santo André, 30 de setembro de 2020. Eu, \_\_\_\_, GUSTAVO DUARTE, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0534/2020, foi disponibilizado na página 763/766 do Diário da Justiça Eletrônico em 02/10/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Maria Cristina de Oliveira Lima (OAB 203315/SP)  
Karin Cristina Feliciano Ferreira (OAB 173217/SP)

Teor do ato: "1) Fls.133/146: Manifestem-se as partes, em 15 dias, acerca do laudo de avaliação apresentado. 2) Fl.147: Expeça-se mandado para levantamento do depósito de fl.74 em favor do avaliador oficial Paulo Roberto Pereira (formulário fl.148)."

Santo André, 2 de outubro de 2020.

GUSTAVO DUARTE  
Escrevente Técnico Judiciário

Cristina de Oliveira Lima  
**Advogada**

Rua Henrique Monteiro, 90 – cj. 52 – 5º andar -  
Pinheiros – São Paulo – Capital – 05423-020 -  
Tel. 3812.8806

**EXMO. SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO  
FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.**

**PROC. Nº 1021682-54.2018.8.26.0554**

**CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA  
PEREIRA LTDA.**, pela advogada que constituiu, nos autos da **AÇÃO DE  
EXECUÇÃO** que promove em face de **CLAUDINEY ZERBINATTI**, vem,  
respeitosamente, à presença de V. Exa., cumprindo o r. despacho de fls.,  
manifestar concordância com o laudo de avaliação juntado às fls. 133 e  
seguintes, bem como, requerer a homologação do mesmo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 16 de outubro de 2.020.

**MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA  
OAB/SP Nº 203.315**





Karin Cristina F. Ferreira

Advogada

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ NO ESTADO DE SÃO PAULO.**

**PROC. nº.....**            **1021682-54.2018.8.26.0554**  
**AÇÃO:.....**            Execução de Título Extrajudicial  
**EXEQUENTE:.....**       Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.  
**EXECUTADO:.....**      Claudiney Zerbinatti

**CLAUDINEY ZERBINATTI**, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, por sua advogada, vem, respeitosamente e tempestivamente, em cumprimento à decisão de p. 149, **MANIFESTAR-SE SOBRE O LAUDO DE AVALIAÇÃO DE PP. 133/146**, nos termos a seguir expendidos.

De acordo com a decisão de p. 71, o Sr. Paulo Roberto Pereira foi nomeado para avaliar o imóvel penhorado, não tendo sido mencionado no referido despacho a formação do profissional designado pela execução do laudo técnico.

# Ferreira

Karin Cristina F. Ferreira

Advogada

Ao analisar o laudo de avaliação de pp. 133/146, o executado verificou que o Sr. Paulo Roberto Pereira tem formação como Técnico de Transações Imobiliárias, o que o habilita, **desde que inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (CNAI) do Cofeci**, a emitir **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**, conforme resolução Cofeci 1.066/2007 **(DOC. 01)**.

Ocorre, no entanto, que o profissional nomeado para avaliação do imóvel penhorado não possui inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do Cofeci, conforme comprova a pesquisa realizada **(DOC. 02)**, o que o torna inabilitado para a execução do trabalho.

Ainda que tivesse inscrição no CNAI do Cofeci, o profissional nomeado não poderia realizar o trabalho para o qual foi designado no despacho de p. 71, visto que a determinação judicial menciona a elaboração de laudo, o que é competência exclusiva de engenheiros, arquitetos ou agrônomos, segundo as normas da ABNT.

Neste passo, vale enfatizar a diferença entre laudo de avaliação e parecer técnico. A NBR 14.653, parte 1, que generaliza toda a atividade de avaliações de imóveis e a NBR 13.752, ambas da ABNT, apresentam as seguintes definições:

***3.50. Laudo - Peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia, fundamentadamente, o valor de coisas ou direitos.***

# Ferreira

Karin Cristina F. Ferreira

Advogada

**3.59. Parecer Técnico - Opinião, conselho ou esclarecimento técnico emitido por um profissional legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.**

No caso em tela, a avaliação do imóvel não pode se restringir a um parecer técnico, visto que se trata de uma mera opinião, sugestão ou esclarecimento, que não se coadunam com o princípio da menor onerosidade ao devedor.

Apenas um laudo de avaliação é capaz de assegurar o real preço do imóvel penhorado, a fim de que não se cometa qualquer equívoco capaz de prejudicar ainda mais o devedor.

Não é demais mencionar que no terreno penhorado foram introduzidas benfeitorias pelo executado, as quais só podem ser avaliadas por um engenheiro civil, visto que se trata da obra de uma casa inacabada, cuja construção só pode ser precificada por ele.

Diante do exposto, impugna o executado integralmente o laudo de avaliação de pp. 133/146, visto que confeccionado por profissional não habilitado pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), conforme explicações supra articuladas e documentos juntados.

Diante da fragilidade do Parecer Técnico Mercadológico de Avaliação, requer o executado que o laudo seja executado por um engenheiro civil, sobretudo em função das benfeitorias introduzidas no terreno.

*Ferreira*

Karin Cristina F. Ferreira

Advogada

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 27 de outubro de 2020.

**KARIN CRISTINA FELICIANO FERREIRA**

**OAB SP 173.217**

**RESOLUÇÃO-COFECI Nº 1.066/2007**  
*(Publicada no D.O.U. de 29/11/07, Seção 1, págs. 191/192)*  
(com Ato Normativo-Cofeci nº 001/2011)

Estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências.

**O CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS-COFECI**, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 16, inciso XVII, da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978,

**CONSIDERANDO** o disposto no art. 3º da Lei n.º 6530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária;

**CONSIDERANDO** o disposto no art. 39, VIII da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), que impede o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

**CONSIDERANDO** a normatização, pela ABNT, dos procedimentos gerais na avaliação de bens, através da norma NBR 14653-1, e das avaliações de imóveis urbanos e rurais através das normas NBR 14653-2 e NBR 14653-3, respectivamente;

**CONSIDERANDO** que as grades curriculares dos cursos de avaliação de imóveis e superiores em gestão imobiliária incluem disciplinas em que são ministrados os conhecimentos necessários à elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;

**CONSIDERANDO** a decisão unânime adotada pelo E. Plenário na Sessão Plenária realizada no dia 22 de novembro de 2007,

**R E S O L V E:**

**DO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS**

**Art. 1º** - O Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – **CNAI**, cuja organização e manutenção estão a cargo do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, a quem cabe também expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de Imóveis nele inscritos, será compartilhado com os Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis-Creci's.

**Parágrafo Único** - A inscrição do Corretor de Imóveis no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários é opcional, nada obstando ao corretor de imóveis nele não inscrito opinar quanto à comercialização imobiliária nos termos do artigo 3º, *in fine*, da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.

**Art. 2º** - Poderá inscrever-se no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários o Corretor de Imóveis que seja, cumulativa ou alternativamente:

- I) possuidor de diploma de curso superior em gestão imobiliária ou equivalente;
- II) possuidor de certificado de conclusão de curso de avaliação imobiliária.

**§ 1º** - Somente serão aceitos, para fins de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, os certificados de cursos reconhecidos pelo Conselho Federal.

**§ 2º** - Para inscrição no CNAI, o Conselho Federal poderá exigir aprovação prévia em prova de conhecimentos sobre avaliação mercadológica de imóveis.

**Art. 3º** - Os inscritos ou pretendentes à inscrição no CNAI recolherão, em conta corrente bancária do Conselho Federal, taxa em valor correspondente a 30% (trinta por cento) do valor-base da anuidade da pessoa física no exercício, para cada um dos serviços abaixo relacionados:

- I - inscrição para prova de conhecimentos sobre avaliação mercadológica de imóveis;
- II - registro ou renovação de registro no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários.

**Parágrafo Único** - A taxa a que se refere o item I deste artigo não será cobrada cumulativamente com a taxa de registro no Cadastro Nacional de Avaliadores.

## **DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**Art. 4º** - Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – **PTAM** - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente.

**Art. 5º** - O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, para determinação do valor de mercado, deve conter os seguintes requisitos mínimos:

- I) identificação do solicitante;
- II) objetivo do parecer técnico;
- III) identificação e caracterização do imóvel;
- IV) indicação da metodologia utilizada;
- V) valor resultante e sua data de referência;
- VI) identificação, breve currículo e assinatura do Corretor de Imóveis Avaliador.

**§ 1º** - São requisitos para caracterização do imóvel a identificação de seu proprietário, o número da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis e o endereço completo ou a descrição detalhada de sua localização.

**§ 2º** - A descrição do imóvel deve conter, no mínimo:

- I) medidas perimétricas, medida de superfície (área), localização e confrontações;
- II) descrição individualizada dos acessórios e benfeitorias, se houver;
- III) contextualização do imóvel na vizinhança e infra-estrutura disponível;
- IV) aproveitamento econômico do imóvel;
- V) data da vistoria.

**§ 3º** - Ao Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica recomenda-se estarem anexados:

- I) mapa de localização;
- II) certidão atualizada da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis;
- III) relatório fotográfico.

## **DA COMPETÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**Art. 6º** - A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, nos termos desta Resolução, é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), em todo o território nacional, independente de inscrição eventual ou secundária.

**Parágrafo Único** - A pessoa jurídica regularmente inscrita em Conselho Regional de Corretores de Imóveis pode patrocinar a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, chancelado por corretor de imóveis, pessoa física, nos termos deste artigo.

## DO CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR

**Art. 7º** - A todo Corretor de Imóveis registrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários será expedido Certificado de Registro contendo:

- I) nome por extenso do Corretor de Imóveis;
- II) menção ao Conselho Regional em que está inscrito, número e data de inscrição;
- III) tipo de habilitação profissional para inscrição no Conselho Regional;
- IV) órgão expedidor do título de conclusão do curso de avaliação imobiliária, se houver;
- V) data limite de validade do Certificado de Registro;
- VI) data de expedição do Certificado de Registro e assinaturas do profissional, do Presidente e do Diretor Secretário do Conselho Federal.

**§ 1º** - O Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário tem validade de 03 (três) anos, contados de sua emissão.

**§ 2º** - A renovação do registro poderá depender de aprovação em nova prova de conhecimentos sobre avaliação mercadológica de imóveis.

**§ 3º** - O Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário poderá ser substituído ou complementado, a critério do Conselho Federal, com a mesma validade, pelo Cartão de Identidade de Avaliador Imobiliário.

## DO SELO CERTIFICADOR

**Art. 8º** - Todo Corretor de Imóveis inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários tem direito à utilização do **selo certificador**, fornecido pelo Conselho Regional da jurisdição, para afixação em cada Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de sua emissão.

**Parágrafo Único** - O selo certificador terá numeração individual e seqüenciada, com mecanismo que permita autenticação e certificação de código de segurança.

**Art. 9º** - O Conselho Regional de Corretores de Imóveis poderá cobrar, para o fornecimento do selo certificador, taxa não excedente a 10% (dez) por cento do valor da anuidade-base do exercício.

**Art. 10** - O fornecimento do selo certificador, em três vias, condiciona-se ao preenchimento, pelo Corretor de Imóveis Avaliador, de Declaração de Avaliação Mercadológica, em documento eletrônico ou de papel, fornecido sem ônus pelo Conselho Regional.



**§ 1º** - O Conselho Regional arquivará uma via da Declaração de Avaliação Mercadológica, juntamente com uma via do correspondente Selo Certificador.

**§ 2º** - O Selo Certificador fica vinculado à Declaração de Avaliação Mercadológica, vedada a utilização de qualquer outro para o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica correspondente.

**§ 3º** - O Selo Certificador poderá ser emitido eletronicamente.

**Art. 11** - É responsabilidade do Corretor de imóveis Avaliador inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários:

- I) requerer junto ao Conselho Regional a expedição do selo certificador;
- II) fixar o Selo Certificador nas respectivas vias do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

### **DO ARQUIVAMENTO PARA FINS DE FISCALIZAÇÃO**

**Art. 12** - O Corretor de Imóveis Avaliador deverá manter em arquivo, por 05 (cinco) anos, cópias do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, da Declaração de Avaliação Mercadológica e do vinculado Selo Certificador, os quais deverão ser apresentados, se e quando solicitados pelo Conselho Regional, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis.

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 13** - O Presidente do Conselho Federal de Corretores de Imóveis regradará, através de Ato Normativo de observância obrigatória:

- I) a forma de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários;
- II) a instituição de prova de conhecimentos sobre avaliação mercadológica de imóveis;
- III) a instituição de modelos dos documentos e do Selo Certificador previstos nesta Resolução;
- IV) a instituição de modelo básico de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

**Art. 14** - O Corretor de Imóveis inscrito no CNAI submete-se, espontaneamente, aos regramentos estabelecidos nesta Resolução, sendo que a transgressão a quaisquer de seus dispositivos, assim como a constatação de comportamento antiético que comprometa a dignidade da instituição Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, serão

considerados infração ética de natureza grave, nos termos definidos pela Resolução-Cofeci nº 326/92 (Código de Ética Profissional).

**Art. 15** - Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições contrárias.

Salvador (BA), 22 de novembro de 2007

ORIGINAL ASSINADO  
JOÃO TEODORO DA SILVA  
Presidente

ORIGINAL ASSINADO  
CURT ANTONIO BEIMS  
Diretor Secretário

## **ATO NORMATIVO Nº 001/2011**

**Normatiza a inscrição no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários e seus conseqüentários, criados com a Resolução-Cofeci nº 1.066/2007, e dita outras providências, em substituição ao Ato Normativo nº 001/2008.**

**O PRESIDENTE DO CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - COFECI**, no uso de suas atribuições legais e regimentais;

**CONSIDERANDO** o que dispõem os Arts. 2º, inciso I e 19, inciso I do Regimento do COFECI, aprovado com a Resolução-COFECI nº 1.126/09, bem como o Art. 13 da Resolução-COFECI nº 1066/2007,

**R E S O L V E** baixar o seguinte Ato Normativo:

**Art. 1º** - Permanece inalterado o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI, organizado, gerido e mantido eletronicamente pelo COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis, compartilhado com os Conselhos Regionais, cujo funcionamento está regulamentado pela Resolução-Cofeci nº 1.066, de 22 de novembro de 2007.

**Parágrafo Único** - Será responsável pela gestão do CNAI um Diretor do COFECI, efetivo ou adjunto, especialmente designado.

**Art. 2º** - Somente poderá inscrever-se no CNAI, o Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito e em dia com suas obrigações financeiras junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis, e que seja, cumulativa ou alternativamente, possuidor de:

I) diploma de **curso superior em gestão imobiliária ou equivalente**, condicionado ao que dispõe o artigo 3º, II, deste Ato Normativo;

II) **certificado de conclusão de curso de avaliação de imóveis**, condicionado ao que dispõe o artigo 3º, I, deste Ato Normativo.

§ 1º - Somente serão aceitos os diplomas e ou certificados de cursos reconhecidos pelo COFECI, na forma prevista neste Ato Normativo e seus Anexos.

§ 2º - O possuidor de diploma de curso superior em gestão imobiliária ou equivalente que não satisfaça aos requisitos exigidos pelo artigo 3º, II deste Ato Normativo, para inscrever-se no CNAI, deverá submeter-se a curso de avaliação de imóveis reconhecido pelo COFECI.

**Art. 3º** - Será reconhecido pelo COFECI, para fins de habilitação do Corretor de Imóveis à inscrição no CNAI:

I) o **curso de avaliação de imóveis**, promovido nas modalidades de ensino presencial ou a distância (EaD), por instituição de ensino que atenda aos requisitos relacionados nos Anexos VII e VIII deste Ato Normativo;

II) o **curso superior em gestão imobiliária**, ou equivalente, cuja grade curricular contemple a disciplina de Avaliação de Imóveis que atenda, no mínimo, ao conteúdo programático listado no item 2 do Anexo VIII.

**§ 1º** - O curso de avaliação de imóveis deverá ter carga horária mínima de 24 horas, se ofertado na modalidade presencial, e de 26 horas, se na modalidade EaD.

**§ 2º** - Caso o conteúdo programático do curso de avaliação de imóveis seja mais extenso que o mínimo constante no item 2 do Anexo VIII deste Ato Normativo, a carga horária deverá ter acréscimo proporcional e compatível com o seu conteúdo.

**Art. 4º** - O credenciamento de instituição e o reconhecimento de curso de avaliação de imóveis, para os fins previstos neste Ato Normativo, serão concedidos por meio de Portaria expedida pelo Presidente do COFECI.

**§ 1º** - Todas as instituições que atualmente oferecem o curso de avaliação de imóveis reconhecido por meio de Portaria-COFECI, expedida anteriormente à vigência do presente Ato Normativo, deverão requerer seu credenciamento e renovação do reconhecimento do respectivo curso dentro das normas ora definidas. Não haverá renovação de credenciamento de instituição nem reconhecimento de curso de ofício.

**§ 2º** - As instituições referidas no parágrafo anterior terão prazo **até 30 de outubro de 2011**, para fornecer ao COFECI relatório de registro pedagógico dos alunos das turmas eventualmente em andamento, desde a matrícula, contemplando os dados contidos no item 11 do Anexo VIII.

**§ 3º** - As Portarias-COFECI de credenciamento de instituições e de reconhecimento de cursos de avaliação de imóveis vigentes nesta data, expedidas sob a égide do Ato Normativo nº 01, de 05/03/2008, estarão automaticamente revogadas em 31 de dezembro de 2011.

**§ 4º** - O credenciamento de novas instituições, bem como o reconhecimento de novos cursos de avaliação de imóveis, a partir da data de assinatura deste Ato Normativo, estarão sujeitas às normas nele contidas.

**Art. 5º** - A inscrição no CNAI somente será permitida a Corretores de Imóveis regularmente inscritos no CRECI de sua região, que atenda aos requisitos contidos na Resolução-COFECI nº 1.066/2007, mediante o

preenchimento e assinatura, em três vias, de formulário de requerimento conforme modelo contido no Anexo I, ao qual serão juntados:

- I - documentos comprobatórios da habilitação;
- II - duas fotos 3x4, coloridas;
- III - comprovante de recolhimento da taxa de inscrição.

**§ 1º** - A taxa para inscrição no CNAI corresponderá a 30% (trinta por cento) do valor da anuidade da pessoa física da Região, vigente na data do requerimento.

**§ 2º** - O requerimento será protocolizado no Conselho Regional e por este remetido ao COFECI, por meio físico ou eletrônico.

**§ 3º** - O formulário de requerimento de inscrição no CNAI estará disponível, para ser baixado, no sítio do COFECI na *internet* em [www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br).

**§ 4º** - A inscrição no CNAI é opcional e espontânea e terá validade de 3 (três) anos.

**Art. 6º** - O COFECI expedirá ao Corretor de Imóveis inscrito no CNAI o Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário, assim como o Cartão de Identificação de Avaliador Imobiliário, conforme modelos contidos nos Anexos II e III, ambos com validade de 3 (três) anos.

**Art. 7º** - Os Corretores de Imóveis regularmente inscritos no CNAI ficam sujeitos à observância da forma e técnica preconizadas por este Ato Normativo para emissão de PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, sob pena de exclusão sumária do CNAI sem direito a recurso, devolução de taxas ou indenização sob qualquer título.

**Parágrafo Único** - O PTAM deverá conter, no mínimo, os requisitos listados no modelo contido no Anexo IV.

**Art. 8º** - Ao emitir PTAM, o Corretor de Imóveis Avaliador inscrito no CNAI poderá preencher, em duas vias, a DAM - Declaração de Avaliação Mercadológica, conforme modelo contido no Anexo V, que poderá ser protocolizada no Conselho Regional.

**Parágrafo Único** - O formulário para preenchimento e expedição da DAM estará disponível, para ser baixado, no sítio do COFECI na *internet* em [www.cofeci.gov.br](http://www.cofeci.gov.br).

**Art. 9º** - O Conselho Regional emitirá, para cada DAM protocolizada, um selo certificador, em quatro vias, conforme modelo contido no Anexo VI, o qual deverá ser fixado no PTAM correspondente, a fim de certificar que o Corretor de Imóveis Avaliador se encontra regularmente inscrito no CNAI.

§ 1º - Para cada DAM protocolizada no Conselho Regional corresponderá um PTAM e um selo certificador individualmente numerado.

§ 2º - Para custeio do arquivo permanente das DAMs, assim como da emissão do selo certificador, será recolhido pelo Corretor de Imóveis Avaliador, aos cofres do Conselho Regional, emolumento único em valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da anuidade da pessoa física na data do recolhimento.

§ 3º - A primeira e a segunda vias do selo certificador serão afixadas, cada uma delas, em uma via original do PTAM, para uso do Corretor de Imóveis Avaliador segundo suas necessidades e as de seu cliente.

§ 4º - A terceira via do selo certificador será afixada em cópia do PTAM, a qual deverá ser mantida em arquivo do Corretor de Imóveis Avaliador pelo período mínimo de 5 (cinco) anos.

§ 5º - A via-arquivo do selo certificador será afixada em via original da DAM, que ficará arquivada no Conselho Regional, para constituição do acervo técnico do profissional avaliador.

§ 6º - O preenchimento da DAM e a expedição informatizada do selo certificador encontram-se em fase de desenvolvimento, e seu funcionamento será oportunamente regulamentado por meio de Portaria específica a ser expedida pela Presidência do COFECI.

**Art. 10** - Integram o presente Ato Normativo 8 (oito) anexos numerados de I a VIII.

**Art. 11** - Este Ato Normativo entra em vigor nesta data.

Brasília(DF), 14 de setembro de 2011

**ORIGINAL ASSINADO**  
**JOÃO TEODORO DA SILVA**  
**Presidente**

**Anexo I**

**REQUERIMENTO DE INSCRIÇÃO NO CADASTRO NACIONAL DE  
AVALIADORES IMOBILIÁRIOS  
C O F E C I**

CRECI .....Região/.....

Nome do Corretor de Imóveis:.....

CPF nº..... RG nº..... CRECI nº .....

Endereço:.....

..... possuidor de diploma de Curso Superior em Gestão Imobiliária ou equivalente

..... possuidor de certificado de Curso de Avaliação de Imóveis

Requer, na forma que dispõe a Resolução-COFECI nº 1.066/2007, sua inclusão no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS, para o que anexa os documentos abaixo relacionados (cópias):

..... Diploma de curso superior em Gestão Imobiliária ou equivalente

..... Certificado de Conclusão de Curso de Avaliação Imobiliária

..... Comprovante de recolhimento da Taxa de Inscrição

..... Duas fotos 3 x 4, coloridas

..... Outro (especificar):.....

....., ..... de .....de 20...

\_\_\_\_\_  
Assinatura do requerente

Obs: 1. O CRECI deve receber o requerimento, em protocolo, processar, informando da situação do requerente junto ao Conselho Regional, encaminhando, a seguir, ao COFECI, para inclusão no CNAI.

2. Três vias: 1ª - COFECI; 2ª - CRECI; 3ª - Requerente

**Anexo II**

**C O F E C I**

**CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO**

O CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS certifica que o Corretor de Imóveis ..... inscrito no CRECI da .....Região/..... sob o nº ..... está registrado no

**CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS**

e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

Brasília (DF), ..... de .....de 20.....

\_\_\_\_\_  
Secretário Presidente

\_\_\_\_\_  
Diretor

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KARIN CRISTINA FELICIANO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/10/2020 às 20:55, sob o número WSNE20702748650. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021682-54.2018.8.26.0554 e código 9BAD7F2.



Anexo III

**CARTÃO DE IDENTIFICAÇÃO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO**

<p><b>SISTEMA COFECI - CRECI</b></p>  <p>Conselho Federal de Corretores de Imóveis Conselho Regional de Corretores de Imóveis <b>CARTÃO DE IDENTIFICAÇÃO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO</b> CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS - RESOLUÇÃO-COFECI Nº 1.066/2007</p>		<p><b>CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS</b> <b>CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS</b> CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS - RESOLUÇÃO-COFECI Nº 1.066/2007</p>	
<p>Nome: .....</p>		<p>Filiação: .....</p>	
<p>CRECI nº: .....</p>	<p>Data de Nascimento: .....</p>	<p>Naturalidade: ...../UF</p>	<p>Nacionalidade: .....</p>
<p>Data de Inscrição no CRECI: ...../...../.....</p>	<p>Nº Céd. Ident./Órgão: ...../UF</p>	<p>Data Emissão: ...../...../.....</p>	<p>C.P.F./MF: .....</p>
<p>Inscrição no CNAI nº: .....</p>	<p>CRECI nº: ...../UF</p>	<p>Data Inscrição no CRECI: ...../...../.....</p>	<p>Formação Profissional Específica: .....</p>
<p>Data de Inscrição: ...../...../.....</p>			<p>Assinatura do Portador</p>
<p>Validade: ...../...../.....</p>	<p>Brasília (DF), ..... de ..... de .....</p>		
<p>Presidente</p>	<p>Diretor Secretário</p>		
<p>CARTÃO DE IDENTIFICAÇÃO DE AVALIADOR</p>			

Cartão válido por três anos a partir da data de sua emissão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KARIN CRISTINA FELICIANO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/10/2020 às 20:55, sob o número WSNE20702748650. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021682-54.2018.8.26.0554 e código 9BAD7F2.

## Anexo IV

### **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA Requisitos Mínimos**

1. Identificação do solicitante;
2. Finalidade do PTAM;
3. Identificação e caracterização do imóvel:

Situação e localização (Estado, Município, logradouro, número, etc.);  
Número de matrícula e cartório de registro imobiliário;  
Áreas (do terreno, de construção, real privativa, de uso comum, real total, fração ideal, etc.) e dimensões do imóvel;  
Características e infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel;  
Descrição detalhada do imóvel e acessórios (construções, benfeitorias, instalações, etc.);  
Relatório fotográfico, da data da vistoria realizada no imóvel;

4. Pesquisa de imóveis comparandos, para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

Identificação dos imóveis escolhidos para compor a amostra, explicitando as respectivas fontes;  
Homogeneização dos itens da amostra;

5. Determinação do Valor de Mercado do imóvel avaliando;

6. Encerramento:

Conclusão do PTAM;  
Data e assinatura do C.I. emissor do PTAM;  
Aposição do Selo Certificador ao lado da assinatura

7. Anexos:

Relatório fotográfico (quando não incluído na Caracterização do Imóvel)  
Plantas de situação e localização, mapas, etc.  
Certidão atualizada da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis;  
Documentos diversos (outras certidões, recibos de impostos, CCIR, etc.)  
Currículo do C.I. avaliador

Anexo V

**C O F E C I**  
**CRECI .....ª Região/.....**  
**DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Nome do Corretor de Imóveis:.....  
CPF nº..... RG nº..... CRECI nº.....  
Endereço:.....

Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:  
Imóvel Urbano tipo: .....residencial .....comercial  
.....outro

Imóvel Rural tipo: .....

Por solicitação de: Nome do cliente: .....

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR, em quatro vias, todas identificadas pelo nº .....

Cole aqui a via-arquivo do selo

Recebi, nesta data, duas vias do SELO CERTIFICADOR nº .....

.....de.....de 20.....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KARIN CRISTINA FELICIANO FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/10/2020 às 20:55, sob o número WSNE20702748650. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021682-54.2018.8.26.0554 e código 9BAD7F2.

Anexo VI

SELO CERTIFICADOR



**Obs.:** Este selo certifica que o laudo de avaliação mercadológica foi elaborado por Corretor de Imóveis devidamente habilitado e inscrito no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários mantido pelo Sistema COFECI-CRECI, nos moldes estabelecidos na Resolução-COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011.

## Anexo VII

### Do Credenciamento da Instituição de Ensino

**1** - A instituição de ensino interessada em obter o credenciamento para oferta do Curso de Avaliação de Imóveis, deverá comprovar que ministra Curso de Técnico em Transações Imobiliárias reconhecido pelo CEE – Conselho Estadual de Educação de seu estado de origem e homologado pelo COFECI, apresentando requerimento instruído também com os seguintes documentos:

- I. Documento do ato oficial de sua constituição e subseqüentes alterações, até a data do requerimento, que comprove a sua condição legal de personalidade jurídica;
- II. Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
- III. Balanço contábil-financeiro do exercício anterior ao do ano do requerimento (caso a empresa tenha constituição superior a um ano), balancetes mensais do ano em curso, consolidados até o mês do requerimento, de acordo com as normas contábeis internacionais;
- IV. Alvará de Licença de Localização (Municipal);
- V. Comprovação de Regularidade Fiscal (Federal, Estadual e Municipal);
- VI. Certidão de Registro do Imóvel da sede da instituição, em caso de imóvel próprio, ou contrato de locação atualizado, em caso de imóvel alugado;
- VII. Comprovante de pagamento da taxa prevista no Item 3 deste Anexo.

**Parágrafo Único** - Poderão ofertar o Curso de Avaliação de Imóveis, independente de serem ou não instituições de ensino, os Conselhos Regionais e os Sindicatos de Corretores de Imóveis legalmente instituídos, desde que cumpram os mesmos requisitos exigidos das instituições de ensino.

**2** - O credenciamento da instituição e reconhecimento do Curso de Avaliação de Imóveis dar-se-ão mediante expedição de parecer favorável, elaborado por dois especialistas na área de ensino ou, se o curso proposto for na modalidade EaD, por um especialista na área de ensino e outro na de tecnologia, acompanhados do diretor do COFECI responsável pelo CNAI, ambos sob a designação deste órgão que, após vistoria física realizada na sede da Instituição, para comprovação de todos os itens obrigatórios e constantes do Ato Normativo nº 001/2011 e seus Anexos, emitirão parecer único com o resultado da diligência.

**3** - No ato de solicitação de credenciamento da instituição e reconhecimento do Curso de Avaliação de Imóveis, a requerente deverá efetuar o pagamento, em

conta bancária do COFECI, de taxa em valor equivalente a 20(vinte) vezes a anuidade da pessoa física vigente na data do requerimento no Conselho Regional da região da instituição requerente, destinando-se tal quantia ao custeio das despesas para a realização das diligências citadas no item 2, valor este em nenhuma hipótese reembolsável.

4 - A instituição que não lograr credenciamento no seu pedido inicial para oferta do Curso de Avaliação de Imóveis, sob a modalidade presencial ou EaD, somente poderá encaminhar novo pedido de credenciamento depois de decorridos 6 (seis) meses do indeferimento.

5 - A Instituição credenciada poderá ofertar o Curso de Avaliação de Imóveis pelo prazo de até 5 (cinco) anos, ficando sujeita a avaliação periódica e sem aviso prévio, como condição para a manutenção de seu credenciamento e reconhecimento do curso, a critério do COFECI.

6 - Do Ato de Descredenciamento.

A instituição de ensino poderá ser descredenciada em qualquer tempo, caso o COFECI comprove qualquer tipo de irregularidade ou deficiência no funcionamento ou descumprimento de qualquer das condições estabelecidas no processo de credenciamento.

## Anexo VIII

### RECONHECIMENTO DE CURSOS

#### Do Curso de Avaliação de Imóveis

##### ***Das competências e currículo***

1 - Na definição do Curso de Avaliação de Imóveis, as competências devem estar especificadas de forma clara e explicitando o perfil profissional definido para o egresso.

2 - Os conteúdos curriculares necessários à constituição pelo aluno das competências e habilidades profissionais requeridas para o Curso de Avaliação de Imóveis devem apresentar-se consubstanciados numa matriz curricular que contemple a dimensão conceitual (teorias, conceitos e informações), atitudinal (valores e atitudes que constituem o agir - ético da profissão de corretor de imóveis) e o procedimental, devendo encerrar o seguinte conteúdo programático mínimo:

- a) Histórico da avaliação de imóveis no Brasil;
- b) Normas da ABNT da série 14653;
- c) Resolução-COFECI nº 1066/2007;
- d) O Corretor de Imóveis avaliador e a ética profissional;
- e) A metodologia de avaliação e valor de mercado;
- f) Imóveis urbanos e imóveis rurais;
- g) Valor de compra e venda e valor de locação ou arrendamento;
- h) Roteiro, conteúdo mínimo e apresentação do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM);
- i) O PTAM em perícias nos processos judiciais;
- j) Honorários do Corretor de Imóveis para emissão do PTAM;
- k) Trabalhos dirigidos, com a elaboração de PTAM de, no mínimo, quatro tipos de imóveis diferentes.

##### ***Do Projeto Político-Pedagógico***

3 - A Instituição deverá apresentar Projeto Político-Pedagógico, contemplando, no mínimo:

- a) Objetivos gerais e específicos do curso;
- b) Matriz curricular, com carga horária estabelecida para o curso;
- c) Metodologia de avaliação do processo de aprendizagem do aluno, especificando os critérios necessários para fins de promoção e obtenção do certificado de conclusão do curso;

- d) Descrição dos recursos e materiais didáticos a serem utilizados no curso;
- e) Modelos de registro de controle de frequência dos alunos;
- f) Perfil de conclusão do profissional que está formando;
- g) Cópia da autorização formal e prévia dos detentores dos direitos autorais do material pedagógico impresso e digital, ou contrato de cessão e uso específico entre as partes (instituição de ensino – autores);

**4 - O material pedagógico deverá constituir-se, no mínimo, de:**

Livro e/ou Apostila contemplando todo o conteúdo programático, com impressão gráfica (não sendo aceita qualidade reprográfica – Xerox ou similar).

**Na modalidade EaD, além do exigido acima:**

I. Versão digital do Livro e/ou Apostila publicada em AVA – Ambiente Virtual de Aprendizagem;

II. Videoaulas gravadas com a participação de conteudista(s), com no mínimo 3 horas de aula, em mídia física e/ou publicada em AVA – Ambiente Virtual de Aprendizagem;

III. Conteúdo e-learning publicado em AVA – Ambiente Virtual de Aprendizagem.

**5 - Todos os requisitos previstos para o Projeto Político-Pedagógico, deverão ser apresentados quando do requerimento de credenciamento da instituição, assim como o modelo de certificado de conclusão, nos termos do item 6, VII.**

***Do Plano de Curso***

**6 - O plano do Curso de Avaliação de Imóveis deve conter os itens abaixo especificados:**

- I. Requisitos de acesso ou de entrada – explicitação das competências e bases que os candidatos ao curso deverão ter constituído previamente;
- II. Perfil profissional de conclusão – representado pelo conjunto das competências profissionais gerais e das competências específicas do curso;
- III. Organização curricular – representada pela identificação e pela especificação dos componentes pedagógicos, no desenvolvimento do



curso e qualificações nele previstas: hierarquização de disciplinas e conjuntos de situações de aprendizagem;

- IV. Critérios de avaliação – entendida esta como verificação contínua e efetiva da apropriação de competências, incluindo a definição de processos e instrumentos, com aprovação em avaliação de desempenho, com aproveitamento mínimo de 70% (setenta por cento) e frequência mínima de 75% (setenta e cinco por cento) nas atividades curriculares;
- V. Instalações e equipamentos;
- VI. Pessoal docente e técnico – incluindo a composição do quadro e o perfil dos seus integrantes fixos e temporários;
- VII. Certificado de Conclusão - modelo do certificado (qualificação) que será expedido ao final do curso, com selo holográfico, marca d'água, e assinatura dos respectivos responsáveis.

### ***Dos professores e/ou tutores***

**7** - A equipe multidisciplinar pedagógica deverá ser constituída de profissionais com formação na área específica para ministrar o Curso de Avaliação de Imóveis, conforme a proposta do curso, capacitados a:

- I - desenvolver os fundamentos teóricos do projeto;
- II - selecionar, preparar e elaborar o conteúdo curricular e material didático para o Curso;
- III - apreciar e avaliar o material didático, indicando correções e aperfeiçoamentos;
- IV - motivar, orientar, acompanhar e avaliar os alunos.

É obrigatória apresentação de contrato de prestação de serviços educacionais, ou outro que comprove a formação do corpo docente.

Para oferta do Curso de Avaliação de Imóveis na modalidade EaD, o corpo docente deverá ter, além dos requisitos já mencionados, obrigatoriamente, capacitação em educação e/ou tutoria a distância, mediante apresentação de certificado/diploma com carga-horária mínima de 80 horas de instituição de ensino que ofertam curso EaD.

### **Das tecnologias educacionais exigidas para modalidade EaD**

**8** - O curso deverá prever, em sua metodologia educacional, a utilização de mídias integradas obrigatoriamente nas formas digital (e-learning), televisiva e escrita.

Entende-se pelas mídias:

**E-learning** – conteúdo educacional, digital, interativo, disponível por meio de AVA – Ambiente Virtual de Aprendizagem.

**Televisiva** – conteúdo na versão videoaula, gravado e/ou ao vivo, com a participação do professor e/ou tutor.

**Escrita** – material didático escrito por profissional(is) com qualificação específica, sendo exigida entrega de volume impresso, além de conteúdo disponível para download e/ou leitura em AVA – Ambiente Virtual de Aprendizagem.

### **Da certificação e provimento de informações dos egressos**

**9** - A instituição promotora do curso deverá efetuar a publicação mensal dos nomes dos egressos em sua sede, enviando relatório ao COFECI, contendo as seguintes informações dos alunos concluintes:

- I. Nome completo
- II. Data da sua matrícula
- III. Identificação numérica;
- IV. Nome da Turma.

**10** - O certificado de conclusão do curso deverá ser expedido em, no máximo, 60 (sessenta) dias contados da conclusão do curso e deverá atender ao que estabelece o item 6, VII deste Anexo.

**11** - O COFECI poderá solicitar da instituição transferência de relatório de registro pedagógico do aluno, desde a matrícula até a conclusão do curso, contendo, no mínimo:

- I) Dados pessoais completos;
- II) Data de matrícula e conclusão do curso;
- III) Relatórios de participação e desempenho no curso presencial e/ou EaD;
- IV) Histórico Escolar;
- V) Certificado de Conclusão.

**12** - As avaliações poderão, no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses, ser requisitadas pelo COFECI, para dirimir dúvidas.

**13** - A Instituição de ensino deverá, obrigatoriamente, encaminhar relatórios anuais em forma física ou digital para o COFECI, contendo a listagem dos egressos e dos alunos de cursos em andamento.

**14** - O COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis manterá sistema de informação aberto ao público, com os dados de:

I - autorização e renovação de reconhecimento do Curso de Avaliação de Imóveis;

II - instituições credenciadas para ministrar o Curso de Avaliação de Imóveis nas modalidades presencial e a distância.

**15** - A instituição disponibilizará as informações dos egressos também via tecnologia Webservice, devendo integrar seu sistema com o do COFECI, assim que este seja implantado.

## Consulta Pública de Avaliadores de Imóveis

RESOLUÇÃO 1066 DE 2007 (INCLUI ATO NORMATIVO Nº 001/2011) Estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências. ([Baixar](#))

Anexo I - Requerimento de Inscrição CNAI ([Baixar](#))

Anexo V - Declaração de Avaliação Mercadológica ([Baixar](#))

Encontre aqui a lista dos atuais avaliadores imobiliários, classificados por região, através da busca abaixo.  
Para pesquisar digite o nome completo ou parte do nome do avaliador:

Nome

Estado

Cidades

Consultar



Não sou um robô

reCAPTCHA  
Privacidade - Termos

Atenção! Nenhum avaliador encontrado.



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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1021682-54.2018.8.26.0554**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
 Executado: **Claudiney Zerbinatti**

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

Vistos.

1. **Rejeito** a impugnação de pg. 153/156. O perito é habilitado a realizar as avaliações imobiliárias e, não obstante sua qualificação técnica estivesse à disposição das partes em cartório ou pelo portal, o executado somente apresenta a impugnação após o laudo ser apresentado, o que não pode ser admitido.

Ademais, impugna o laudo sem apresentar qualquer prova em sentido contrário, que demonstre o desacerto da avaliação apresentada.

2. Deste modo, **homologo** o laudo de pg. 133/146.

3. **Manifeste-se** o exequente em prosseguimento.

Intime-se.

Santo André, 28 de dezembro de 2020.

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

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0014/2021, foi disponibilizado na página 1815/1822 do Diário de Justiça Eletrônico em 22/01/2021. Considera-se a data de publicação em 25/01/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Maria Cristina de Oliveira Lima (OAB 203315/SP)  
Karin Cristina Feliciano Ferreira (OAB 173217/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1. Rejeito a impugnação de pg. 153/156. O perito é habilitado a realizar as avaliações imobiliárias e, não obstante sua qualificação técnica estivesse à disposição das partes em cartório ou pelo portal, o executado somente apresenta a impugnação após o laudo ser apresentado, o que não pode ser admitido. Ademais, impugna o laudo sem apresentar qualquer prova em sentido contrário, que demonstre o desacerto da avaliação apresentada. 2. Deste modo, homologo o laudo de pg. 133/146. 3. Manifeste-se o exequente em prosseguimento. Intime-se."

Santo André, 22 de janeiro de 2021.

GUSTAVO DUARTE  
Escrevente Técnico Judiciário

Cristina de Oliveira Lima  
**Advogada**

Rua Henrique Monteiro, 90 – cj. 52 – 5º andar -  
Pinheiros – São Paulo – Capital – 05423-020 -  
Tel. 3812.8806

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.**

**PROCESSO Nº 1021682-54.2018.8.26.0554**

***CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA  
LTDA.***, pela advogada que constituiu, nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO  
EXTRAJUDICIAL** que promove em face de **CLAUDINEY ZERBINATTI**, vem,  
respeitosamente, à presença de V. Exa. expor e ao final requerer o quanto segue:

Tendo em vista que foi homologada a avaliação do bem penhorado, a exequente, informa, neste ato, que não tem interesse na adjudicação nem na alienação por iniciativa particular do bem penhorado e avaliado nos presentes autos.

Por conseguinte, com a entrada em vigor do novo Código de Processo civil, o leilão a ser designado nos presentes autos deve ser realizado segundo as novas regras processuais, dentre outras das principais modificações, uma delas é a condição expressa de que o leilão judicial passa a ser **ato exclusivo de leiloeiro**, conforme previsão contida no Art. 881, § 1º, verbis:

Cristina de Oliveira Lima  
Advogada

Rua Henrique Monteiro, 90 – cj. 52 – 5º andar -  
Pinheiros – São Paulo – Capital – 05423-020 -  
Tel. 3812.8806

*“Art. 881. A alienação far-se-á em leilão judicial se não efetivada a adjudicação ou a alienação por iniciativa particular.  
§ 1º **O leilão do bem penhorado será realizado por leiloeiro público.**” (grifei)*

Assim, visando dar prosseguimento ao andamento do presente feito e levando-se em consideração os termos do Art. 883, do Código de Processo Civil, que prevê que *cabará ao juiz a designação do leiloeiro público, **que poderá ser indicado pelo exequente***, a Exequente indica, para realizar os leilões do imóvel penhorado nos presentes autos, a Leiloeira Oficial **SILVANIA BALBO SOARES**, devidamente inscrita na JUCESP sob nº 1069, com escritório na Cidade de Santo André, Estado de São Paulo, na Rua Isabel nº 327, Vila Palmares, CEP 09061-580, Fone (11) 4436-7320, e-mail [contato@balboleiloes.com.br](mailto:contato@balboleiloes.com.br).

Sobre o tema já se pronunciou o C. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução de título extrajudicial - Fraude à execução - Inocorrência - Parte do imóvel adquirida por terceiro interessado que não pertencia à executada - **Nomeação de leiloeiro - Possibilidade de indicação pelo credor** - Designação, no entanto, que cabe ao Magistrado - **Inteligência do art. 883 do CPC** - Fixação de lance mínimo para alienação do bem em segunda praça - Possibilidade - Art. 885 do CPC - Preservação de quota-parte de coproprietário no produto da alienação - Previsão legal - CPC, art. 843 e §§ - ... - **Decisão mantida - Recurso desprovido.**”  
Agravo de Instrumento nº 2064186-71.2018.8.26.0000*

A Leiloeira indicada está tecnicamente habilitada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, para a realização de leilões com divulgação e captação de lances em tempo real, através do site [www.canaljudicial.com.br/balboleiloes](http://www.canaljudicial.com.br/balboleiloes), nos termos do Provimento CSM nº 1625/2009, publicado no DJE Ano II • Edição 411 • São Paulo, Segunda-feira, 9 de Fevereiro de 2009, que Disciplina o leilão eletrônico tal como determinado pelo Art. 880, § 3º, do Código de Processo Civil.



Cristina de Oliveira Lima  
**Advogada**

Rua Henrique Monteiro, 90 – cj. 52 – 5º andar -  
Pinheiros – São Paulo – Capital – 05423-020 -  
Tel. 3812.8806

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 28 de janeiro de 2.021.

***MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA***  
***OAB/SP N° 203.315***



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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1021682-54.2018.8.26.0554**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
 Executado: **Claudiney Zerbinatti**

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

Vistos.

Visando imprimir celeridade e economia processuais, bem como maior efetividade à execução, determino a realização da(s) hasta(s) pública(s) por meio de **LEILÃO ELETRÔNICO**, na forma estabelecida pelo art. 882, §§ 1º e 2º do CPC e Provimento CSM nº 1625/2009.

Para tanto, nomeio a empresa **“LANCE JUDICIAL” – Lance Consultoria em Aliações Judiciais Eletrônicas Ltda.** (www.lancejudicial.com.br), telefone (11) 3522-9004, regularmente cadastrada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo a proceder a realização de leilões / praças no formato eletrônico.

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

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

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

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

O credor será cientificado através de seu advogado, mediante publicação no DJE, zelando a Serventia para que tal publicação seja efetivada em tempo hábil para a mencionada ciência.

Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago pelo arrematante.

No caso de pagamento ou acordo que venha por fim à execução antes da realização do certame eletrônico, fixo a comissão do leiloeiro em 1%, a fim de reembolsar as despesas gastas com a preparação da hasta, porém, desde que devidamente comprovadas.

Nos termos do Provimento CSM nº 2152/14, disponibilizado no DJE de 11/02/2014, a comissão do leiloeiro deverá ser depositada nos autos e o mandado de levantamento, quando expedido, deverá ser arquivado em classificar próprio.

Intime-se.

Santo André, 11 de fevereiro de 2021.

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

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

## Nomeação - Processo 1021682-54.2018

GD

GUSTAVO DUARTE

Qua, 17/02/2021 14:57

Para: Contato - Lance Judicial &lt;contato@lancejudicial.com.br&gt;



Decisão 1021682-54.2018.pdf  
625 KB

Processo Digital nº: 1021682-54.2018.8.26.0554  
Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda  
Exequente: Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.  
Executado: Claudiney Zerbinatti

Prezados(as), boa tarde!

Venho por meio deste intimá-los para se manifestar acerca do processo em epígrafe.

Atenciosamente,

 Inline image OWAPstlmg878906**GUSTAVO DUARTE**

Escrevente Técnico Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

3º Ofício Cível

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

Tel: (11) 4573-3284

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

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

## Retransmitidas: Nomeação - Processo 1021682-54.2018

MO

**Microsoft Outlook**

Qua, 17/02/2021 14:57

Para: Contato - Lance Judicial &lt;contato@lancejudicial.com.br&gt;



Nomeação - Processo 10216...

39 KB

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

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

Assunto: Nomeação - Processo 1021682-54.2018

Responder | Encaminhar

# Ferreira

Karin Cristina F. Ferreira

Advogada

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DO FÓRUM DA  
COMARCA DE SANTO ANDRÉ.**

<b>PROC. nº.....</b>	<b>1021682-54.2018.8.26.0554</b>
<b>AÇÃO:.....</b>	Execução de Título Extrajudicial
<b>EXEQUENTE:.....</b>	Cíper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.
<b>EXECUTADO:.....</b>	Claudiney Zerbinatti

**CLAUDINEY ZERBINATTI**, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, por sua advogada, vem, respeitosamente, informar que contra a decisão e p. 181 foi interposto **AGRAVO DE INSTRUMENTO** (doc. 01), o qual lhe foi concedido **EFEITO SUSPENSIVO**, conforme faz prova o doc. 02.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2021.

**KARIN CRISTINA F.FERREIRA**

**OAB SP 173.217**

# Ferreira

Karin Cristina F. Ferreira  
advogada

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

## **PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO E DE TUTELA ANTECIPADA RECURSAL**

**CLAUDINEY ZERBINATTI**, brasileiro, divorciado, mestre de obras, portador da cédula de identidade RG nº 3.904.151-SSP-PR, inscrito no CPF/MF nº 498.699.909-59, residente e domiciliado em São Bernardo do Campo, neste Estado, na Avenida Reverendo Paulo Leivas Macalão, nº 50, no Parque Selecta, (09791.410) por sua advogada, vem, respeitosamente, interpor o presente **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, nos termos do inciso I, do artigo 1.015, do Código de Processo Civil em vigor, pelos motivos constantes da inclusa minuta.

Desta forma, requer o Agravante o recebimento e o regular processamento do presente recurso, perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

# Ferreira

Karin Cristina F. Ferreira  
advogada

Em cumprimento ao disposto no artigo 1.017 do Código de Processo Civil, a Agravante junta cópia dos seguintes documentos:

- Petição inicial **(DOC. 01)**;
- Embargos à execução **(DOC. 02)** ;
- Petição que ensejou a decisão agravada **(DOC. 03)**;
- Decisão agravada **(DOC. 04)**;
- Certidão da publicação da decisão agravada **(DOC. 05)**;
- Procurações **(DOC. 06)**;
- Despacho de nomeação do perito para avaliação do imóvel penhorado **(DOC. 08)**.
- Proposta de honorários **(DOC. 09)**
- Laudo pericial **(DOC. 10)**
- Pesquisas realizadas no Portal dos Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo **(DOCS. 11 e 12)**;
- Consulta de inscritos no Creci e Cofeci, relativamente ao perito nomeado **(DOCS. 13 e 14)**;
- Despacho que concedeu a gratuidade de justiça ao agravante **(DOC. 15)**.
- Petições do agravante objetivando saldar o débito e rejeição da agravada na tentativa de acordo **(DOC. 16)**;
- Provimentos 2306/2015 e 2540/2020 do CSM **(DOCS 17 E 18)**.

Outrossim, informa o Agravante que os advogados das partes são os a seguir indicados:



# Ferreira

Karin Cristina F. Ferreira  
advogada

- **ADVOGADA DO AGRAVANTE:** Karin Cristina Feliciano Ferreira, OAB/SP 173.217, com escritório profissional na R. Itajaí, 125, torre II, un 93, Mooca, São Paulo, SP, (03162.060) e-mail: karinferreira@uol.com.br;
- **ADVOGADOS DA AGRAVADA:** Estela Alba Duca, OAB/SP nº 74.223, Luís Antônio Martins Pereira, OAB/SP nº 81.383, Maria Aparecida Morais Del Vecchio, OAB/SP 57.281, Maria Cristina de Oliveira Lima OAB/SP nº 203.315, com escritório profissional na R. Henrique Monteiro, 90, cj. 52, Pinheiros, SP, (05423.020).

Nos termos do inciso IV, do artigo 425 do CPC, o Agravante declara que os documentos juntados com o presente recurso são autênticos.

Finalmente, informa o agravante que é beneficiário da justiça gratuita, razão pela qual deixa de juntar o comprovante de recolhimento do preparo recursal, conforme faz prova o anexo **(DOC. 15)**.

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo, 15 de fevereiro 2.021.

**KARIN CRISTINA F. FERREIRA**

**OAB/SP 173.217**

# Ferreira

Karin Cristina F. Ferreira  
advogada

## MINUTA AO AGRAVO DE INSTRUMENTO

**AGRAVANTE:** Claudiney Zerbinatti  
**AGRAVADA:** Cíper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.  
**ORIGEM:** 13ª Vara Cível da Comarca de Santo André  
**PROC. 1º GRAU:** 1021682-54.2018.8.26.0554

### I. BREVE RESUMO

**01.** A Agravada ajuizou ação de execução de título extrajudicial contra o agravante, buscando o recebimento da quantia de R\$ 61.693,79 (sessenta e um mil seiscentos e noventa e três reais e setenta e nove centavos), correspondente às parcelas vencidas e vincendas do instrumento particular de cessão e transferência de direitos e obrigações do lote 03, da quadra 22, do loteamento denominado Jardim do Mirante, em Santo André.

**02.** Citado, o executado, ora agravante, apresentou embargos à execução, os quais foram rejeitados, tendo o devedor tentado liquidar o débito por meio do depósito de 30% (trinta por cento) do valor do débito, dividindo o saldo restante em 06 (seis) prestações., mesmo após escoado o prazo do artigo 916 do CPC.

**03.** A agravada recusou a proposta do devedor e prosseguiu com a execução por meio da avaliação dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da matrícula nº 155.105 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André (**DOC. 01**).

# Ferreira

Karin Cristina F. Ferreira  
advogada

**04.** Para avaliação dos direitos aquisitivos sobre o bem, foi nomeado como perito o **SR. PAULO ROBERTO PEREIRA**, conforme decisão agravada anexa (**DOC. 04**), tendo apresentado o incluso laudo pericial (**DOC. 10**).

**05.** Assim sendo, as partes foram intimadas para se manifestar sobre o laudo pericial, ocasião em que o agravante tomou conhecimento de que, embora o perito tenha seu nome cadastrado no Portal dos Auxiliares da Justiça, ele não detém habilitação necessária imposta por seu órgão de classe para a confecção de laudo de avaliação de imóveis.

**06.** Assim sendo, ao se manifestar sobre o laudo, o agravante alegou o vício na habilitação profissional do perito nomeado, requerendo a invalidade da avaliação do imóvel apresentada (**DOC. 10**).

**07.** Em resposta à alegação do agravante sobre a inabilitação do perito, o MM. Juiz proferiu o despacho de p. 181, abaixo transcrito:

Vistos.

1. **Rejeito** a impugnação de pg. 153/156. O perito é habilitado a realizar as avaliações imobiliárias e, não obstante sua qualificação técnica estivesse à disposição das partes em cartório ou pelo portal, o executado somente apresenta a impugnação após o laudo ser apresentado, o que não pode ser admitido.

Ademais, impugna o laudo sem apresentar qualquer prova em sentido contrário, que demonstre o desacerto da avaliação apresentada.

2. Deste modo, **homologo** o laudo de pg. 133/146.

3. **Manifeste-se** o exequente em prosseguimento.

Intime-se.

# Ferreira

Karin Cristina F. Ferreira  
advogada

**08.** Assim sendo, irresignado com a decisão proferida, o agravante interpõe o presente recurso, objetivando a sua reforma, conforme a seguir passa a articular, após a demonstração do cumprimento dos requisitos de admissibilidade recursal.

## II. TEMPESTIVIDADE

**09.** Conforme se depreende, o agravante foi intimado da decisão agravada em 25/01/2021, conforme certidão anexa (**DOC. 05**).

**10.** O prazo para a interposição do presente Agravo de Instrumento é aquele previsto nos artigos 219 e 1003, § 5º, ambos do CPC, ou seja, o de 15 (quinze) dias úteis.

**11.** Tendo o prazo para interposição do recurso se iniciado em 26/01/2021 (terça-feira), os 15 (quinze) dias úteis a contar desta data esgotam-se em 15/02/2021, conforme dias úteis a seguir relacionados: 26/01, 27/01, 28/01, 29/01, 01/02, 02/02, 03/02, 04/02, 05/02, 08/02, 09/02, 10/02, 11/02, 12/02 e 15/02/2021.

**12.** Interposto o presente Agravo de Instrumento em 15/02/2021, nos termos dos artigos 219 e 1.003, § 5º do Código de Processo Civil, não restam dúvidas acerca de sua tempestividade.

# Ferreira

Karin Cristina F. Ferreira  
advogada

### III CABIMENTO

13. O presente recurso objetiva a modificação da decisão agravada, a qual rejeitou a manifestação que postulou a invalidade do laudo pericial, por inabilitação profissional do perito.

14. Trata-se de uma decisão interlocutória, haja vista que não contém qualquer dos conteúdos dos artigos 485 e 487 do CPC em vigor.

15. Diante de tal fato, a decisão proferida é atacável por meio de Agravo de Instrumento, a teor do disposto no § único do artigo 1.015 do CPC.

### IV. RAZÕES RECURSAIS

16. Como antes dito, o agravante se insurge contra a decisão que rejeitou a impugnação ao laudo pericial (**DOC. 04**), que demonstrou a inabilitação técnica do perito para a elaboração do laudo pericial, requerendo a sua invalidade.

17. Para fundamentar a rejeição da manifestação do agravante, a decisão agravada se apoia nos seguintes pontos:

- (i) na habilitação do perito nomeado;
- (ii) na disponibilidade da qualificação técnica do perito no portal ou em cartório; e
- (iii) na inadmissão da manifestação do agravante após a apresentação do laudo.

# Ferreira

Karin Cristina F. Ferreira  
advogada

**18.** Contudo, os fundamentos da decisão agravada não merecem prosperar, visto que insubsistentes conforme o agravante passará a expor.

## **1. DA INABILITAÇÃO DO PERITO NOMEADO: INOBSERVÂNCIAS DAS NORMAS DA ENTIDADE DE CLASSE A QUAL ESTÁ SUBORDINADO E DA ABNT.**

**19.** Em primeiro lugar, o perito nomeado se declara como técnico em transações imobiliárias, conforme laudo ora juntado (**DOC. 10**), não tendo sequer informado o seu número de inscrição em seu órgão de classe, ou seja, o Creci.

**20.** A despeito do perito nomeado não ter apresentado o seu número de inscrição no Creci, o agravante tomou o cuidado de realizar a consulta no portal da entidade de classe, a qual aponta que o profissional é inscrito como corretor de imóveis (**DOC. 13**).

**21.** Por disposição legal do próprio Creci, por meio da Resolução Cofeci nº 1.066/2007, apenas os profissionais inscritos no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (CNAI) do Cofeci estão aptos a emitir Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (**DOC. 14**).

**22.** Desta forma, o perito nomeado contraria a própria legislação de seu órgão de classe e vai além: emite laudo de avaliação, o que é defeso até aos profissionais inscritos no Cofeci, **os quais estão autorizados a emitir somente parecer técnico de avaliação mercadológica** e não laudo (**DOC. 03**).

**23.** Apenas os arquitetos, engenheiros e agrônomos, segundo as normas da ABNT, são aptos e autorizados a elaborar laudo de avaliação, documento este diferente do que se constitui um parecer técnico mercadológico.

# Ferreira

Karin Cristina F. Ferreira  
advogada

**24.** Neste passo, vale distinguir o laudo de avaliação do parecer técnico mercadológico, nos termos da NBR 14.653, parte 1 e da NBR 13.752, ambas da ABNT:

**3.50. Laudo - Peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia, fundamentadamente, o valor de coisas ou direitos.**

**3.59. Parecer Técnico - Opinião, conselho ou esclarecimento técnico emitido por um profissional legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.**

**25.** Vale lembrar que a ABNT é uma entidade privada e sem fins lucrativos, responsável pela normatização técnica no Brasil, objetivando fornecer insumos ao desenvolvimento tecnológico do país.

**26.** No caso em tela, a inobservância das normas emitidas pela ABNT pelo perito nomeado descaracteriza a realização de um trabalho técnico, visto que somente através da observância das normas da entidade é possível garantir a qualidade, segurança e a confiabilidade do trabalho.

**27.** Contudo, o profissional nomeado, ao desatender todas as normas da ABNT e aquelas de sua própria entidade de classe tornou inservível o laudo de avaliação apresentado, razão pela qual pugna o agravante pela invalidade ou nulidade.

# Ferreira

Karin Cristina F. Ferreira  
advogada

## 2. DA INDISPONIBILIDADE DA QUALIFICAÇÃO DO PERITO NOMEADO NO PORTAL DOS AUXILIARES DA JUSTIÇA DO TJSP

28. Ao contrário do fundamentado na decisão agravada, ao pesquisar o nome do perito nomeado no Portal dos Auxiliares do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, verifica-se a ocorrência de duas situações distintas, a saber:

- a) A primeira delas (**DOC. 11**) refere-se à circunstância em que a pesquisa é feita por nome do auxiliar (Paulo Roberto Pereira), na função de perito e na especialidade de avaliação de imóveis urbanos. Neste caso, o portal aponta a existência de um registro, porém não é franqueada a abertura de qualquer arquivo para visualização da consulta;



Tribunal de Justiça de São Paulo  
Poder Judiciário

**ATENÇÃO**

A **Consulta Pública** só exibe os nomes dos auxiliares que já foram nomeados através do sistema

Conforme Comunicado CG1469/2019, é vedada a utilização da Bandeira Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo com o intuito de validação de sites que divulguem peritos, tradutores, intérpretes, administradores, administradores judiciais em falências e recuperações judiciais, liquidantes, curadores dativos, inventariantes dativos, leiloeiros e outros auxiliares da Justiça Estadual.

Consulta Pública de Auxiliares da Justiça

**Nome**

PAULO ROBERTO PEREIRA

**Função do Auxiliar**

Perito

**Especialidades**

Avaliação de Imóveis Urbanos

Pesquisar



Nome		
1	Registros 1 até 1 de 1	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KARINI CRISTINA FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/02/2022 às 22:11:56, sob o número E-2022-0229862-74.2022.8.26.0660 e código A6302592. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 20229862-74.2022.8.26.0660 e código A6302592.





# Ferreira

Karin Cristina F. Ferreira  
advogada

29. Portanto, verifica-se pela pesquisa realizada no Portal dos Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça que o perito nomeado é desprovido de qualificação técnica para a realização do laudo de avaliação, visto que a formação lá contida sequer corresponde a aquela consignada no laudo pericial (**DOC. 10**).

30. Registre-se que o Portal dos Auxiliares da Justiça foi criado com o objetivo de conferir transparência ao processo de eleição dos profissionais, permitindo que as partes tenham acesso ao *curriculum* atualizado.

31. Neste sentido, com a finalidade de melhorar a transparência, o provimento 2540/2020 do Conselho Superior da Magistratura, que alterou o Provimento CSM 2306/2015, determina em seu § 1º do artigo 4º que:



TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo  
GECON - Gestão do Conhecimento Judiciário  
Relatório de Legislação

04/11/2020 - 18:36

Página: 1 de 1

## PROVIMENTO CSM N° 2.540/2020

O CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA, no uso de suas atribuições legais;

**CONSIDERANDO** a necessidade de readequação do Provimento CSM nº 2.306/2015;

**CONSIDERANDO** o decidido nos autos do processo nº 2003/83;

**RESOLVE:**

**Art. 1º** - O § 1º do artigo 4º do **Provimento CSM nº 2306/2015** passa a contar com a seguinte redação:

"Art. 4º (...)

§ 1º - O cadastramento será realizado pelo profissional ou órgão interessado, que incluirá seus dados de qualificação pessoal, prestará as declarações pertinentes e anexará os documentos (currículo com informações sobre formação profissional, foto recente, qualificação pessoal com indicação de CPF/CNPJ, técnica ou científica, experiência e área de atuação para as quais esteja efetivamente apto e e-mail por meio do qual será intimado), conforme ANEXO I do **Provimento CSM nº 2427/2017**. No ato do cadastramento, o interessado deverá apresentar as certidões dos distribuidores cíveis, executivos fiscais e criminais das comarcas da capital e de seu domicílio, dos últimos 10 (dez) anos."

32. Ocorre, no entanto, que o perito nomeado desatendeu a todas as regras impostas pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo,

# Ferreira

Karin Cristina F. Ferreira  
advogada

Creci, Cofeci (entidade de classe), e regras da ABNT para exercer o seu mister, o que o torna desqualificado para o exercício da função de perito avaliador, conforme amplamente demonstrado.

### **3. DA POSSIBILIDADE DE MANIFESTAÇÃO DO AGRAVANTE ACERCA DO PERITO APÓS A APRESENTAÇÃO DO LAUDO PERICIAL**

**33.** Ao contrário do fundamentado na decisão agravada, é possível a substituição do perito após a entrega do laudo, a teor do disposto no artigo 468, inciso I, do CPC.

**34.** De acordo com o dispositivo mencionado, o perito pode ser substituído quando lhe faltar conhecimento técnico ou científico, ou seja, quando o profissional não for qualificado para o mister para o qual foi nomeado.

**35.** No caso em tela, resta comprovada a ausência de conhecimento técnico e científico do perito para a avaliação do imóvel penhorado, visto que a formação do profissional se mostra insuficiente para a emissão de laudo específico, além dos impedimentos legais para fazê-lo.

**36.** Desta forma, não há qualquer obstáculo que impeça o agravante de apresentar impugnação ao laudo pericial, com base na desqualificação técnica e legal do perito após a entrega do laudo.

**37.** Inclusive, o artigo 468 do CPC estabelece a obrigação do perito em devolver os valores recebidos, como forma de restituir a parte que despendeu o valor de seus honorários.

# Ferreira

Karin Cristina F. Ferreira  
advogada

**38.** Desta forma, não há fundamento legal para a inadmissão da manifestação do agravante com base na desqualificação técnica do perito nomeado, sobretudo diante de tantas irregularidades apontadas.

## V. DO CABIMENTO DA TUTELA ANTECIPADA RECURSAL

**39.** O inciso II, do artigo 1.019 do Código de Processo Civil, autoriza o relator a conceder o efeito suspensivo ou a tutela antecipada recursal no Agravo de Instrumento.

**40.** Assim, requer o agravante a concessão de efeito suspensivo com relação ao prosseguimento da execução até que o presente recurso seja julgado ou, alternativamente, a tutela antecipada recursal, para o fim de determinar a substituição do perito com a elaboração do respectivo laudo de avaliação.

**41.** O *fumus boni iuris* se apresenta na falta de qualificação técnica do perito nomeado para a realização do laudo de avaliação do imóvel penhorado, o que poderá trazer sério prejuízo ao agravante quando da realização da hasta pública, sobretudo em função das benfeitorias introduzidas no imóvel (uma casa quase terminada).

**42.** O *periculum in mora*, por seu turno, consiste na possibilidade do bem ser levado à hasta pública e arrematado por preço vil, tendo em vista a emissão de laudo de avaliação por profissional inabilitado.

# Ferreira

Karin Cristina F. Ferreira  
advogada

**43.** Assim sendo, requer a Agravante:

- a) seja atribuído o efeito suspensivo ao presente Agravo de Instrumento, até o seu julgamento, para o fim de suspender a execução de título extrajudicial; ou
- b) seja concedida tutela antecipada recursal, a fim de reformar a decisão agravada e determinar a realização de perícia de avaliação do imóvel penhorado por outro profissional habilitado e qualificado.

## VI. DO REQUERIMENTO FINAL E INFORMAÇÕES

**44.** Diante de todo o exposto, requer o agravante:

- I.** seja atribuído o efeito suspensivo ao presente Agravo de Instrumento (artigo 1.019, I, CPC), para o fim de suspender a execução até o julgamento deste recurso, ou, alternativamente,
- II.** a concessão de tutela antecipada recursal (artigo 1.019, I, CPC/), para o fim de determinar a realização de perícia para avaliação do imóvel penhorado por outro profissional habilitado e qualificado ; e, finalmente,
- III.** seja, ao final, **CONHECIDO** e **PROVIDO** o presente Agravo de Instrumento, para que seja admitida a manifestação do agravante, determinando-se a realização de nova perícia por profissional habilitado e qualificado a emitir o competente laudo de avaliação do imóvel penhorado.

# Ferreira

Karin Cristina F. Ferreira  
advogada

45. Finalmente, requer o agravante a intimação da agravada para apresentar contrarrazões, bem como que as intimações/publicações sejam endereçadas para a advogada **KARIN CRISTINA F. FERREIRA**, OAB/SP nº 173.217, e.mail: karinferreira@uol.com.br, com escritório profissional na Rua Itajai, 125, torre II, un 93, Mooca, São Paulo, SP, (03162.060).

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo, 15 de fevereiro 2.021.

**KARIN CRISTINA F. FERREIRA**

**OAB/SP 173.217**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**DESPACHO**

**Agravo de Instrumento**      Processo nº 2029201-71.2021.8.26.0000  
 Relator: **ELÓI ESTEVÃO TROLY**  
 Órgão Julgador: **15ª Câmara de Direito Privado**  
 Agravante: **Claudiney Zerbinatti**  
 Agravado: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**

1) Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo executado contra decisão interlocutória, -- proferida em execução de título extrajudicial, -- que rejeitou sua impugnação ao laudo pericial e homologou a avaliação do imóvel. **Sustenta, em resumo: a)** o perito nomeado não tem a habilitação necessária para a elaboração de *laudo de avaliação* de imóveis; o perito é inscrito como corretor de imóveis no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), no entanto, apenas os profissionais inscritos no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (CNAI) do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFESI) podem emitir *parecer técnico de avaliação* mercadológica; apenas arquitetos, engenheiros e agrônomos podem elaborar laudos de avaliação, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT); há distinção entre laudo e parecer técnico; o perito não atendeu as normas da ABNT nem de sua entidade de classe, o que torna o laudo de avaliação inservível; **b)** o perito não tem formação acadêmica na área em que atua, de acordo como a consulta que realizou no Portal dos Auxiliares da Justiça do TJSP; **c)** o artigo 486, inciso I, do Código de Processo Civil admite a substituição do perito após a entrega do laudo, nos casos em que lhe faltar conhecimento técnico ou científico, ou seja, nas hipóteses em que ele não for qualificado para a realização do trabalho para o qual foi nomeado; não há impedimento para a impugnação do laudo pericial, com base na desqualificação do perito, após a entrega do laudo; há risco de expropriação do imóvel por preço vil, pois a avaliação foi feita por profissional que não está habilitado para realizá-la. Com base nisso, pleiteia a atribuição de efeito suspensivo ao recurso ou, subsidiariamente, a concessão de tutela recursal de urgência para realização de nova avaliação do bem, por profissional habilitado e qualificado; ao final, a reforma da decisão agravada para que seja determinada a realização de nova perícia por profissional habilitado e qualificado a emitir laudo de avaliação do bem.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

2) Tendo em vista a relevância dos fundamentos invocados e o *periculum in mora*, **defiro parcialmente a tutela recursal de urgência** para suspender a expropriação do bem, com manutenção da constrição, como medida prática equivalente e adequada para preservar a igualdade de proteção de ambas as partes, ressalvado o exame do mérito.

2.1) Sirva o presente de ofício para comunicar eletronicamente ao E. Juízo de Primeiro Grau a **concessão parcial da tutela recursal**, com **solicitação de informações específicas** sobre a qualificação e habilitação do perito em questão.

3) À contraminuta.

**Intimem-se.**

São Paulo, 18 de fevereiro de 2021.

ELÓI ESTEVÃO TROLY  
Relator



## Agravo de instrumento 2029201-71.2021

MARCIO ALEXANDRE PASSOS DO REGO <marcioapr@tjsp.jus.br>

Sex, 19/02/2021 17:48

Para: SANTO ANDRE - 3 OFICIO CIVEL <stoandre3cv@tjsp.jus.br>

 1 anexos (153 KB)

Despacho 2029201-71.2021.pdf;

Boa tarde.

Segue cópia de despacho para as providências cabíveis.

O processo agravado tramita em Primeira Instância sob o número 1021682-54.2018.8.26.0554  
Att.

Marcio Alexandre Passos do Rego  
Escrevente técnico judiciário  
8º Grupo de Câmaras de Direito Privado

---

AVISO - O remetente desta mensagem é responsável por seu conteúdo e endereçamento. Cabe ao destinatário dar a ela tratamento adequado. Sem a devida autorização, a reprodução, a distribuição ou qualquer outra ação, em desconformidade com as normas internas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções. Se eventualmente aquele que deste tomar conhecimento não for o destinatário, saiba que a divulgação ou cópia da mensagem são proibidas. Favor notificar imediatamente o remetente e apagá-la. A mensagem pode ser monitorada pelo TJSP.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**DESPACHO**

**Agravo de Instrumento** Processo nº 2029201-71.2021.8.26.0000  
Relator: **ELÓI ESTEVÃO TROLY**  
Órgão Julgador: **15ª Câmara de Direito Privado**  
**Agravante: Claudiney Zerbinatti**  
**Agravado: Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**

1) Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo executado contra decisão interlocutória, -- proferida em execução de título extrajudicial, -- que rejeitou sua impugnação ao laudo pericial e homologou a avaliação do imóvel. **Sustenta, em resumo: a)** o perito nomeado não tem a habilitação necessária para a elaboração de *laudo de avaliação* de imóveis; o perito é inscrito como corretor de imóveis no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), no entanto, apenas os profissionais inscritos no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (CNAI) do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFESI) podem emitir *parecer técnico de avaliação* mercadológica; apenas arquitetos, engenheiros e agrônomos podem elaborar laudos de avaliação, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT); há distinção entre laudo e parecer técnico; o perito não atendeu as normas da ABNT nem de sua entidade de classe, o que torna o laudo de avaliação inservível; **b)** o perito não tem formação acadêmica na área em que atua, de acordo como a consulta que realizou no Portal dos Auxiliares da Justiça do TJSP; **c)** o artigo 486, inciso I, do Código de Processo Civil admite a substituição do perito após a entrega do laudo, nos casos em que lhe faltar conhecimento técnico ou científico, ou seja, nas hipóteses em que ele não for qualificado para a realização do trabalho para o qual foi nomeado; não há impedimento para a impugnação do laudo pericial, com base na desqualificação do perito, após a entrega do laudo; há risco de expropriação do imóvel por preço vil, pois a avaliação foi feita por profissional que não está habilitado para realizá-la. Com base nisso, pleiteia a atribuição de efeito suspensivo ao recurso ou, subsidiariamente, a concessão de tutela recursal de urgência para realização de nova avaliação do bem, por profissional habilitado e qualificado; ao final, a reforma da decisão agravada para que seja determinada a realização de nova perícia por profissional habilitado e qualificado a emitir laudo de avaliação do bem.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

2) Tendo em vista a relevância dos fundamentos invocados e o *periculum in mora*, **defiro parcialmente a tutela recursal de urgência** para suspender a expropriação do bem, com manutenção da constrição, como medida prática equivalente e adequada para preservar a igualdade de proteção de ambas as partes, ressalvado o exame do mérito.

2.1) **Sirva o presente de ofício** para comunicar eletronicamente ao E. Juízo de Primeiro Grau a **concessão parcial da tutela recursal**, com **solicitação de informações específicas** sobre a qualificação e habilitação do perito em questão.

3) À contraminuta.

**Intimem-se.**

São Paulo, 18 de fevereiro de 2021.

ELÓI ESTEVÃO TROLY  
Relator



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

COMARCA de Santo André

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, . - Centro

CEP: 09015-080 - Santo André - SP

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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1021682-54.2018.8.26.0554** (controle nº **2018/001302**)  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
 Executado: **Claudiney Zerbinatti**

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

Vistos.

- 1-) **Mantenho** a decisão recorrida por seus próprios fundamentos.
- 2-) À vista do efeito suspensivo parcialmente concedido (pg. 210/211), **aguarde-se** a oportuna deliberação da Instância Superior.
- 3-) Seguem as informações solicitadas.

Int.

Santo André, 23 de fevereiro de 2021.

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


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

COMARCA de Santo André

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

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

<b>OFÍCIO</b>
---------------

Processo Digital nº: **1021682-54.2018.8.26.0554** (número de ordem: **2018/001302**)  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
 Executado: **Claudiney Zerbinatti**

Referência: *Agravo de Instrumento nº 2029201-71.2021.8.26.0000*

Santo André, 23 de fevereiro de 2021.

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Desembargador(a):

Pelo presente, em atenção ao solicitado nos autos do agravo de instrumento interposto (*procedimento nº 2029201-71.2021.8.26.0000*), tenho a honra de dirigir-me a Vossa Excelência e prestar as informações que seguem:

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial – compra e venda de imóvel (procedimento nº 1021682-54.2018.8.26.0554), ajuizada por CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA contra CLAUDINEY ZERBINATTI, alegando ser credor(a) do valor de R\$61.693,79 (julho/2018).

Após ser regularmente citado (pg. 56), os embargos opostos foram julgados improcedentes (procedimento nº 1018422-32.2019.8.26.0554 – pg. 76/81), prosseguindo-se à constrição do imóvel (termo lavrado – pg. 68).

O avaliador (PAULO ROBERTO PEREIRA) foi nomeado pelo despacho de pg. 71, sem qualquer oposição das partes.

Outrossim, impende anotar a resistência do executado na diligencia realizada pelo avaliador, sendo necessário o deferimento de arrombamento e reforço policial (pg. 88), sendo que posteriormente o executado alegou que “*por não morar naquela localidade*” “*não recebeu qualquer recado de vizinho sobre a passagem do perito avaliador no terreno*” (sic – pg.



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

COMARCA de Santo André

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

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

91).

Ressalto, a propósito, a decisão de pg. 129.

Apresentado o laudo (pg. 133/146), a exequente pugnou pela sua homologação (pg. 152), enquanto o executado apresentou impugnação ao argumento de que “o Sr. Paulo Roberto Pereira tem formação como Técnico de Transações Imobiliárias, o que o habilita, desde que inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (CNAI) do Cofeci, a emitir Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, conforme resolução Cofeci 1.066/2007” (sic – pg. 154).

A decisão de pg. 181 rejeitou a impugnação e homologou o laudo, sendo interposto recurso contra referida deliberação judicial.

Anoto que o avaliador nomeado, Sr. PAULO ROBERTO PEREIRA, é pessoa de confiança do juízo, equidistante das partes e devidamente cadastrado no portal de auxiliares da justiça do Egrégio TJSP (atualizado em 20.11.2020) e atua nesta comarca desde 1981, conforme consta em sua bibliografia no currículo cadastrado e disponível no referido portal, credenciando-o ao *munus* para o qual foi designado, merecendo o seguinte destaque: “INICIEI A FUNÇÃO DE PERITO AVALIADOR DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS, NAS VARAS ( 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª E VARAS DA FAMÍLIA 1ª E 2ª ) DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ, À PARTIR DE 1.981. ATUALMENTE ATUO EM DIVERSAS VARAS DAS COMARCAS DE SANTO ANDRÉ E SÃO BERNARDO DO CAMPO, dispondo para atuações em quaisquer comarcas dentro da Grande São Paulo.” (sic – acessível no endereço eletrônico: <https://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/Perfil/Impressao?id=3762> ), constando como "Técnico em Transações Imobiliárias" na área de atuação do referido cadastrado.

A propósito, considerando que a execução deve ser realizada com o propósito de menor onerosidade ao devedor (art. 805 do CPC), a obrigação de adiantamento dos honorários periciais pela parte exequente e o valor cobrado pelo referido avaliador, este juízo nomeia o Sr. Paulo Roberto Pereira em quase todos os procedimentos em que a avaliação de imóveis é necessária, não havendo qualquer objeção das partes, ressalvado casos *sui generis* e específicos em que há obrigatoriedade de nomeação de engenheiro civil, o que não é o caso dos autos, ensejando, evidentemente, em mais que triplicar o valor dos honorários periciais, implicando ônus à parte devedora.



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

COMARCA de Santo André

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

Em arremate, com a *devida venia* e respeitado entendimento diverso, a conduta do executado, ao que parece, é ofuscar a tutela jurisdicional desta demanda executiva, insurgindo-se de forma oblíqua à expropriação do bem e a consequente satisfação da obrigação, eis que sequer uma linha ou parágrafo dedicou à objeção técnica ao laudo apresentado, preferindo insurgir-se contra a pessoa do avaliador, prescindível *in casu*.

Sendo o que cumpria informar, coloco-me à disposição de Vossa Excelência para os esclarecimentos necessários.

Aproveito para renovar os protestos de elevada estima e distinta consideração.

**FLÁVIO PINELLA HELAEHIL**

*Juiz de Direito*

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

**AO**

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A)**

**DESEMBARGADOR(A) ELÓI ESTEVÃO TROLY**

**EMINENTE RELATOR(A) E INTEGRANTE DA 15ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO DO  
EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0088/2021, foi disponibilizado na página 786/792 do Diário de Justiça Eletrônico em 24/02/2021. Considera-se a data de publicação em 25/02/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Maria Cristina de Oliveira Lima (OAB 203315/SP)  
Karin Cristina Feliciano Ferreira (OAB 173217/SP)

Teor do ato: "Vistos. Visando imprimir celeridade e economia processuais, bem como maior efetividade à execução, determino a realização da(s) hasta(s) pública(s) por meio de LEILÃO ELETRÔNICO, na forma estabelecida pelo art. 882, §§ 1º e 2º do CPC e Provimento CSM nº 1625/2009. Para tanto, nomeio a empresa LANCE JUDICIAL Lance Consultoria em Alienações Judiciais Eletrônicas Ltda. ([www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br)), telefone (11) 3522-9004, regularmente cadastrada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo a proceder a realização de leilões / praças no formato eletrônico. Intime-se a nomeada, preferencialmente por e-mail ([contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br)), para que providencie o que for necessário à realização do certame eletrônico, especialmente, a publicação de editais, a intimação do devedor (salvo se tiver advogado constituído nos autos), a intimação do senhorio direto, credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada CPC, art. 889 do CPC, dentre outras providências. O procedimento do leilão eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deverá observar o disposto nos artigos 886 e 887 do Código de Processo Civil, bem como o Provimento CSM nº 1625/2009, que disciplina o leilão eletrônico tal como determinado pelo art. 882, do CPC. A intimação do executado das datas, locais e forma de realização do leilão / praça, quando não tiver advogado constituído nos autos, ficará a cargo da nomeada, que se incumbirá de fazê-lo, juntando aos autos, oportunamente, o comprovante da respectiva intimação. Caso o executado tenha advogado constituído nos autos, a intimação será efetivada pela Serventia Judicial, mediante publicação no DJE. O credor será cientificado através de seu advogado, mediante publicação no DJE, zelando a Serventia para que tal publicação seja efetivada em tempo hábil para a mencionada ciência. Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago pelo arrematante. No caso de pagamento ou acordo que venha por fim à execução antes da realização do certame eletrônico, fixo a comissão do leiloeiro em 1%, a fim de reembolsar as despesas gastas com a preparação da hasta, porém, desde que devidamente comprovadas. Nos termos do Provimento CSM nº 2152/14, disponibilizado no DJE de 11/02/2014, a comissão do leiloeiro deverá ser depositada nos autos e o mandado de levantamento, quando expedido, deverá ser arquivado em classificar próprio. Intime-se."

Santo André, 24 de fevereiro de 2021.

GUSTAVO DUARTE  
Escrevente Técnico Judiciário



**Informações – AI nº 2029201-71.2021.8.26.0000**

MARCIO LUIZ JOAQUIM &lt;mljoaquim@tjsp.jus.br&gt;

Qua, 24/02/2021 10:23

**Para:** SJ 3.2.3.1 - 15 CAMARA DIREITO PRIVADO <sj3.2.3.1@tjsp.jus.br>**Cc:** MARCIO ALEXANDRE PASSOS DO REGO <marcioapr@tjsp.jus.br> 1 anexos (629 KB)

Informações - AI nº 2029201-71.2021.8.26.0000.pdf;

Ilmo(a) Sr(a) Supervisor(a) de Serviço da SJ 3.2.3.1 - Serviço de Processamento do 8º Grupo de Câmaras de Direito Privado do Egrégio TJSP e/ou Ilmo. Sr. Marcio Alexandre Passos do Rego, escrevente técnico judiciário da referida unidade judiciária.

Pelo presente, encaminho a Vossa Senhoria, em anexo, as informações solicitadas ao MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível de Santo André relativamente ao processo nº 1021682-54.2018.8.26.0554, para instruir os autos do **Agravo de Instrumento nº 2029201-71.2021.8.26.0000**.

Att.



**MARCIO LUIZ JOAQUIM**  
Assistente Judiciário

**Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

3ª Vara Cível de Santo André

Praça IV Centenário nº 03, 2º andar, Centro - Santo André/SP - CEP: 09015-080

Tel: (11) 4573-3273

E-mail: [mljoaquim@tjsp.jus.br](mailto:mljoaquim@tjsp.jus.br) **Antes de imprimir pense em seu compromisso com o Meio Ambiente**

**Entregue: Informações – AI nº 2029201-71.2021.8.26.0000**

Microsoft Outlook

&lt;MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com&gt;

Qua, 24/02/2021 10:23

Para: SJ 3.2.3.1 - 15 CAMARA DIREITO PRIVADO &lt;sj3.2.3.1@tjsp.jus.br&gt;

 1 anexos (657 KB)

Informações – AI nº 2029201-71.2021.8.26.0000;

**A sua mensagem foi entregue aos seguintes destinatários:**[SJ 3.2.3.1 - 15 CAMARA DIREITO PRIVADO \(sj3.2.3.1@tjsp.jus.br\)](mailto:sj3.2.3.1@tjsp.jus.br)

Assunto: Informações – AI nº 2029201-71.2021.8.26.0000

**Entregue: Informações – AI nº 2029201-71.2021.8.26.0000**

Microsoft Outlook

&lt;MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com&gt;

Qua, 24/02/2021 10:23

Para: MARCIO ALEXANDRE PASSOS DO REGO &lt;marcioapr@tjsp.jus.br&gt;

 1 anexos (657 KB)

Informações – AI nº 2029201-71.2021.8.26.0000;

**A sua mensagem foi entregue aos seguintes destinatários:**[MARCIO ALEXANDRE PASSOS DO REGO \(marcioapr@tjsp.jus.br\)](mailto:marcioapr@tjsp.jus.br)

Assunto: Informações – AI nº 2029201-71.2021.8.26.0000

Cristina de Oliveira Lima  
**Advogada**

Rua Henrique Monteiro, 90 – cj. 52 – 5º andar -  
Pinheiros – São Paulo – Capital – 05423-020 -  
Tel. 3812.8806

**EXMO. SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO  
FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.**

**PROC. Nº 1021682-54.2018.8.26.0554**

**CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA  
PEREIRA LTDA.**, pela advogada que constituiu, nos autos da **AÇÃO DE  
EXECUÇÃO** que promove em face de **CLAUDINEY ZERBINATTI**, vem,  
respeitosamente, à presença de V. Exa., dizer que a petição da exequente de fls.  
183/185 não foi apreciada.

A decisão proferida às fls. 186/187 conflita com o  
pleito da exequente de fls. 183/185 que não foi apreciado e, por tal razão,  
mesmo ciente que o feito está suspenso, requer que a nomeação de fls. 186/187  
seja reconsiderada a fim de atender ao pleito da exequente de fls. 183/185,  
pois, a leiloeira indicada por aquela está regularmente cadastrada pelo Tribunal  
de Justiça de São Paulo, atende todas as exigência técnicas e legais, estando  
apta para a função.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2.021.

**MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA**  
**OAB/SP Nº 203.315**



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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1021682-54.2018.8.26.0554** (controle nº **2018/001302**)  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
 Executado: **Claudiney Zerbinatti**

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

Vistos.

Pg. 220: **Cumpra-se** o item 2 de pg. 212.

Int.

Santo André, 25 de fevereiro de 2021.

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

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0101/2021, foi disponibilizado na página 742/749 do Diário de Justiça Eletrônico em 01/03/2021. Considera-se a data de publicação em 02/03/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Maria Cristina de Oliveira Lima (OAB 203315/SP)

Karin Cristina Feliciano Ferreira (OAB 173217/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1-) Mantenho a decisão recorrida por seus próprios fundamentos. 2-) À vista do efeito suspensivo parcialmente concedido (pg. 210/211), aguarde-se a oportuna deliberação da Instância Superior. 3-) Seguem as informações solicitadas. Int."

Santo André, 1 de março de 2021.

GUSTAVO DUARTE

Escrevente Técnico Judiciário

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0108/2021, foi disponibilizado na página 832/838 do Diário de Justiça Eletrônico em 03/03/2021. Considera-se a data de publicação em 04/03/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Maria Cristina de Oliveira Lima (OAB 203315/SP)  
Karin Cristina Feliciano Ferreira (OAB 173217/SP)

Teor do ato: "Vistos. Pg. 220: Cumpra-se o item 2 de pg. 212. Int."

Santo André, 3 de março de 2021.

GUSTAVO DUARTE  
Escrevente Técnico Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP.**

**Processo nº 1021682-54.2018.8.26.0554**

**LANCE JUDICIAL GESTOR JUDICIAL**, devidamente habilitada pelo TJ/SP, por seu advogado infra assinado, honrada com a sua nomeação nos autos da Execução de Título Extrajudicial que **CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA** move em face de **CLAUDINEY ZERBINATTI**, vem, permissa máxima vênha, a presença de Vossa Excelência, informar e requerer o que segue:

**1. Tendo em vista a edição dos Provimentos nºs 2.545/2020 e 2.549/2020, baixados tendo em vista a situação mundial em relação ao novo coronavírus, classificada como pandemia a COVID-19, e visando o resultado útil processual, informa que o Leilão será realizado 100% online de forma que está Gestora se compromete a realizar todas as intimações necessárias.**

**2.** Requer a juntada da minuta do edital de publicação de 1ª e 2ª Hasta Pública, com datas de **1ª Praça** terá início no dia **18/05/2021 às 00h**, e terá encerramento no dia **21/05/2021 às 16h e 10min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2ª Praça**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **15/06/2021 às 16h e 10min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **50% do valor da avaliação**.



3. Informa que as condições de venda e pagamento do bem apreçado estarão disponíveis no portal desta Gestora de Leilões ([www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br)).

4. Requer a juntada da matrícula atualizada do bem imóvel apreçado a estes autos, obtida nesta data junto ao 1º CRI de Santo André/SP.

5. Diante da nova redação do caput e parágrafos **§ 1º e 2º do art. 887 do CPC**, já em vigor, informa esta Gestora procederá a publicação do edital legal com antecedência mínima de 5 dias antes do início do pregão, dentro do seu sítio eletrônico, qual seja, [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), dispensando-se, portanto, as demais publicações legais.

6. Sugerimos que após a aprovação do edital seja publicado despacho de intimação das partes com advogado constituído nos autos.

7. Para regular o praxeamento do imóvel, sugerimos também a cientificação dos interessados, sobre a forma e datas da realização das praças em até 10 dias antes do início das mesmas, a fim de que sejam evitadas futuras nulidades processuais.

8. De outra parte, caso não seja realizado o sugerido no item acima e com o escopo concretizar a atuação da Gestora LANCE JUDICIAL neste M.M. Juízo, nos termos do inciso I do art. 889 do CPC, procederá a cientificação do(s) terceiro(s) envolvido(s) nestes autos, bem como do(s) credor(es) com ônus real e do executado caso o mesmo não tenha advogado constituído nos autos, através de carta com A.R ou por petição para cientificação aos autos que foram expedidas as garantias sobre o(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s), sendo estas posteriormente comprovadas aos autos.

9. Abaixo o rol de cientificações **procedidas** por esta GESTORA:

**AO OCUPANTE/ATUAL PROPRIETÁRIO:**

R. Angra dos Reis, 329 - Sítio Cassaquera, Santo André - SP.

10. Disponibilizamos ainda, ao final uma via (cópia) do edital a ser afixada no átrio fórum, no local de costume logo que aprovado por este MM. Juízo.

11. Requer, outrossim, que as futuras intimações relativas ao presente processo sejam também publicadas no nome do advogado **Adriano Piovezan Fonte (OAB/SP 306.683)**, para que possamos acompanhar o andamento do presente feito e atender a este r. MM. Juízo com maior celeridade.

Renovamos nossos protestos de mais elevada estima e distinta consideração.

Termos em que, pede deferimento.

Santo André, 15 de março de 2021

**LANCE JUDICIAL GESTOR JUDICIAL**

**Adriano Piovezam Fonte - 306.683 OAB/SP**

**03ª Vara Cível da Comarca de Santo André – SP**

**EDITAL DE 1ª e 2ª Praça** e de intimação do executado **CLAUDINEY ZERBINATTI**. O **Dr. Flávio Pinella Helaehil**, MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível da Comarca de Santo André - SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1ª e 2ª Praça do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial - **Processo nº 1021682-54.2018.8.26.0554**, movida por **CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA**, em face dos referidos executados e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DAS PRAÇAS:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br), a **1ª Praça** terá início no dia **18/05/2021 às 00h**, e terá encerramento no dia **21/05/2021 às 16h e 10min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a **2ª Praça**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **15/06/2021 às 16h e 10min (ambas no horário de Brasília)**; sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **50% do valor da avaliação**.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DO CONDUTOR DA PRAÇA:** A praça será conduzida pela **LANCE JUDICIAL** Consultoria em Aliações Judiciais Eletrônicas Ltda. (devidamente habilitada pelo TJ/SP).

**DO LOCAL DO BEM:** R. Angra dos Reis, 329 - Sítio Cassaquera, Santo André – SP.

**DÉBITOS:** A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço) e artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º **No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço**, observada a ordem de preferência), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter rem* no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente.

**DOS PAGAMENTOS:** O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a LANCE JUDICIAL, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

**DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br): I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela

inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**HIPOTECA:** Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI**. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

**PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Lance Judicial, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**COPROPRIETÁRIOS:** Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante **expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO:** No caso de pagamento ou acordo que venha pôr fim à execução antes da realização do certame eletrônico, fixo a comissão do leiloeiro em 1%, a fim de reembolsar as despesas gastas com a preparação da hasta, porém, desde que devidamente comprovadas.

**PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**AUTO DE ARREMATÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

**RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE UM TERRENO CONSTRUÍDO PELO LOTE Nº 03**, da quadra nº 22, do loteamento denominado Jardim do Mirante, medindo 4,12m de frente para a Rua Angra dos Reis; do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, mede 21,64m, confrontando com o lote nº 04; do lado esquerdo mede 22,65m, confrontando com o lote nº 02; e nos fundos mede 4,00m, confrontando com o lote nº 16, encerrando a área de 88,59m<sup>2</sup>. CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: Sobre o aludido terreno, encontra-se uma casa residencial do tipo assobradada, em alvenaria, padrão simples, em fase de acabamento, que recebeu o atual nº 329, Rua Angra dos Reis, Bairro Jardim do Mirante, perímetro urbano do Município de Santo André, Estado de São Paulo é composta de: Andar térreo: Garagem para 02 veículos, jardim de inverno, 01 WC., e escada de acesso ao pavimento superior 01; Pav. Superior 01: Sala, copa, cozinha, clareira com vitrais, 01 WC., e lavanderia, escada de acesso ao andar superior 02; Pav. Superior 02: 03 suítes, sendo uma delas com sacada, corredor de circulação, clareira com vitrais; OBS O pavimento superior 02 encontra-se sem qualquer acabamento; O imóvel tem o piso mesclado em cerâmica simples e porcelanato, sendo que as paredes, nas áreas molhadas, têm acabamento, com cerâmica porcelanato até o teto, encerrando uma área construída de aproximadamente 240,00 metros quadrados (conf.fls.135). **Matriculado no CRI de Santo André sob o nº 155.105.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel Residencial, a.t88,59, a.c 240m<sup>2</sup>, Lot. Jd. Do Mirante, Santo André/SP.

**ÔNUS:** Não constam ônus sobre a referida matrícula.

**OBS:** Agravo de Instrumento nº 2029201-71.2021.8.26.0000 – concedido efeito suspensivo.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 321.600,00 (trezentos e vinte e um mil e seiscentos reais) para set/2020.**

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. Santo André, 8 de março de 2021.

**Dr. Flávio Pinella Helaehil,**

MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível da Comarca de Santo André - SP

LIVRO Nº 2 — REGISTRO  
GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE SANTO ANDRÉ - DNS 11.100-5

MATRÍCULA

155.105

FICHA

1

Santo André, 18 de maio de 2.018

**Imóvel:**- Um terreno constituído pelo lote nº. 03, da quadra nº. 22, do loteamento denominado *Jardim do Mirante*, medindo 4,12m de frente para a **Rua Angra dos Reis**; do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, mede 21,64m, confrontando com o lote nº. 04; do lado esquerdo mede 22,65m, confrontando com o lote nº. 02; e nos fundos mede 4,00m, confrontando com o lote nº. 16, encerrando a área de 88,59m<sup>2</sup>.

**Proprietária:**- **CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA.**, com sede na Rua Henrique Monteiro, nº. 90, 5º. Andar, conjunto 51, sala 02, em São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 61.649.034/0001-04.

**Registros anteriores:**- **Registros nºs. 02** (de 27 de dezembro de 1.989), **10** (de 12 de abril de 2007) e **12** (de 29 de maio de 2.007) todos feitos na **Matrícula nº. 62.390 – Averbação nº. 495.**

Andrea Sueli Livramento Pacolla – Escrevente Autorizada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DR. GUILHERME A. SILVA GONCALVES e T. Sueli de Oliveira, Juiz de Direito do Estado de São Paulo, protocolado em 15/02/2021 às 15:42:58 e o número WSNF24700704088. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021682-54.2018.8.26.0554 e código A79133C.

Cristina de Oliveira Lima  
**Advogada**

Rua Henrique Monteiro, 90 – cj. 52 – 5º andar -  
Pinheiros – São Paulo – Capital – 05423-020 -  
Tel. 3812.8806

**EXMO. SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO  
FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.**

**PROC. Nº 1021682-54.2018.8.26.0554**

**CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA**

**PEREIRA LTDA.**, pela advogada que constituiu, nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** que promove em face de **CLAUDINEY ZERBINATTI**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., dizer que, conforme se verifica às fls. 224/226, o leiloeiro agendou datas para leilão sem observar fatos importantes dos autos, quais sejam:

- foi interposto agravo de instrumento onde foi proferida decisão que concedeu a tutela recursal de urgência para suspender a expropriação, portanto, neste momento não há que se agendar datas para realização de praça;
- há petições, protocoladas pela exequente, juntadas às fls. 183/185 e 220, que não foram apreciadas por este MM. Juízo em virtude do efeito suspensivo concedido ao recurso e cuja apreciação e respectiva decisão poderá interferir na nomeação do leiloeiro.

Cristina de Oliveira Lima  
**Advogada**

Rua Henrique Monteiro, 90 – cj. 52 – 5º andar -  
Pinheiros – São Paulo – Capital – 05423-020 -  
Tel. 3812.8806

Diante do exposto requer que o peticionante de fls. 224/226, atente-se para os fatos apontados, cancele as praças designadas e aguarde o desfecho do agravo e a decisão a ser proferida com relação às petições juntadas às fls. 183/185 e 220.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 16 de março de 2021.

**MARIA CRISTINA DE OLIVEIRA LIMA**  
**OAB/SP Nº 203.315**





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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1021682-54.2018.8.26.0554**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
 Executado: **Claudiney Zerbinatti**

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

Vistos.

Intime-se o leiloeiro a efetuar o cancelamento das praças agendadas, providenciando as intimações necessárias.

Aguarde-se pelo deliberação da Instância Superior.

Int.

Santo André, 18 de março de 2021.

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

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0142/2021, foi disponibilizado na página 946/952 do Diário de Justiça Eletrônico em 23/03/2021. Considera-se a data de publicação em 24/03/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Maria Cristina de Oliveira Lima (OAB 203315/SP)  
Karin Cristina Feliciano Ferreira (OAB 173217/SP)  
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: "Vistos. Intime-se o leiloeiro a efetuar o cancelamento das praças agendadas, providenciando as intimações necessárias. Aguarde-se pelo deliberação da Instância Superior. Int."

Santo André, 23 de março de 2021.

GUSTAVO DUARTE  
Escrevente Técnico Judiciário

**ENC: Agravo de Instrumento Nº 2029201-71.2021.8.26.0000**

SANTO ANDRE - 3 OFICIO CIVEL &lt;stoandre3cv@tjsp.jus.br&gt;

Qua, 15/09/2021 17:37

Para: LIDIA YOSHIE KAWAKAMI &lt;lidiak@tjsp.jus.br&gt;

---

**De:** ROBERTA MARIA DIAS <robertadias@tjsp.jus.br>**Enviado:** quarta-feira, 15 de setembro de 2021 16:00**Para:** SANTO ANDRE - 3 OFICIO CIVEL <stoandre3cv@tjsp.jus.br>**Assunto:** Agravo de Instrumento Nº 2029201-71.2021.8.26.0000

Comunico que a decisão/acórdão proferida nos autos do Agravo de Instrumento Nº 2029201-71.2021.8.26.0000 transitou em julgado e a íntegra do processo encontra-se disponível no endereço eletrônico <https://esaj.tjsp.jus.br>, sendo sua senha de acesso yntibh.

Dados do processo:

Agravo de Instrumento Nº 2029201-71.2021.8.26.0000

Comarca de Santo André Foro de Santo André - 3ª. Vara Cível

Execução de Título Extrajudicial nº. 1021682-54.2018.8.26.0554

Agravante: Claudiney Zerbinatti

Agravado: Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.

Resultado do julgamento: Negaram provimento ao recurso. V. U.

Att.

Roberta Maria Dias - Matrícula M815588

Escrevente Técnico Judiciário

---

AVISO - O remetente desta mensagem é responsável por seu conteúdo e endereçamento. Cabe ao destinatário dar a ela tratamento adequado. Sem a devida autorização, a reprodução, a distribuição ou qualquer outra ação, em desconformidade com as normas internas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções.

Se eventualmente aquele que deste tomar conhecimento não for o destinatário, saiba que a divulgação ou cópia da mensagem são proibidas. Favor notificar imediatamente o remetente e apagá-la. A mensagem pode ser monitorada pelo TJSP.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000643166

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2029201-71.2021.8.26.0000, da Comarca de Santo André, em que é agravante CLAUDINEY ZERBINATTI (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA..

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "**Negaram provimento ao recurso. V. U.**", de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ACHILE ALESINA (Presidente sem voto), JAIRO BRAZIL FONTES OLIVEIRA E VICENTINI BARROSO.

São Paulo, 11 de agosto de 2021.

**ELÓI ESTEVÃO TROLY**  
Relator  
Assinatura Eletrônica



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

15ª Câmara de Direito Privado

**Agravo de Instrumento nº 2029201-71.2021.8.26.0000**

**Agravante: Claudiney Zerbinatti**

**Agravado: Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**

**Comarca: Santo André**

**Voto nº 8756.**

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Decisão que rejeitou a impugnação ao laudo pericial e homologou a avaliação do imóvel. Ausência de impugnação do avaliador após a nomeação dele (art. 465, § 1º, I, CPC). Regularidade do cadastro e da formação técnica do perito, que é profissional de confiança do juízo, atuante na Comarca há mais de 20 anos e qualificado para a avaliação de bens móveis e imóveis. Inexistência de questões complexas que exijam a avaliação por engenheiro civil. Alegação de risco de expropriação do bem por preço vil não se sustenta diante da falta de indicação do valor que entende correto para o bem ou do apontamento da deficiência ou erro da avaliação. Laudo com descrição pormenorizada do bem e dos elementos considerados na avaliação dele suficientes para a verificação do preço do imóvel. **Decisão mantida. Recurso desprovido.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo executado contra decisão interlocutória, -- proferida em execução de título extrajudicial, -- que rejeitou sua impugnação ao laudo pericial e homologou a avaliação do imóvel. Sustenta, em resumo: a) o perito nomeado não tem a habilitação necessária para a elaboração de laudo de avaliação de imóveis; o perito é inscrito como corretor de imóveis no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), no entanto, apenas os profissionais inscritos



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

no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis (CNAI) do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFESI) podem emitir parecer técnico de avaliação mercadológica; apenas arquitetos, engenheiros e agrônomos podem elaborar laudos de avaliação, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT); há distinção entre laudo e parecer técnico; o perito não atendeu as normas da ABNT nem de sua entidade de classe, o que torna o laudo de avaliação inservível; b) o perito não tem formação acadêmica na área em que atua, de acordo como a consulta que realizou no Portal dos Auxiliares da Justiça do TJSP; c) o artigo 486, inciso I, do Código de Processo Civil admite a substituição do perito após a entrega do laudo, nos casos em que lhe faltar conhecimento técnico ou científico, ou seja, nas hipóteses em que ele não for qualificado para a realização do trabalho para o qual foi nomeado; não há impedimento para a impugnação do laudo pericial, com base na desqualificação do perito, após a entrega do laudo; há risco de expropriação do imóvel por preço vil, pois a avaliação foi feita por profissional que não está habilitado para realizá-la. **Com base nisso**, pleiteou a atribuição de efeito suspensivo ao recurso ou, subsidiariamente, a concessão de tutela recursal de urgência para realização de nova avaliação do bem, por profissional habilitado e qualificado; ao final, a reforma da decisão agravada para que seja determinada a realização de nova perícia por profissional habilitado e qualificado a emitir laudo de avaliação do bem.

Deferiu-se parcialmente a tutela recursal de urgência (fls. 165/166).

Informações a fls. 169/171.

Contraminuta a fls. 174/177.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

**É o relatório.**

Inicialmente, impõe-se o registro de alguns atos processuais pertinentes, com indicação das folhas da ação originária.



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

A execução de título extrajudicial foi ajuizada no ano de 2018; e os embargos à execução foram julgados improcedentes.

Houve a penhora dos direitos que o executado tem sobre um imóvel (fl. 68), e as partes foram intimadas da decisão que nomeou avaliador do bem (fl. 71) em 29/01/2020 (fl. 73).

O laudo de avaliação indicou o valor de R\$ 105.600,00 para o terreno e R\$ 216.000,00 para a construção, que resultam em R\$ 321.600,00 para o bem.

A exequente concordou com a avaliação (fl. 152), e o executado apresentou a impugnação a fls. 153, que foi rejeitada pela r. decisão agravada, proferida nos seguintes termos:

"1. **Rejeito** a impugnação de pg. 153/156. O perito é habilitado a realizar as avaliações imobiliárias e, não obstante sua qualificação técnica estivesse à disposição das partes em cartório ou pelo portal, o executado somente apresenta a impugnação após o laudo ser apresentado, o que não pode ser admitido.

Ademais, impugna o laudo sem apresentar qualquer prova em sentido contrário, que demonstre o desacerto da avaliação apresentada.

2. Deste modo, **homologo** o laudo de pg. 133/146.

3. **Manifeste-se** o exequente em prosseguimento" -- **fl. 181 da ação originária.**

**O recurso não comporta provimento.**

O agravante, apesar de regularmente intimado da nomeação do avaliador do imóvel, não apresentou a impugnação prevista no artigo 465, § 1º, inciso I, do Código de Processo Civil.

A hipótese dos autos não autoriza a pretendida substituição do perito e elaboração de nova avaliação (artigo 468, inciso I, do Código de Processo Civil), porque não é o caso de falta de conhecimento técnico ou científico ao profissional.



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

Com efeito, o juízo informou a regularidade do cadastro do perito no Portal dos Auxiliares da Justiça desta Corte como Técnico em Transações Imobiliárias, ou seja, trata-se de profissional com a qualificação para a avaliação do imóvel constituído por terreno e construção, sem questões mais complexas que exijam a realização do trabalho por engenheiro civil e que, por consequência, acarretaria de despesa de maior valor.

Ademais, trata-se de profissional de confiança do juízo, que atua na Comarca há 20 anos, como avaliador de bens móveis e imóveis.

A alegação do agravante de que há risco de expropriação do imóvel por preço vil não se sustenta diante da falta de indicação do valor que entende correto ou do apontamento da deficiência ou erro na avaliação.

Além disso, da análise do laudo técnico constata-se que houve descrição pormenorizada do bem e dos elementos considerados na avaliação dele, que são suficientes para a verificação do preço para futura expropriação do imóvel e satisfação da execução.

Nesse sentido:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO - Laudo pericial que indicou elementos utilizados para elaboração do trabalho avaliativo de imóveis para subsidiar alienação por leilão - Esclarecimentos prestados pela perita que elucidam os questionamentos formulados pelos executados - Críticas feitas por quem não tem qualificação técnica na elaboração de laudos periciais com base em normativos da ABNT - Para controverter as conclusões da perita, caberia a apresentação de demonstração técnica do erro, o que poderia se dar mediante parecer de seu assistente técnico, indemonstrado que a matéria não esteja suficientemente esclarecida a teor do disposto no artigo 480, caput, do CPC - Ausência, inclusive, de indicação de assistente técnico por parte dos agravantes - Precedentes - Agravo interno interposto pelo exequente com vista a reformar decisão que concedeu efeito suspensivo parcial ao recurso para impedir a alienação dos imóveis - Recurso prejudicado ante o julgamento do principal - Agravo de instrumento desprovido e não conhecido o agravo interno, por prejudicado. (Agravo de Instrumento 2076389-60.2021.8.26.0000, TJSP, 15ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Mendes Pereira, j. 22/06/2021).**





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

Por isso, todas as demais alegações do agravante sobre a inutilidade da avaliação em razão da falta de inscrição do avaliador, que é habilitado pelo CRECI, em outros órgãos de classe, demonstram a nítida intenção de procrastinação dos atos executórios.

Portanto, a r. decisão agravada não merece reparo algum e deve ser mantida, também por seus fundamentos.

**Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.**

**Elói Estevão Troly**  
**Relator**



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 SJ 3.2.3.1 - Serv. de Proce. da 15ª Câmara de Dir. Privado  
 Pátio do Colégio, nº 73 - CEP 01016-040 - Pátio do Colégio -  
 Salas 211/213

**CERTIDÃO**

Processo nº: **2029201-71.2021.8.26.0000**  
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Promessa de Compra e Venda**  
 Agravante: **Claudiney Zerbinatti**  
 Agravado: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
 Relator(a): **ELÓI ESTEVÃO TROLY**  
 Órgão Julgador: **15ª Câmara de Direito Privado**

**CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO**

CERTIFICO que o v. Acórdão foi disponibilizado no DJE hoje.

Considera-se data da publicação o 1º dia útil subsequente.

Advogado

Estela Alba Duca (OAB: 74223/SP) - Karin Cristina Feliciano Ferreira  
 (OAB: 173217/SP)

São Paulo, 17 de agosto de 2021.

Roberta Maria Dias - Matrícula M815588  
 Escrevente Técnico Judiciário



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 SJ 3.2.3.1 - Serv. de Proces. da 15ª Câmara de Dir. Privado  
 Pátio do Colégio, nº 73 - CEP 01016-040 - Pátio do Colégio -  
 Salas 211/213 - 3292-4900 r2216

**CERTIDÃO**

Processo nº:	<b>2029201-71.2021.8.26.0000</b>
Classe – Assunto:	<b>Agravo de Instrumento - Promessa de Compra e Venda</b>
Agravante	<b>Claudiney Zerbinatti</b>
Agravado	<b>Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.</b>
Relator(a):	<b>ELÓI ESTEVÃO TROLY</b>
Órgão Julgador:	<b>15ª Câmara de Direito Privado</b>

**CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO**

Certifico que o v. acórdão transitou em julgado em 10/09/2021.

São Paulo, 15 de setembro de 2021.

---

Roberta Maria Dias - Matrícula: M815588  
 Escrevente Técnico Judiciário



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 SJ 3.2.3.1 - Serv. de Proces. da 15ª Câmara de Dir. Privado  
 Páteo do Colégio, nº 73 - CEP 01016-040 - Páteo do Colégio - Salas  
 211/213

**TERMO DE ENCAMINHAMENTO AO ARQUIVO**

Processo nº: **2029201-71.2021.8.26.0000**  
 Classe: **Agravo de Instrumento**  
 Assunto: **Promessa de Compra e Venda**  
 Órgão Julgador: **15ª Câmara de Direito Privado**  
 Partes: **é agravante CLAUDINEY ZERBINATTI (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA.**  
 Foro/Vara de origem: **Foro de Santo André - 3ª. Vara Cível**  
 Nº do processo na origem: **1021682-54.2018.8.26.0554**

Certifico que, nesta data, enviei o e-mail com a comunicação do trânsito em julgado à Vara de Origem e encaminhei os presentes autos ao arquivo.

São Paulo, 15 de setembro de 2021.

Roberta Maria Dias - Matrícula M815588  
 Escrevente Técnico Judiciário



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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1021682-54.2018.8.26.0554**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
 Executado: **Claudiney Zerbinatti**

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

Vistos.

Cumpra-se o v. Acórdão.

Prossiga-se nos termos da decisão de fls. 186/187, devendo o leiloeiro ser intimado novamente para as providências necessária à realização do certame.

Int.

Santo André, 22 de setembro de 2021.

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

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0450/2021, foi disponibilizado na página 914/917 do Diário de Justiça Eletrônico em 28/09/2021. Considera-se a data de publicação em 29/09/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Maria Cristina de Oliveira Lima (OAB 203315/SP)  
Karin Cristina Feliciano Ferreira (OAB 173217/SP)  
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: "Vistos. Cumpra-se o v. Acórdão. Prossiga-se nos termos da decisão de fls. 186/187, devendo o leiloeiro ser intimado novamente para as providências necessária à realização do certame. Int."

Santo André, 28 de setembro de 2021.

GUSTAVO DUARTE  
Escrevente Técnico Judiciário

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

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

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

Processo Digital nº: **1021682-54.2018.8.26.0554**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
 Executado: **Claudiney Zerbinatti**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que até a presente data nenhuma manifestação veio aos autos em relação ao r. despacho de pág. 245. Nada Mais. Santo André, 26 de janeiro de 2022. Eu, \_\_\_\_, Lídia Yoshie Kawakami, Escrevente Técnico Judiciário.



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

**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1021682-54.2018.8.26.0554**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**  
 Exequente: **Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda.**  
 Executado: **Claudiney Zerbinatti**

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

Vistos.

Reitere-se a intimação do leiloeiro para cumprimento do despacho de fl. 245, no prazo de 10 dias, sob pena de substituição.

Int.

Santo André, 28 de janeiro de 2022.

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



## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0062/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Maria Cristina de Oliveira Lima (OAB 203315/SP)	D.J.E
Karin Cristina Feliciano Ferreira (OAB 173217/SP)	D.J.E
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Reitere-se a intimação do leiloeiro para cumprimento do despacho de fl. 245, no prazo de 10 dias, sob pena de substituição. Int."

Santo André, 31 de janeiro de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0062/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 01/02/2022. Considera-se a data de publicação em 02/02/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Maria Cristina de Oliveira Lima (OAB 203315/SP)  
Karin Cristina Feliciano Ferreira (OAB 173217/SP)  
Adriano Piovezan Fonte (OAB 306683/SP)

Teor do ato: "Vistos. Reitere-se a intimação do leiloeiro para cumprimento do despacho de fl. 245, no prazo de 10 dias, sob pena de substituição. Int."

Santo André, 1 de fevereiro de 2022.

**CARVALHO & DA SILVA**  
**ADVOGADOS**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO  
FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SP

Processo nº 1021682-54.2018.8.26.0554

**CLAUDINEY ZERBINATTI**, já devidamente qualificado nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial movida por **CIPER COMERCIAL E IMOBILIÁRIA PEREIRA LTDA**, por sua advogada ao final assinada, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer a habilitação de seus novos patronos nestes autos, conforme procuração e substabelecimento “SEM RESERVA DE PODERES”.

Por fim, requer que todas as publicações as intimações e notificações sejam veiculadas no Diário Justiça Oficial (eletrônico ou físico) somente em nome da Dra. **MICHELLE CARDOSO DA SILVA, OAB/SP 395.048**, com endereço profissional na Rua Onze de Agosto, 82 – Cj 04 – Vila América – Santo André – SP – CEP 09110-170, sob pena de, não o fazendo, os atos processuais serem considerados nulos na forma da lei.

Termos em que,  
Pede Deferimento

Santo André, 01 de fevereiro de 2022

**MICHELLE CARDOSO DA SILVA**  
**OAB/SP 395.048**

# CARVALHO & DA SILVA

## ADVOGADOS

---

### SUBSTABELECIMENTO SEM RESERVA DE PODERES

KARIN CRISTINA F. FERREIRA, brasileira, solteira, advogado inscrita na OAB/SP sob nº 173.217 e no CPF/MF sob nº 256.576.768-40, com escritório na cidade de São Paulo, Rua Itajai, 125, torre II, un. 93, Mooca – CEP 03162.060, SUBSTABELECE SEM RESERVA DE PODERES na pessoa de: MICHELLE CARDOSO DA SILVA, advogada inscrita na OAB/SP nº 395.048 e BRUNO CALIÓ CARVALHO, advogado inscrito na OAB/SP sob nº 330.097, ambos com escritório na Rua Onze de Agosto 82, cj 04 – Santo André – SP – CEP 09110-170, todos os poderes conferidos por CLAUDINEY ZERBINATTI, através de Instrumento Procuratório nos autos do processo de número 1018422- 32.2019.8.26.0554 (embargos à execução) e 1021682-54.2018.8.26.0554 (Ação de Execução), que Ciper Comercial e Imobiliária Pereira Ltda. Ihe move em desfavor, perante a 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André – SP.

---

KARIN CRISTINA F. FERREIRA

OAB/SP 173.217

CARVALHO & DA SILVA  
ADVOGADOS

---

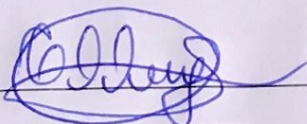
**PROCURAÇÃO**

**OUTORGANTE:** CLAUDINEY ZERBINATTI, brasileiro, divorciado, encarregado de obras, portador da cédula de identidade RG nº 3.904.151 SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 498.699.909-59, residente e domiciliado na Rua Felício Carnaval Piccoli 130 Casa 01 - CEP 09791- 425 – São Bernardo do Campo - SP;

**OUTORGADO:** DR. BRUNO CALIÓ CARVALHO, devidamente inscrito na OAB/SP 330.097 e DRA. MICHELLE CARDOSO DA SILVA devidamente inscrita na OAB/SP sob nº 395.048, ambos com endereço profissional na Rua Onze de Agosto, 82 – apto 04 – Vila América – SP – CEP 09110-170 – Santo André – SP.

O **OUTORGANTE** confere ao **OUTORGADO** amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula ad-judicia, em qualquer juízo, instância ou tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, nomear preposto, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta em outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso. Esta procuração destina-se especialmente para acesso e representação do Outorgante nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, autuada sob nº 1021682-54.2018.8.26.0554.

Santo André, 18 de janeiro de 2022



CLAUDINEY ZERBINATTI