

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones 3961-3975 e 99711-8020, Jacareí SP..

---

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA \_\_\_\_\_  
VARA CÍVEL - FORO REGIONAL IV – LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO, SP.**

**MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, brasileira, solteira, autônoma, RG 22.050.657-7 SSP/SP, CPF/MF nº 263.553.023-87, Residente e domiciliado na Rua Euclides Priante Chaves, nº 645, Centro, CEP 12.350-000, Igaratá – SP, neste ato representado por seu procurador, **WENDSON AQUINO SILVA**, brasileiro, solteiro, advogado, RG 47.959.524-0, SSP/SP, CPF nº 410.400.768-40, endereço fiscal Avenida Julião Stuer Brison, nº 67, CEP 12.318-010, Bairro Jardim Maria Amélia, Jacareí – SP, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seu advogado, que esta subscreve, (mandato procuratório incluso), propor: **AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO COM A VENDA JUDICIAL DA COISA EM COMUM**, em face de:

**JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, brasileiro, maior, conferente, portador da cédula de identidade RG sob nº 22.051.578- SSP/SP e devidamente inscrito no CPF/MF 315.716.973/49, Residente e domiciliado a Rua Tarcon nº 302, casa 01, Jardim Adelfiore, Distrito de Perus, São Paulo, CEP 05.223-070, pelos fatos e direitos a seguir expostos:

## **1) PRELIMINARMENTE**

### **a) Da justiça gratuita:**

A Requerente, conforme atestado de pobreza anexo, não tem condições de arcar com às custas e despesas processuais, sem colocar em risco seu sustento e de sua família, razão pela qual requer os benefícios da ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA nos termos da Lei 1.060/50 e artigo 98 e ss do Código de Processo Civil.

### **b) da representação:**

A Requerente, conforme Instrumento de Procuração Pública constitui, seu representante o Sr. Wendson Aquino Silva, com amplos e gerais poderes de representação judicial, com relação ao objeto desta Ação, com os poderes contidos na clausula “AD NEGOCIA” e “AD JUDICIA”, portanto que as intimações e notificações sejam endereçadas ao mesmo.

## **2) DOS FATOS:**

A requerente estabeleceu Condomínio com o requerido em 15 (quinze) de dezembro (doze) de 1992 (hum mil novecentos e noventa e dois), mediante Escritura Pública de Venda e Compra, no Cartório de Notas/Registro Civil do Distrito de Perus, sob o Livro 135, Fls. 440/442.

A regularização da documentação e lavratura da escritura foi efetuada unicamente pela Requerente, que sempre acreditou que ditas importâncias lhe seriam ressarcidas, porem até o momento, não o foram.

Ficou estabelecido a parte da requerente e do requerido, até aqui sem delongas. Após construção e alicerce, o requerido, construiu sua casa, que fica exatamente no meio de todas as construções, cujo imóvel é conhecido como casa 01. (parte baixa do terreno).

Construída a casa 01, a requerente iniciou a construção de sua casa, sito casa 02. A casa 02 pertencente a requerente, e encontra-se em bom acabamento, e finalizada, com salão em sua parte superior e garagem.

Transcorrido alguns anos de convivência em condomínio, a harmônica vivencia foi abalada, fato que a requerente mudou-se para Igaratá - SP, e alugou sua residência.

Ocorre que o requerido, no intuito pessoal de prejudicar a requerente, praticamente “expulsa” os inquilinos da requerente, “inferniza” a vida das pessoas que ficaram morando na casa, ameaça à integridade física dos mesmos, até os mesmos rescindirem o contrato.

Cabe ressaltar Excelência, que o aluguel no momento é a fonte de renda da requerente, e por culpa exclusiva do requerido, por muitas vezes tem sua fonte de sustento abortada, e ainda, conforme se provará com testemunhas, a família do requerido afirmou categoricamente que tiraria qualquer pessoa que a requerente colocasse na sua residência.

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones 3961-3975 e 99711-8020, Jacareí SP..

Logo, pelo fato de não está mais residindo no imóvel e pelo comportamento "hostil" do requerido a mesma não tem mais nenhum interesse em manter condomínio, sendo certo que o mesmo já foi notificado desta intenção, de forma Extrajudicial.

### **3) DO OBJETO E DAS EDIFICAÇÕES:**

O objeto da Escritura Pública supradescrita, consiste em um terreno, designado como LOTE 107 da Quadra I, do loteamento denominado JARDIM ADELFIORÉ, situado no Distrito de Perus, São Paulo – SP, com a área de 175,00 ms<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros – quadrados), medindo: - 7,00ms (sete metros) de frente para a Rua Tarcon; do lado direito mede 25,00ms (vinte e cinco metros) e confina com o lote 106; do lado esquerdo mede igualmente 25,00ms (vinte e cinco metros) e confina com o lote 108 e nos fundos mede (sete metros) e confina com o lote 23. Cadastro municipal nº 0522318724001073, objeto da matrícula nº 95.143, do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Bem como a **construção particular edificada pela Senhora Maria das Graças de Aquino**, em sua parte ideal. Hoje se encontra com numeração/emplacamento nº 302, casa 02.

Após construção e alicerce, o requerido, construiu sua casa, que fica exatamente no meio de todas as construções, cujo imóvel é conhecido como casa 01. (parte baixa do terreno).

Construída a casa 01, a requerente iniciou a construção de sua casa, sito casa 02. A casa 02 pertencente a requerente, e encontra-se em bom acabamento, e finalizada, com salão em sua parte superior e garagem, enquanto a casa do notificado, apesar de construída carece ainda de acabamentos externos.

O acesso às duas casas é mediante escadaria comum na lateral do terreno.

Cabe ressaltar Excelência, que a casa da requerente encontra-se com alvenaria concluída, revestimento em toda sua área construída, pintura recente, área de lazer com churrasqueira, bem infraestrutura em bom estado.

Portanto, observado o investimento feito pela requerente, em que pese agrega valor ao imóvel, requer que na perícia imobiliária seja apurada a parte ideal de cada condômino, a fim de evitar o enriquecimento sem causa de um em desfavor de outro.

Tendo em vista que as construções são irregulares, haja vista não haver planta aprovada pela Prefeitura, de ambos os imóveis, bem como não ser possível desmembrá-los, se faz necessário à extinção do condomínio.

Ademais, faz se necessário a avaliação dos imóveis, de forma separada, para real apuração de seus valores, a qual deverá ser procedida por profissionais devidamente habilitados pelo CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

**a) Da convivência até a venda do bem:**

Diante dos importunos à pessoa da requerente, e a seus inquilinos, requer a Vossa Excelência que seja determinado à aplicação de multa ao requerido, se o mesmo ameaçar, intimidar, ou tentar tirar do imóvel da requerida, construído em sua parte ideal, os inquilinos à qual lá vierem a residir, na quantia de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), por ato registrado em Ocorrência.

**b) Do valor atual do imóvel (terreno) dos imóveis (casas):**

A requerente não sabe precisar o valor exato do imóvel, e como não conseguiu chegar a nenhum valor de forma amigável, protesta pela realização de perícia, feita por perito de Vossa confiança.

No entanto, para que a mesma não tenha nenhum prejuízo, protesta que quando da nomeação de perito, antes da designação da praça de leilão, deverá apurar, conjunto e individualmente:

a) **Em Conjunto** - O valor do terreno o qual deverá ser dividido em partes iguais, para a requerente e requerido:

b) **Individualmente** – o Valor da cada imóvel, uma vez que pelo acabamento e tipo de construção os dois tem valores diferentes, cabendo a cada um o valor real de seu imóvel (construção).

**4) DA NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL:**

Conforme documento em anexo, a requente notificou o requerido, mediante Notificação Extrajudicial, encaminhada pelo Cartório de Registros de Imóveis, informando que não tinha interesse em continuar em condomínio.

No respectivo documento, foi ofertada a intenção da requerente em vender sua parte ideal, bem como esperou a resposta do requerido/notificado, no prazo justo de 30 (trinta) dias.

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL. **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO.** NOTIFICAÇÃO JUDICIAL. BEM **INDIVISÍVEL.** BENFEITORIAS. AUSÊNCIA DE INTERESSE DOS CONDÔMINOS EM MANTER A COMUNHÃO. ALIENAÇÃO JUDICIAL. LEILÃO. Não havendo o interesse das partes em manter a co-propriedade sobre o imóvel, a sua extinção é medida que se impõe. Por outro lado, tratando-se de coisa comum **indivisível**, não verificado o interesse de adjudicação por um dos condôminos, mostra-se possível a alienação judicial do imóvel que não esteja sendo usufruído por todos os comunheiros. Negaram provimento ao recurso de apelação. Unânime. (Apelação Cível Nº 70016574402, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mario Rocha Lopes Filho, Julgado em 12/07/2007).

Portanto, transcorrido o prazo de 30 (trinta) dias, e não logrado êxito na resposta, e devidamente notificado, faz se necessário o desfazimento deste deslinde pela Extinção do Condomínio, com o devido apreço da parte ideal de cada condômino, bem como suas contribuições para a valorização do mesmo, de forma individualizada.

Após o prazo de 30 (trinta) dias, o requerente contranotificou, informando que tem interesse em adquirir os 50% (cinquenta por cento) da requerente, mais não fez nenhuma oferta.

#### **5) DA AUDIÊNCIA DE TENTATIVA DE COMPOSIÇÃO:**

Considerando os ocorridos, ou seja, muitas discussões e ofensas verbais, inclusive com a presença de viatura policial, para evitar novos confrontos, à requente não tem interesse em audiência de composição.

No entanto, seu patrono e seu procurador, estão abertos ao diálogo, o que pode acontecer a qualquer momento, sendo Vossa Excelência, em caso positivo informado por petição.

#### **6) DO DIREITO:**

Conforme disposto no Código Civil em seu artigo 1.320. *“A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão”*.

Portanto, como não existe concordância, vem pela via judicial, podendo ser a qualquer tempo, e por ser indivisível, requerer a Vossa Excelência, a fim de se repartir a coisa na proporção de cada litigante.

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Alienação de Coisa Comum. Extinção de condomínio é direito potestativo do condômino, que pode exercê-lo a qualquer tempo e independentemente da vontade do consorte, desde que se trate de bem comum e indivisível. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJ-SP - APL: 00034314820138260370 SP 0003431-48.2013.8.26.0370, Relator: Ana Lucia Romanhole Martucci, Data de Julgamento: 09/10/2015, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/10/2015).

Outrossim, Excelência, conforme artigo 1.332 do Código Civil, faz se necessário a apuração das benfeitorias feitas pela requerente, que são mais valiosas:

Art. 1.332. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que **tiver na coisa benfeitorias mais valiosas**, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Ademais, diversas considerações justificam a extinção do condomínio com a venda judicial da coisa comum:

O evidente conflito entre as partes. Aliás,

**A comunhão é a matriz da discórdia, por isso mesmo a Justiça é convocada para desfazê-la em virtude do desacordo dos comunheiros. Sua decisão não pode ficar condicionada**

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones 3961-3975 e 99711-8020, Jacareí SP..

**ao juízo de uma das partes se a vontade de uma delas não coincide com a outra”** (TJMG, in Cahali, “Posse”, p. 118 – RT 534/191).

Já se decidiu, também, pela venda da coisa comum, em razão da vontade de um só dos condôminos, como se vê no aresto, ora reproduzido, para que a coisa comum, no caso CC/1916, art. 632 (CC/2002, art. 1.322), venha a ser vendido, não é necessário que se prove sempre a indivisibilidade objetiva do imóvel, bastando a vontade de um só dos condôminos” (RF 148/265).

No caso concreto, porém, as duas situações são ratificadas: quer pela divisão impossível, quer pela difícil comunhão. Nesse caso, só a venda judicial apresenta-se como solução. Assim, o julgado:

#### **IMÓVEL INDIVISÍVEL. VENDA JUDICIAL.**

**Manutenção da comunhão difícil. Divisão Impossível.**

**A extinção da comunhão é um direito dos condôminos (CC/1916, art. 629 e CC/2002, art. 1320) e, pode dar-se através da divisão da coisa comum, sendo isso possível, ou mediante sua venda, quando impossível a divisão ou não comportar divisão cômoda, ou ainda quando os condôminos não concordarem com a sua adjudicação a um deles, mediante a reposição do preço (CC/1916, art. 1632 e CC/2002, art. 1322)”**(TJPR, 7ª Câm. Cível, Ap. 126216-0 - Jaguariaíva, rel. Des. Mendonça de Assunção, j. 17.03.2003, v.u., in Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, “Código Civil Comentado”, 3ª ed., p. 682).

#### **DAS DECISÕES DOS NOSSOS TRIBUNAIS**

Nesse sentido a jurisprudência:

**EMENTA OFICIAL: “Na alienação judicial de coisa comum indivisível, quando for oferecido resistência por parte do promovido, resta descaracterizado o procedimento de jurisdição voluntária, sendo devidos pelo vencido as despesas e os honorários advocatícios”** (RT 765/373).

Referido acórdão deixou assentado que o vencido responderá pelo pagamento da verba honorária advocatícia.

Apoiou-se, para tanto, na decisão, em v.u., do E. STJ, através de sua 3ª T., quando o julgamento do REsp 8.596-SP, ocorrido em 20.08.1991, tendo como relator o Min. Cláudio Santos: **‘na ação para venda de coisa comum indivisível, quando não caracterizada como procedimento de jurisdição voluntária, devidos pelo vencido são as despesas e honorários’**(Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, de Theotonio Negrão, nota n. 2b do art. 1113).

No mesmo sentido a decisão, em v.u., do TJPR, através de sua 3ª Câm. Civ., quando do julgamento da ApCiv 35.058, tendo como relator o Des. Silva Volff: **Nos processos de jurisdição voluntária as despesas processuais, são rateadas entre os interessados como determina o art. 24 do CPC. Se houver contestação da parte da ré à pretensão deduzida, esta, se vencida, responderá pelo pagamento da verba honorária advocatícia (Jurisprudência informatizada, SARAIVA, CDRom, n.8)...**”

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones 3961-3975 e 99711-8020, Jacareí SP..

Os fundamentos finais deste acórdão não deixam dúvidas quanto ao cabimento do honorários e despesas e reproduzem as mesmas NARRATIVAS da presente ação, como se vê pelo desfecho: **“está mais do que patente e comprovado que são os apelantes, que vêm, sistematicamente, resistindo à extinção do condomínio. E se tanto resistem e criam obstáculo a essa extinção, devem ser responsabilizados pela verba honorária do patrono das apeladas. Tanta resistência nos dá a impressão de que o que eles pretendem é que a alienação se dê por valor bem pequeno para que possam, como condôminos, exercer o direito de preferência com o menor gasto possível”**. (Ap. 264.683-7- 6ª Câmara Civ. – j. 1º/10/1998 – rel. Juiz Paulo Cezar Dias – DOMG – TAMG).

Extinção de condomínio. Sucumbência. Honorários. 1 - Sendo cada parte proprietária de fração ideal dos bens comuns indivisíveis, a pretensão de extinguir o condomínio é direito que pode ser exercido a qualquer tempo, por qualquer dos condôminos, para a venda judicial dos bens, nos termos do art. 1.322 do CC e art. 1.117, II, do CPC. 2 – **Se a parte - que não concordou com a extinção do condomínio e a venda dos imóveis saiu vencida, sujeita-se aos ônus da sucumbência.** 3 - Apelação não provida. (TJ-DF - APC: 20130110609845, Relator: JAIR SOARES, Data de Julgamento: 28/10/2015, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 10/11/2015 . Pág.: 298).

Pelo exposto, requer a Extinção do Condomínio existente entre as partes, com a apuração das edificações feitas pela requerente, e a consequente venda judicial do imóvel supradescrito.

#### **7) DOS PEDIDOS:**

Diante de todo o exposto, requer preliminarmente que Vossa Excelência digne-se em:

**a)** que seja concedido os benefícios da Justiça Gratuita por ser a requerente, hipossuficiente, não podendo arcar com as despesas do processo, sem que coloque em dificuldades a sobrevivência sua e de sua família:

**b)** que as intimações e notificações sejam endereçadas ao representante da requerida, que mediante Procuração Pública constituiu o Sr. Wendson Aquino Silva, com amplos e gerais poderes de representação judicial, com relação ao objeto desta Ação, com os poderes contidos na cláusula “AD NEGOCIA” e “AD JUDICIA”.

#### **REQUER TAMBÉM:**

Tendo em vista que a pretensão da requerente encontra arrimo nos artigos 1.320 e 1.322 do Código Civil, requer a Vossa Excelência:

**a)** que seja citado o requerido no endereço inicialmente indicados para, querendo, apresentar a defesa que tiver, bem como para comparecer às audiências designadas por esse juízo, sob pena de revelia:

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones 3961-3975 e 99711-8020, Jacareí SP..

---

**b)** que seja determinado à aplicação de multa ao requerido, se o mesmo ameaçar, intimidar, ou tentar tirar do imóvel da requerida, construído em sua parte ideal, os inquilinos à qual lá vierem a residir, na quantia de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), por ato registrado em Ocorrência, até o desfecho desta Ação:

**c)** Nos Termos do artigo 334 § 4º, inciso I, do Código de Processo Civil, e pelos motivos supra, a requerente informa que não tem interesse na audiência de tentativa de composição:

**d)** requer a Extinção do Condomínio existente entre as partes, com a apuração das edificações nos exatos termos:

**d.1) Em Conjunto** - O valor do terreno o qual deverá ser dividido em partes iguais, para a requerente e requerido:

**d.2) Individualmente** – o Valor da cada imóvel, uma vez que pelo acabamento e tipo de construção os dois tem valores diferentes, cabendo a cada um o valor real de seu imóvel (construção)

**e)** Que seja o requerido pelo **PRINCÍPIO DA SUCUMBÊNCIA** ser condenado ao pagamento de honorários advocatícios à base de 20%, em face da resistência que o mesmo tem ofertado na resolução da lide, bem como o constrangimento e tentativas de tirar os inquilinos da requerente. Quando essas circunstâncias estão presentes, a jurisdição voluntária descaracteriza-se, e, por isso, os honorários e despesas processuais são suportados pelo demandado.

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, especialmente perícia técnica, e inclusive prova testemunhal, documentos, depoimento pessoal do requerido sob pena de confissão, juntada ulterior de documentos e tudo mais que se fizer necessário para a perfeita resolução da lide, o que fica, desde logo, requerido.

Dá-se a causa, o valor de **R\$ 100.000,00** (cem mil Reais), para fins meramente fiscais, visto que, faz necessária avaliação imobiliária do imóvel.

Termos em que  
Pede deferimento.

De Jacareí para São Paulo, 31 de outubro de 2016.

Carlos Alberto Guerra dos Santos  
OAB/SP 146.876



# TRASLADO



LIVRO 793

PÁGINAS 065/067

## INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO

PROCURAÇÃO BASTANTE QUE FAZ: Maria das Graças de Aquino, para os fins abaixo.

Ao primeiro (1º) dia do mês de Agosto (08), do ano de dois mil e dezesseis (2016), nesta cidade e comarca de Jacareí - Estado de São Paulo, neste 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Jacareí, situado na rua Trêze de Maio, nº 239, Centro, perante mim Escrevente autorizada e Tabelião, que esta subscreve, compareceu como Outorgante: MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO, brasileira, solteira, autônoma, portadora da cédula de identidade RG nº 22.050.657-7-SSP/SP e inscrita no CPF/MF nº 263.553.023/87, residente e domiciliada na cidade de Igaratá/SP, na Rua Euclides Priante Chaves, nº 645, Centro; reconhecida como a própria por mim Escrevente autorizada, conforme documentação original apresentada, cuja capacidade civil da outorgante reconheço e dou fé. E, pela outorgante referida me foi dito que, por este público instrumento e nos melhores termos de direito nomeia e constitui seu bastante procurador: WENDSON AQUINO SILVA, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 47.959.524-0-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 410.400.768/40, com escritório nesta cidade, na Avenida Julião Stuer Brison, nº 67, bairro Jardim Maria Amélia; a quem confere amplos e gerais poderes para os fins especiais de: 1.) gerir, administrar, vender, prometer vender, ceder, transferir, compromissar, alienar sob qualquer forma a quem quiser e pelo preço e condições que ajustar o imóvel, sobre o qual a outorgante é titular de uma parte ideal cujo o todo é constituído de: **UM TERRENO, designado como LOTE nº 107 da quadra I, do loteamento denominado "JARDIM ADELFIORÉ", situado na Rua Tarcon, no distrito de Perus, município de São Paulo/SP, da comarca e 18ª Circunscrição Imobiliária de São Paulo/SP, com uma área de 175,00m² (cento e setenta e cinco metros quadrados), cadastro municipal nº 0522318724001073, objeto da matrícula nº 95.143, do 18º Oficial de Registro de**



04782602100276.000058352-0

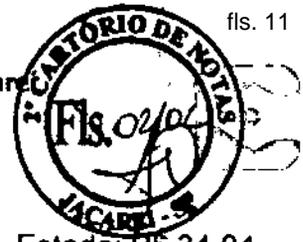
P:07534 R:004352

Rua Treze de Maio, 239 - Centro  
Jacareí - SP - CEP: 12327-220  
Fone: (12) 3952-6556 Fax: (12) 3962-1823

REPÚBLICA FEDERAL DO BRASIL  
Estado de São Paulo

**Imóveis de São Paulo/SP;** podendo, transmitir posse, jus, domínio, direitos, ações e obrigações necessárias; obrigar à evicção de direito na forma da Lei; descrever e confrontar o imóvel; prestar declarações e compromissos; assinar instrumentos públicos e particulares, bem como escrituras definitivas de qualquer natureza e rratificar se necessário for; receber e pagar importâncias, passar recibos, dar e aceitar quitações, contratar condições, juros e forma de pagamento; prestar declarações e compromissos; promover e autorizar registros, averbações e cancelamentos que se fizerem necessários junto aos Cartórios Imobiliários competentes; podendo ainda, alugar a quem quiser e pelo preço e condições que ajustar; elaborar e assinar contratos de locação, concordar, discordar e estipular cláusulas, condições, prazos, multas e demais cláusulas e restrições que se fizerem necessárias, receber os aluguéis, assinar e entregar os respectivos recibos; dar e aceitar quitação, promover despejos e demais ações que se fizerem necessárias contra quem de direito; contratar corretores, assinar vistorias do imóvel; autorizar reformas e demais manutenções; contratar condições, juros e forma de pagamento; prestar declarações e compromissos; 2.) representar perante às Repartições Públicas Federais, Estaduais, Municipais, Administrativas e Autárquicas, INSS, União, Agências de Energia-Eletropaulo e Agências de Água e Esgoto-Sabesp, Prefeitura Municipal competente e demais órgãos e departamentos necessários; requerendo, promovendo e assinando o que for necessário; renegociar dívidas, propor acordos, pagar impostos e taxas, receber, passar recibos e dar quitações; solicitar o fornecimento e cancelamento de água/esgoto e energia; apresentar, juntar e retirar documentos, requerer, assinar e preencher fichas, formulários, cadastros, autorizações e demais papéis e documentos necessários, concordando com todos os seus expressos termos; e, 3.) representar perante qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, com os poderes contidos na cláusula "AD-NEGOTIA" e "AD-JUDICIA" e mais os especiais para transigir, desistir, confessar, propor, e firmar acordos e compromissos, receber valores, passar recibo, dar quitação e efetuar pagamentos, reconhecer dívidas, receber citação inicial, intimações, revisões de benefícios, interpelações e notificações judiciais e extrajudiciais de ações já ajuizadas ou as que serão ajuizadas, Juizados Especiais de Pequenas Causas, Câmaras de Mediação e Arbitragem e onde mais preciso for; enfim, praticar os atos necessários ao fiel desempenho desta procuração, podendo substabelecer, o que dará por bom, firme e valioso. Nos termos do artigo 6º, item III, da Lei Federal nº 8.935/1994, e para cumprimento do artigo nº 43, da Seção IV, Subseção I, do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, faz constar neste ato notarial que, nesta data procedeu no site da "Central Nacional de Indisponibilidade de Bens", instituída pelo Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, a prévia consulta à base de dados, obtendo o resultado "negativo" para o CPF/MF da outorgante, conforme comprova o respectivo código HASH gerado para essa consulta: 17c3.0032.9220.59c0.6def.99f4.713f.f45e.77ca.e037. **Os dados referentes ao procurador e ao imóvel foram fornecidos pela outorgante que se responsabiliza por qualquer equívoco.** Por terem sido cumpridas as exigências fiscais e legais inerentes a legitimidade do ato, e de como assim o disseram lavrei este público instrumento o qual foi lido pela outorgante, que achou conforme, aceitou, outorgou, assina e dou fé. Emolumentos

2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Jacareí  
Comarca de Jacareí - Estado de São Paulo



fls. 11

a serem recolhidos nos termos da Lei 11.331/2002: (Tabelião: R\$ 119,80, Estado: R\$ 34,04, IPESP: R\$ 17,55, Município: R\$ 5,99, Ministério Público: R\$ 5,75, Registro Civil: R\$ 6,30, Tribunal de Justiça: R\$ 8,22, Santa Casa: R\$ 1,20 - Total: 198,85). Eu, (a-a) MÔNICA DE OLIVEIRA, Escrevente Autorizada, a escrevi, e, eu, (a-a) FERNANDO IBANEZ RIBEIRO, Tabelião, a conferi e subscrevo. (a-a) Outorgante: MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO. **TRASLADADA EM SEGUIDA** do seu idêntico original. Eu, Fernando Ibanez Ribeiro, Tabelião, conferi, subscrevi e assino em público e raso.

EM TESTE DA VERDADE

Fernando Ibanez Ribeiro  
Tabelião

2º TABELIÃO DE NOTAS E  
PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
Fernando Ibanez Ribeiro  
Tabelião  
Jacareí SP



04782602100276.000058353-9

P:07534 R:004353

Rua Treze de Maio, 239 - Centro  
Jacareí - SP - CEP: 12327-220  
Fone: (12) 3952-6556 Fax: (12) 3962-1623

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO GUERRA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 31/10/2016. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014199-42.2016.8.26.0004 e código FMwY31vr.

04782602100276

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado de São Paulo

EM BRANCO

EM BRANCO

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones 3961-3975 e 9711-8020, Jacareí SP.

## PROCURAÇÃO

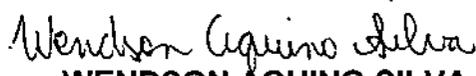
"ad-judicia"

Pelo presente instrumento particular de procuração e na melhor forma de direito, o abaixo assinado:

**MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, brasileira, solteira, autônoma, RG 22.050.657-7 SSP/SP, CPF/MF 263.553.023-87, Residente e domiciliada na Rua Euclides Priante Chaves nº 645, Centro, CEP 12.350.000, Igaratá SP, neste ato representada por seu procurador, Sr. **WENDSON AQUINO SILVA**, brasileiro, solteiro, advogado, RG 47.959.524-0, CPF nº 410.400.768-40, endereço fiscal Avenida Julião Stuer Brison nº 67, CEP 12.318.010, Bairro Jardim Maria Amélia, Jacareí SP

Nomeia e constitui seu procurador **CARLOS ALBERTO GUERRA DOS SANTOS**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob n.º 146.876, com escritório na Rua Chiquinha Schurig, 484, Jardim Marister - Jacareí - SP, CEP 12.321.800, ao qual confere amplos poderes para em foro geral, com cláusula "ad-judicia" em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo(a) nas contrarias, seguindo uma e outra, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, receber e dar quitação, assim como, firmar compromissos ou acordos, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta em outrem, com ou sem reserva de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso os termos expressos no presente instrumento especialmente para defendê-lo(a) **no processo cível ação: extinção de condomínio e ação de indenização por danos materiais e morais.**

Jacareí, 01 de agosto de 2016.

  
**WENDSON AQUINO SILVA,**  
RG 47.959.524-0  
Procurador

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones 3961-3975 e 9711-8020, Jacareí SP.

## PROCURAÇÃO

"ad-judicia"

Pelo presente instrumento particular de procuração e na melhor forma de direito, o abaixo assinado:

**MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, brasileira, solteira, autônoma, RG 22.050.657-7 SSP/SP, CPF/MF 263.553.023-87, Residente e domiciliada na Rua Euclides Priante Chaves nº 645, Centro, CEP 12.350.000, Igaratá SP.

Nomeia e constitui seu procurador **CARLOS ALBERTO GUERRA DOS SANTOS**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob n.º 146.876, com escritório na Rua Chiquinha Schurig, 484, Jardim Marister - Jacareí - SP, CEP 12.321.800, ao qual confere amplos poderes para em foro geral, com cláusula "ad-judicia" em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo(a) nas contrárias, seguindo uma e outra, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, receber e dar quitação, assim como, firmar compromissos ou acordos, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta em outrem, com ou sem reserva de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso os termos expressos no presente instrumento especialmente para defendê-lo(a) **no processo cível ação: extinção de condomínio e ação de indenização por danos matérias e morais.**

Jacareí, 01 de agosto de 2016.

**MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**  
RG 22.050.657-7 SSP/SP110

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones 3961-3975 e 9711-8020, Jacareí SP.

---

## DECLARAÇÃO DE POBREZA

EU Maria das Graças de Aguiar

---

declaro para os devidos fins, ser pobre, na expressão da palavra, não podendo, arcar com as custas e despesas do processo, sem colocar em risco, a minha sobrevivência e de minha família.

Sem mais

Jacareí, 21 de agosto de 2016

Nome Maria das Graças de Aguiar

RG: 22 050 657-7

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
NILSON PINO SIQUEIRA  
Escrivente Autorizado

ESTADO DE SÃO PAULO  
MUNICÍPIO E COMARCA DA CAPITAL

CARTÓRIO DE NOTAS

REGISTRO CIVIL

Bel. Atharyê Diogo de Faria  
TABELIÃO E ESCRIVÃO

RUA CRISPIM DO AMARAL, 10 - CEP 05202 - CAIXA POSTAL, 46.804 - TELEFONES: { 841-2333  
841-3300

DISTRITO DE PERUS - SÃO PAULO

X - X - X - X

Bel. Atharyê Diogo de Faria  
TABELIÃO E ESCRIVÃO

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

Outorgante Vendedora — ADELIORE - Participações, Empreendimentos e Construções Limitada.

Outorgado Comprador : FERNANDO SATORI MATSUMORI, casado.-

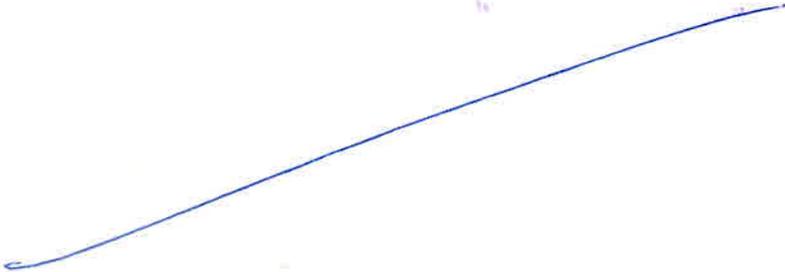
	VALORES
Venda .....	Cz\$ 7.413,22
VV/87 .....	Cz\$ 10.850,00

SAIBAM quantos esta pública escritura virem, que aos **sete** ( 7 ) dias do mês de **junho** ( 6 ) do ano da Era Cristã de mil novecentos e oitenta e **oito** ( 1988 ), neste Distrito de Perus, Município e Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, em Cartório, perante mim, Tabelião, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber: como outorgante vendedora: ALDEFIORE - Participações, Empreendimentos e Construções Limitada, sociedade comercial por quotas de responsabilidade limitada, registrada na **JUCESP** sob n.º 35202039969 e inscrita no CGC/MF sob n.º 52.087.160/0001-13, sediada à Av. Fiorelli Peccicacco n.º 5, neste Distrito de Perus devidamente representada por sua sócia e bastante procuradora D.ª IRIS PECCICACCO MOÇO, portadora da céd. de identidade RG. 2.257.496 - SSP-SP, inscrita no CPF/MF conforme CIC 067 227 768/91, brasileira, casada, empresária, domiciliada e residente à Rua Ângelo Gayotto n.º 110, neste Distrito, conforme procuração lavrada à fl. 20 do livro 38, deste Cartório e como outorgado comprador : FERNANDO SATORI MATSUMORI, RG 5.604.249-SSP/SP- e - CIC 759.137.638/15, brasileiro, comerciante, casado com Noliko--

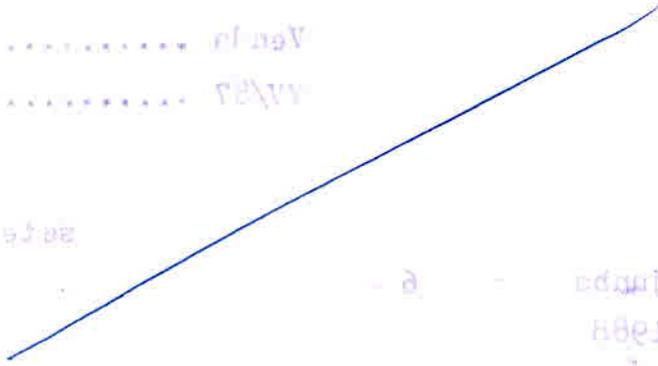
EXTRATADO  
147983  
ALFETE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO GUERRA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 31/10/2016 às 19:49. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014199-42.2016.8.26.0004 e código LeskwQ7S.

Saita Matsumori (RG 6.288.169-SSP/SP- brasileira, professora), -  
 sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº-  
 6.515/77, domiciliado e residente à Av. Fiorelli Peccicacco nº -  
 839 - neste Distrito.



Reconhecidos pelo próprio de mim, através dos documentos apresentados, do que dou fé. E  
 perante mim, pela outorgante foi dito que, a justo título e absolutamente livre e desembaraçado  
 de ônus, hipotecas, encargos e dívidas de qualquer natureza mesmo fiscais, é senhora e legítima  
 possuidora do imóvel consistente em: **UM TERRENO, designado como LOTE 107**  
 , da **QUADRA - - " I " .-.-.-** , do loteamento de-  
 nominado "JARDIM ADELIORE", situado neste Distrito de Perus, Município e Comarca da Capi-  
 tal, 18.ª Circunscrição Imobiliária, com a área de **175,00 ms2 . medindo - 7,00 ms**  
**de frente para a Rua 14 ; do lado direito mede 25,00 ms e confi-**  
**na com o lote 106 ; do lado esquerdo, mede 25,00 ms e confina -**  
**com o lote 108 e nos fundos mede 7,00 ms e confina com o lote -**  
**23 .**



Imóvel de zona urbana, devidamente coletado pela **PMSP** através do contribuinte **número -**  
**187.240.0107-3** com valor venal de **10.850,00**

e foi havido pela outorgante, de conformidade com a matrícula 55.429 do 18.º Cartório de Regis-  
 tro de Imóveis desta Capital, junto ao qual as partes autorizam, desde já, as devidas averba-  
 ções, necessárias ao perfeito registro desta escritura. E que pelo preço certo e ajustado de **Cz\$**  
**7.413,22 (sete mil, quatrocentos e treze cruzados e vinte e dois**  
**centavos)** que do(s)

outorgado(s) comprador(es) confessa e declara haver recebido, em moeda corrente do País, e  
 de cujo preço lhe(s) dá plena, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita, para nada mais  
 reclamar, pela presente escritura e na melhor forma de Direito, **VENDE** ao(s) outorgado(s) com-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO GUERRA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 31/10/2016 às 19:49. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014199-42.2016.8.26.0004 e código LeskwQ7S.

18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
N.º 1056/2016  
Escritura Autorizada

prador(es) como de fato vendido tem, o descrito imóvel, transferindo-lhe(s) de hoje para sempre, toda a posse, domínio, direitos e ação que sobre o mesmo imóvel exercia, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa e responder pela evicção de Direito, na forma da Lei. Pela outorgante foi apresentada a **CND N.º 487.998**

expedida pela Agência **Lapa** do IAPAS nesta

Capital, que fica arquivada em pasta especial deste Cartório. Que, o imposto sobre transmissão "Inter-vivos" (Sisa) foi devidamente recolhido na **agência Perus da Caixa Econômica Estadual**

conforme guia(s) **com a seguinte autenticação mecânica : CEESP-0448 03JUN88-163-217,00-RD0179**

da(s) qual(ais), uma via, acompanha o primeiro traslado desta escritura. No tocante aos dispositivos da Lei 7433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240/86, pelas partes contratantes na forma e sob as penas da Lei, foi dito que, com relação às certidões fiscais, estão solidárias ao disposto no artigo 36 da Lei 4476/84 e quanto aos feitos ajuizados, declara(m) o(s) outorgado(s) comprador(es) que dispensa(m) a apresentação das certidões respectivas. Pela outorgante vendedora, na forma representada, foi dito ainda, sob a pena de responsabilidade civil e penal, que não existem ações reais, pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel descrito, bem como de outros ônus reais incidentes sobre o mesmo. Apresentando outrossim, Certidão de propriedade com negativa de ônus e alienação do 18.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital,

Pelo(s) outorgado(s)

comprador(es) foi dito que aceitava(m) a venda e esta escritura, em seus expressos termos. De como assim disseram e outorgaram, dou fé. Pediram-me e eu lavrei esta escritura, a qual feita foi lida para as partes contratantes as quais, por acharem em tudo conforme, aceitaram e assinam **declarando que dispensam, para este ato, a presença e assinatura das testemunhas instrumentárias, na forma do Provimento 5/81, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, do que dou fé.- Eu, Bel. ATHARYÊ DIOGO DE FARIA, Escrivão de Notas subscrevo (ea) - Atharyê Diogo de Faria.- //// Iris-Peccicacco Moço.- //// Fernando Satori Matsumori.- //// Selada na forma da Lei.- Traslada em seguida.- Nada mais, dou fé.- Eu, Bel. ATHARYÊ DIOGO DE FARIA, Escrivão de Notas subscrevo, dou fé e assino em público e raso.-**

EM TESTE DA VERDADE

Bel. Atharyê Diogo de Faria  
ESCRIVÃO E TABELIÃO



del. Atharyê Diogo de Faria  
Escritura 2016, as 19:49  
Escritura e Tabelião

487.988

Paga

Mioe Retardado

com a seguinte autenticação mecânica : 0882P-0448

03JUN88-163-217,00-RD0179

**1.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital**

O valor das custas e emolumentos

3.609,50

recebidos pelo Cartório acha-se especi-

ficado em anexo.

*[Assinatura]*  
AIRTON QUEIROZ ALVES

EM TESTE DA VERDADE

Escritório de Registro de Imóveis da Capital



18.º CARTÓRIO DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

NILSON PINTO SIQUEIRA  
Escrivente Autorizado

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

95.143

ficha

01

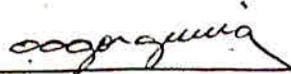
São Paulo, 28 de julho de 19 88

IMÓVEL: UM TERRENO à RUA QUATORZE, constituído pelo lote nº. 107 da quadra I, do JARDIM ADELFIORÉ, no DISTRITO DE PERÚS, - com a área de 175,00m<sup>2</sup>, medindo 7,00m de frente para a rua - Quatorze, do lado direito mede 25,00m e confina com o lote - nº 106, do lado esquerdo, mede 25,00m e confina com o lote - nº 108, e nos fundos mede 7,00m e confina com o lote nº 23.- (Contribuinte número 187.240.0107-2).

PROPRIETÁRIA: ADELFIORÉ PARTICIPAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, à Avenida Fiorelli Peccicacco nº 5, CGC nº 52.087.160/0001-13.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/55.429 deste Cartório.

A Escrevente Autorizada,



Elizabeth Aparecida Gorgueira

R.1 em 28 de julho de 1988

Por escritura de 7 de junho de 1988, do Cartório de Notas do Distrito de Perús, desta Capital, (Livro 114 - fls.387), a proprietária, já qualificada, representada por Iris Peccicacco Moço, RG 2.257.496, CPF 067.227.768-91, transmitiu o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita, a FERNANDO SATORI MATSUMORI, comerciante, RG 5.604.249, CPF sob número 759.137.638-15, casado com NOLIKO SAITA MATSUMORI, professora, RG 6.288.169, no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domicilia dos nesta Capital à Av. Fiorelli Peccicacco nº 839, Distrito de Perús, pelo valor de Cz\$7.413,22. Consta declarado no título objeto deste registro que a vendedora apresentou a Certi--

(continua no verso)

R5

matricula

95.143

ficha

01

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

dão Negativa de Débito nº 487.998, expedida pelo IAPAS, Agência Lapa, nesta Capital.

A Escrevente Autorizada,



Elizabeth Aparecida Gorgueira

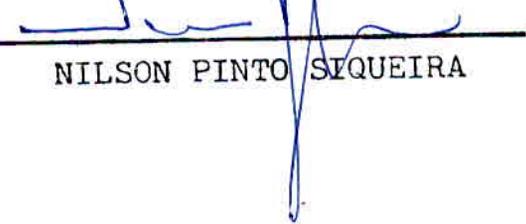
Microfilme: Protocolo nº 147.983 -Rolo nº 2.614

C E R T I D ã O

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 6.015 de 31 de dezembro de 1973.

São Paulo, 28 de julho de 1988.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO.

  
NILSON PINTO SIQUEIRA

18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
TÍTULO PINO S/Nº 0147983  
Escritório Autônomo

### C E R T I F I C O QUE O PRESENTE TITULO, PRENO--

TADO SOB NUMERO 0147983, FOI REGISTRADO NESTA DATA, TENDO SI--

DO PRATICADO(S) O(S) SEGUINTE(S) AT0(S):

No Livro 2: AV.199/M.55.429  
R.1/M.95.143

Sao Paulo, 28 de JULHO de 1988

O OFICIAL / O OFICIAL MAIOR / ESCR. AUTORIZADO

REGISTRO(S)	VALORES	EMOLUMENTOS
COMPRA E VENDA	48.825,00	2.085,41
AVERBACOES	0,00	100,80
CERTIDOES	0,00	47,84
MICROFILMAGEM	0,00	157,25
PROC. DE DADOS	0,00	64,17

SUB-TOTAL (1) .....	Cz\$	2.455,47
DO ESTADO E PREVIDENCIA (47%) .....	Cz\$	1.154,03
T O T A L .....	Cz\$	3.609,50
DEPOSITO .....	Cz\$	3.100,00
A PAGAR .....	Cz\$	509,50

AS CUSTAS DO ESTADO E A CONTRIBUICAO DA PREVIDENCIA FORAM RECOLHIDAS PELA GUIA N.º 142

AUTENTICACAO MECANICA

CAIXA RESPONSAVEL

!  
!  
!  
!

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO GUERRA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 31/10/2016 às 19:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014199-42.2016.8.26.0004 e código LskwQ7S.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DAS FINANÇAS  
IMPOSTOS PREDIAL E TERRITORIAL URBANO  
TAXAS DE CONSERVAÇÃO, DE LIMPEZA E  
DE COMBATE A SINISTROS  
CADASTRO IMOBILIÁRIO FISCAL  
**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**

01 - PARA USO DA REPARTIÇÃO

NUMERO DO CONTRIBUINTE

SETOR QUADRA LOTE DC

02



fls. 23

2.637.015-8

03 - PARA USO DA REPARTIÇÃO

04 - CL

RI

05 -

INSCRIÇÃO INICIAL



PREDIO

INSCRIÇÃO DE ATUALIZAÇÃO



TERRENO

06 - NUMERO DO CONTRIBUINTE QUE CONSTA NO TAF

187

240

0197

07 - NOME DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

**Adelfiore Part Exp e Constr.**

08 - NOME DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR DO IMÓVEL

09 - LOCAL DO IMÓVEL (RUA, AVENIDA, ALAMEDA, PRAÇA, ETC.)

**Ruas Tarcon**

NUMERO DO PREDIO  
**302**

COMPLEMENTO (APTO, SALA, CONJUNTO, CASA, ANDAR, BAIRRO, LOTE E QUADRA DO LOTEAMENTO, ETC.)

**Jd. Adelfiore LT 107 QD I**

10 - ENDEREÇO PARA ENTREGA DA NOTIFICAÇÃO - RECIBO, NO CASO DE TERRENO

(RUA, AVENIDA, ALAMEDA, PRAÇA, ETC.)

NUMERO DO PREDIO

COMPLEMENTO (APTO, SALA, CONJUNTO, CASA, ANDAR, BAIRRO, CIDADE, ESTADO ETC.)

CEP

11 -

AREA DO TERRENO QUE CONSTA DO DOCUMENTO DE PROPRIEDADE

**175,00**

AREA CONSTRUÍDA TOTAL (INCLUSIVE SACADA E PISCINA, SE HOUVER)

**21,00**

USO DO IMÓVEL:

**Residencial**

DEMAIS DADOS:

12 - DADOS DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS REFERENTES AO DOCUMENTO DE PROPRIEDADE

REGISTRO Nº

NUMERO DA MATRICULA  
(OU TRANSCRIÇÃO, SE ANTERIOR A 1976)

DATA

Nº DO  
CARTÓRIO

13 - DOCUMENTOS ANEXADOS (CÓPIAS)



DOCUMENTO DE PROPRIEDADE (ESCRITURA, CONTRATO, FORMAL DE PART. LHA, INSTRUMENTO PARTICULAR)



PLANTA OU CROQUI DA CONSTRUÇÃO



DOCUMENTO DE REGULARIDADE DA CONSTRUÇÃO (AUTO DE VISTORIA, AUTO DE CONCLUSÃO, ALVARÁ DE CONSERVAÇÃO, "HABITE-SE")



OUTROS DOCUMENTOS (DISCRIMINAR NO CAMPO OBSERVAÇÕES)



DOCUMENTO DE REPRESENTAÇÃO LEGAL, CONTRATO SOCIAL, ESTATUTO ATUALIZADO OU PROCURAÇÃO

14 - OBSERVAÇÕES:

**Escritura de Venda e Compra de 15/12/92**

16 - PARA USO DA REPARTIÇÃO

RECEPCÃO E CONFERÊNCIA  
DATA

**23 NOV 1993**

CARIMBO E ASSINATURA DO FUNCIONÁRIO

15 - DECLARANTE

**José B. de Lima**

PROPRIETÁRIO



COMPROMISSÁRIO

NOME

**Ruas Tarcon, nº 302**

ENDEREÇO

**05223-070**

CEP

**22.051.578**

TELEFONE

**315.716.973-49**

RG

CIC

DADOS DO REPRESENTANTE OU PROCURADOR

NOME

ENDEREÇO

CEP

TELEFONE

RG

CIC

ASSUMO(MOS) A INTEIRA RESPONSABILIDADE PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS NO PRESENTE FORMULÁRIO. O PRESENTE RECONHECIMENTO IMPLICA, TAMBÉM, ACEITAR COMO CORRETOS OS DEMAIS DADOS RELATIVOS AO IMÓVEL, CONCORDANTES DO CADASTRO IMOBILIÁRIO FISCAL.

ASSINATURA

*José B. de Lima*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO GUERRA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 31/10/2016 às 19:49. Para acessar o original, acesse o sistema de consulta de processos do TJSP em: www.tjsp.br/arquivos/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1074199-42/2016 e clique no link de acesso para: https://esaj.tjsp.br/web/publicacoes/abrirConferenciaDocumento.do

O SIMPLES RECEBIMENTO DESTES FORMULÁRIO NÃO IMPLICA A ACEITAÇÃO DOS DADOS NELE DECLARADOS.

A ACEITAÇÃO DA INSCRIÇÃO É FEITA EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE LANÇAMENTO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS E NÃO IMPLICA PRESUNÇÃO OU RECONHECIMENTO, POR PARTE DA PREFEITURA, DOS DIREITOS DE PROPRIEDADE OU DA REGULARIDADE DO IMÓVEL PERANTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DE EDIFICAÇÕES.

#### INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO

PREENCHA À MÁQUINA OU EM LETRA DE FORMA, NA COR PRETA OU AZUL, EM 3 VIAS COM CARBONO, NOS ESPAÇOS EM BRANCO, SEM RASURAS.

**CAMPO 05** - ASSINALE COM "X" SE É INSCRIÇÃO INICIAL OU DE ATUALIZAÇÃO. SE JÁ EXISTE CARNÊ DE IPTU ESPECÍFICO PARA O IMÓVEL É SEMPRE INSCRIÇÃO DE ATUALIZAÇÃO. EM CASO CONTRÁRIO, É INSCRIÇÃO INICIAL. ASSINALE COM "X" SE É PRÉDIO (IMÓVEL CONSTRUÍDO) OU TERRENO (IMÓVEL SEM CONSTRUÇÃO).

**CAMPO 06** - NÚMERO DE CONTRIBUINTE: SE FOR INSCRIÇÃO DE ATUALIZAÇÃO, COPIE O NÚMERO DE CONTRIBUINTE QUE CONSTA DO CARNÊ DE IPTU. SE FOR INSCRIÇÃO INICIAL, PREENCHA O NÚMERO DE CONTRIBUINTE DO CARNÊ ATUAL, SE HOUVER.

O CARNÊ DE IPTU DEVERÁ SER APRESENTADO NO ATO DA ENTREGA DA INSCRIÇÃO.

**CAMPOS DE PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO:** OS CAMPOS 05, 06 E 15 DEVEM SER OBRIGATORIAMENTE PREENCHIDOS.

**INSCRIÇÃO INICIAL:** É NECESSÁRIO O PREENCHIMENTO DE TODOS OS CAMPOS PERTINENTES.

**INSCRIÇÃO DE ATUALIZAÇÃO:** ALÉM DOS CAMPOS 05, 06 E 15, QUE SÃO OBRIGATÓRIOS, DEVEM SER PREENCHIDOS OS CAMPOS CUJOS DADOS DEVAM SER ATUALIZADOS.

**CAMPOS NÃO UTILIZADOS:** OS CAMPOS NÃO PREENCHIDOS DEVEM SER INUTILIZADOS COM —X—

**CAMPO 13** - DOCUMENTOS ANEXADOS (CÓPIAS). ASSINALE COM "X" AS CÓPIAS DE DOCUMENTOS ENTREGUES.

**CAMPO 15** - NO ATO DA ENTREGA DA INSCRIÇÃO, DEVEM SER APRESENTADOS A CÉDULA DE IDENTIDADE, CIC OU OUTROS DOCUMENTOS DO DECLARANTE E DO REPRESENTANTE OU PROCURADOR.

#### INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

A) NOS CASOS EM QUE AS ALTERAÇÕES FOREM FEITAS COM BASE EM DADOS DA ESCRITURA (OU OUTRO DOCUMENTO DE PROPRIEDADE) ESTES DEVEM ESTAR REGISTRADOS NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS:

B) TRATANDO-SE DE CÓPIAS NÃO AUTENTICADAS, DEVEM SER APRESENTADOS, NO ATO DA ENTREGA, OS DOCUMENTOS ORIGINAIS, PARA CONFERÊNCIA;

C) SE NECESSÁRIO OUTROS ESCLARECIMENTOS, PODEM SER OBTIDOS ATRAVÉS DO TELEFONE 227-9233, OU PESSOALMENTE, NA SUBDIVISÃO DE SERVIÇOS AO PÚBLICO - RI 51.

**LOCAL DE ENTREGA:** A ENTREGA DO FORMULÁRIO DE INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA, DEVIDAMENTE PREENCHIDO, ASSINADO E ACOMPANHADO DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS, DEVERÁ SER EFETUADA NO DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS, SUBDIVISÃO DE SERVIÇOS AO PÚBLICO - RI 51, LOCALIZADA À RUA BRIGADEIRO TOBIAS, 691 (ESTAÇÃO LUZ DO METRÔ), DE 2ª A 6ª FEIRA, NO HORÁRIO DAS 9:00 ÀS 17:00 HORAS, SEM NENHUM ÔNUS, POIS NÃO SERÁ COBRADA QUALQUER TAXA.

O FORMULÁRIO DEVERÁ SER ENTREGUE EM 3 VIAS E, QUANDO DA RECEPÇÃO, SERÁ DEVOLVIDA A TERCEIRA VIA, COM A DATA DE RECEBIMENTO, CARIMBO E ASSINATURA DO FUNCIONÁRIO E A ETIQUETA COM O NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DA INSCRIÇÃO.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DE ESTADO DOS NEGÓCIOS DA FAZENDA

IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS  
IMÓVEIS E DE DIREITOS A ELES RELATIVOS  
GUIA DE RECOLHIMENTO

ITBI

fls. 25

06 MICROFILME

01 CARTÓRIO

NOME: **Reg.Civil e Nótas - PERUS**

MUNICÍPIO: **São Paulo** INSCRIÇÃO NO ESTADO DE SÃO PAULO: **45587268/0001-0**

02 CONTRIBUINTE

NOME: **FERNANDO STUORI MATSUMORI**

ENDEREÇO: **Av.Fiorelli Peccicacco 839**

MUNICÍPIO: **Sao Paulo** U.F.: **SP** C/C de CPF: **5.604.249-**

03 NOME DO TRANSMITENTE OU DO FALECIDO

**ADELIORE - Part.EMP. e Const.Ltda**

04 DADOS RELATIVOS AO IMÓVEL

ENDEREÇO DO IMÓVEL: **lote 107 da quadra I - Jd.ADELIORE**

INSCRIÇÃO CADASTRAL: **187.240.0107-5** Nº DO REGISTRO ANTERIOR: **55429** CIRCUNSCR: **18ª**

IMÓVEL RURAL OU URBANO: **urbano** NATUREZA DA TRANSAÇÃO: **VC** CÓDIGO: **14** ALIQUOT: **2%**

VALOR DA PARTE FINANCIADA: **-** VALOR DA PARTE NÃO FINANCIADA: **-**

VALOR VENAL: **Cz\$ 10.850,00** VALOR DO INSTRUMENTO: **Cz\$ 7.413,22**

05 AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

**18720448 03.JUN88 163** **217,00 RD 0179**

07 AUTOS DE INVENTÁRIO

NÚMERO: \_\_\_\_\_ COMARCA: \_\_\_\_\_

OFÍCIO DE JUSTIÇA: \_\_\_\_\_

DATA DO FALECIMENTO: \_\_\_\_\_ DATA DA ABERTURA DO INVENTÁRIO: \_\_\_\_\_

HOMOLOGAÇÃO DO CÁLCULO: \_\_\_\_\_ INTIM SENTENÇA HOMOLOG. DO CÁLCULO: \_\_\_\_\_

08 MUNICÍPIO DO IMÓVEL

09 Cód. M. \_\_\_\_\_

10	RECEITA	CÓDIGO	VALOR
	INTER VIVOS	014	217,00
	CAUSA MORTIS	028	
	MULTA	551	
	<b>TOTAL</b>	<b>937</b>	<b>217,00</b>

SR. RECEBEDOR CONFIRA A SOMA DAS PARCELAS

14 VIA - SECR. FAZENDA  
24 VIA - CONTRIBUINTE  
34 VIA - CONTRIBUINTE (PARA O CARTÓRIO)

11 CARIMBO PADRONIZADO DO BANCO

**151/0448-4**

**03/06/88**

**NOSSA CAIXA**

**80000/7107**

3ª VIA  
CONTRIBUINTE

PORTARIA CAT-32/88  
Cambréel Ind. e Com. Ltda. Rua: Dias Leme, 141 São Paulo SP  
C. C. 62.830.939/0001-13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO GUERRA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 31/10/2016 às 19:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014199-42/2016 e código 1510448-4.

# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SÃO PAULO



MUNICÍPIO E COMARCA DA CAPITAL

## CARTÓRIO DE NOTAS

REGISTRO CIVIL

*Bel. Atharyê Diogo de Faria*

TABELIÃO E ESCRIVÃO

RUA CRISPIM DO AMARAL, 10 — CEP 05202 — CAIXA POSTAL, 46.804 — TELEFONES: { 841-2333 841-3300

DISTRITO DE PERUS - SÃO PAULO

— X — X — X — X —

*Bel. Atharyê Diogo de Faria*  
ESCRIVÃO F. J. M. P. 11/10/2016 às 19:49.

### ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

Outorgante(s) Vendedor(es): - FERNANDO SATORI MATSUMORI, e -  
sua mulher.-

Outorgado(s) Comprador(es): - FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA, -  
maior, solteiro .-

Valores:

Venda .....	Cr\$ 100.000,00
VV/90 .....	Cr\$ 12.075,00
VV/90 atualizado	Cr\$ 47.225,23

SAIBAM quantos esta pública escritura virem, que aos **vinte e nove** ( 29 ) dias do mês de **maio** ( 5 ) do ano de mil novecentos e noventa ( 1.990, neste Distrito de PERUS, Município e Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, em Cartório, perante mim, Tabelião, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: como outorgante(s) vendedor(es): - FERNANDO SATORI MATSUMORI, RG 5.604.249-SSP/SP- comerciante e sua mulher, NOLIKO SAITA MATSUMORI, RG 6.288.169-SSP/SP- professor, brasileiro, portadores do CIC 759.137.638/15, casados sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados e residentes à Av. Fiorelli Peccicocco nº 839, neste Distrito, e como outorgado comprador : FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA, RG 20.070.992-SSP/SP- e CIC 234.051.713/34, brasileiro, maior, solteiro, pedreiro, domiciliado e residente à Rua Francisco Gomes da Costa nº 83, nesta Capital (subdistrito Pirituba) .-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO GUERRA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos nº 111011702016 às 19:49. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014199-42.2016.8.26.0004 e código 3LQDHF6y.

Reconhecido(s) pelo próprio de mim Tabelião, através dos documentos exibidos e acima enumerados, dou fé. E, por ele(s) outorgante(s) vendedor(es), me foi dito que, a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de ônus, hipotecas, encargos e dívidas de qualquer natureza mesmo fiscais, é(são) senhor(es) e legítimo(s) possuidor(es) do imóvel(is) consistente(s) em: UM TERRENO, designado como LOTE 107 da QUADRA I do loteamento de nomeado JARDIM ADELPHIORE - situado neste Distrito de Perus, Município, Comarca e 18ª Circunscrição Imobiliária desta Capital com a área de 175,00 ms<sup>2</sup>, medindo : 7,00 ms de frente para a Rua Quatorze ; do lado direito mede 25,00 ms (vinte e cinco metros) e confina com o lote 106 ; do lado esquerdo, mede igualmente 25,00 ms (vinte e cinco metros) e confina com o lote 108 e nos fundos mede 7,00 ms (sete metros) e confina com o lote 23.

AQUISIÇÃO: - Havido pelos outorgantes vendedores, de conformidade com a escritura de venda e compra lavrada às fls. 387 do livro 114 em 7-6-88 deste Cartório, pelo preço de Cz\$ 7.413,22 registrada sob nº 1 na matrícula 95.143 do 18º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital.-

Que, pelo preço certo e ajustado de ~~uma~~ Cr\$ 100.000,00 (cem mil cruzeiros)-

que do(s) outorgado(s) comprador(es) confessa(m) e declara(m) haver recebido, em moeda corrente do País, e de cujo preço lhe(s) dá(ão) plena, geral e irrevogável quitação de pago(s) e satisfeito(s), para nada mais reclamar, pela presente escritura e na melhor forma de Direito; **VENDE(M)** ao(s)

outorgado(s) comprador(es) como de fato vendido tem, o(s) descrito(s) imóvel(is), transferindo-lhe(s) de hoje para sempre, toda a posse, domínio, direitos e ação que sobre o(s) mesmo(s) imóvel(is) exercia(m), obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer(em) esta venda sempre boa, firme e valiosa e a responder(em) pela evicção de Direito, na forma da Lei. Que, não está(ão) sujeito(s) às restrições previstas pela Lei Orgânica da Previdência Social - MPAS/IAPAS, por não ser(em) empregador(es), o que declara(m) sob as penas da Lei. Que, não existe ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao(s) imóvel(is) descrito(s), bem como de outros ônus reais incidentes sobre o(s) mesmo(s), o que declara(m) sob pena de responsabilidade civil e penal, apresentando outrossim, a certidão de propriedade com negativa de ônus e alienações

Imóveis **da 18ª Circunscrição Imobiliária desta Capital** expedida pelo Cartório de Registro

a(s) qual(is) foi(ram) verificada(s) e aceita(s) pelo(s) outorgado(s) comprador(es), ficando fazendo parte integrante do 1.º traslado desta escritura. Pelas partes contratantes, me foi dito que, autorizam as averbações e os demais atos necessários para o registro desta escritura, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. Que, no tocante aos dispositivos da Lei Federal n.º 7.433/85, regulamentada pelo Decreto n.º 93.240/86, as partes contratantes, declaram que: em relação ao imposto de transmissão "inter-vivos" (ITBI) devido sobre a venda, o mesmo foi devidamente recolhido à Prefeitura do Município de **São Paulo** no valor de ~~R\$~~ **2.000,00** conforme Guia com a seguinte autenticação mecânica:

em relação às certidões fiscais, estão solidárias e se responsabilizam expressamente, por quaisquer débitos relativos a impostos e taxas, devidos ou lançados sobre o imóvel descrito, nos termos do art. 36 da Lei Estadual n.º 4.476/84; e, em relação aos feitos ajuizados, declara(m) expressamente o(s) outorgado(s) comprador(es) que dispensa(m) as certidões relativas aos mesmos, face à declaração expressa feita pelo(s) vendedor(es), bem como à apresentação da(s) certidão(ões) supracitadas. Imóvel de zona **urbana** cadastrado pela **Prefeitura do Município de São Paulo** pelo contribuinte/inscrição n.º **187.240.0107-3** com o valor venal de ~~R\$~~ **Cr\$ 47.225,23-** para o exercício de 19 **90 (corrigido)**

**QUE ESTE ATO ESTÁ ISENTO DA EMISSÃO DA DOI (IN/SRF 6/90)**

-----  
  
-----  
  
-----  
  
-----  
  
-----

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO GUERRA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos nº 31.740/2016 às 19:46: Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014199-42.2016.8.26.0004 e código 3LQDHbfy.

Pelo(s) outorgado(s) comprador(es), me foi dito que aceitava(m) a venda e esta escritura em todos os seus expressos termos. E, de como assim disseram e outorgaram, dou fé. A pedido das partes, lhes lavrei esta escritura, a qual feita e lhes sendo lida, em voz alta e clara, acharam-na conforme, aceitaram e assinam, declarando expressamente que dispensam para este ato a presença e assinatura de testemunhas instrumentárias, nos termos do Provimento n.º 5/81 da E. Corregedoria Geral da Justiça. **Eu, RICARDO TREISS, Escrevente Autorizado- escrevi e assino (ss) - Ricardo Treiss.- E eu, Bel. ATHARYÊ DIOGO DE FARIA, Escrivão de Notas subscrevo (s) - Atharyê Diogo de Faria.- /// Fernando Satori Matsumori.- /// Noliko Saita Matsumori.- /// Francisco Bandeira de Lima.- /// Estava selada na forma da Lei.- Treadada em seguida.- Nada mais, dou fé.- Eu, Bel. - ATHARYÊ DIOGO DE FARIA, Escrivão de Notas subscrevo, dou fé e assino em público e reso.-**

EM TESTE DA VERDADE



Bel. Atharyê Diogo de Faria  
 ESCRIVÃO E TABELIÃO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DAS FINANÇAS  
IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS MÓVEIS  
E DE DIREITOS A ELES RELATIVOS - INTER VIVOS

GUIA DE RECOLHIMENTO

ITBI - IV

NETIQUETA

CONTRIBUINTE		NOME		ENDEREÇO	
FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA - solteiro		Rua Francisco Gomes da Costa 83 -			
UF	CÓDIGO	02 - TRANSMITENTE		NOME	
SP	234.051.713/34	FERNANDO SATORI MATSUMORI e sua mulher.-			
03 - DADOS RELATIVOS AO IMÓVEL					
ENDEREÇO		QUANTO	BARRIO	LAPSEAMENTO	
Rua Quatorze			Jd. Adelfiore -		
CEP	Nº CONTRIBUINTE IPTU	Nº REG. ANT. IPTU	CIRC.	CERTIFICAÇÃO	ALQUILA
0522318724001073	95.143	18	<input type="checkbox"/>	FINAL <input checked="" type="checkbox"/> URBANO	2
VALOR TERRENO	FRACÇÃO IDEAL	ÁREA CONSTR.	VALOR VENAL	VALOR INSTRUMENTO	VALOR ATUALIZADO
175ms2			12.075,00	100.000,00	47.225,23
LANCEAMENTO IPTU ÁREA MATH		04 - CARTÓRIO		MUNICÍPIO	
		Reg.Civil e Notas - Perms		São Paulo	
C.C.M.		05 - GUIA COMPLEMENTAR		06 - OBSERVAÇÕES	
		<input type="checkbox"/>		Lote 107 da quadra I - Jd. Adelfiore - <u>VENDA À VISTA</u>	

07 - DESCRIÇÃO	VALOR
IMPOSTO	2.000,00
ATUALIZAÇÃO MONETARIA	
MULTA	
JUROS DE MORA	
<input type="checkbox"/> RECEBEDOR CONFIRA A SOMA DAS PARCELAS	TOTAL
	2.000,00

1ª VIA VERMELHA  
BCO/P.M.S.P

2ª VIA - AZUL  
CONTRIBUINTE

3ª VIA - SÉPIA  
CONTRIBUINTE  
(PARA CARTÓRIO)

09 - CARIMBO PADRONIZADO DO BANCO

151/0448-4

29/05/90

NOSSA CAIXA

800007107

08 - AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

23980448 29/05/90 204

010 6489-33 São Paulo - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO GUERRA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 31/10/2016 às 19:49. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014199-42.2016.8.26.0004 e código 31.00.Hbly.

BERNARDO OSWALDO FRANCEZ, Oficial do 18.º Cartório de Registro de Imóveis, da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

Certifica,

a pedido verbal de parte interessada, que revendo o LIVRO DOIS de Registro Geral do Cartório a seu cargo, dêle consta a matrícula do T E O R seguinte:- .....

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIM **18** ITAVO  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula  
95.143

ficha  
01

São Paulo, 28 de julho de 19 88

*Bernardo Francez*

IMÓVEL: UM TERRENO à RUA QUATORZE, constituído pelo lote nº. 107 da quadra I, do JARDIM ADELFIORÉ, no DISTRITO DE PERÚS, - com a área de 175,00m<sup>2</sup>, medindo 7,00m de frente para a rua - Quatorze, do lado direito mede 25,00m e confina com o lote - nº 106, do lado esquerdo, mede 25,00m e confina com o lote - nº 108, e nos fundos mede 7,00m e confina com o lote nº 23.- (Contribuinte número 187.240.0107-2).

PROPRIETÁRIA: ADELFIORÉ PARTICIPAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, à Avenida Fiorelli Peccicacco nº 5, CGC nº 52.087.160/0001-13.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/55.429 deste Cartório.

A Escrevente Autorizada,

*Elizabeth Aparecida Gorgueira*  
Elizabeth Aparecida Gorgueira

R.1 em 28 de julho de 1988

Por escritura de 7 de junho de 1988, do Cartório de Notas do Distrito de PerúS, desta Capital, (Livro 114 - fls.387), a proprietária, já qualificada, representada por Iris Peccicacco Moço, RG 2.257.496, CPF 067.227.768-91, transmitiu o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita, a FERNANDO SATORI MATSUMORI, comerciante, RG 5.604.249, CPF sob número 759.137.638-15, casado com NOLIKO SAITA MATSUMORI, professora, RG 6.288.169, no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital à Av. Fiorelli Peccicacco nº 839, Distrito de PerúS, pelo valor de Cz\$7.413,22. Consta declarado no título objeto deste registro que a vendedora apresentou a Certi-

(continua no verso)



2

CERTIFICO, que o imóvel retro MATRICULADO, tem sua situação com referência à ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, integralmente noticiadas na xerocópia da presente matrícula, ATÉ A PRESENTE DATA.--- CERTIFICO, que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do § 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1.973.--- CERTIFICA finalmente que o Distrito de PERUS, desta Capital, pertenceu ao Segundo Cartório no período de dois de março de mil novecentos e trinta e dois a quatorze de maio de mil novecentos e trinta e nove;--- ao Oitavo Cartório no período de quinze de maio de mil novecentos e trinta e nove a dez de agosto de mil novecentos e setenta e seis, passando a partir desta data, a pertencer a este Cartório de Registro de Imóveis.- O referido é verdade e dá fé.- =X=

São Paulo, 28 MAI 1990

*[Handwritten Signature]*

RO DE IMÓVEIS  
FRANCOZ  
ITAL

RO DE IMÓVEIS  
FRANCOZ  
ITAL

\*41,166C 01

<b>18.º Cartório de Registro de Imóveis</b>	
EMOLUMENTOS	28,00
AO ESTADO	7,56
CART. SERVENTIAS	5,60
TOTAL CR\$	41,16
RECOLHIMENTO FEITO PELA	
GUIA N.º	199

**18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL**  
SERV. EPS DOS SANTOS  
N.º 501 P.º NTO SIQUEIRA  
JAI... JURADO  
Autorizados

188114 31MAI90

(CUSTAS E EMOLUMENTOS: quarenta e um cruzeiros e dezesseis centavos).

LIVRO 135

FL. 440/442

Primeiro TRASLADO

# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SÃO PAULO



MUNICÍPIO E COMARCA DA CAPITAL

## CARTÓRIO DE NOTAS

REGISTRO CIVIL

*Bel. Atharyê Diogo de Faria*

TABELIÃO E ESCRIVÃO

RUA CRISPIM DO AMARAL, 10 - CEP 05202 - CAIXA POSTAL, 46.804 - TELEFONES

DISTRITO DE PERUS - SÃO PAULO

X X X X

*Bel. Atharyê Diogo de Faria*  
ESCRIVÃO E TABELIÃO  
Novos Telefones:  
841-2333  
841-3300  
1022  
0104

### ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

Outorgante(s) Vendedor(es):

FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA, e sua mulher.-

Outorgado(s) Comprador(es):

- I)-JOSÉ BANDEIRA DE LIMA, maior, solteiro.-
- II)-MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO, maior, solteira.-

Valores:

Venda .....	R\$ 4.000.000,00
VV/92 .....	R\$ 646.000,00

SAIBAM quantos esta pública escritura virem, que aos **quinze** ( 15 ) dias do mês de **dezembro** ( 12 ) do ano de mil novecentos e noventa e dois (1.992), neste Distrito de PERUS, Município e Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, em Cartório, perante mim, Tabelião, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: como outorgante(s) vendedor(es)- FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA, portador da cédula de identidade RG 20.070.992-SSP/SP- pedreiro e sua mulher, da MÁRCIA FERREIRA DE LIMA, portadora da cédula de identidade RG 13.242.320-SSP/SP- de prendas domesticas devidamente inscritos no CPF do MF conforme CIC 234.051.713/34, - brasileiros, casados sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, - na vigencia da Lei 6.515/77, domiciliados e residentes a Rua Francisco Gomes da Costa nº 83, nesta Capital (subdistrito Pirituba) e como outorgados compradores :- I)--- JOSÉ BANDEIRA DE LIMA, portador da cedula de identidade RG 22.051.578-SSP/SP- e devidamente inscrito no CPF do MF conforme CIC 315.716.973/49, - brasileiro, maior, solteiro (como declara), conferente e II)--- MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO, portadora da cedula de identidade RG 22.050.657-SSP/SP- e devidamente inscrita no CPF do MF conforme- CIC 263,553.023/87, brasileira, maior, solteira (como declara), - comerciaría, domiciliados e residentes a Rua Tarcon nº 302, neste Distrito

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO GUERRA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 31/10/2016 às 19:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014199-42.2016.8.26.0004 e código AeDr5axh.

Reconhecido(s) pelo próprio de mim Tabelião, através dos documentos exibidos e acima enumerados, dou fé. E, por ele(s) outorgante(s) vendedor(es), me foi dito que, a justo título e absolutamente livre e desembaraçado de ônus, hipotecas, encargos e dívidas de qualquer natureza mesmo fiscais, é(são) senhor(es) e legítimo(s) possuidor(es) do(s) imóvel(is) **consistente em :- UM TERRENO, designado como LOTE 107 da QUADRA I do loteamento denominado JARDIM ADELFIORÉ, situado neste Distrito de Perus, Município, Comarca e 18ª Circunscrição Imobiliária desta Capital, com a área de 175,00ms2 (cento e setenta e cinco metros quadrados), medindo :- 7,00ms (sete metros) de frente para a Rua Tarcon ; do lado direito mede 25,00ms (vinte e cinco metros) e confina com o lote 106 ; do lado esquerdo mede igualmente 25,00ms (vinte e cinco metros) e confina com o lote 108 e nos fundos mede 7,00ms (sete metros) e confina com o lote 23.**

**AQUISIÇÃO: - Havido pelos outorgantes vendedores, de conformidade com a escritura de venda e compra lavrada as fls. 318/321 do livro 127 deste Cartório, em data de 29-5-90, pelo preço certo e ajustado de R\$ 100.000,00 na ocasião, escritura essa não registrada (fato esse que é de inteiro conhecimento e aceitação por parte dos outorgados compradores), estando dito imóvel, porém, devidamente matriculado sob nº 95.143 no 18º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital**

Que, pelo preço certo e ajustado de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de cruzeiros)

que do(s) outorgado(s) comprador(es) confessa(m) e declara(m) haver recebido, em moeda corrente do País, e de cujo preço lhe(s) dá(ão) plena, geral e irrevogável quitação de pago(s) e satisfeito(s), para nada mais reclamar, pela presente escritura e na melhor forma de Direito, **VENDE(M)** ao(s) outorgado(s) comprador(es) como de fato vendido tem, o(s) descrito(s) imóvel(is), transferindo-lhe(s) de hoje para sempre, toda a posse, domínio, direitos e ação que sobre o(s) mesmo(s) imóvel(is) exercia(m), obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer(em) esta venda sempre boa, firme e valiosa e a responder(em) pela evicção de Direito, na forma da Lei. Que, não existe ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao(s) imóvel(is) descrito(s), bem como de outros ônus reais incidentes sobre o(s) mesmo(s), o que declara(m) sob pena de responsabilidade civil e penal, apresentando outrossim, a certidão de propriedade com negativa de ônus e alienações nº 2.645 - expedida em 03 / 12 / 92 , pelo Cartório de Registro de Imóveis da 18ª Circunscrição Imobiliária desta Capital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO GUERRA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, liberado nos autos em 31/10/2016 às 19:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014199-42.2016.8.26.0004 e código AeDf5axh.

*Bel. Atharyê Diogo de Faria*  
**Bel. Atharyê Diogo de Faria**  
**ESCRIVÃO E TABELIÃO**

a(s) qual(is) foi(ram) verificada(s) e aceita(s) pelo(s) outorgado(s) comprador(es) ficando fazendo parte integrante do 1.º traslado desta escritura. - **Pelos outorgantes vendidos foi dito que não incorrem nas restrições previstas pelas Leis Previdenciárias (Lei 3.807/60 e posterior Legislação) por não serem empregadores.**-----

----- Pelas partes contratantes, me foi dito que, autorizam as averbações e os demais atos necessários para o registro desta escritura, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. Que, no tocante aos dispositivos da Lei Federal n.º 7.433/85, regulamentada pelo Decreto n.º 93.240/86, as partes contratantes, **declaram** que: em relação ao imposto de transmissão "inter-vivos" (ITBI) devido sobre a venda, o mesmo foi devidamente recolhido à Prefeitura do Município de **- São Paulo -**----- no valor de **R\$ 143.000,00** - conforme Guia com a seguinte autenticação mecânica: **BBB-0220-151292-183-143.000,00-RCC018803, através da agência Perus do Banco Bamerindus do Brasil** -----

em relação às certidões fiscais, estão solidárias e se responsabilizam expressamente por quaisquer débitos relativos a impostos e taxas, devidos ou lançados sobre o imóvel descrito, nos termos do art. 36 da Lei Estadual n.º 4.476/84; e, em relação aos feitos ajuizados, declara(m) expressamente o(s) outorgado(s) comprador(es) **que dispensa(m)** as certidões relativas aos mesmos, bem como à apresentação da(s) certidão(ões) supracitadas, face à declaração expressa feita pelo(s) vendedor(es), Imóvel de zona **- urbana -** cadastrado pel **a-Prefeitura do Município de São Paulo** -----

pelo contribuinte/inscrição n.º **187.240.0107-3** ----- com o valor venal de **R\$ 646.000,00 (jan/92)** ----- para o exercício de 19 **92** **valôr êsse que, devidamente atualizado para efeitos fiscais (recolhimento do ITBI) importa em R\$ 7.137.474,30 e para efeitos do Decreto 32.635/90 (UFESP) importa em R\$ 5.365.916,50.- QUE DESTA ATO, SERÁ EMITIDA A DOI (IN/SRF 6/90).**- Pelos outorgados compradores foi dito que aceitavam a venda e esta escritura, em seus expressos termos.- De como assim disseram e outorgaram, dou fé.- Pediram-me e eu lavrei esta escritura, a qual feita foi lida para as partes contratantes as quais, por acharem-na em tudo conforme, aceitaram e assinam, declarando que dispensam, para este ato, a presença e assinatura das testemunhas instrumentarias, na forma do Provimento 5/81, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, do que dou fé.- **Eu, RICARDO TREISS, - Escrivente Autorizado escrevi e assino (a) - Ricardo Treiss.- E eu, Bel. ATHARYÊ DIOGO DE FARIA, Escrivão de Notas subscrevo (a) Atharyê Diogo de Faria.- /// Francisco Bandeira de Lima.- //// - Marcia Ferreira de Lima.- //// José Bandeira de Lima.- //// Maris das Graças de Aquino.- /// Estava selada na forma da Lei.--- Traslada em seguida.- Nada mais, dou fé.- Eu, Bel. ATHARYÊ DIOGO DE FARIA, Escrivão de Notas subscrevo, dou fé e assino em publico e raso.-**

**EM TESTE DA VERDADE**

*Bel. Atharyê Diogo de Faria*

**Bel. Atharyê Diogo de Faria**  
**ESCRIVÃO E TABELIÃO**



NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS  
MARINES NATEL  
CRECI N° 123.890

## TERMO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

Por este particular instrumento, de um lado Sra. **Maria das Graças de Aquino**, portadora da Cédula de identidade RG nº 22050657-7-SSP/SP e devidamente inscrita, no CPF. 263.553.023-87. Do outro lado **Patrícia do Carmo de Oliveira**, portadora da Cédula de identidade RG nº 33813836-5 SSP/SP e devidamente inscrita, no CPF. 310.047.298-55, já qualificados respectivamente como **LOCADOR (A)** e **LOCATÁRIO (A)**, no Contrato de Locação firmado entre partes em data de 06 de abril de 2016, tendo por objeto o imóvel sito na **Rua Tarcon, nº 302, casa 02, CEP 05223-070, da cidade de São Paulo - SP**, resolvem, de comum acordo e de livre e espontânea vontade, rescindi-lo nesta data, declarando o (a) LOCADOR (a) ter recebido as chaves do mesmo e constatado, após vistoria, encontrar-se ele nas mesmas condições em que foi entregue ao início da vigência da locação, razão pela qual dão as partes mútua quitação, para nada mais ter a reclamar, de presente ou de futuro, sob tal título.

Ficou acordado que não será cobrada multa contratual da LOCATÁRIA, pois a mesma está desocupando o imóvel, por motivo de medo. Ao não ser a favor dos bailes funk, que ocorrem todos os finais de semana, no mesmo quintal, no imóvel localizado em cima do que ela reside, seu cônjuge sofreu graves ameaças de vizinhos patrocinadores dessas festas. Foi feito um boletim de ocorrência, no 46° Distrito Policial de Perus, para que o caso fosse registrado.

A locatária fica responsável pelo pagamento de todas as contas de luz e água até data de entrega das chaves.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente, em duas (02) vias, de igual teor e forma, na presença das testemunhas retro, para que surta seus legais e jurídicos efeitos.

\_\_\_\_\_  
Maria das Graças de Aquino

  
\_\_\_\_\_  
Patrícia do Carmo de Oliveira

Data da Comunicação do Locatário: 20/07/2016

Data da Saída do Locatário: 29/07/2016

Rua: Raphael Di Sandro Nº 145 – VI Nova Perus  
(011) 3917-6889 / 3917-3108  
[imoveisfavorita@gmail.com](mailto:imoveisfavorita@gmail.com)



**9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Capital**

fls. 38

Oficial: *Alfredo Cristiano Carvalho Homem*  
Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro - CEP. 01014-000 - São Paulo/SP  
Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br



**NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL**

**16.312.011**  
Nº DO RECIBO

**1.277.519**  
Nº DO REGISTRO

**16/08/2016**  
DATA DO REGISTRO

**73.564**  
N. CERTIFICADO  
564

**MARIA DAS GRACAS DE AQUINO**  
REMETENTE

**JOSE BANDEIRA DE LIMA**  
DESTINATÁRIO(A)

AOS CUIDADOS

**RUA TARCON 302 CASA 01 JARDIM ADELFIGORE**  
ENDEREÇO DO DESTINATÁRIO(A)

**05223-070**    **SAO PAULO SP**  
CEP                      CIDADE/ESTADO

**COM ANEXO**

**CERTIDÃO POSITIVA**

**Certifico e dou fé que o documento prenotado sob o n. 1.277.519 e registrado em microfilme sob o n. 1.277.519, foi por mim entregue, nesta data, ao seu destinatário Sr. JOSE BANDEIRA DE LIMA (Rg: 22.051.578-5 SSP/SP - CPF: 315.716.973-49), que compareceu nesta Serventia.**

**Certifico ainda que, o destinatário não foi encontrado quando procurado, no endereço indicado, em diligência realizada, nos dias 24/08/2016 às 15:53hs e 29/08/2016 às 13:26hs. Certifico mais que, nos termos do parágrafo 1º do art. 160, da Lei 6015/73, o teor deste certificado faz parte integrante do registro acima identificado.**

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

São Paulo, 01 de setembro de 2016

**Eder Castro Resende**  
Oficial Substituto

Destinatário(a) ou seu representante  
RG: *Jose Bandeira de Lima*  
Data: *01 109 2016*

**Obs: A assinatura acima refere-se apenas à entrega da notificação e não implica na concordância com o conteúdo da mesma.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO GUERRA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça de São Paulo, liberado nos autos em 31/10/2016 às 19:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014199-42.2016.8.26.0004 e código CYnU00bQ.

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones (12) 3961-3975 e (12) 99711-8020, Jacareí SP.

**ILUSTRÍSSIMO SENHOR JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**

**RUA TARCON, Nº 302, CASA 01;  
DISTRITO DE PERUS;  
SÃO PAULO/SP;  
CEP 05.223-070.**

**NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL**

**MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, brasileira, solteira, autônoma, portadora da cédula de identidade no RG sob nº 22.050.657-7 SSP/SP e inscrita no CPF 263.553.023-87, Residente e domiciliada a Rua Euclides Priante Chaves nº 645, Centro, CEP 12.350.00. Igaratá - SP, por intermédio de seu procurador constituído mediante Instrumento de Procuração, Traslado, no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Jacareí, sob o livro 793, paginas 065/067, **WENDSON AQUINO SILVA**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 47.959.524-0 SSP/SP e inscrito no CPF /MF sob nº 410.400.768/40, com endereço fiscal na Avenida Julião Stuer Brison, nº 67, bairro Jardim Maria Amélia, neste ato representado por seu advogado, **CARLOS ALBERTO GUERRA DOS SANTOS, OAB/SP 146.876**, com escritório na Rua Chiquinha Schurig 484, Jardim Marister CEP 12.321.800, Jacareí SP, por meio da presente, vem **NOTIFICAR**:

**JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, brasileiro, maior, conferente, portador da cédula de identidade RG sob nº 22.051.578- SSP/SP devidamente inscrito no CPF/MF 315.716.973/49, Residente e domiciliado a Rua Tarcon nº 302, casa 01, Jardim Adelfiore, Distrito de Perus, São Paulo, CEP 05.223-070, do desinteresse em manter em Condomínio com Vossa Senhoria.

**DO DESINTERESSE EM MANTER CONDOMÍNIO**

A notificante vem por meio desta, informar que não mais tem interesse em manter o Condomínio estabelecido com Vossa Senhoria em 15 (quinze) de dezembro (doze) de 1992 (hum mil novecentos e noventa e dois), mediante Escritura Pública de Venda e Compra, no Cartório de Notas/Registro Civil do Distrito de Perus, sob o Livro 135, Fls. 440/442.

Disponibilizando a Vossa Senhoria a Compra da parte ideal pertencente a notificante, cujo todo é constituído de - UM TERRENO, designado como LOTE 107 da Quadra I, do loteamento denominado JARDIM ADELFIORÉ, situado no Distrito de Perus, São Paulo - SP, com a área de 175,00 ms<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros - quadrados), medindo: - 7,00ms (sete metros) de frente para a Rua Tarcon; do lado direito mede 25,00ms (vinte e cinco metros) e confina com o lote 106; do lado esquerdo mede igualmente 25,00ms (vinte e cinco metros) e confina com o lote 108 e nos fundos mede (sete metros) e confina com o lote 23. Cadastro municipal nº

16 AGO 2016 12:27:519  
RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2ª ANDAR

REGISTRO EM MICROFILME Nº  
TÍTULOS E DOCUMENTOS DE  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones (12) 3961-3975 e (12) 99711-8020, Jacareí SP.

0522318724001073, objeto da matrícula nº 95.143, do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Bem como a construção particular edificada pela Senhora Maria das Graças de Aquino, em sua parte ideal. Hoje se encontra com numeração/emplacamento nº 302, casa 02.

Tendo em vista as construções são de proprietários diferentes, bem como não ser possível desmembrar o terreno, e não tendo a mesma interesse em continuar nesta situação, se faz necessário a extinção do condomínio.

Considerando que Vossa Senhoria já é proprietário de 50% (cinquenta por cento) do terreno e um dos imóveis, tem essa notificação a intenção de lhe garantir em primeira mão o direito de compra, como dar ciência da intenção da Notificante em desfazer o condomínio.

A parte ideal do terreno pertencente a notificante mais o imóvel, caso aja interesse de compra da vossa parte, será a avaliado por profissionais devidamente habilitados pelo CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, para que possamos apurar o valor de mercado.

#### DA RESPOSTA

A notificante, conforme exposto, não pretende continuar em Condomínio, oferece os seguintes dados para resposta do notificado (contranotificação), caso Vossa Senhoria tenha interesse responder tal notificação ou na compra da parte ideal e construção da notificante:

- **CARLOS ALBERTO GUERRA DOS SANTOS**, OAB/SP 146.876, com endereço profissional para receber correspondência, a Rua Chiquinha Schurig, nº 484, Piso Superior, Jardim Marister, CEP 12.321-800, Jacareí – SP.

Telefones para contato: (12) 3961-3975 – (12) 99711-8020. Email [carlosguerra@uol.com.br](mailto:carlosguerra@uol.com.br).

A notificante estabelece o prazo justo e razoável de 30 (trinta) dias, a partir do recebimento da presente notificação, esperando resposta, contranotificação, ou contato via Aviso de Recebimento no endereço supramencionado.

Sendo negativa a resposta, ou ausente, transcorrido o prazo estabelecido, a notificante ajuizará a Ação competente, a fim de extinguir o presente Condomínio, e colocar a Venda o respectivo imóvel, e suas edificações, ou o mesmo será vendido mediante Leilão Judicial.

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones (12) 3961-3975 e (12) 99711-8020, Jacareí SP.

Sem mais, aguardo cumprimento do solicitado.

De Jacareí p/ São Paulo - SP, 16 de agosto de 2016.

*Wendson Aquino Silva*  
WENDSON AQUINO SILVA  
RG 47.959.524-0  
Procurador

*Carlos Alberto Guerra Dos Santos*  
CARLOS ALBERTO GUERRA DOS SANTOS  
OAB/SP 146.876  
Advogado

<b>90</b>	9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 68.157.387/0001-28
M.B.R.L.	Alfredo Cristiano Carvalho Homem - Oficial
Emol.	R\$ 57,41 Protocolado e prenotado sob o n. 1.277.519 em
Estado	R\$ 16,30 16/08/2016 e registrado, hoje, em microfilme
Ipesp	R\$ 8,43 Sob o n. 1.277.519, em títulos e documentos.
R. Civil	R\$ 3,03 São Paulo, 16 de agosto de 2016
T. Justiça	R\$ 3,93
M. Público	R\$ 2,76
Iss	R\$ 1,20
Condução	R\$ 70,65
Total	R\$ 163,71
Selos e taxas Recolhidos p/verba	

*Alfredo Cristiano Carvalho Homem - Oficial*  
Ricardo Narmato - Oficial Substituto

RUA DOA VISTA  
Nº 316 - 2º ANOVAR

16 AGO 2016 12 77 519

9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E  
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA  
CAPITAL

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones (12) 3961-3975 e (12) 99711-8020, Jacareí SP.

## PROCURAÇÃO

"ad-judicia"

Pelo presente instrumento particular de procuração e na melhor forma de direito, o abaixo assinado:

**MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, brasileira, solteira, autônoma, RG 22.050.657-7 SSP/SP, CPF/MF nº 263.553.023-87, Residente e domiciliado na Rua Euclides Priante Chaves, nº 645, Centro, CEP 12.350-000, Igaratá – SP, neste ato representado por seu procurador, Dr. **WENDSON AQUINO SILVA**, brasileiro, solteiro, advogado, RG 47.959.524-0, SSP/SP, CPF nº 410.400.768-40, endereço fiscal Avenida Julião Stuer Brison, nº 67, CEP 12.318-010, Bairro Jardim Maria Amélia, Jacareí – SP.

Nomeia e constitui seus procuradores Dr. **CARLOS ALBERTO GUERRA DOS SANTOS**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob n.º 146.876, com escritório na Rua Chiquinha Schurig 484, Jardim Marister - Centro - Jacareí - SP, CEP 12.321.800, ao qual confere amplos poderes para em foro geral, com cláusula "ad-judicia" em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo(a) nas contrarias, seguindo uma e outra, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, receber e dar quitação, assim como, firmar compromissos ou acordos, agindo em conjunto ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta em outrem, com ou sem reserva de iguais poderes, dando tudo por bom, firme e valioso os termos expressos no presente instrumento especialmente para propor: **Notificação Extrajudicial e Ação de Extinção de Condomínio.**

Jacareí, 16 de Agosto de 2.016.

*Wendson Aquino Silva*

**WENDSON AQUINO SILVA**  
RG 47.959.524-0 SSP/SP  
Procurador

16 AGO 2016 12 27 51 9  
RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2ª ANDAR

9ª OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS E  
REGISTRO EM MICROFILME E  
FOTOCOPIA

REGISTRO DE PROTESTOS  
 Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Jacareí  
 Comarca de Jacareí - Estado de São Paulo

16 AGO 2016 1277519127751 03A8F

RUA BOA VISTA  
 Nº 314 - 2º ANDAR

**TRASLADO**



**LIVRO 793**

**PÁGINAS 065/067**

**INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO**

**PROCURAÇÃO BASTANTE QUE FAZ: Maria das Graças de Aquino, para os fins abaixo.**

Ao primeiro (1º) dia do mês de Agosto (08), do ano de dois mil e dezesseis (2016), nesta cidade e comarca de Jacareí - Estado de São Paulo, neste 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Jacareí, situado na rua Trêze de Maio, nº 239, Centro, perante mim Escrevente autorizada e Tabelião, que esta subscreve, compareceu como Outorgante: **MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, brasileira, solteira, autônoma, portadora da cédula de identidade RG nº 22.050.657-7-SSP/SP e inscrita no CPF/MF nº 263.553.023/87, residente e domiciliada na cidade de Igaratá/SP, na Rua Euclides Priante Chaves, nº 645, Centro; reconhecida como a própria por mim Escrevente autorizada, conforme documentação original apresentada, cuja capacidade civil da outorgante reconheço e dou fé. E, pela outorgante referida me foi dito que, por este público instrumento e nos melhores termos de direito nomeia e constitui seu bastante procurador: **WENDSON AQUINO SILVA**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 47.959.524-0-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 410.400.768/40, com escritório nesta cidade, na Avenida Julião Stuer Brison, nº 67, bairro Jardim Maria Amélia; a quem confere amplos e gerais poderes para os fins especiais de: 1.) gerir, administrar, vender, prometer vender, ceder, transferir, compromissar, alienar sob qualquer forma a quem quiser e pelo preço e condições que ajustar o imóvel, sobre o qual a outorgante é titular de uma parte ideal cujo o todo é constituído de: **UM TERRENO**, designado como **LOTE nº 107** da quadra I, do loteamento denominado "**JARDIM ADELFIORÉ**", situado na Rua Tarcon, no distrito de Perus, município de São Paulo/SP, da comarca e 18ª Circunscrição Imobiliária de São Paulo/SP, com uma área de 175,00m² (cento e setenta e cinco metros quadrados), cadastro municipal nº 0522318724001073, objeto da matrícula nº 95.143, do 18º Oficial de Registro de



OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 REGISTRO EM MICROFILME Nº  
 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 16 AGO 1994 Nº 1277519

RUA BOA VISTA  
 Nº 314 - 2º ANDAR

Imóveis de São Paulo/SP; podendo, transmitir posse, Aus, domínio, direitos, ações e obrigações necessárias; obrigar à evicção de direito na forma da Lei; descrever e confrontar o imóvel; prestar declarações e compromissos; assinar instrumentos públicos e particulares, bem como escrituras definitivas de qualquer natureza e rratificar se necessário for; receber e pagar importâncias, passar recibos, dar e aceitar quitações, contratar condições, juros e forma de pagamento; prestar declarações e compromissos; promover e autorizar registros, averbações e cancelamentos que se fizerem necessários junto aos Cartórios Imobiliários competentes; podendo ainda, alugar a quem quiser e pelo preço e condições que ajustar; elaborar e assinar contratos de locação, concordar, discordar e estipular cláusulas, condições, prazos, multas e demais cláusulas e restrições que se fizerem necessárias, receber os aluguéis, assinar e entregar os respectivos recibos; dar e aceitar quitação, promover despejos e demais ações que se fizerem necessárias contra quem de direito; contratar corretores, assinar vistorias do imóvel; autorizar reformas e demais manutenções; contratar condições, juros e forma de pagamento; prestar declarações e compromissos; 2.) representar perante às Repartições Públicas Federais, Estaduais, Municipais, Administrativas e Autárquicas, INSS, União, Agências de Energia-Eletropaulo e Agências de Água e Esgoto-Sabesp, Prefeitura Municipal competente e demais órgãos e departamentos necessários; requerendo, promovendo e assinando o que for necessário; renegociar dívidas, propor acordos, pagar impostos e taxas, receber, passar recibos e dar quitações; solicitar o fornecimento e cancelamento de água/esgoto e energia; apresentar, juntar e retirar documentos, requerer, assinar e preencher fichas, formulários, cadastros, autorizações e demais papéis e documentos necessários, concordando com todos os seus expressos termos; e, 3.) representar perante qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, com os poderes contidos na cláusula "AD-NEGOTIA" e "AD-JUDICIA" e mais os especiais para transigir, desistir, confessar, propor, e firmar acordos e compromissos, receber valores, passar recibo, dar quitação e efetuar pagamentos, reconhecer dívidas, receber citação inicial, intimações, revisões de benefícios, interpelações e notificações judiciais e extrajudiciais de ações já ajuizadas ou as que serão ajuizadas, Juizados Especiais de Pequenas Causas, Câmaras de Mediação e Arbitragem e onde mais preciso for; enfim, praticar os atos necessários ao fiel desempenho desta procuração, podendo substabelecer, o que dará por bom, firme e valioso. Nos termos do artigo 6º, item III, da Lei Federal nº 8.935/1994, e para cumprimento do artigo nº 43, da Seção IV, Subseção I, do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, faz constar neste ato notarial que, nesta data procedeu no site da "Central Nacional de Indisponibilidade de Bens", instituída pelo Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, a prévia consulta à base de dados, obtendo o resultado "negativo" para o CPF/MF da outorgante, conforme comprova o respectivo código HASH gerado para essa consulta: 17c3.0032.9220.59c0.6def.99f4.713f.f45e.77ca.e037. Os dados referentes ao procurador e ao imóvel foram fornecidos pela outorgante que se responsabiliza por qualquer equívoco. Por terem sido cumpridas as exigências fiscais e legais inerentes a legitimidade do ato, e de como assim o disseram lavrei este público instrumento o qual foi lido pela outorgante, que achou conforme, aceitou, outorgou, assina e dou fé. Emolumentos

2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Jacareí  
Comarca de Jacareí - Estado de São Paulo



16AGO 1277519

a serem recolhidos nos termos da Lei 11.331/2002: (Tabelião: R\$ 119,80, Estado: R\$ 34,04, IPESP: R\$ 17,55, Município: R\$ 5,99, Ministério Público: R\$ 5,75, Registro Civil: R\$ 6,30, Tribunal de Justiça: R\$ 8,22, Santa Casa: R\$ 1,20 - Total: 198,85). Eu, (a-a) MÔNICA DE OLIVEIRA, Escrevente Autorizada, a escrevi, e, eu, (a-a) FERNANDO IBANEZ RIBEIRO, Tabelião, a conferi e subscrevo. (a-a) Outorgante: MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO. TRASLADADA EM SEGUIDA do seu idêntico original. Eu, Fernando Ibanez Ribeiro, Tabelião, conferi, subscrevi e assino em público e raso.

EM TESTE DA VERDADE

Fernando Ibanez Ribeiro  
Tabelião

2º TABELIÃO DE NOTAS E  
PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
Fernando Ibanez Ribeiro  
Tabelião  
Jacareí SP

8º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME, NG

16AGO 1277519

RUA BOA VISTA  
Nº 316 - 2º ANDAR

DL-37590-073-309



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO GUERRA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça de São Paulo, liberado nos autos em 31/10/2016 às 19:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014199-42.2016.8.26.0004 e código CYnU0obG.

SR OFICIAL DE REGISTRO DE  
TITULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

16 AGO 1975 1277519

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR



SECRETARIA DE JUSTIÇA DO ESTADO

SECRETARIA DE JUSTIÇA DO ESTADO

Centro de Estudos e Distribuição de Títulos e Documentos  
Rua XV de Novembro, 251 - 01013-001 - São Paulo - SP



(11) 3248-1000

www.cdtsp.com.br

04.742.191/0001-18

**SENHA: 32****RTD: 98****Talão : 16.312.011****TD - NT****Entrega prevista para : 15/09/2016( Após às 12H )**

Apres: WENDSON AQUINO SILVA

CPF: 410.400.768-40

AVENIDA JULIÃO STUER BRISON, 67 JARDIM MARIA AMÉLIA

JACAREÍ SP 12318-010

12 98213-1539 / O MESMO

Remo: MARIA DAS GRACAS DE AQUINO

Dest: JOSE BANDEIRA DE LIMA

RUA TARCON 302 CASA 01 JARDIM ADELIORE

SAO PAULO SP 05223-070

Obs:

Solicitação efetuada em 16/08/2016.

Natureza do documento: NOTIFICAÇÃO.

Documento apresentado para: REGISTRO.

Documento: Sem valor declarado.

Valor do Documento: R\$ 0,00

Páginas:	3	Emolumentos:	R\$	57,41
Vias:	2	Estado:	R\$	16,30
Anexos:	5	Ipesp:	R\$	8,43
		Registro Civil:	R\$	3,03
		Tribunal Justiça:	R\$	3,93
		MP:	R\$	2,76
		ISS:	R\$	1,20
		CONDUÇÃO :	R\$	70,65
	1-Out.	Despesas:	R\$	0,00
		:	R\$	0,00
		Total:	R\$	163,71
		Sinal:	R\$	0,00
		A PAGAR:	R\$	163,71

CYNTIA

1ª via

**Acompanhe em: WWW.CDTSP.COM.BR**

Para RETIRADA DO DOCUMENTO é obrigatória a apresentação

1ª via original do talão.

O presente recibo corresponderá a Nota Fiscal Eletrônica

Serviços, a ser emitida após o registro pelo cartório presen-

do serviço e sua autenticidade poderá ser verificada junto ao

da Prefeitura do município de São Paulo em [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)

Após 60 dias da data de previsão de entrega o documento retorna

ao cartório de origem.

Horário : 10:25:29 hs.

CDT160816102800131-16.312.011R\$163,71EDI

Á

**SRA. MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**

Rua Euclides Priante Chaves, 645

Centro

Igaratá – SP

CEP 12350-000

**PROCESSO DE DISSOLUÇÃO DE CONDOMÍNIO**

**JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, conferente, portador do RG nº 22.051.578 SSP/SP e cadastrado no CPF/MF sob o nº 315.716.973-49, residente e domiciliado na Rua Tarconi, 302 – casa 01 – Perus – São Paulo – SP, representada por sua advogada infra-assinada, com escritório na Rua da Quitanda, 96 – 6 andares - Centro – São Paulo – SP, vem apresentar a:

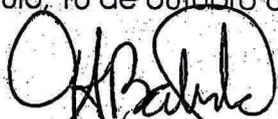
**CONTRANOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL**

Em resposta a sua notificação judicial recebida em 17/08/2016, pelas razões expostas a seguir:



- 1- A Notificada tem interesse em adquirir 50% do terreno, do qual mantém em condomínio com a Notificante, mas opta por aguardar o ingresso da Ação em Juízo, não desejando manifestar nenhuma proposta para a aquisição neste momento.

São Paulo, 10 de outubro de 2016.



GISELE DE ALENCAR BATISTA

OAB/SP 228.053

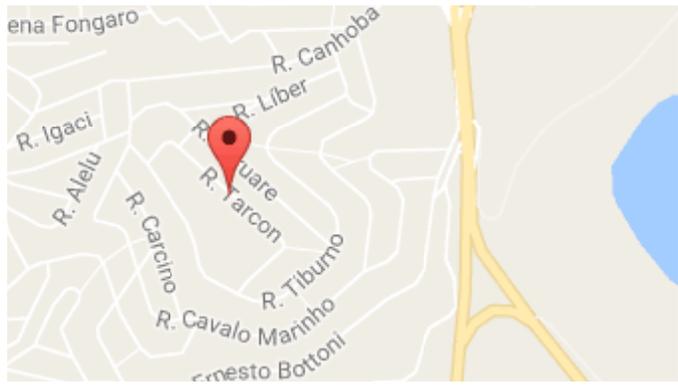
Google Maps R. Tarcon



Captura da imagem: fev 2011 © 2016 Google

São Paulo

Street View - fev 2011





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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares nº 120, Sala 53, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 3834-6528, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjssp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que o endereço da autora pertence à comarca de Santa Isabel/SP e o endereço do réu é de competência do Foro Regional IV – Lapa. Certifico, ainda, que há pedido de Assistência Judiciária Gratuita (fls. 07, item *a*), instruído com declaração de pobreza (fls. 15). Nada Mais. São Paulo, 01 de novembro de 2016. Eu, \_\_\_\_, Mirian Guissoni, Escrevente Técnico Judiciário.


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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

RUA CLEMENTE ÁLVARES Nº 120, SALA 53, LAPA - CEP 05074-050,

FONE: (11) 3834-6528, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:

LAPA4CV@TJSP.JUS.BR

<b>DECISÃO</b>
----------------

Processo nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). Renato Guanaes Simões Thomsen

Vistos.

1) No prazo de quinze dias, sob pena de extinção, informe a autora se, na época da aquisição do imóvel, as partes mantinham ou passaram a manter uma união estável. Em caso positivo, deverá informar se o imóvel foi partilhado ou não, indicando o motivo.

2) Outrossim, junte documento capaz de informar o atual valor de referência utilizado para cálculo do IPTU, o qual deverá ser atribuído à causa, para que esta reflita a realidade econômica da demanda.

3) Indefiro o pedido do item "b" de fls. 8, eis que eu objeto não está totalmente compreensível. Em segundo lugar e, principalmente, porque o pedido de alienação de coisa comum desenvolve-se por meio de processo de jurisdição voluntária, com procedimento especial e princípios próprios, que bem o distinguem do processo de jurisdição contenciosa. Como destaca Vicente Greco Filho, "na jurisdição contenciosa a regra é o juízo de legalidade estrita, ao passo que na voluntária há um juízo de conveniência" (Direito Processual Civil Brasileiro, 3º Vol. Saraiva, 8ª edição, 1994 pág. 266).

O Novo Código de Processo Civil não aboliu tais procedimentos, tanto que seu artigo 730 determina: "**Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão, observando-se o disposto na Seção I deste Capítulo e, no que couber, o disposto nos arts. 879 a 903.**"

Como se vê, inexistente, propriamente, uma lide (no sentido carnelutiano do termo), mas interesses que convergem para o mesmo fim, embora divergentes quanto aos caminhos a seguir ou às opções a serem tomadas. Tanto que o Código designa as partes como interessados, não como litigantes, nem autor e réu.

Ora, se a pretensão da autora é de **jurisdição voluntária e tem por objeto primordial a alienação do bem (ou direitos sobre ele), comuns às partes, o pedido de índole possessória de fls. 8, item "b", encerra questão típica de processo de jurisdição contenciosa, o que impede sua cumulação com o procedimento de jurisdição voluntária (extinção**



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

COMARCA de SÃO PAULO  
FORO REGIONAL IV - LAPA  
4ª VARA CÍVEL

RUA CLEMENTE ÁLVARES Nº 120, SALA 53, LAPA - CEP 05074-050,  
FONE: (11) 3834-6528, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:  
LAPA4CV@TJSP.JUS.BR

de condomínio), eis que aquele não encontra previsão nos artigos 725 e 730 do CPC.

Por outro lado, o procedimento reservado à extinção de condomínio ou alienação de coisa comum é específico (artigos 719/725; 730 e 879 a 903, todos do Novo CPC) e absolutamente incompatível com o procedimento comum de jurisdição contenciosa, previsto nos artigos 318 e seguintes, também do CPC.

Disso decorre a inadequação desta via processual de jurisdição voluntária para o processamento do pleito de proteção possessória deduzido no item "b" de fls. 8

Ressalve-se, contudo, que nada impede que essa pretensão seja exigida pelas vias processuais próprias e autônomas, o que, sem dúvida, garantirá maior celeridade, em função da especialidade de cada discussão e procedimento.

**Ante o exposto, indefiro liminarmente o pedido do item "b" de fls. 9**

**4) Retifiquem-se os dados relativos à classe e o assunto, a fim de ficar constando que se trata de processo de extinção de condomínio.**

5) Uma vez que o Setor de Conciliações deste Fórum Regional e a serventia deste juízo não contam com recursos humanos e físicos suficientes para atender ao elevado número de ações aqui ajuizadas mensalmente, a designação de audiências de conciliação na fase inicial de **todos** os processos somente retardaria a rápida solução deste e dos demais litígios que aqui tramitam, comprometendo, assim, a garantia constitucional da celeridade processual (artigo 5º, LXXVIII, da Carta Magna). Assim sendo, e por ora, deixo de designar a audiência de conciliação prévia, prevista no art. 334, caput, do CPC.

6) Após o cumprimento dos itens 1, 2 e 4 desta decisão, conclusos para deliberar sobre a citação para este procedimento especial.

Int

São Paulo, 18 de dezembro de 2016.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0021/2017, foi disponibilizado na página 3535-3549 do Diário da Justiça Eletrônico em 23/01/2017. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)

Teor do ato: "Vistos.1) No prazo de quinze dias, sob pena de extinção, informe a autora se, na época da aquisição do imóvel, as partes mantinham ou passaram a manter uma união estável. Em caso positivo, deverá informar se o imóvel foi partilhado ou não, indicando o motivo.2) Outrossim, junte documento capaz de informar o atual valor de referência utilizado para cálculo do IPTU, o qual deverá ser atribuído à causa, para que esta reflita a realidade econômica da demanda.3) Indefiro o pedido do item "b" de fls. 8, eis que eu objeto não está totalmente compreensível. Em segundo lugar e, principalmente, porque o pedido de alienação de coisa comum desenvolve-se por meio de processo de jurisdição voluntária, com procedimento especial e princípios próprios, que bem o distinguem do processo de jurisdição contenciosa. Como destaca Vicente Greco Filho, "na jurisdição contenciosa a regra é o juízo de legalidade estrita, ao passo que na voluntária há um juízo de conveniência" (Direito Processual Civil Brasileiro, 3º Vol. Saraiva, 8ª edição, 1994 pág. 266).O Novo Código de Processo Civil não aboliu tais procedimentos, tanto que seu artigo 730 determina: "Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão, observando-se o disposto na Seção I deste Capítulo e, no que couber, o disposto nos arts. 879 a 903."Como se vê, inexistente, propriamente, uma lide (no sentido carnelutiano do termo), mas interesses que convergem para o mesmo fim, embora divergentes quanto aos caminhos a seguir ou às opções a serem tomadas. Tanto que o Código designa as partes como interessados, não como litigantes, nem autor e réu.Ora, se a pretensão da autora é de jurisdição voluntária e tem por objeto primordial a alienação do bem (ou direitos sobre ele), comuns às partes, o pedido de índole possessória de fls. 8, item "b", encerra questão típica de processo de jurisdição contenciosa, o que impede sua cumulação com o procedimento de jurisdição voluntária (extinção de condomínio), eis que aquele não encontra previsão nos artigos 725 e 730 do CPC. Por outro lado, o procedimento reservado à extinção de condomínio ou alienação de coisa comum é específico (artigos 719/725; 730 e 879 a 903, todos do Novo CPC) e absolutamente incompatível com o procedimento comum de jurisdição contenciosa, previsto nos artigos 318 e seguintes, também do CPC. Disso decorre a inadequação desta via processual de jurisdição voluntária para o processamento do pleito de proteção possessória deduzido no item "b" de fls. 8.Ressalve-se, contudo, que nada impede que essa pretensão seja exigida pelas vias processuais próprias e autônomas, o que, sem dúvida, garantirá maior celeridade, em função da especialidade de cada discussão e procedimento.Ante o exposto, indefiro liminarmente o pedido do item "b" de fls. 94) Retifiquem-se os dados relativos à classe e o assunto, a fim de ficar constando que se trata de processo de extinção de condomínio. 5) Uma vez que o Setor de Conciliações deste Fórum Regional e a serventia deste juízo não contam com recursos humanos e físicos suficientes para atender ao elevado número de ações aqui ajuizadas mensalmente, a designação de audiências de conciliação na fase inicial de todos os processos somente retardaria a rápida solução deste e dos demais litígios que aqui tramitam, comprometendo, assim, a garantia constitucional da celeridade processual (artigo 5º, LXXVIII, da Carta Magna). Assim sendo, e por ora, deixo de designar a audiência de conciliação prévia, prevista no art. 334, caput, do CPC.6) Após o cumprimento dos itens 1, 2 e 4 desta decisão, conclusos para deliberar sobre a citação para este procedimento especial.Int"

SÃO PAULO, 23 de janeiro de 2017.

laara Fany Rosenthal  
Escrevente Técnico Judiciário

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones 3961-3975 e 99711-8020, Jacareí SP..

---

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 4º  
VARA CÍVEL - FORO REGIONAL IV – LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO, SP.**

Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004

**MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, neste ato representado por seu procurador, **WENDSON AQUINO SILVA**, já qualificados, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seu advogado, em respeito à decisão de fls. 53/54, Informar:

**a) Da União Estável:**

A requerente não possuiu e nem possuiu união estável com o requerido **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**.

**b) da juntada da Certidão de Dados Cadastrais do imóvel:**

A Requerente, junta em anexo, comprovante de Cadastro do Imóvel (IPTU – 2017), em que tem por valor base de cálculo R\$ 52.191,00 (cinquenta e dois mil cento e noventa um Reais), devendo este ser o valor da causa.

**c) da necessidade de avaliação:**

Em razão do valor venal do imóvel ter sido atualizado no ano de 1995, tendo o respectivo imóvel valorização, requer a Extinção do Condomínio existente entre as partes, com a apuração das edificações nos exatos termos:

**c.1) Em Conjunto** - O valor do terreno o qual deverá ser dividido em partes iguais, para a requerente e requerido:

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones 3961-3975 e 99711-8020, Jacareí SP..

---

**c.2) Individualmente** – o Valor da cada imóvel, uma vez que pelo acabamento e tipo de construção os dois tem valores diferentes, cabendo a cada um o valor real de seu imóvel (construção)

Dá-se a causa, o valor de R\$ 52.191,00 (cinquenta e dois mil cento e noventa um Reais), para fins meramente fiscais, visto que, faz necessária avaliação imobiliária do imóvel.

Termos em que  
Pede deferimento.

De Jacareí para São Paulo, 07 de Fevereiro de 2017.

Carlos Alberto Guerra dos Santos  
OAB/SP 146.876

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

**Cadastro do Imóvel: 187.240.0107-3**

**Local do Imóvel:**

R TARCON, 258 - LT 107 QD I  
JD ADELIORE ANTIGO N 302 CEP 05223-070  
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R TARCON, 258 - LT 107 QD I  
JD ADELIORE ANTIGO N 302 CEP 05223-070

**Contribuinte(s):**

CPF 759.137.638-15 FERNANDO SATORI MATSUMORI

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	175	Testada (m):	7,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	175		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	72	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	72	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1995		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	122,00
- da construção:	649,00

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

- da área incorporada:	21.350,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	30.841,00
Base de cálculo do IPTU:	52.191,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 27/04/2017, em

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

**Data de Emissão:** 27/01/2017

**Número do Documento:** 2.2017.000126147-4

**Solicitante:** CARLOS ALBERTO GUERRA DOS SANTOS (CPF 046.877.048-83)



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares nº 120, Sala 53, Lapa - CEP 05074-050, Fone:

(11) 3834-6528, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1014199-42.2016.8.26.0004 - Procedimento Comum**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Vistos.

- 1) Defiro a gratuidade de justiça à autora. Anote-se.
- 2) Recebo a emenda à inicial de fls. 56/57. Anote-se o novo valor da causa.
- 3) Por se tratar de procedimento de jurisdição voluntária, processe-se nos termos dos artigos 719 a 725; 730 e 879 a 903 do CPC
- 4) Com a ressalva do item 3 da decisão de fls. 53/54 e **pela via postal, cite-se** a ré, para integrar a relação processual e oferecer contestação no prazo de quinze dias, sob pena de revelia, caso em que questões fáticas poderão se tornar incontroversas.

Intime-se.

São Paulo, 03/05/2017

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renato Guanaes Simões Thomsen.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL IV - LAPA**  
**4ª VARA CÍVEL**  
 Rua Clemente Álvares nº 120 - São Paulo-SP - CEP 05074-050  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**CARTA DE CITAÇÃO - RITO COMUM – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Destinatário:  
 José Bandeira de Lima  
 Tarcon, 302, Casa 01, Jardim Adelfiore  
 São Paulo-SP  
 CEP 05223-070

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, disponibilizadas na internet.

**ADVERTÊNCIA / PRAZO PARA DEFESA:** Nos termos do artigo 344 do Código de Processo Civil, se o réu não contestar a ação, **no prazo de 15 dias úteis**, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor, ficando, ainda, ciente de que o recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante que esta citação se efetivou.

**OBSERVAÇÃO: 1-** 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. **2-** Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC, fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC. São Paulo, 03 de maio de 2017. Renato Guanaes Simões Thomsen - Juiz de Direito.



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares nº 120, Sala 53, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 3834-6528, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que anotei a justiça gratuita deferida a autora, bem como o novo valor da causa. Nada Mais. São Paulo, 03 de maio de 2017. Eu, \_\_\_\_, Cemira Do Amaral, Chefe de Seção Judiciário.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0272/2017, foi disponibilizado na página 2409-2416 do Diário da Justiça Eletrônico em 05/05/2017. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)

Teor do ato: "Vistos.1) Defiro a gratuidade de justiça à autora. Anote-se.2) Recebo a emenda à inicial de fls. 56/57. Anote-se o novo valor da causa.3) Por se tratar de procedimento de jurisdição voluntária, processe-se nos termos dos artigos 719 a 725; 730 e 879 a 903 do CPC4) Com a ressalva do item 3 da decisão de fls. 53/54 e pela via postal, cite-se a ré, para integrar a relação processual e oferecer contestação no prazo de quinze dias, sob pena de revelia, caso em que questões fáticas poderão se tornar incontroversas. Intime-se."

SÃO PAULO, 5 de maio de 2017.

IARA FANY ROSENTHAL  
Escrevente Técnico Judiciário



Digital

08/05/2017  
LOTE: 23934

fls. 63

DESTINATÁRIO  
José Bandeira de Lima  
Tarcon, 302, Casa 01, Jardim Adelfiore  
São Paulo, SP  
05223-070

AR668251140JF



ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR  
Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

MATHEUS DOS SANTOS LIMA

DATA DE ENTREGA

11/05/17

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO

22728972863

TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª 10/05/17 15:39 h

2ª / / / : h

3ª / / / : h

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

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



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

CARIMBO  
UNIDADE DE ENTREGA



JJ

RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por e-cartas.correios.com.br, liberado nos autos em 20/05/2017 às 22:38.

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4º VARA CIVIL DO FORO REGIONAL DA LAPA –  
DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**PROCESSO Nº 1014199-42.2016.8.26.0004**

**JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, brasileiro, maior, casado sob o regime de comunhão parcial de bens , conferente, portador da cédula de identidade RG sob nº 22.051.578- SSP/SP e devidamente inscrito no CPF/MF 315.716.973/49, Residente e domiciliado a Rua Tarcon nº 302, casa 01, Jardim Adelfiore, Distrito de Perus, São Paulo, CEP 05.223-070, por intermédio de sua advogada e bastante procuradora, procuração em anexo (DOC ), com escritório profissional localizado na Rua da Quitanda, 96 – 6 andar – Sé – São Paulo – SP , onde recebe notificações e intimações , vem Mui respeitosamente à Presença de Vossa Excelência apresentar :

**CONTESTAÇÃO á ação de Dissolução de Condomínio interposta por MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO, pelos motivos de fato e de direito a seguir aduzidos:**

**I – DOS FATOS**

A Requerente estabeleceu condomínio com o Requerido em 15 de dezembro de 1992, mediante Escritura Pública de Venda e Compra, no Cartório de Notas/Registro Civil do Distrito de Perus, sob o Livro 135, Fls. 440/442.

Alega a Requerente que todos os custos de escritura foram pagos somente por ela, mas nunca foram cobrados ao Requerido;

Inicialmente o Requerido e a Requerente construíram um único imóvel e moravam juntos, mas sem qualquer relação afetiva, posteriormente a Requerente se uniu com um companheiro e entraram em acordo que necessitavam construir um imóvel para cada um, definindo inclusive qual espaço deveriam ocupar para cada um.

O Requerido construiu na parte inferior e a Requerente construiu na parte superior, inclusive construindo uma área de lazer sobre esta, ambos imóveis

possuem garagens separadas, sendo que a garagem destinada a Requerente está locada para um salão de beleza.

A entrada para os dois imóveis ocorre por um único acesso, uma escada de aproximadamente 50 degraus, inicialmente se chega ao imóvel da Requerente e posteriormente no imóvel do Requerido, sendo que o alicerce se integra ao imóvel do Requerido.

Em sua petição inicial a Requerente, informa que optou pela Dissolução do Condomínio, em razão da má convivência entre ambos, mas residiram no mesmo imóvel por aproximadamente 20 (vinte) anos, não podemos considerar que isto se trata de uma má convivência !

Alega também que o Requerido possui um comportamento hostil, que em razão disto não consegue locar seu imóvel, mas ambos os imóveis estão alugados, tanto o salão comercial, como o imóvel residencial, o que se leva a entender que a Requerente decidiu alienar o seu imóvel, por outros motivos e não o da má convivência.

A Requerente, relata que o seu imóvel está totalmente acabado e que o imóvel pertencente ao Requerido carece de acabamentos externos, que em razão disto será necessária a realização de uma perícia imobiliária, para que ocorra uma avaliação individualizada para cada imóvel.

Ambos os imóveis são irregulares, pois foram construídos sem qualquer aprovação de Planta pela Prefeitura, o que inviabiliza a aquisição do imóvel pelo Requerido ou por Terceiros através de financiamento bancário, já que nestes casos é imprescindível que o imóvel seja Regularizado junto a Prefeitura e ao Cartório de Imóveis.

Sendo ambos perante ao Cartório de Imóveis, titulares de um Lote, conforme a seguir :

***O objeto da Escritura Pública supradescrita, consiste em um terreno, designado como LOTE 107 da Quadra I, do loteamento denominado JARDIM ADELFIORÉ, situado no Distrito de Perus, São Paulo – SP, com a área de 175,00 ms<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros – quadrados), medindo: - 7,00ms (sete metros) de frente para a Rua Tarcon; do lado direito mede 25,00ms (vinte e cinco metros) e confina com o lote 106; do lado esquerdo mede igualmente 25,00ms (vinte e cinco metros) e confina com o lote 108 e nos fundos mede (sete metros) e confina com o lote 23. Cadastro municipal nº 0522318724001073, objeto da matrícula nº 95.143, do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.***

Conforme Patrono da Requerente, a construção particular da Requerente, em sua parte ideal se encontra com a numeração/emplacamento nº 302, casa 02, requerendo que seja realizada avaliação dos imóveis, de forma separada para real apuração de seus valores, a qual deverá ser procedida por profissional devidamente habilitado no CRECI – conselho regional de corretor de Imóveis.

O Requerido em meados do ano anterior recebeu, notificação extrajudicial , para que fosse apresentada proposta de compra de 50% do imóvel , do qual inicialmente foi informado do interesse na aquisição total do imóvel, mas optou em que tudo ocorresse na esfera judicial.

## DO DIREITO

O Requerido habita este imóvel desde 1992, data em que adquiriu em sociedade o referido lote com a Requerente, tendo convivido harmonicamente por aproximadamente 20 (vinte anos), não em relação afetiva, já que ambos constituíram famílias distintas.

Pode-se falar da extinção do condomínio, quando tratamos de coisa indivisível, o que está bem claro que aqui não é o caso, visto que existem duas edificações diferentes, inclusive o Patrono da Requerente pede que seja realizada avaliação individualizada, demonstrando claramente a possibilidade da separação dos dois imóveis , o que poderia ocorrer em uma possível Anistia de Regularização de Imóveis .

Já que não podemos falar de alienação em hasta pública de um Imóvel que se encontra claramente irregular, pois, trata-se apenas de um Lote, conforme registro no Cartório de Imóveis.

Já que para que ocorra o procedimento de alienação do imóvel, que é regulado pelo art. 730 e seguintes – CPC 2015, será necessária a comprovação pelo promovente de seu *jus in re* (direito real), além de sua posse ou a de alguns comunheiros.

Caso estes imóveis sejam colocados à venda em hasta pública, seria decretada a alienação de somente um Lote e não das duas edificações que existem no local atualmente, tendo os condôminos com seus bens desvalorizados, já que não poderiam alienar a construção e seus acessórios, pois não existem perante ao registro do Cartório de Imóveis e não estão regularizados perante a Prefeitura.

O Código Civil, coloca solução para alienação a terceiros, quando a coisa for indivisível, não há o que se falar nisto, pois existem dois imóveis distintos, que poderão ser alienados separadamente , após anistia de regularização de imóveis, sendo possível ocorrer o desdobro do loteamento.

Sendo sempre preferencial a venda ao condômino do que ao estranho.

### *Dos Direitos e Deveres dos Condôminos*

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

**Parágrafo único.** *Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á*

*licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho.*

O Requerido protesta pela legalização do Imóvel, antes de qualquer alienação em hasta pública, já que com isto seria possível ocorrer a extinção do condomínio, após a divisão do imóvel em duas matrículas regulares.

O Requerido, não possui outros bens, este é o seu único imóvel, onde reside com sua esposa e filhos, não podendo desocupar o imóvel, pois não possuem recursos suficientes, para aquisição de outro imóvel, sendo o desdobro do lote a melhor solução para ambos.

O lote permanece indiviso até a presente data, sendo que a solução mais justa e que atenderia aos interesses das partes – já que levar o imóvel a leilão judicial significa enorme perda de dinheiro e grande desgaste emocional – seria o desmembramento do terreno, com a confecção de entradas separadas para ambas as casas.

Mas caso este Douto Juízo, entenda não ser possível o desdobramento dos imóveis, pleiteia-se que seja determinada a avaliação dos imóveis em questão, por Perito devidamente habilitado, para que assim os condôminos possam realizar uma proposta de compra ou de venda do Imóvel.

Sendo os custos desta perícia arcados totalmente pela Requerente, ou pela justiça gratuita, visto que o Requerido, percebe remuneração de até 2 salários mínimos, é declarante isento da Receita Federal e conforme , §3º do art. 99 – CPC, é desnecessário a apresentação de Declaração de Pobreza.

Caso o Douto Juízo, necessite de apresentação de comprovação de renda, requer o prazo de 10 dias úteis para apresentação de holerite.

### **Dos Requerimentos,**

Diante do exposto requer:

Protesta pelo desdobramento do Lote e sua devida regularização perante a Prefeitura do Município de São Paulo;

Pede-se assim como a Autora que seja realizada audiência de conciliação, estando o Requerente também aberto ao diálogo, para que se chegue à um consenso comum ;

Protesta pela produção de prova documental, testemunhal e pericial contábil, além de depoimento pessoal da Requerente, sob pena de confissão;

Pede-se gratuidade de justiça, com prazo para apresentação de holerite de 10 dias úteis;

Requer avaliação do imóvel por corretor imobiliário credenciado ao CRECI, sem custos, em razão do pedido de justiça gratuita;

Requer também pagamento de honorários de sucumbência;

Informa que em razão da instabilidade do Sistema do Tribunal de Justiça, não foi possível realizar o protocolo tempestivo no dia 09/06/2017, mas segue em anexo a certidão da instabilidade do Site, prorrogando o prazo para o próximo dia útil 12/06/2017. (doc 71).

Nestes Termos,  
Pede deferimento.

São Paulo, 09 de junho de 2017.

**GISELE DE ALENCAR BATISTA**  
**OAB/SP 228.053**

---

---

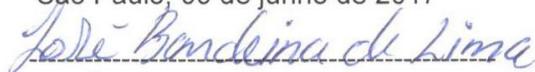
**PROCURAÇÃO “ AD JUDICIA ”**

**OUTORGANTE: JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, conferente, portadora do RG nº 22.051.578 SSP/SP e cadastrada no CPF sob o nº 315.716.973- 49 152.582.298-58, **residente e domiciliado na Rua Taron, 302 – casa 01 – Perus – São Paulo – SP – CEP 05223-070.**

**OUTORGADO: DIAMANTINO RAMOS DE ALMEIDA**, brasileiro, casado, advogado, devidamente inscrito na OAB/SP sob nº 141.721, e **GISELE DE ALENCAR BATISTA**, brasileira, divorciada, advogada, devidamente inscrita na OAB/SP sob o nº 228.053 ambos com escritório na Rua da Quitanda, 96 – 6 ° andar - São Paulo – SP – CEP :05048-000 – Tels./fax: 3105-3884 .

Pelo presente instrumento de procuração, o acima outorgante nomeia e constitui seu bastante procurador o Advogado acima outorgado, a quem confere 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 defende-lo nas contrárias, seguindo uma das outras, até final julgamento, usando os recursos legais, acompanhando-os, conferindo-lhes, ainda, poderes especiais para confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, agindo em conjunto ou separadamente, podendo, ainda substabelecer este a outrem, com ou sem reserva de iguais poderes, dando tudo como bom firme e valioso, especialmente para defende-lo no Processo de Dissolução de Condomínio movido por Maria das Graças de Aquino em trâmite na 4° Vara Civil do Foro Regional da Lapa – da Capital do Estado de São Paulo .

São Paulo, 09 de junho de 2017



**JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 MINISTÉRIO DAS CIDADES  
 DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÁNSITO  
 CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL  
 1048003734

NOME: JOSE BANDEIRA DE LIMA

DOC. IDENTIDADE / ÓRG. EMISSOR / UF: 22051578 SSP/SP

CPF: 315.716.973-49 DATA NASCIMENTO: 19/03/1968

FILIAÇÃO: GERALDO BANDEIRA DE MOURA  
 MARIA VALDENICE DE LIMA

PERMISSÃO: ACC CAT. HAB. D

Nº REGISTRO: 00842197705 VALIDADE: 05/12/2019 1ª HABILITAÇÃO: 25/10/1993

OBSERVAÇÕES:

*Jose Bandeira de Lima*  
 ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL: SAO PAULO, SP DATA EMISSÃO: 06/12/2014

*Daniel Amenberg*  
 DANIEL AMENBERG DIRETOR DE REGISTRO DE VEÍCULOS

61200852044  
 SP654137064

DETRAN - SP (SAO PAULO)

PROIBIDO PLASTIFICAR  
 1048003734

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL  
 22.051.578-5 14/AGO/2006

REGISTRO GERAL: JOSE BANDEIRA DE LIMA

NOME: GERALDO BANDEIRA DE MOURA  
 E MARIA VALDENICE DE LIMA

FILIAÇÃO: PEREIRO - CE

DATA DE NASCIMENTO: 19/MAR/1968

DOC ORIGEM: SÃO PAULO-SP  
 PERUS

CPF: 315716973/49

CC: LV.B32 / FLS. 268 / N. 009294

ASSINATURA DO TITULAR: *Jose Bandeira de Lima*

PROIBIDO PLASTIFICAR

0101-6

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DE SÃO PAULO  
 SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA  
 INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO RICARDO GUMBERTON DA UNIT

POLEGAR DIREITO

ASSINATURA DO TITULAR: *Jose Bandeira de Lima*

LEIN 97.116 DE 29/08/83

B421-044660

 (<http://twitter.com/tjspoficial>)
  (<http://www.facebook.com/TJSPoficial>)
  (<http://www.youtube.com/TJSPoficial>)
  ([http://www.flickr.com/photos/tjsp\\_oficial/sets/](http://www.flickr.com/photos/tjsp_oficial/sets/))
  (<http://www.foursquare.com/tjspoficial>)
  (<http://www.instagram.com/tjspoficial>)

 CORREIO ELETRÔNICO (<https://correio.tjsp.jus.br/>) |
  PÚBLICO INTERNO (</Links/PublicoInterno>)



**Tribunal de Justiça**  
Estado de São Paulo

**A Justiça próxima  
do cidadão** <sup>(v)</sup>

O que deseja pesquisar?



## AVISO DE INDISPONIBILIDADE DE SISTEMAS

### Comunicado

09/06/2017

## 09/06/2017 - INDISPONIBILIDADE - PETICIONAMENTO ELETRÔNICO E CONSULTA PROCESSUAL DE 1ª, 2ª INSTÂNCIA E COLÉGIOS RECURSAIS

Para os fins do artigo 8º da Resolução TJSP nº 551/2011, artigo 3º do Provimento nº 87/2013 da Presidência do TJSP e artigo 3º do Provimento CG Nº 26/2013, a Secretaria de Tecnologia da Informação (STI) comunica que, o serviço de Peticionamento Eletrônico e a Consulta Processual de 1ª, 2ª Instância e Colégios Recursais ficaram indisponíveis no período superior a 60 minutos no dia 09/06/2017.

### ACESSO RÁPIDO

Carta de Serviços  
(<http://www.tjsp.jus.br/Download/pdf/CartaServicosTJSP.pdf>)

Conferência de certidão  
(/Certidao)

Denúncia de maus-tratos  
contra crianças e  
adolescentes  
(/UtilidadePublica  
/UtilidadePublica  
/DenunciasMaustratosContraCriançasAdolescentes)

Endereços e Telefones  
(/ListaTelefonica)

Juizados Especiais  
(/Especialidade/Especialidade  
/Juizados)

Leilão Eletrônico  
(<http://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresdaJustica>)

Normas de 2ª Instância  
(/CanaisComunicacao  
/NormasSegundaInstancia)

### MAIS TJSP

Escola Judicial dos Servidores  
do TJSP  
(<http://www.tjsp.jus.br/ejus>)

Escola Paulista da  
Magistratura  
(<http://www.epm.tjsp.jus.br/>)

Movimento Judiciário  
(/Corregedoria/Estatisticas)

Núcleo de Gerenciamento de  
Precedentes (IRDR) (/Nurer  
/NucleoGerentes)

Planejamento Estratégico  
(/QuemSomos  
/PlanejamentoEstrategico)

Plano de Logística  
Sustentável  
(<http://www.tjsp.jus.br/Download/PlanejamentoEstrategico/PlanoLogisticaSustentavelTJSP.pdf>)

Regimento Interno do TJSP  
(<https://esaj.tjsp.jus.br/gcnPtI/downloadNormasAbrirConsulta.do>)

### OUTROS SITES

Conselho dos Tribunais de  
Justiça  
(<http://www.colegiodepresidentes.jus.br/>)

Defensoria Pública  
(<http://www.defensoria.sp.gov.br/dpesp/>)

Fraternidade Judiciária  
(/FraternidadeJudiciaria)

Legislação Estadual  
(<http://www.al.sp.gov.br/leis/legislacao-do-estado/>)

Legislação Federal  
(<http://www4.planalto.gov.br/legislacao>)

Ministério Público  
([http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/home/home\\_interna](http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/home/home_interna))

Ordem dos Advogados do  
Brasil (/InformacoesGerais  
/InformacoesGerais/OAB)

Portal do Extrajudicial  
(<https://www.extrajudicial.tjsp.jus.br>)

### A Justiça próxima do cidadão

 (<http://twitter.com/tjspoficial>)
  (<http://www.facebook.com/TJSPoficial>)
  (<http://www.youtube.com/TJSPoficial>)
  ([http://www.flickr.com/photos/tjsp\\_oficial/sets/](http://www.flickr.com/photos/tjsp_oficial/sets/))
  (<http://www.foursquare.com/tjspoficial>)
  (<http://www.instagram.com/tjspoficial>)

Normas Extrajudiciais da Corregedoria (/Corregedoria /Corregedoria /NormasExtrajudicial)	Regulamento Interno dos Servidores (https://esaj.tjsp.jus.br/gcnPtl/downloadNormasVisualizar.do?cdArquivodownEdit=117)	/pexPtl/indexPex.jsp) Setor de Normas Judiciais /sites/STJ)
Normas Judiciais da Corregedoria (/Corregedoria /Corregedoria /NormasJudiciais)	Súmulas (https://esaj.tjsp.jus.br/gcnPtl/downloadNormasVisualizar.do?cdArquivodownEdit=108)	Superior Tribunal de Justiça (http://www.stj.jus.br/portal/principal/principal.asp)
Rede de Atendimento à Vítima de Violência Doméstica (/Comesp/Mapas /MunicipiosSaoPaulo)	Tabelas Processuais Unificadas (/TabelasProcessuaisUnificadas)	Supremo Tribunal Federal (http://www.stf.jus.br/portal/principal/principal.asp)
	Técnicas de Redação Forense (/Museu/Museu/Redacao)	



Praça da Sé, s/nº - Cep  
01018-010  
São Paulo - Capital  
PABX: (11) 3117-2200

Tribunal de Justiça de São Paulo

Desenvolvido pela Secretaria de Tecnologia da Informação do TJSP



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares nº 120, Sala 53, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 3834-6528, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjisp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que, anotei o nome do(a)(s) patrono(a)(s) do(a)(s) ré(u)(s) nos cadastros do sistema, para fins de recebimento de publicação. São Paulo, 27 de julho de 2017. Eu, \_\_\_\_, Maria de Fátima Ramos, Escrevente Técnico Judiciário.

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 162, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s): *Vista ao(à)(s) requerente(s), pelo prazo legal, para eventual manifestação sobre a(s) contestação(ões)*. Nada Mais. São Paulo, 27 de julho de 2017. Eu, \_\_\_\_, Maria de Fátima Ramos, Escrevente Técnico Judiciário.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0587/2017, foi disponibilizado na página 2392-2394 do Diário da Justiça Eletrônico em 31/07/2017. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vista ao(à)(s) requerente(s), pelo prazo legal, para eventual manifestação sobre a(s) contestação(ões)."

SÃO PAULO, 31 de julho de 2017.

Kátia Miranda Ferreira  
Escrevente Técnico Judiciário

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones (12) 3961-3975 e (12) 99711-8020, Jacareí SP.

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 4º  
VARA CÍVEL - FORO REGIONAL IV – LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO, SP.**

Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004

**MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, já devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, por seu advogado, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, **APRESENTAR RÉPLICA**, nos seguintes termos:

**DA CONTESTAÇÃO:**

Analisando a contestação, conclui-se que o requerido, confirma a situação de condomínio, que as casas têm valores e metragens diferentes (sendo a da requerente mais valiosa), e que sobre o terreno ambos tem o mesmo percentual.

Observamos também, que o mesmo não apresenta nenhum óbice com relação à venda do imóvel, apenas informa que o terreno ainda não foi regularizado, mesmo sendo a propriedade incontroversa.

Além da concordância, não fez nenhum pedido contraposto, ou em reconvenção nos termos do artigo 343 do CPC.

**DA AUDIÊNCIA DE TENTATIVA DE COMPOSIÇÃO:**

A requerente não tem nenhuma objeção na designação de audiência de tentativa de composição.

Lembramos por oportuno, que querendo, o requerido através de sua advogada, pode entrar em contato com este patrono, informando o valor que pretende na sua parte ideal.

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones (12) 3961-3975 e (12) 99711-8020, Jacareí SP.

---

**REQUERIMENTO FINAL:**

1) Por todo o exposto, diante da expressa concordância do requerido, sendo certo que o mesmo não formalizou nenhum pedido em reconvenção, protesta e requer que seja dada continuidade ao feito com avaliação:

- a) Do terreno, cujo valor será dividido em duas partes iguais:
- b) Das duas casas, sendo que cada parte ficará com valor correspondente ao seu imóvel, e condizente com o seu investimento, reinterando o exposto na exordial.

Nestes termos  
pede deferimento.

De Jacareí, para São Paulo 07 de agosto de 2017.

Carlos Alberto Guerra dos Santos  
OAB/SP 146.876



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de SÃO PAULO  
 FORO REGIONAL IV - LAPA  
 4ª VARA CÍVEL  
 RUA MARTIM TENÓRIO, 140, LAPA - CEP 05074-060, FONE: (11)  
 3834-6528, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: LAPA4CV@TJSP.JUS.BR

**DECISÃO**

Processo nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Renato Guanaes Simões Thomsen

Vistos.

1) No prazo de cinco dias, faculto às partes especificar as provas que porventura pretendam produzir, justificando a necessidade e a pertinência em função do fato a ser provado, que também deverá ser indicado. No caso de prova testemunhal, deverão fornecer o respectivo rol, no mesmo prazo e segundo a regra do artigo 223 do CPC.

2) Sem prejuízo, diante do interesse da autora e do réu (fls. 67 e fls. 75/76) designe-se audiência de conciliação, junto ao setor competente. A seguir, intimem-se as partes para comparecimento, por meio de seus advogados e por publicação na Imprensa Oficial.

Int.

São Paulo, data da assinatura digital no sistema. .

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0866/2017, foi disponibilizado na página 2435-2442 do Diário da Justiça Eletrônico em 04/10/2017. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "1) No prazo de cinco dias, faculto às partes especificar as provas que porventura pretendam produzir, justificando a necessidade e a pertinência em função do fato a ser provado, que também deverá ser indicado. No caso de prova testemunhal, deverão fornecer o respectivo rol, no mesmo prazo e segundo a regra do artigo 223 do CPC.2) Sem prejuízo, diante do interesse da autora e do réu (fls. 67 e fls. 75/76) designe-se audiência de conciliação, junto ao setor competente. A seguir, intemem-se as partes para comparecimento, por meio de seus advogados e por publicação na Imprensa Oficial.Int."

SÃO PAULO, 4 de outubro de 2017.

Kátia Miranda Ferreira  
Escrevente Técnico Judiciário

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones (12) 3961-3975 e (12) 99711-8020, Jacareí SP.

---

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 4º  
VARA CÍVEL - FORO REGIONAL IV – LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO, SP.**

Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004

**MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, já devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, por seu advogado, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, se manifestar sobre decisão de folhas 77:

**DAS PROVAS:**

Considerando que o objeto da ação é a extinção do condomínio, onde a casa devera ser vendida.

Como não há entre as partes no momento condições de estipular um valor de comum acordo, a requerente protesta e requer que seja nomeado por vós perito judicial para avaliar o imóvel, o terreno e responder os seguintes quesitos:

- a) Quanto vale o terreno?
- b) Quanto vale a imóvel da requerente?
- c) Quanto vale o imóvel do requerido?

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones (12) 3961-3975 e (12) 99711-8020, Jacareí SP.

---

**REQUERIMENTO FINAL:**

1) Por todo o exposto, diante da expressa concordância do requerido, sendo certo que o mesmo não formalizou nenhum pedido em reconvenção, protesta e requer que seja dado continuidade ao feito com avaliação:

- a) Do terreno, cujo valor será dividido em duas partes iguais:
- b) Das duas casas, sendo que cada parte ficará com valor correspondente ao seu imóvel, e condizente com o seu investimento, reinterando o exposto na exordial.

Nestes termos  
pede deferimento.

De Jacareí, para São Paulo 10 de outubro de 2017.

Carlos Alberto Guerra dos Santos  
OAB/SP 146.876

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4º VARA CIVIL DO FORO REGIONAL DA LAPA –  
DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**PROCESSO Nº 1014199-42.2016.8.26.0004**

**JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, brasileiro, maior, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, conferente, portador da cédula de identidade RG sob nº 22.051.578- SSP/SP e devidamente inscrito no CPF/MF 315.716.973/49, Residente e domiciliado a Rua Tarcon nº 302, casa 01, Jardim Adelfiore, Distrito de Perus, São Paulo, CEP 05.223-070, por intermédio de sua advogada e bastante procuradora, com escritório profissional localizado na Rua da Quitanda, 96 – 6 andar – Sé – São Paulo – SP, onde recebe notificações e intimações, vem Mui respeitosamente à Presença de Vossa Excelência atender a decisão proferida em 28/09/2017:

**I – APRESENTAÇÃO DE TESTEMUNHAS**

O Réu optou por apresentar as seguintes testemunhas em audiência:

**- RUBENS GONÇALVES – RG 13541569-X**

Residente à Rua Benvindo Viera Junior, 59 – Jardim Maristela – Pirituba.  
São Paulo - SP  
CEP 05159-340;

**- JOSÉ PEREIRA RAMOS – RG 60164643-5**

Residente à Rua Tarcon, 84 – Perus.  
São Paulo – SP  
CEP 05223-070

**-WELINGTON FERNANDES DA CRUZ - RG 426163990**

Residente à Rua Tarcon, 84 – casa 02 – Perus.  
São Paulo – SP  
CEP 05223-070

## **II – Apresentação de Perito**

O Réu requer que seja apresentado um Perito nomeado por Vossa Excelência, com capacidade para avaliar adequadamente o valor de mercado dos respectivos imóveis ou;

- Seja apresentado laudo para verificar a possibilidade de regularização do imóvel com possível desmembramento dos respectivos registros junto ao cartório de imóveis e prefeitura.

### **Dos Requerimentos,**

Diante do exposto requer:

- Que as testemunhas apresentadas sejam formalmente citadas;
- Requer que seja indicada um Perito avaliador devidamente credenciado pelo CRECI ou Engenheiro e cujos honorários sejam pagos pela parte Autora, já que é a parte interessada pela dissolução do condomínio e por se tratar de justiça gratuita;

Nestes Termos,  
Pede deferimento.

São Paulo, 11 de outubro de 2017.

**GISELE DE ALENCAR BATISTA**  
**OAB/SP 228.053**

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Martim Tenório, 140, Lapa - CEP 05074-060, Fone: (11) 3834-6528, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
Requerido: **José Bandeira de Lima**

Juiz de Direito: Dr. **Renato Guanaes Simões Thomsen**

Vistos.

Conclusão **desnecessária**.

Cumpra-se imediatamente o item 02 da decisão de fls. 77.

São Paulo, data da assinatura digital no sistema.

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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL IV - LAPA**  
**4ª VARA CÍVEL**  
 Rua Martim Tenório, 140, Compl. do Endereço da Vara <<  
 Informação indisponível >>  
 CEP 05074-060, São Paulo - SP



### CERTIDÃO DE DESIGNAÇÃO DE AUDIÊNCIA

Reclamação n°: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

### CERTIDÃO

Certifico e dou fé que nos termos do r. despacho, fica designada a audiência de conciliação para o dia 22 de fevereiro de 2018, às 13:40 horas, a ser realizada no CEJUSC do Fórum Regional IV – Lapa, à Rua Clemente Álvares, 120, 3º andar, sala 313. Nada Mais. São Paulo, 18 de janeiro de 2018. Eu, \_\_\_\_, Márcia Scurciatto, Escrivão Judicial I.

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0020/2018, foi disponibilizado na página 3577-3580 do Diário da Justiça Eletrônico em 23/01/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vistos.Conclusão desnecessária.Cumpra-se imediatamente o item 02 da decisão de fls. 77."

SÃO PAULO, 29 de janeiro de 2018.

Iaara Fany Rosenthal  
Escrevente Técnico Judiciário

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0020/2018, foi disponibilizado na página 3577-3580 do Diário da Justiça Eletrônico em 23/01/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "fica designada a audiência de conciliação para o dia 22 de fevereiro de 2018, às 13:40 horas, a ser realizada no CEJUSC do Fórum Regional IV - Lapa, à Rua Clemente Álvares, 120, 3º andar, sala 313."

SÃO PAULO, 29 de janeiro de 2018.

Iaara Fany Rosenthal  
Escrevente Técnico Judiciário



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL IV - LAPA**  
**4ª VARA CÍVEL**  
 Rua Martim Tenório, 140, Compl. do Endereço da Vara <<  
 Informação indisponível >>  
 CEP 05074-060, São Paulo - SP



### TERMO DE AUDIÊNCIA – CONCILIAÇÃO PROCESSUAL

Processo nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe - Assunto **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino - CPF: 263.553.023-87, RG: 220506577 - Presente**  
 Advogado: **Carlos Alberto Guerra dos santos, OAB 146876/SP - Presente**

Requerido: **José Bandeira de Lima - CPF: 315.716.973-49, RG: 22051578 - Presente**  
 Advogada: **Gisele de Alencar Batista, OAB 228053/SP - Presente**

Aos 22 de fevereiro de 2018, às 13h40, nesta cidade e Comarca de São Paulo, na sala do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania - CEJUSC do Foro Regional IV - Lapa, sob a presença do(a) Conciliador(a) SIMONE AMICI TONELOTO, comigo abaixo assinado, foi aberta a audiência de Conciliação, nos autos da ação e entre as partes supra referidas. Abertos os trabalhos restou **INFRUTÍFERA** a tentativa de conciliação. Pelo(a) Conciliador(a) foi consignada a remessa dos autos à Vara de origem. Nada mais. Eu, \_\_\_\_\_(Matheus Luiz de Souza), digitei.

**Conciliador (a):**

**Requerente:**

**Adv. Requerente:**

**Requerido (a):**

**Adv. Requerido (a):**



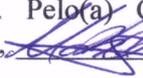
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL IV - LAPA**  
**4ª VARA CÍVEL**  
 Rua Martim Tenório, 140, Compl. do Endereço da Vara <<  
 Informação indisponível >>  
 CEP 05074-060, São Paulo - SP



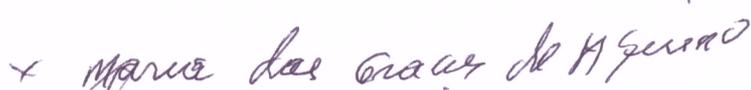
**TERMO DE AUDIÊNCIA – CONCILIAÇÃO PROCESSUAL**

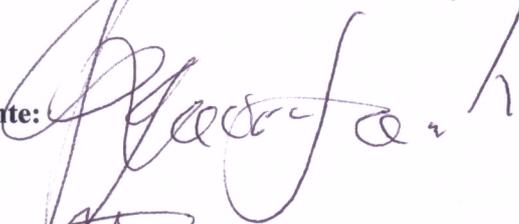
Processo nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino - CPF: 263.553.023-87, RG: 220506577 - Presente**  
 Advogado: **Carlos Alberto Guerra dos santos, OAB 146876/SP - Presente**

Requerido: **José Bandeira de Lima - CPF: 315.716.973-49, RG: 22051578 - Presente**  
 Advogada: **Gisele de Alencar Batista, OAB 228053/SP - Presente**

Aos 22 de fevereiro de 2018, às 13h40, nesta cidade e Comarca de São Paulo, na sala do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania - CEJUSC do Foro Regional IV - Lapa, sob a presença do(a) Conciliador(a) SIMONE AMICI TONELOTO, comigo abaixo assinado, foi aberta a audiência de Conciliação, nos autos da ação e entre as partes supra referidas. Abertos os trabalhos restou **INFRUTÍFERA** a tentativa de conciliação. Pelo(a) Conciliador(a) foi consignada a remessa dos autos à Vara de origem. Nada mais. Eu,  (Matheus Luiz de Souza), digitei.

Conciliador (a): 

Requerente: 

Adv. Requerente: 

Requerido (a): 

Adv. Requerido (a):  


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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Martim Tenório, 140, Compl. do Endereço da Vara &lt;&lt; Informação indisponível &gt;&gt; - Lapa

CEP: 05074-060 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3834-6528 - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº:	<b>1014199-42.2016.8.26.0004</b>
Classe - Assunto	<b>Procedimento Comum - Condomínio</b>
Requerente:	<b>Maria das Graças de Aquino</b>
Requerido:	<b>José Bandeira de Lima</b>

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renato Guanaes Simões Thomsen**

Vistos.

**MARISA DAS GRAÇAS DE AQUINO** ajuizou a presente ação de extinção de condomínio em face de **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**. Alega a autora, em suma, que, em 15 de dezembro de 1992, estabeleceu condomínio com o réu, cujo objeto é o imóvel descrito na inicial. A regularização dos documentos foi custeada apenas pela autora, com a promessa de que seria reembolsada, o que, contudo, nunca aconteceu. O réu edificou em parte do terreno uma casa, identificada pelo número 1. A autora, por sua vez, também construiu uma casa, identificada pelo número 2. Devido ao abalo da convivência harmônica, a autora se mudou do local e decidiu alugar a sua casa. Ocorre que o réu, no intuito de prejudicar a autora, não tem qualquer urbanidade no trato com os seus inquilinos, o que resultou, inclusive, na rescisão de contratos de locação. Aduz que o aluguel é a única fonte de renda da autora. Por conta disto, a autora não tem mais interesse em manter o condomínio. O acesso as duas casas é mediante escada comum na lateral do terreno. A casa erigida pela autora se encontra em bom estado de conservação, com alvenaria concluída, revestimento em toda sua extensão, pintura recente, área de lazer com churrasqueira, o que agrega maior valor o imóvel. Assim, a parte ideal da autora é de maior valor, o que pode ser aferido por perícia técnica. As construções são irregulares, pois não possuem planta aprovada pela Prefeitura. Assim, não é possível desmembrar os dois imóveis, mas apenas proceder à extinção do condomínio. A autora requer a imposição de multa ao réu, caso ele passe a agir de forma agressiva contra os seus inquilinos. Sustenta que a apuração, por meio de perícia, deve levar em conta o valor do terreno (em conjunto) e o valor de cada construção (individualmente). Apesar da notificação extrajudicial do réu - que ofereceu a oportunidade de aquisição da parte ideal da autora - ele não apresentou qualquer resposta. Dessa forma, a autora pede a extinção do condomínio, por meio de venda judicial do imóvel, nas condições descritas na



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Martim Tenório, 140, Compl. do Endereço da Vara << Informação indisponível >> - Lapa

CEP: 05074-060 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3834-6528 - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

inicial. Requer, outrossim, a imposição de multa ao réu, caso ele ameace ou intimide os inquilinos da autora. Pleiteia, ainda, a concessão da gratuidade de justiça. Juntou documentos (fls. 09/51).

A decisão de fls. 53/54 determinou medidas em aditamento à inicial (informar se as partes mantiveram união estável e, nesse caso, se o bem foi partilhado; informar o valor de referência do IPTU, para fixação do valor da causa). Além disso, indeferiu, liminarmente, o pedido do item “b” de fls. 08, uma vez que este encerra questão típica de processo de jurisdição contenciosa, o que é incompatível com a extinção de condomínio (procedimento de jurisdição voluntária).

A autora se manifestou em aditamento à inicial (fls. 56/57).

A decisão de fls. 59 concedeu a gratuidade de justiça à autora e determinou a citação.

Citado, o réu ofereceu contestação (fls. 64/68), alegando, em suma, que: (i) inicialmente, as partes construíram um único imóvel no terreno, e lá residiam em conjunto, mas sem qualquer relação afetiva. Posteriormente, ao encontrar um companheiro, a autora decidiu que necessitava de um imóvel próprio, o que foi acordado pelas partes. Assim, o imóvel do réu ficou na parte inferior e a construção da autora foi erigida na parte superior, inclusive construindo uma área de lazer. Ambos os imóveis possuem garagens separadas, ao passo que a garagem da autora está locada para um salão de beleza. A entrada dos dois imóveis possui um único acesso, qual seja, uma escada. A relação entre as partes não pode ser vista como ruim, afinal, elas conviveram por mais de vinte anos. Apesar do alegado comportamento hostil do réu, tanto a casa como a garagem estão alugadas. Os dois imóveis são irregulares, pois foram construídas sem qualquer aprovação pela Prefeitura, o que inviabiliza a aquisição da parte ideal da autora pelo réu ou por terceiros por meio de financiamento bancário; (ii) o réu mora no imóvel desde 1992. A extinção do condomínio é possível, visto que existem duas edificações diferentes, o que exige avaliações individualizadas. A separação dos dois imóveis seria possível caso ocorresse uma anistia. Não é possível uma alienação em hasta pública de imóvel que se encontra irregular, pois, segundo o cartório de imóveis, consta o registro de apenas um lote. Assim, eventual alienação judicial compreenderia apenas um lote e não as duas edificações, o que seria prejudicial aos condôminos. O réu protesta pela regularização do imóvel (desdobro e obtenção de duas matrículas), antes de se proceder a sua alienação em hasta pública. O réu não possui outros bens para morar com a sua família. Caso o desdobramento dos imóveis não seja possível, requer a avaliação das duas casas por meio de perito habilitado, cujos honorários deve ser arcado pela autora ou compreendidos pela gratuidade de



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Martim Tenório, 140, Compl. do Endereço da Vara << Informação indisponível >> - Lapa

CEP: 05074-060 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3834-6528 - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

justiça, uma vez que o réu percebe remuneração de até dois salários mínimos. Dessa forma, pugna pela separação dos dois imóveis e a sua regularização perante a Prefeitura. Requer, ainda, a avaliação do imóvel por corretor imobiliário, sem custos, haja vista o pedido de gratuidade de justiça. Juntou documentos (fls. 69/72).

Sobreveio réplica (fls. 75/76).

A decisão de fls. 77 facultou às partes a especificação de provas, bem como designou audiência de tentativa de conciliação.

As partes manifestaram interesse nas provas oral e pericial (fls. 79/82).

A conciliação não foi obtida em audiência (fls. 88).

**É o relatório. Decido.**

Não há necessidade da produção de outras provas para a solução da controvérsia, **diante da própria natureza das questões que realmente importam para a cognição e decisão deste procedimento de extinção de condomínio, o qual é de jurisdição voluntária.**

Por isso, e diante do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, passo a decidir o pedido neste momento, buscando-se, com isso, racionalizar o desenvolvimento do procedimento e, ao mesmo tempo, evitar seu prolongamento por prazo superior ao razoável.

Em razão da garantia constitucional da razoável duração do processo e da celeridade de sua tramitação (artigo 5º, LXXVIII, da CF/88), e também considerando o grande volume de feitos em andamento neste juízo, que também requerem a observância do mesmo princípio, a controvérsia será decidida de maneira sucinta, expondo-se fundamentos jurídicos aplicáveis ao caso, que prevalecerão – expressa ou implicitamente – às teses contrárias expostas pelas partes em suas manifestações.

**“É entendimento assente de nossa jurisprudência que o órgão judicial, para expressar a sua convicção, não precisa aduzir comentários sobre todos os argumentos levantados pelas partes. Sua fundamentação pode ser sucinta, pronunciando-se acerca do motivo que, por si só, achou suficiente para a composição do litígio”** (STJ-1ª Turma, AI 169.073-SP, AgRg., rel. Min. José Delgado, j. 4.6.98, negaram provimento, v.u., DJU 17.8.98, p. 44 – precedente citado por Theotônio Negrão e José Roberto F Gouvêa em Código de Processo Civil e Legislação Processual Civil em vigor, Saraiva, 30ª Ed., p. 566).

Assim sendo, e a fim de que não se alegue omissão neste julgamento,



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Martim Tenório, 140, Compl. do Endereço da Vara << Informação indisponível >> - Lapa

CEP: 05074-060 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3834-6528 - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

ainda que **todos** os dispositivos legais ou jurídicos invocados não sejam analiticamente abordados nesta sentença, a adoção de tese jurídica ou fundamento legal contrários aos sustentados ou invocados, por qualquer uma das partes, significará a lógica e implícita rejeição daqueles.

De início, observe-se que cada coproprietário ou compossuidor tem a faculdade de dispor da parcela ideal que mantém sobre a coisa, ainda que não detenha o domínio exclusivo do bem (artigo 1.228 do Código Civil).

Assim, quando se tratar de coisa indivisível (como é o caso dos autos, visto que, apesar da existência de duas construções, o imóvel possui uma única matrícula), e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, esta será vendida, e o valor obtido com a alienação será repartido de acordo com o quinhão de cada um dos condôminos, **levando-se em consideração, ainda, eventuais benfeitorias construídas, e o valor que estas agregam à respectiva cota parte (artigo 1.322 do CC).**

**Disso decorre, portanto, que a extinção do condomínio e a alienação do imóvel ou adjudicação deste por algum dos condôminos é plenamente possível, diante da inequívoca falta de consenso entre eles.**

Tal direito não é afetado pelo fato de o imóvel se encontrar irregular junto à Municipalidade (ausência de aprovação das construções erigidas no terreno).

Isso porque não há qualquer óbice para a alienação judicial do bem quando indiscutível a copropriedade ou, até mesmo, a composses exercida sobre este, desde que os futuros arrematantes sejam informados sobre todas as suas características e reais condições, especialmente, quanto a eventual irregularidade cadastral junto aos Órgãos Públicos ou o CRI.

Neste sentido, já se decidiu, em caso semelhante:

**“Alienação judicial de coisa comum - Indeferimento da inicial - Cassação - Inexistência de propriedade formal sobre o imóvel comum, que não impede possa haver a alienação judicial dos direitos sobre o bem imóvel - inexistência de norma impeditiva de alienação judicial de direitos de adquirente sobre imóvel a ser regularizado, desde que cientificados os eventuais arrematantes de tal problema - Recurso provido, para cassar a decisão e determinar o prosseguimento do feito”.** (TJ/SP, AC 0298232-54.2009.8.26.0000, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Francisco Loureiro, data do julgamento: 10.02.2011, extraído do site: <https://esaj.tjsp.jus.br>).

**APELAÇÃO. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C PEDIDO**



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Martim Tenório, 140, Compl. do Endereço da Vara << Informação indisponível >> - Lapa

CEP: 05074-060 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3834-6528 - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

**DE ALIENAÇÃO JUDICIAL E ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. CARÊNCIA DE AÇÃO E CERCEAMENTO DE DEFESA. Inocorrência. A avaliação do imóvel poderá ser providenciada em sede de cumprimento de sentença, na forma do art. 730 do CPC/2015. Inexistência de qualquer prejuízo às partes. Preliminares rejeitadas. EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO DE BEM INDIVISÍVEL. Possibilidade. A extinção do condomínio existente sobre coisa indivisível é direito potestativo que pode ser exercido por qualquer condômino. Inteligência do art. 1.322 do CC/02. Eventual pendência junto ao Cartório de Registro de Imóveis poderá ser regularizada posteriormente, não se mostrando suficiente para inviabilizar o pedido formulado na presente ação (...)"**. (TJSP; Apelação 1002534-28.2016.8.26.0360; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mococa - 2ª Vara; Data do Julgamento: 30/10/2017; Data de Registro: 30/10/2017, extraído do site: <https://esaj.tjsp.jus.br>).

A partir de tais premissas, extrai-se que a falta de aprovação das construções erigidas no imóvel não inviabiliza a sua alienação em hasta pública, até porque tal irregularidade pode ser sanada junto à Municipalidade, pela via administrativa própria.

Portanto, é inafastável o direito da autora (coproprietária - fls. 34/36) em extinguir o condomínio do qual não possui mais interesse em manter com o réu, independente de qualquer motivo, o que afasta, portanto, o pedido de desdobramento do lote, na medida em que o direito à extinção do condomínio é potestativo.

Nesse sentido:

**"E lícito ao condômino exigir a divisão do bem em comunhão, a qualquer tempo. Este princípio garante o direito de um condômino não precisar viver por toda a vida, em comunhão com outros proprietários, contra sua vontade"** (TJSP, Apelação 260.784-1, Quatá, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Marcus Andrade, julgado em 26/9/1996 citado por Des. Salles Rossi, na Apelação nº 0065263-85.2009.8.26.0576, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 16/02/2011 - TJSP).

Posta esta premissa, e para viabilizar a extinção do condomínio, será necessária a **prévia avaliação do imóvel por meio de perito judicial**, o qual deverá apurar o



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Martim Tenório, 140, Compl. do Endereço da Vara << Informação indisponível >> - Lapa

CEP: 05074-060 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3834-6528 - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

valor de mercado do bem, levando-se em consideração as peculiaridades do caso concreto, especialmente, **o fato de existirem duas construções erigidas no terreno, com características, medidas, qualidades e valores distintos.**

Esta medida é essencial para evitar o enriquecimento se causa de um dos condôminos, visto que o produto da venda deverá ser distribuído de acordo com a quota parte de cada um, **mas sem perder de vista o valor das benfeitorias, e, assim, a valorização que cada uma gera na parte ideal sobre o qual foi construída.**

**Assim, o lote e suas construções serão avaliadas como um todo, para efeito de venda judicial.**

**Paralelamente, deverão ser avaliadas as construções e benfeitorias construídas ou implementadas por cada uma das partes e de forma proporcional aos respectivos valores, deverá ser fixado o percentual de participação de cada uma delas no preço de venda do imóvel, como se fossem proprietários em partes ideais distintas.**

Com a apuração do valor do bem, o direito de preferência poderá ser exercido na forma de adjudicação, por qualquer uma das partes, mediante depósito do valor da parte do outro, antes mesmo de se determinar a oferta e venda a terceiros (por meio de hasta ou corretor), o que pode trazer maior celeridade e menos custos ao procedimento. No caso de ambos protestarem pela adjudicação, esta ficará prejudicada e o imóvel será alienado judicialmente.

De qualquer forma, a modalidade de alienação será objeto de deliberação posterior à apuração do valor do bem e à oportunidade de o réu exercer o direito de preferência.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial, para o fim de determinar a extinção do condomínio que as partes mantém sobre o imóvel descrito na inicial (matrícula nº 95.143 do 18º CRI – fls. 20/22), mediante prévia avaliação as ser realizada com as observações e ressalvas feitas nesta sentença.

Após o trânsito em julgado, tornem conclusos para deliberar quanto à nomeação de perito avaliador, bem como quanto à concessão de prazo para a apresentação de e indicação de assistentes técnicos.

Ressalvo, contudo, que poderão as partes escolher o perito, se houver concordância mútua, observando-se, ainda, as demais regras do artigo 471 do CPC.

Sem prejuízo, cada uma das partes poderá, em qualquer momento até a alienação, apresentar proposta para aquisição da parte ideal da outra.

Poderão, ainda, transigir extrajudicialmente, trazendo aos autos o

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Martim Tenório, 140, Compl. do Endereço da Vara &lt;&lt; Informação indisponível &gt;&gt; - Lapa

CEP: 05074-060 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3834-6528 - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

respectivo instrumento para homologação.

Concedo a gratuidade de justiça ao réu, requerida na contestação, com fundamento no artigo 99, §§2º e 3º, do CPC. Providencie a serventia a respectiva anotação.

Em razão da natureza e pouca complexidade deste procedimento, da isenção decorrente da gratuidade de justiça (de que as partes são beneficiárias), deixo de condenar qualquer delas ao pagamento de verbas de sucumbências.

P.R.I.

São Paulo, 09 de março de 2018.

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



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Martim Tenório, 140, Lapa - CEP 05074-060, Fone: (11) 3834-6528,

São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que anotei a gratuidade concedida para o réu. Nada Mais.  
 São Paulo, 13 de março de 2018. Eu, \_\_\_\_, Cemira Do Amaral, Chefe de  
 Seção Judiciário.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0182/2018, foi disponibilizado na página 2620-2623 do Diário da Justiça Eletrônico em 15/03/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Isto posto, JULGO PROCEDENTE o pedido inicial, para o fim de determinar a extinção do condomínio que as partes mantêm sobre o imóvel descrito na inicial (matrícula nº 95.143 do 18º CRI fls. 20/22), mediante prévia avaliação a ser realizada com as observações e ressalvas feitas nesta sentença. Após o trânsito em julgado, tornem conclusos para deliberar quanto à nomeação de perito avaliador, bem como quanto à concessão de prazo para a apresentação de e indicação de assistentes técnicos. Ressalvo, contudo, que poderão as partes escolher o perito, se houver concordância mútua, observando-se, ainda, as demais regras do artigo 471 do CPC. Sem prejuízo, cada uma das partes poderá, em qualquer momento até a alienação, apresentar proposta para aquisição da parte ideal da outra. Poderão, ainda, transigir extrajudicialmente, trazendo aos autos o respectivo instrumento para homologação. Concedo a gratuidade de justiça ao réu, requerida na contestação, com fundamento no artigo 99, §§2º e 3º, do CPC. Providencie a serventia a respectiva anotação. Em razão da natureza e pouca complexidade deste procedimento, da isenção decorrente da gratuidade de justiça (de que as partes são beneficiárias), deixo de condenar qualquer delas ao pagamento de verbas de sucumbências. P.R.I."

SÃO PAULO, 16 de março de 2018.

Rossana Conti Iannuzzi  
Escrevente Técnico Judiciário



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Martim Tenório, 140, Lapa - CEP 05074-060, Fone: (11) 3834-6528, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Juiz de Direito: Dr. **Renato Guanaes Simões Thomsen**

Vistos.

Com fundamento no artigo 494, I, do CPC, promovo a retificação do erro material que constou do primeiro parágrafo da sentença de fls. 89/95, a fim de que passe a constar "**Maria das Graças de Aquino**" onde se lê "**Marisa das Graças de Aquino**".

Ficam mantidos os demais termos da sentença.

Int.

São Paulo, data da assinatura digital no sistema.

**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 0213/2018, foi disponibilizado na página 2514-2518 do Diário da Justiça Eletrônico em 23/03/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vistos.Com fundamento no artigo 494, I, do CPC, promovo a retificação do erro material que constou do primeiro parágrafo da sentença de fls. 89/95, a fim de que passe a constar "Maria das Graças de Aquino" onde se lê "Marisa das Graças de Aquino". Ficam mantidos os demais termos da sentença.Int."

SÃO PAULO, 23 de março de 2018.

Rossana Conti Iannuzzi  
Escrevente Técnico Judiciário



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Martim Tenório, 140, Lapa - CEP 05074-060, Fone: (11) 3834-6528,  
São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

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

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - TRÂNSITO EM JULGADO**

Certifico e dou fé que a r. sentença de fls. 89/95 transitou em julgado em 10/04/2018. Nada Mais. São Paulo, 06 de agosto de 2018. Eu, \_\_\_\_,  
 Iaara Fany Rosenthal, Escrevente Técnico Judiciário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de SÃO PAULO  
 FORO REGIONAL IV - LAPA  
 4ª VARA CÍVEL  
 RUA MARTIM TENÓRIO, 140, LAPA - CEP 05074-060, FONE: (11)  
 3834-6528, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: LAPA4CV@TJSP.JUS.BR

### DECISÃO

Processo nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**  
 Juiz de Direito: Dr. Renato Guanaes Simões Thomsen

Vistos.

1) Diante do trânsito em julgado da sentença, prossiga-se para a alienação do imóvel.

2) Para realizar a avaliação, nomeio o Engenheiro Antonio Carlos Sampaio de Araújo, o qual deverá ser intimado para estimar seus honorários, no prazo de cinco dias, bem como intimado de que:

- A) deverão ser seguidas as observações realizadas na sentença, na avaliação;
- B) o laudo deverá ser entregue em trinta dias.

3) Observo que os honorários serão custeados pelo FAJ, tendo em vista que as partes são beneficiárias da gratuidade de justiça.

No entanto, isto não **não impedirá que a diferença entre o valor dos honorários arbitrados e o valor daqueles pagos pelo Estado, sejam deduzidos do preço da venda do imóvel**, na medida em que a fixação da remuneração do perito não se vincula à tabela fixada por órgão administrativo, ainda mais porque os honorários têm caráter alimentar e, por isso, devem remunerar **dignamente** o trabalho realizado pelo auxiliar do juízo.

Observo, ainda, que o arbitramento judicial dos honorários não se vinculará aos critérios da Tabela do IBAPE.

4) Estimados os honorários, dê-se ciência às partes para manifestação em cinco dias.

5) Outrossim, com a publicação da presente, ficam as partes intimadas a respeito da faculdade de apresentar quesitos e indicar assistentes técnicos, em quinze dias.

6) Sem prejuízo, a fim de garantir celeridade, oficie-se ao FAJ solicitando a reserva dos honorários.

7) Após o cumprimento dos itens anteriores (nisto incluída a reserva de honorários), conclusos para deliberar sobre o início da avaliação.

Int

São Paulo, 08/08/2018



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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

RUA MARTIM TENÓRIO, 140, LAPA - CEP 05074-060, FONE: (11)

3834-6528, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: LAPA4CV@TJSP.JUS.BR

**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 0843/2018, foi disponibilizado na página 2707-2708 do Diário da Justiça Eletrônico em 10/08/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1) Diante do trânsito em julgado da sentença, prossiga-se para a alienação do imóvel. 2) Para realizar a avaliação, nomeio o Engenheiro Antonio Carlos Sampaio de Araújo, o qual deverá ser intimado para estimar seus honorários, no prazo de cinco dias, bem como intimado de que: A) deverão ser seguidas as observações realizadas na sentença, na avaliação; B) o laudo deverá ser entregue em trinta dias. 3) Observo que os honorários serão custeados pelo FAJ, tendo em vista que as partes são beneficiárias da gratuidade de justiça. No entanto, isto não impedirá que a diferença entre o valor dos honorários arbitrados e o valor daqueles pagos pelo Estado, sejam deduzidos do preço da venda do imóvel, na medida em que a fixação da remuneração do perito não se vincula à tabela fixada por órgão administrativo, ainda mais porque os honorários têm caráter alimentar e, por isso, devem remunerar dignamente o trabalho realizado pelo auxiliar do juízo. Observo, ainda, que o arbitramento judicial dos honorários não se vinculará aos critérios da Tabela do IBAPE. 4) Estimados os honorários, dê-se ciência às partes para manifestação em cinco dias. 5) Outrossim, com a publicação da presente, ficam as partes intimadas a respeito da faculdade de apresentar quesitos e indicar assistentes técnicos, em quinze dias. 6) Sem prejuízo, a fim de garantir celeridade, oficie-se ao FAJ solicitando a reserva dos honorários. 7) Após o cumprimento dos itens anteriores (nisto incluída a reserva de honorários), conclusos para deliberar sobre o início da avaliação. Int"

SÃO PAULO, 10 de agosto de 2018.

Rossana Conti Iannuzzi  
Escrevente Técnico Judiciário

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones 3961-3975 e 99711-8020, Jacareí SP..

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 4º  
VARA CÍVEL - FORO REGIONAL IV – LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO, SP.**

Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004

**MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, neste ato representado por seu procurador **WENDSON AQUINO SILVA**, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seu advogado, que esta subscreve, ofertar os quesitos a serem respondidos pelo Senhor perito:

**01** – Queira o Senhor Perito descrever detalhadamente as construções, individualizando (parte autora e ré), pertences e atribuindo valores a cada parte avaliada? Qual a proporção de área construída de cada parte dos condôminos?

**02** – Quais os materiais usados na construção, acabamento, e revestimento dos imóveis? Explique individualizando-os (parte autora e ré).

**03** – Qual o estado de conservação interna e externa das paredes e dos muros de cada construção? (reboco e/ou pintura; azulejos e/ou pisos quebrados e sem reposição; sinais de ferrugem e/ou infiltração; entre outras observações que entenda necessárias registrar).

**04** – Favor descrever o estado de conservação do mobiliário fixo normalmente existente em residências, e de forma individualizada (construção parte autora e construção parte ré), das peças sanitárias, boxes divisórios dos chuveiros, pias de cozinha, tanques da lavanderia, metais, luminárias e tomadas, portas internas e externas, janelas e 'vitrôs', armários embutidos, entre outras eventualmente existentes em cada construção, e cujo registro deva constar do laudo de constatação e avaliação do bem.

**05** – Quanto ao estado de conservação de cada construção (parte autora e ré), pode o Sr. Perito informar se o imóvel passou por melhorias? Ou seja, foram agregadas benfeitorias necessárias e/ou úteis à sua conservação?

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones 3961-3975 e 99711-8020, Jacareí SP..

**06** – Quanto ao bem imóvel, quais as condições estruturais e as necessidades de reforma? Em qual parte ideal (parte autora, parte ré)?

**07** – Queira o Senhor Perito descrever a área externa do imóvel (frontal, traseira e lateral do imóvel), indicando se o estado de conservação pode ser considerado ideal.

**08** – Queira o Senhor Perito descrever as edificações, salão de festa, áreas de lazer, garagem correspondente a cada parte (autora e ré), e seu respectivo valor individualizado? (discriminando o investimento de cada parte).

**09** – Queira o Senhor Perito informar qual o valor de mercado atual do terreno, dos imóveis (individualizados), e das construções em um todo (terreno e edificações)?

**10** – Queira o Senhor Perito informar qual o tipo de zona comercial em que se situa o imóvel? E qual o valor do m<sup>2</sup>?

**11** – Com os critérios estabelecido na R. Sentença, e com Vossa avaliação, qual a proporção de cada condômino na composição do atual valor do imóvel (edificações e terreno)? Explique individualizando-os (parte autora e ré).

**12** – Qual o critério, índices econômicos, adotado para avaliar os bens descritos nos autos?

**13** – Queira o Senhor Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide.

Diante do exposto, protesta e requer pelo prosseguimento do feito.

Termos em que  
Pede deferimento.

De Jacareí para São Paulo, 03 de Setembro de 2018.

Carlos Alberto Guerra dos Santos  
OAB/SP 146.876

**ESTIMAR HONORÁRIOS**

LAPA - 4 OFICIO CIVEL

**Enviado:** quarta-feira, 5 de setembro de 2018 17:07**Para:** peritoimoveis@uol.com.br**Anexos:** Senha do Processo [1014199~1.pdf (69 KB)]

PROCESSO Nº 1014199-42.2016.8.26.0004

PERITO ANTONIO CARLOS S.DE ARAUJO

Boa tarde,

Intimo-o de que foi nomeado nos autos acima, devendo, no prazo de 5 dias, estimar seus honorários, observando-se que as partes são beneficiárias da gratuidade, sendo que a diferença entre o valor dos honorários e o valor pago pelo Estado, sejam deduzidos do preço da venda do imóvel.

Att.

CemiraA

chefe de seção judiciário

4º Ofício Cível Foro Regional IV-LAPA

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Martim Tenório, 140, Lapa - CEP 05074-060, Fone: (11) 3834-6528,

São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que em 03/09/2018 decorreu o prazo para apresentação de quesitos. Nada Mais. São Paulo, 05 de setembro de 2018. Eu, \_\_\_\_, Cemira Do Amaral, Chefe de Seção Judiciária.

**RE: ESTIMAR HONORÁRIOS**

peritoimoveis@uol.com.br

**Enviado:** sexta-feira, 14 de setembro de 2018 15:26**Para:** LAPA - 4 OFICIO CIVEL**Anexos:** L - Aquino x J. Bandeira - H.pdf (265 KB) ; Ibape - Reg. Hon. 2017.pdf (471 KB)

Prezada Sra. Cemira, boa tarde.

Autos; 1014199-42.2016.8.26.0004.

Solicito, por gentileza, encaminhamentos aos autos da petição de honorários periciais requerida:

- Petição de honorários: 2 páginas.

- Regulamento de honorários: 4 páginas.

Agradeço pela atenção,

ANTONIO CARLOS SAMPAIO ARAUJO - Eng. Civil - Perito Judicial

---

**De:** "LAPA - 4 OFICIO CIVEL" <lapa4cv@tjsp.jus.br>**Enviada:** 2018/09/05 17:08:03**Para:** peritoimoveis@uol.com.br**Assunto:** ESTIMAR HONORÁRIOS

PROCESSO Nº 1014199-42.2016.8.26.0004

PERITO ANTONIO CARLOS S.DE ARAUJO

Boa tarde,

Intimo-o de que foi nomeado nos autos acima, devendo, no prazo de 5 dias, estimar seus honorários, observando-se que as partes são beneficiárias da gratuidade, sendo que a diferença entre o valor dos honorários e o valor pago pelo Estado, sejam deduzidos do preço da venda do imóvel.

Att.

CemiraA

chefe de seção judiciário

4º Ofício Cível Foro Regional IV-LAPA

---

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.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO  
FORUM REGIONAL DA LAPA - COMARCA DA CAPITAL – S.P.

**PROCESSO Nº**

**1014199-42.2016.8.26.0004**

ANTONIO CARLOS SAMPAIO ARAUJO, engenheiro civil, perito judicial nomeado por Vossa Excelência nos autos da ação de **PROCEDIMENTO COMUM – EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO**, requerida por **MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO** contra **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, tendo sido intimado para apresentar proposta de honorários periciais, vem, respeitosamente, informar e requerer a Vossa Excelência o que se segue.

A perícia deferida visa apurar avaliação de venda do imóvel da Rua Tarcon 258 em Perus, município de São Paulo, pertencente às partes: casa nº 2 da Autora e casa nº 1 do Réu.

Para tanto estima este Perito o tempo total de 17 horas, sendo:

- Vistoria do imóvel em questão.....3 horas.
- Pesquisa de imóveis comparativos.....2 horas.
- Deslocamentos.....4 horas.
- Montagem do Laudo de Avaliação.....8 horas.
- Total.....17 horas.

Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil  
Rua Francisco R. Sobrinho 84 – São Paulo SP, CEP 04710-180  
Tel. (11) 5183-4784, e-mail: peritoimoveis@uol.com.br

Considerando o valor de R\$ 400,00 por hora técnica em trabalhos do mesmo gênero, conforme artigo 9 do Regulamento de Honorários do IBAPE/SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, cópia anexa, este perito calcula o valor total de seus honorários em R\$ 6.800,00 (seis mil e oitocentos reais).

Pelo exposto, este Perito requer a Vossa Excelência, o arbitramento dos honorários periciais no montante de R\$ 6.800,00 (seis mil e oitocentos reais), sim aceitando este Perito que uma parte destes honorários sejam custeados pelo Estado, considerando que as partes são beneficiárias de gratuidade, e a diferença restante seja paga por ocasião da venda efetivada do imóvel, como determinado às fls. 106.

Termos em que

P. Deferimento

São Paulo, 14 de setembro de 2.018



ANTONIO CARLOS SAMPAIO DE ARAUJO

Engenheiro Civil – Perito Judicial

Proposta de Honorários – Autos 1014199-42.2016.8.26.0004

## REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 11/04/2017

### Capítulo I NORMAS GERAIS

**Art.1º** - Este Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia estabelece parâmetros para fixação de honorários profissionais, e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

a) dos preceitos contidos nos Códigos de Ética Profissional do IBAPE/SP, do CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil e do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, destacando-se, neste último diploma, a alínea B do parágrafo III do artigo 10º que prescreve ser vedado: "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis";

b) das Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;

c) das Normas Técnicas do IBAPE/SP aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia.

**Art.2º** - A observância deste Regulamento de Honorários deve ser considerada nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados, para todos os tipos de serviços.

**Art.3º** - É recomendável que o profissional contrate previamente, sempre que possível por escrito, a Prestação de Serviços Profissionais. O profissional deverá solicitar a assinatura do cliente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). Em qualquer destes casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos honorários.

**Art.4º** - Nas Perícias Judiciais recomenda-se que o profissional apresente orçamento justificado requerendo desde logo o arbitramento prévio e depósito integral de seus honorários.

**Parágrafo Único** - Nos casos complexos, onde não seja possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional deverá apresentar uma estimativa provisória (honorários provisórios), a ser complementada por ocasião do término dos serviços (honorários definitivos).

**Art.5º** - Os valores constantes nas tabelas deste Regulamento são expressos em horas técnicas, e se referem exclusivamente aos honorários profissionais, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e acrescidos os tempos de deslocamentos e viagens, conforme Art. 9º.

**Art.6º** - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de **R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais)**.

**Parágrafo Primeiro** - Nas avaliações de bens típicos a remuneração mínima será definida de acordo com o grau de fundamentação contratado ou especificado, conforme tabela abaixo, ainda que este objetivo não seja atingido no final do trabalho, pelas condições próprias do mercado:

#### REMUNERAÇÃO MÍNIMA SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação	Tempo mínimo	Remuneração mínima
Grau I	11 horas	R\$ 4.400,00
Grau II	17 horas	R\$ 6.800,00
Grau III	22 horas	R\$ 8.800,00



**Parágrafo Segundo** - No caso de consultas em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor da remuneração será calculado com base no total das horas empenhadas, e aos honorários deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º.

**Art.7º** - Além dos honorários citados nos artigos anteriores, os profissionais deverão ser ressarcidos de todas as despesas diretas para a realização dos serviços, acrescidas de uma taxa de administração de 20%. Como exemplo de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos, digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, registros cartorários, ensaios, análises laboratoriais, etc.

**Parágrafo Único** - O pagamento dessas despesas deverá ser feito à medida que forem realizadas, podendo ser cobrado antecipado ou simultaneamente com os honorários, a critério do contratado.



## Capítulo II FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO DISPENDIDO

**Art.8º** - Os trabalhos de avaliações e de perícias de engenharia deverão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e respeitada a remuneração mínima do Art. 6º.

**Art.9º** - A remuneração será calculada à razão de **R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por hora**, de acordo com demonstrativo ANEXO. O tempo para cálculo dos honorários compreende todas as horas efetivamente dispendidas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo dispendidos para as refeições e repouso.

**Parágrafo Primeiro** – Nas avaliações complexas e/ou que envolvam situações atípicas, recomenda-se que seja apresentado orçamento detalhado, especificando o número de horas efetivamente gastas (ou a serem empreendidas) nas diversas etapas do trabalho técnico, dando-se o devido destaque às etapas impactadas pela complexidade e/ou atipicidade intrínseca ao trabalho, o qual deverá ser realizado de forma a atender ao quanto especificado nas Normas Brasileiras publicadas pela ABNT e nas Normas Técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações;

**Parágrafo Segundo** - Os honorários resultantes da aplicação das disposições deste Regulamento estão sujeitos a acréscimos ou reduções, nos seguintes casos:

- a) Acréscimos mínimos de 50% (cinquenta por cento) para os profissionais com experiência superior a 10 (dez) anos, e de 100% para profissionais com tempo de experiência superior a 20 (vinte) anos (ou notória experiência).
- b) Acréscimo de no mínimo 20% (vinte por cento) nos serviços realizados fora do Município de domicílio do profissional, e de 50% (cinquenta por cento) nos serviços requisitados com urgência ou obrigatoriamente efetuados aos domingos, feriados ou períodos noturnos.
- c) Acréscimo de percentual a ser previamente incluído no orçamento apresentado ao solicitante, a critério do profissional, nos trabalhos em zonas insalubres e/ou perigosas, e que, de outro modo, aumentem o risco pessoal do profissional e de seus auxiliares.
- d) Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) nos trabalhos em que a complexidade determine a aplicação de conhecimentos técnicos especializados. Entende-se por conhecimentos técnicos especializados aqueles decorrentes de cursos de extensão, de cursos de pós-graduação, ou quando o profissional for consultado ou contratado como especialista no assunto, objeto da contratação.
- e) Reduções de percentuais previamente ajustados com o solicitante, respeitado o mínimo do artigo 6º deste Regulamento para trabalhos mais simplificados.

h

**Parágrafo Terceiro** – Nos casos de vistoria de vizinhança (“ad perpetuum rei memoriam”) e de vistoria de recebimento, entrega e conclusão de obras, a remuneração mínima será definida de acordo com as horas técnicas da tabela abaixo:

#### HONORÁRIOS PARA VISTORIAS “DE VIZINHANÇA” E “DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL”

IMÓVEIS		VIZINHANÇA	RECEBIMENTO DO IMÓVEL
PAVIMENTOS	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	HONORÁRIOS MÍNIMOS	HONORÁRIOS MÍNIMOS
térreos ou até 3 pavtos	área < 100m <sup>2</sup>	2,5	4,4
térreos ou até 3 pavtos	101m <sup>2</sup> < área < 200m <sup>2</sup>	3,1	5,4
térreos ou até 3 pavtos	201m <sup>2</sup> < área < 500m <sup>2</sup>	5,3	9,3
térreos ou até 3 pavtos	área > 501m <sup>2</sup>	6,8	11,9
+ de 3 pavtos	área < 500m <sup>2</sup>	5,7	9,9
+ de 3 pavtos	501m <sup>2</sup> < área < 2.000m <sup>2</sup>	7,4	12,9
+ de 3 pavtos	2.001 < área < 7.000m <sup>2</sup>	10,2	17,9
+ de 3 pavtos	área > 7.001m <sup>2</sup>	12,5	21,8

Obs.:

- Os honorários para imóveis com características físicas adversas não foram contemplados na tabela.
- Os honorários para as edificações multifamiliares ou escritórios contemplam apenas as vistorias nas áreas comuns, subsolos e garagens, e não as áreas totais de construção.
- Laudos que envolvam mais de uma especialidade de profissional deverão sofrer acréscimo mínimo de 30% por especialidade ou consideradas as horas específicas de cada especialidade.
- Imóveis em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo mínimo de 20%.
- Tabela válida para edificações com até 30 anos de idade.
- A cada 5 anos de idade superior à 30 anos crescer 10% no valor até o limite de 50%.
- Remuneração mínima por contratação seguirá o valor definido no Art. 6º, independentemente da quantidade de imóveis vistoriados.

**Parágrafo Quarto** - O custo por hora mencionado neste artigo não inclui despesas diretas, que deverão ser cobradas conforme preceitua o Art.7º.

### Capítulo III DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art.10º** - O profissional indicado para atuar como assistente técnico deverá contratar os seus honorários diretamente com o cliente ou seus procuradores e representantes.

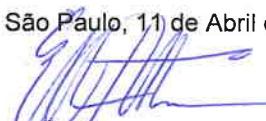
**Art.11º** - Se houver a supressão de parte do serviço contratado, o profissional terá direito a uma indenização correspondente à parte suprimida, que deve ser calculada com base no trabalho que tiver sido efetivamente desenvolvido, incluindo as respectivas despesas.

**Art.12º** - As dúvidas emergentes da aplicação das disposições deste Regulamento de Honorários Profissionais (ou omissões do mesmo) poderão ser dirimidas por consulta escrita, encaminhada ao IBAPE/SP.

**Art.13º** - Este Regulamento de Honorários Profissionais deverá ser revisto pelas Assembleias Gerais do IBAPE/SP nos meses de abril de cada ano.

**Art. 14º** - Este Regulamento de Honorários Profissionais possui registro no CREA/SP e no CAU/SP.

São Paulo, 11 de Abril de 2017

  
 Eng. Civil Eduardo Rottmann  
 Presidente IBAPE/SP



**ANEXO – Composição do valor da hora técnica básica**

O valor da hora-técnica profissional é definido por uma parcela referente à remuneração propriamente dita e também pelos custos indiretos inerentes ao exercício da atividade profissional, conforme demonstrativo abaixo.

**Composição do valor da hora técnica básica**

<b>1 DESPESAS</b>		
1.1 Tarifas e serviços	R\$	1.600,00
1.2 Mão de obra administrativa com enc. sociais	R\$	12.136,00
1.3 Despesas de escritório	R\$	5.565,08
1.4 Transporte	R\$	4.300,00
1.5 Depreciação do ativo imobilizado	R\$	471,12
1.6 Custos financeiros	R\$	442,50
1.7 Reposição de IR e ISS sobre despesas	R\$	11.803,37
<b>Subtotal</b>	<b>R\$</b>	<b>36.318,07</b>
<b>2 REMUNERAÇÃO</b>		
2.1 Remuneração mensal	R\$	19.000,00
2.2 Benefícios (Férias, 13º, FGTS, seg saúde)	R\$	7.305,73
2.3 Reposição de ISS sobre remuneração	R\$	1.384,51
<b>Subtotal</b>	<b>R\$</b>	<b>27.690,24</b>
<b>3 VALOR DA HORA TÉCNICA BÁSICA</b>		
3.1 Parcela relativa as despesas (item 1/160h)	R\$/h	226,99
3.2 Parcela relativa à remuneração (item 2/160h)	R\$/h	173,06
3.3 Valor da hora técnica calculada	<b>R\$/h</b>	<b>400,05</b>

valor aprovado - hora técnica básica

<b>R\$ / h</b>	<b>400,00</b>
----------------	---------------

Por decisão da Assembleia o valor foi fixado em **R\$ 400,00** por hora

h





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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Martim Tenório, 140, Lapa - CEP 05074-060, Fone: (11) 3834-6528,  
São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Fls. 109/110: Ciência às partes da estimativa de seus honorários (R\$ 6.000,00).

Nada Mais. São Paulo, 17 de setembro de 2018. Eu, \_\_\_\_, Maria Lucia Okazaki, Oficial Maior.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1016/2018, foi disponibilizado na página 2785- 2788 do Diário da Justiça Eletrônico em 19/09/2018. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Fls. 109/110: Ciência às partes da estimativa de seus honorários (R\$ 6.000,00)."

SÃO PAULO, 19 de setembro de 2018.

Rossana Conti Iannuzzi  
Escrevente Técnico Judiciário

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones (12) 3961-3975 e (12) 99711-8020, Jacareí SP.

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 4º  
VARA CÍVEL - FORO REGIONAL IV – LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO, SP.**

Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004

**MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, já devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, por seu advogado, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, se manifestar sobre Ato Ordinário folhas 115:

**DO VALOR DA PERICIA:**

Pela requerente sem objeção com relação ao valor e forma de pagamento do perito, tudo nos termos da petição de folha 109/110.

Diante do exposto pela continuidade do feito com avaliação do imóvel.

De Jacareí, para São Paulo 26 de outubro de 2018.

Carlos Alberto Guerra dos Santos  
OAB/SP 146.876

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Martim Tenório, 140, Lapa - CEP 05074-060, Fone: (11) 3834-6528,

São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que decorreu o prazo aos 27/09/2018 sem que o requerido se manifestasse acerca da estimativa de honorários, nos termos da r. Decisão de fls.101/102 . Nada Mais. São Paulo, 28 de novembro de 2018.  
 Eu, \_\_\_\_, Maria de Fátima Ramos, Escrevente Técnico Judiciário.



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Martim Tenório, 140, Lapa - CEP 05074-060, Fone: (11) 3834-6528,

São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

Certifico e dou fé que, nesta data, encaminho os autos ao serviço de digitação, expedição e conferência, para ser cumprido em fila e por ordem cronológica, ressaltando-se os casos de prioridade ou urgência, em cumprimento às orientações da E. Corregedoria Geral de Justiça, por meio do GATJ-3, diante dos problemas estruturais decorrentes da insuficiência de funcionários e do volume invencível de serviço, já informados na Ata de Correição Ordinária de 2014 e no processo nº 2014/177308-DICOG2

Ofício FAJ

Nada Mais. São Paulo, 28 de novembro de 2018. Eu, \_\_\_\_, Maria de Fátima Ramos, Escrevente Técnico Judiciário.

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Martim Tenório, 140, Lapa - CEP 05074-060, Fone: (11) 3834-6528,

São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que nesta data, compareceu em cartório a Sra. Oficial de Justiça Eliane Carvalho Freire, munida de mandado extraído do processo n° 0010645-82.2017.8.26.0004 da 1ª Vara do Juizado Especial Cível deste Foro Regional, para realizar penhora no rosto dos autos n° 1014199-42.2016.8.26.0004, Procedimento Comum-Condomínio, que tramitam neste Juízo, para garantia da execução até o limite de R\$ 34.812,65 (07/2018), tudo conforme cópias que seguem. Nada Mais. São Paulo, 13 de dezembro de 2018. Eu, \_\_\_\_, Luciana Ferreira, Coordenador.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL IV - LAPA  
1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
RUA FAUSTOLO, 846, São Paulo-SP - CEP 05041-000  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

**MANDADO DE PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS E INTIMAÇÃO DO EXECUTADO**

Processo Digital nº: 0010645-82.2017.8.26.0004

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Responsabilidade Civil

Exequirente: Maria das Graças de Aquino

Executado: José Bandeira de Lima

Oficial de Justiça: \*

Mandado nº: 004.2018/019935-8

*Dirija-se ao Juízo, de acordo com o ofício, em 31/12/2018.*

Renato Guarnes Simões Inácio  
Juiz de Direito

Justiça Gratuita

**Pessoa(s) a ser(em) citada(s) e intimada(s):**

**JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, CPF 315.716.973-49, RG 22051578, Rua Tarcon, 302, Casa 01, Jardim Adelfiore, CEP 05223-070, São Paulo - SP

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 1ª Vara do Juizado Especial Cível do Foro Regional IV - Lapa, Dr(a). Ana Carolina Netto Mascarenhas, na forma da lei,

**MANDA** a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, **DIRIJA-SE AO JUÍZO DO(A) 4º** Vara Cível da Lapa e **PROCEDA** à

**PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** da ação que lá tramita, sob nº 1014199-42.2016.8.26.0004, para garantia da execução nos autos em epígrafe, até o limite de R\$ 34.812,65, atualizado até julho de 2018.

Após, proceda à **intimação do(a)s executado(a)s/depositário(a)**, no endereço em epígrafe, da penhora realizada, bem como para, querendo, **oferecer impugnação no prazo de 15 (quinze) dias**.

**CUMPRA-SE**, observadas as formalidades legais. São Paulo, 24 de outubro de 2018. Aparecida Sponchiado, Coordenador.

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

Advogado: Dr(a). Carlos Alberto Guerra dos Santos

*Art. 105, III, das NSCGJ: "É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências".*

*Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena – detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena – detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. "Texto extraído do Código Penal, artigos 329 "caput" e 331.*





AUTO DE Perícia no posto dos autos

Aos três dia(s) do mês de dezembro de 2018, nesta Comarca de São Paulo em    /    /   , comparecemos, nós Oficiais de Justiça, infra-assinados, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado, junto, expedido pelo Meritíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Juiz. Esp. Cível. Lapa e respectivo cartório, nos autos de : Cumprimento de Sentença a requerimento de maria das graças Aquino contra: João B. de Almeida.

Depois de preenchidas as formalidades legais, passamos a proceder a perícia no posto dos autos da ação, sob nº 1014199-42/2016.8.26.0004, para garantia de execução, até o limite de R\$ 34.312,65, atualizados até julho/2018. A seguir, foi ajuizada a Contestação, na pessoa de Luciana Ferreira, mat. 316.157, que assinou o presente auto. Nada mais.

E, para constar, lavramos o presente auto que vai devidamente assinado.

O Oficial de Justiça: \_\_\_\_\_

O Oficial de Justiça: \_\_\_\_\_

Testemunha: \_\_\_\_\_

Testemunha: \_\_\_\_\_

*[Assinatura]*  
**LUCIANA FERREIRA**  
 Coordenadora  
 Matr. 316.157-A

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Martim Tenório, 140, Lapa - CEP 05074-060, Fone: (11) 3834-6528,

São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

**OFÍCIO Nº 794/2018 – CAG**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

**Justiça Gratuita**

São Paulo, 25 de fevereiro de 2019.

Prezado(a) Senhor(a),

Pelo presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, solicito a Vossa Senhoria que adote as providências necessárias para realizar a reserva de honorários ao perito, abaixo indicado, a fim de que a perícia, a seguir descrita, seja custeada pelo Fundo de Assistência Judiciária:

<b>Nº do Processo:</b> 1014199-42.2016.8.26.0004	
<b>Nome da Ação:</b> Procedimento Comum	<b>Carta Precatória:</b> ( X ) não ( ) sim
<b>Deprecante:</b>	
<b>Tipo e natureza da perícia:</b> ENGENHARIA CIVIL – AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	
<b>Comarca e Vara:</b> Comarca de SÃO PAULO, 4ª Vara Cível	
<b>Endereço:</b> Rua Martim Tenório, 140, Lapa - CEP 05074-060, Fone: (11) 3834-6528, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br	
<b>CNPJ:</b> 51.174.001/0001-93 (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo)	
<b>Autora:</b> Maria das Graças de Aquino	
<b>CPF:</b> 263.553.023-87	
<b>Réu:</b> José Bandeira de Lima	
<b>CPF:</b> 315.716.973-49	
( ) Atua Defensor Público	
( ) Atua Advogado conveniado	
( X ) Atua Advogado particular	
( ) Perícia já executada ( X ) Perícia não executada	
( ) Em caso de perícia contábil: não se trata de mera atualização ou verificação de cálculo	
( ) Em caso de perícia médica: condições de saúde impedem a locomoção até unidade do IMESC	
<b>Parte beneficiária da justiça gratuita:</b> ( ) Autor ( ) Réu ( X ) Ambas as partes	
<b>A perícia foi requerida pelo:</b>	
( ) Autor	
( ) Réu	
( ) MP	
( ) Ambas as partes – perícia deferida após 18/03/2016? ( ) não ( ) sim, rateio – Autor *%. Réu *%	
( art. 95 do CPC)	
( X ) Determinada de ofício pelo Juiz – perícia deferida após 18/03/2016? ( ) não ( X ) sim, rateio –	

1014199-42.2016.8.26.0004

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Martim Tenório, 140, Lapa - CEP 05074-060, Fone: (11) 3834-6528,

São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

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

Autor 50%. Réu 50% (art. 95 do CPC)

**Honorários Periciais Definitivos:** ( X ) sim ( ) não**Valor da causa:** R\$ 52.191,00**Ação coletiva/litisconsórcio ativo e/ou passivo:** ( ) sim ( X ) não**Nome do perito:** Antonio Carlos Sampaio Araujo**RG:** 046110656**CPF:** 663.586.717-15**Endereço residencial completo com CEP:** Rua Francisco Romeiro Sobrinho, 84, Santo Amaro - CEP 04710-180, São Paulo-SP**Número de inscrição no INSS:** 107.227.657-86**Ou Número do PIS:** não consta.**Ou Número do PASEP:** não consta.**Número de inscrição no CCM - Cadastro de Contribuinte Mobiliário (São Paulo - SP):** 3369293-9.**Data de nascimento:** não consta. **Estado Civil:** não consta.**Telefone:** (11)(9) 8415-9193**E-mail:** peritoimoveis@uol.com.br.**Banco do Brasil S/A:** CNPJ/MF nº 000.000.0000/0001-91

<b>Agência nº:</b> 5943-9	<b>Conta Corrente nº:</b> 13.150-4	<b>Nome do Perito:</b> Antonio Carlos Sampaio Araujo
------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------------------------

Atenciosamente,

Juiz de Direito: **Dr. Renato Guanaes Simões Thomsen.**

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

Ao(À) Exmo(a). Sr(a).

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

\*

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Martim Tenório, 140, Lapa - CEP 05074-060, Fone: (11) 3834-6528,

São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que nesta data encaminhei o Ofício, via Malote. Nada Mais. São Paulo, 27 de fevereiro de 2019. Eu, \_\_\_\_, Marina Melego Alzamora, Escrevente Técnico Judiciário.

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Martim Tenório, 140, Lapa - CEP 05074-060, Fone: (11) 3834-6528, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
Requerido: **José Bandeira de Lima**

Juiz de Direito: Dr. **Renato Guanaes Simões Thomsen**

Vistos.

Fls. 120/122: Anote-se.

No mais, aguarde-se a apresentação do laudo.

São Paulo, data da assinatura digital no sistema.

**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 0134/2019, foi disponibilizado na página 3110-3114 do Diário da Justiça Eletrônico em 01/03/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 120/122: Anote-se. No mais, aguarde-se a apresentação do laudo."

SÃO PAULO, 1 de março de 2019.

Kátia Miranda Ferreira  
Escrevente Técnico Judiciário

 <b>AR AVISO DE RECEBIMENTO</b>		
<b>DESTINATÁRIO</b> DEFENSOR PUBLICO CHEFE DA COORD. REG. DA DEFENSORIA PUB. DO ESTADO DE SÃO PAULO AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ÁLVARES, nº 594 SALA 267, 2º ANDAR, LIMÃO 02546-000 SÃO PAULO - SP JL559693098BT		
<b>ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR</b> CC04-FRIV - 4º OFÍCIO CÍVEL DO FORO REGIONAL IV - LAPA R. MARTIM TENÓRIO, nº 140 TÉRREO - SALA 53 05074-000 SÃO PAULO - SP		07 MAR 2019 18 MAR 2019
<b>TENTATIVAS DE ENTREGA</b> 1ª / / : h 2ª / / : h 3ª / / : h ATENÇÃO: Após 3(três) tentativas de entrega, devolver o objeto.	DECLARAÇÃO DE CONTEÚDO (SUJEITO À VERIFICAÇÃO) Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004 <b>MOTIVO DE DEVOLUÇÃO</b> 1 Mudou-se                      5 Recusado 2 Endereço insuficiente      6 Não procurado 3 Não existe o número        7 Ausente 4 Desconhecido                8 Falecido 9 Outros _____	RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO Paulo Sérgio
ASSINATURA DO RECFREDOR Jocélia da Souza Regis Ag. de Serviços Judiciário Matr. 097.697	<input checked="" type="checkbox"/> Informação prestada pelo porteiro ou síndico <input type="checkbox"/> Reintegrado ao serviço postal em: / /	DATA ENTREGA 08/03/19 Nº DOC. DE IDENTIDADE



São Paulo, 29 de março de 2019.

Ofício nº 81/2019

Ao

**Juízo da 4ª Vara Cível**  
**do Foro Regional IV - Lapa**

Ref.: Honorários Periciais

Autos nº 1014199-42.2016.8.26.0004

Procedimento Comum

Maria das Graças de Aquino x José Bandeira de Lima

Exmo/a. Sr/a. Dr/a. Juiz/a de Direito,

A **Defensoria Pública do Estado de São Paulo**, vem, pelo Defensor Público infra-assinado, informar que realizou a reserva dos honorários periciais em favor do **Sr. Antonio Carlos Sampaio Araujo**, segundo os valores estabelecidos na Deliberação nº 92 do Conselho Superior da Defensoria Pública, de 29-08-2008, e o patamar de rateio fixado pelo Juízo.

Por fim, destaca que a Coordenação aguarda a comunicação do juízo acerca da realização do trabalho pericial a contento, por intermédio de ofício, conforme determina o artigo 2º, IV, de aludida Deliberação.

Sem mais, aproveito a oportunidade para renovar os nossos votos de elevada estima e apreço.

Cordialmente,

**Paulo André Costa Carvalho Matos**  
**Defensor Público do Estado**  
**Coordenador da Regional Norte-Oeste**

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

3834-6528, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

**CONSULTA**

Consulto V. Exa., em como devo proceder em relação ao aguardo da apresentação do laudo conforme decisão de fls. 126, uma vez que não houve determinação para intimação do perito judicial para início dos trabalhos. Nada Mais. São Paulo, 17 de maio de 2019. Eu, \_\_\_\_, Maria Lucia Okazaki, Oficial Maior.



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 3834-6528,  
São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Juiz de Direito: Dr. **Renato Guanaes Simões Thomsen**

Vistos.

- 1) Fls. 130: De fato, o perito não chegou a ser intimado a dar início aos trabalhos.
- 2) Assim sendo, intime-se o perito, com celeridade, para iniciar a perícia e apresentar o laudo no prazo de trinta dias, bem como para indicar, diretamente aos patronos das partes, a data, o local e o horário de início dos trabalhos.

Int.

São Paulo, data da assinatura digital no sistema.

**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 0341/2019, foi disponibilizado na página 3047-3050 do Diário da Justiça Eletrônico em 23/05/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1) Fls. 130: De fato, o perito não chegou a ser intimado a dar início aos trabalhos. 2) Assim sendo, intime-se o perito, com celeridade, para iniciar a perícia e apresentar o laudo no prazo de trinta dias, bem como para indicar, diretamente aos patronos das partes, a data, o local e o horário de início dos trabalhos. Int."

SÃO PAULO, 23 de maio de 2019.

Rossana Conti Iannuzzi  
Escrevente Técnico Judiciário

## PERICIA

LAPA - 4 OFICIO CIVEL

qui 23/05/2019 18:24

Para: Antonio Carlos Sampaio de Araujo &lt;peritoimoveis@uol.com.br&gt;;

PROCESSO Nº 1014199-42.2016.8.26.0004  
PERITO ANTONIO CARLOS S.DE ARAUJO

*Boa noite,*

*Intimo-o dar início aos trabalhos periciais, conforme determinado na R.decisão de fls.131, com prazo de 30 dias para entrega, devendo indicar, diretamente aos patronos das partes, a data, local e horários para o início dos trabalhos..*

*Att.*

*chefe de seção judiciário*

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO  
FORUM REGIONAL DA LAPA - COMARCA DA CAPITAL – S.P.

**PROCESSO Nº**

**1014199-42.2016.8.26.0004**

ANTONIO CARLOS SAMPAIO ARAUJO, engenheiro civil, perito judicial nomeado por Vossa Excelência nos autos da ação de **PROCEDIMENTO COMUM – EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO**, requerida por **MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO** contra **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, tendo sido intimado a iniciar os trabalhos periciais, vem, respeitosamente, requerer a Vossa Excelência sua substituição nessa honrosa missão, em razão de um volume atípico de outros trabalhos periciais em andamento.

Termos em que

P. Deferimento

São Paulo, 24 de maio de 2.019



ANTONIO CARLOS SAMPAIO DE ARAUJO

Engenheiro Civil – Perito Judicial

Pedido de Substituição do Perito – Autos 1014199-42.2016.8.26.0004


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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 3834-6528,  
São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br
**DECISÃO**

Processo nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Juiz de Direito: Dr. **Renato Guanaes Simões Thomsen**

Vistos.

1) Em razão da renúncia do perito judicial, nomeio, em substituição, para realizar a avaliação, o Dr Walmir Pereira Modotti.

2) Intime-se a respeito da nomeação, bem como para apresentar proposta fundamentada de honorários.

3) Ainda no que se refere aos honorários, fica mantida a deliberação do item 3 da decisão de fls 101/102:

**"Observo que os honorários serão custeados pelo FAJ, tendo em vista que as partes são beneficiárias da gratuidade de justiça.**

**No entanto, isto não impedirá que a diferença entre o valor dos honorários arbitrados e o valor daqueles pagos pelo Estado, sejam deduzidos do preço da venda do imóvel, na medida em que a fixação da remuneração do perito não se vincula à tabela fixada por órgão administrativo, ainda mais porque os honorários têm caráter alimentar e, por isso, devem remunerar dignamente o trabalho realizado pelo auxiliar do juízo.**

**Observo, ainda, que o arbitramento judicial dos honorários não se vinculará aos critérios da Tabela do IBAPE."**

4) Estimados os honorários, dê-se ciência às partes, por cinco dias.

Observo que os honorários serão arbitrados após a entrega do laudo.

5) A fim de garantir celeridade, **oficie-se ao FAJ** para o cancelamento da reserva solicitada ao perito anterior, bem como para a reserva ao novo perito.

6) Com a publicação da presente, ficam as partes cientes da penhora no rosto dos autos de fls. 121/122.

Int

São Paulo, data da assinatura digital no sistema.

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

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

3834-6528, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

**OFÍCIO Nº 444/2019 – CAG.**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA).

**Referência:** Vosso ofício nº 081/2019, expedido em 29/03/2019.**JUSTIÇA GRATUITA**

São Paulo, 04 de junho de 2019.

Senhor Coordenador,

Pelo presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, solicito a Vossa Excelência as providências necessárias a fim de CANCELAR a reserva de honorários realizada em favor do perito Antonio Carlos Sampaio Araujo, conforme vosso ofício nº 081/2019, datado de 29 de março de 2019, haja vista a substituição do referido perito nos autos do processo supracitado, bem como as providências necessárias para que seja realizada nova reserva de honorários, a fim de que a perícia, abaixo indicada, seja custeada pelo Fundo de Assistência Judiciária.

<b>Nº do Processo:</b> 1014199-42.2016.8.26.0004	
<b>Nome da Ação:</b> Procedimento Comum Cível	<b>Carta Precatória:</b> ( X ) não ( ) sim
<b>Deprecante:</b>	
<b>Tipo e natureza da perícia:</b> ENGENHARIA CIVIL – AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA.	
<b>Comarca e Vara:</b> Comarca de SÃO PAULO, 4ª Vara Cível.	
<b>Endereço:</b> Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 3834-6528, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br.	
<b>CNPJ:</b> 51.174.001/0001-93 (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo).	
<b>Autora:</b> Maria das Graças de Aquino	
<b>CPF:</b> 263.553.023-87.	
<b>Réu:</b> José Bandeira de Lima.	
<b>CPF:</b> 315.716.973-49.	
( ) Atua Defensor Público	
( ) Atua Advogado conveniado	
( X ) Atua Advogado particular	
( ) Perícia já executada ( X ) Perícia não executada	
( ) Em caso de perícia contábil: não se trata de mera atualização ou verificação de cálculo	
( ) Em caso de perícia médica: condições de saúde impedem a locomoção até unidade do IMESC	
<b>Parte beneficiária da justiça gratuita:</b> ( ) Autor ( ) Réu ( X ) Ambas as partes	
<b>A perícia foi requerida pelo:</b>	
( ) Autor	
( ) Réu	

1014199-42.2016.8.26.0004

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

3834-6528, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

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

<input type="checkbox"/> MP		
<input type="checkbox"/> Ambas as partes – perícia deferida após 18/03/2016? <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> sim, rateio – Autor *%. Réu *% (art. 95 do CPC)		
<input checked="" type="checkbox"/> Determinada de ofício pelo Juiz – perícia deferida após 18/03/2016? <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> sim, rateio – Autor 50%. Réu 50% (art. 95 do CPC).		
<b>Honorários Periciais Definitivos:</b> <input checked="" type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não		
<b>Valor da causa:</b> R\$ 52.191,00.		
<b>Ação coletiva/litiscônsórcio ativo e/ou passivo:</b> <input type="checkbox"/> sim <input checked="" type="checkbox"/> não		
<b>Nome do perito:</b> Walmir Pereira Modotti.		
<b>RG:</b> 7.534.536-5.		
<b>CPF:</b> 050.457.788-38.		
<b>Endereço residencial completo com CEP:</b> Rua Domingos Rodrigues, 341, (Salas 38/39), Lapa - CEP 05075-000, São Paulo-SP.		
<b>Número de inscrição no INSS:</b> 111.138.286-03.		
<b>Ou Número do PIS:</b> Não consta.		
<b>Ou Número do PASEP:</b> Não consta.		
<b>Número de inscrição no CCM - Cadastro de Contribuinte Mobiliário:</b> 2.070.560-3.		
<b>Data de nascimento:</b> 25/01/1961.		<b>Estado Civil:</b> Casado.
<b>Telefone:</b> (11) 3115-0750.		<b>E-mail:</b> walmirmodotti@uol.com.br.
<b>Banco do Brasil S/A:</b> CNPJ/MF nº 000.000.0000/0001-91		
<b>Agência nº:</b> 6813-6	<b>Conta Corrente nº:</b> 6032-1	<b>Nome do Perito:</b> Walmir Pereira Modotti

Atenciosamente,

Juiz de Direito: **Dr. Renato Guanaes Simões Thomsen.**

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

Ao

**Exmo. Sr. Dr. Paulo André Costa Carvalho Matos****Defensor Público Coordenador da Defensoria Pública de São Paulo – Regional Norte/Oeste**

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 267, CEP 02546-000, São Paulo – SP

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0376/2019, foi disponibilizado na página 3106-3108 do Diário da Justiça Eletrônico em 05/06/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1) Em razão da renúncia do perito judicial, nomeio, em substituição, para realizar a avaliação, o Dr Walmir Pereira Modotti. 2) Intime-se a respeito da nomeação, bem como para apresentar proposta fundamentada de honorários. 3) Ainda no que se refere aos honorários, fica mantida a deliberação do item 3 da decisão de fls 101/102: "Observo que os honorários serão custeados pelo FAJ, tendo em vista que as partes são beneficiárias da gratuidade de justiça. No entanto, isto não impedirá que a diferença entre o valor dos honorários arbitrados e o valor daqueles pagos pelo Estado, sejam deduzidos do preço da venda do imóvel, na medida em que a fixação da remuneração do perito não se vincula à tabela fixada por órgão administrativo, ainda mais porque os honorários têm caráter alimentar e, por isso, devem remunerar dignamente o trabalho realizado pelo auxiliar do juízo. Observo, ainda, que o arbitramento judicial dos honorários não se vinculará aos critérios da Tabela do IBAPE." 4) Estimados os honorários, dê-se ciência às partes, por cinco dias. Observo que os honorários serão arbitrados após a entrega do laudo. 5) A fim de garantir celeridade, oficie-se ao FAJ para o cancelamento da reserva solicitada ao perito anterior, bem como para a reserva ao novo perito. 6) Com a publicação da presente, ficam as partes cientes da penhora no rosto dos autos de fls. 121/122. Int"

SÃO PAULO, 6 de junho de 2019.

Rossana Conti Iannuzzi  
Escrevente Técnico Judiciário

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

3834-6528, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital n°: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que encaminhei o ofício ao FAJ para o setor de remessa malote. São Paulo, 10 de junho de 2019. Eu, \_\_\_\_, Rossana Conti Iannuzzi, Escrevente Técnico Judiciário.

# NOMEAÇÃO

LAPA - 4 OFICIO CIVEL

seg 17/06/2019 16:56

Para:walmir pereira modotti <walmirmodotti@uol.com.br>;

1 anexos (84 KB)

Senha do Processo [1014199-42.2016.8.26.0004].pdf;

PROCESSO Nº 1014199-42.2016.8.26.0004

PERITO WALMIR PEREIRA MODOTTI

anexo - senha de acesso

Boa tarde,

Intimo-o da nomeação nos autos acima, devendo, nos termos da R.decisão de fls.135 estimar seus honorários de forma fundamentada, no prazo de 15 dias.

Informo ainda, que foi expedido ofício ao FAJ para reserva de honorários, ante a gratuidade concedida às partes.

Att.

CemiraA

chefe de seção judiciário

4º Ofício Cível Foro Regional IV-LAPA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

**AUTOS N. 1014199-42.2016.8.26.0004**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO PROCEDIMENTO COMUM**, requerido por **MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, em face de **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para expor e requerer o quanto segue.

Inicialmente, nos termos do Artigo 465, §2º do CPC, o Perito **aceita o encargo que lhe foi confiado**, informando que seu currículo resumido encontra-se disponível no endereço <http://www.modotti.com.br/equipe.html>, e o currículo completo à disposição das Partes, arquivado em seu prontuário junto à z. Serventia, nos termos do Provimento CSM nº 797/2003.

Para as notificações relativas ao feito e comunicação com Partes e Assistentes eventualmente indicados, disponibiliza o endereço eletrônico [walmirmodotti@uol.com.br](mailto:walmirmodotti@uol.com.br).

Em relação às comunicações destinadas às Partes (Art.474, CPC) e Assistentes Técnicos (Art.466, §2º, CPC) acerca das diligências, **requer-se sejam intimados a indicar seus endereços eletrônicos**, com o fito de viabilizar o cumprimento pelo Perito.

Quanto aos honorários periciais das provas destinadas aos hipossuficientes, pede-se *vênia* para fazer-se breves comentários acerca dos honorários advindos de perícias realizadas em processos que tramitam à luz do Novo CPC (Lei 13.105/2015), conforme linhas abaixo.

Certamente é do conhecimento desse Meritíssimo Juízo que a verba honorária dos Peritos que laboravam em prol dos hipossuficientes foi, durante toda a vigência do CPC/73, objeto de grandes discussões e embates junto às Procuradorias de Justiça e Fazendas Públicas Estaduais.

O Novo CPC, por seu turno, nos parece que veio para resolver a questão, uma vez que trata especificamente de tal hipótese. **A começar pelo §5º do Artigo 95, que veda expressamente a utilização da inconstitucional "Tabela DPE"**, que no Estado de São Paulo, por meio da Deliberação CSDP nº 92/2008 oferecia vergonhosos R\$292,00 para realização de complexas perícias, como as de engenharia:

**§5º - Para fins de aplicação do § 3º, é vedada a utilização de recursos do fundo de custeio da Defensoria Pública.**

Voltando-se ao *caput* do Artigo 95, temos que, **RESPEITADA A TRANSFERÊNCIA DA RESPONSABILIDADE DE PAGAMENTO AO ESTADO**, a remuneração do Perito deve ser adiantada

independente do destinatário da prova ser hipossuficiente ou não, uma vez que não existe qualquer ressalva a esse respeito:

*Art.95 - Cada parte adiantará a remuneração do assistente técnico que houver indicado, sendo a do perito adiantada pela parte que houver requerido a perícia ou rateada quando a perícia for determinada de ofício ou requerida por ambas as partes.*

Corroborando esse entendimento, tem-se o §3º, inciso "II" do mesmo Artigo, que versa sobre a origem dos recursos para o pagamento de tais perícias, restando claro que as Fazendas devem alocar orçamento próprio para tais despesas:

*§3º - Quando o pagamento da perícia for de responsabilidade de beneficiário de gratuidade da justiça, ela poderá ser:*

*II - paga com recursos alocados no orçamento da União, do Estado ou do Distrito Federal, no caso de ser realizada por particular, hipótese em que o valor será fixado conforme tabela do tribunal respectivo ou, em caso de sua omissão, do Conselho Nacional de Justiça.*

Infelizmente o E. Tribunal de São Paulo ainda não editou tal "tabela", assim como o CNJ, apesar de já haver editado Resolução meramente "recomendativa", sem qualquer força vinculante, também não editou tal tabela, de modo que o que se possui hoje, como parâmetro justo e concreto, é

a Tabela criada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Anexo II, utilizada por esse subscritor.

**Consagrando o entendimento de que os honorários do Perito devem ser pagos de forma imediata pela Fazenda, o §4º traz a medida que deve ser tomada pela mesma quando se verificar, eventualmente, que o sucumbente das despesas processuais não é amparado pela gratuidade processual:**

*§4º - Na hipótese do §3º, o juiz, após o trânsito em julgado da decisão final, OFICIARÁ A FAZENDA PÚBLICA PARA QUE PROMOVA, contra quem tiver sido condenado ao pagamento das despesas processuais, a execução dos valores gastos com a perícia particular ou com a utilização de servidor público ou da estrutura de órgão público, observando-se, caso o responsável pelo pagamento das despesas seja beneficiário de gratuidade da justiça, o disposto no art. 98, §2º.*

Com efeito, o Novo CPC veio para definitivamente encerrar a discussão sobre se o Perito deveria ou não aguardar o trânsito em julgado do processo para apurar quem era o efetivo sucumbente, uma vez que agora A FAZENDA DEVE PAGAR DE FORMA IMEDIATA A PERÍCIA E, EM CASO DE INVERSÃO DO ÔNUS PELO PAGAMENTO, VOLTAR-SE CONTRA QUEM DE DIREITO.

O próprio Artigo 515, V, que constitui o crédito do Perito é expresso ao consignar que, em conformidade com antigo posicionamento do C. STJ<sup>1</sup>, **o título e exigibilidade se formam com a decisão judicial que o aprova:**

*Art. 515. **São títulos executivos judiciais**, cujo cumprimento dar-se-á de acordo com os artigos previstos neste Título:*

*V - **o crédito de auxiliar da justiça**, quando as custas, emolumentos ou honorários tiverem sido aprovados por decisão judicial;*

Ainda, considerando-se que a demanda será proposta contra Fazenda Pública, por razões de competência material os títulos não poderão ser ajuizados perante esse Meritíssimo Juízo.

Dessa forma, é necessária a conjugação dos Artigos 516, II e seu parágrafo único com o Artigo 513 do CPC que permitem aos títulos executivos judiciais a adoção da processualística dos títulos extrajudiciais, permitindo que "pela natureza da obrigação", as Ações sejam propostas nas Varas Especializadas da Fazenda Pública:

*Art. 516. **O cumprimento da sentença efetuar-se-á perante:***

*II - **o juízo que decidiu a causa no primeiro grau de jurisdição;***

<sup>1</sup> "Em relação a ofensa ao art. 206, §1º, III, do CC/2002, sabe-se que o STJ tem externado o entendimento de que o prazo de prescrição para ação de cobrança dos honorários do perito é de 1 ano, conforme disposto no citado dispositivo, e **O INICIO DO PRAZO SE DÁ A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO QUE FIXA A VERBA HONORÁRIA**" (AgRg no AgRg no AREsp 262459/MG, DJe 20/03/2013)

*Parágrafo único. Nas hipóteses dos incisos II e III, o exequente poderá optar pelo juízo do atual domicílio do executado, pelo juízo do local onde se encontrem os bens sujeitos à execução ou pelo juízo do local onde deva ser executada a obrigação de fazer ou de não fazer, casos em que a remessa dos autos do processo será solicitada ao juízo de origem.*

*Art. 513. O cumprimento da sentença será feito segundo as regras deste Título, observando-se, no que couber e conforme a natureza da obrigação, o disposto no Livro II da Parte Especial deste Código.*

Dessa forma, com a costumeira colaboração que sempre prestou à Justiça, prontifica-se o subscritor a realizar a perícia sem qualquer custo para a parte beneficiária da justiça gratuita, requerendo desde já que Vossa Excelência arbitre os honorários periciais, no importe de R\$ 6.950,00 (seis mil, novecentos e cinquenta reais), conforme Demonstrativo de Honorários, Anexo I, e tabela de Regulamento de Honorários do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Anexo II.

Ato contínuo, com o trânsito em julgado da decisão que fixar os honorários, requer-se seja expedida certidão de crédito em favor do Perito para que esse possa cobrar imediatamente sua verba face ao Estado, fazendo-se constar na mesma a íntegra da decisão e sua data de trânsito em julgado.

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Em relação ao prazo de entrega do laudo pericial, requer-se sejam concedidos 60 (sessenta) dias, contados nos termos do Artigo 219 do CPC.

Por fim, requer-se a anotação do nome do Perito na contracapa dos autos, para que possa ser intimado por publicação dos andamentos processuais, assim como a juntada dos documentos abaixo arrolados.

**DOCUMENTOS ANEXOS:**

*Anexo I - Demonstrativo de Honorários*

*Anexo II - Regulamento de Honorários do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 18 de junho de 2.019.

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128.880/D**

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

**ANEXO I**  
**DEMONSTRATIVO DE HONORÁRIOS**

**TABELA VIGENTE NO IBAPE E REGISTRADA NO CREA-SP  
VALOR DA HORA TRABALHADA - R\$ 430,00/HORA**

A) Diligências diversas.....(3,00 Horas)

VA = 3,00 Horas x R\$ 430,00/Hora ..... R\$ 1.290,00

B) Elaboração do Laudo.....(12,00 Horas)

VB = 12,00 Horas x R\$ 430,00/Hora .....R\$ 5.160,00

C) Despesas Diversas

(Verba).....R\$ 500,00

VA + VB + VC = .....R\$ 6.950,00

ou, em números redondos:

**Valor Total = R\$ 6.950,00 - Junho/2019**

**(seis mil, novecentos e cinquenta reais)**

*Walmir Pereira Modotti*

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

## **ANEXO II**

### **REGULAMENTO DE HONORÁRIOS para Avaliações e Perícias de Engenharia, emitida pelo IBAPE/SP**



## REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 09/04/2019

### Capítulo I NORMAS GERAIS

**Art.1º** - Este Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia estabelece parâmetros para fixação de honorários profissionais, e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

**a)** dos preceitos contidos nos Códigos de Ética Profissional do IBAPE/SP, do CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil e do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, destacando-se, neste último diploma, a alínea B do parágrafo III do artigo 10º que prescreve ser vedado: "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desprezando tabelas de honorários mínimos aplicáveis";

**b)** das Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;

**c)** das Normas Técnicas do IBAPE/SP aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia.

**Art.2º** - A observância deste Regulamento de Honorários deve ser considerada nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados, para todos os tipos de serviços.

**Art.3º** - É recomendável que o profissional contrate previamente, sempre que possível por escrito, a Prestação de Serviços Profissionais. O profissional deverá solicitar a assinatura do cliente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) para Engenheiros ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para Arquitetos. Em qualquer destes casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos honorários.

**Art.4º** - Nas Perícias Judiciais recomenda-se que o profissional apresente orçamento justificado requerendo desde logo o arbitramento prévio e depósito integral de seus honorários.

**Parágrafo Único** - Nos casos complexos, onde não seja possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional deverá apresentar uma estimativa provisória (honorários provisórios), a ser complementada por ocasião do término dos serviços (honorários definitivos).

**Art.5º** - Os valores constantes nas tabelas deste Regulamento são expressos em horas técnicas, e se referem exclusivamente aos honorários profissionais, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e acrescidos os tempos de deslocamentos e viagens, conforme Art. 9º.

**Art.6º** - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de **R\$ 4.730,00 (quatro mil setecentos e trinta Reais)**.

**Parágrafo Único** - No caso de consultas em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor da remuneração será calculado com base no total das horas empenhadas, e aos honorários deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º.

**Art.7º** - Além dos honorários citados nos artigos anteriores, os profissionais deverão ser ressarcidos de todas as despesas diretas para a realização dos serviços, acrescidas de uma taxa de administração de 20%. Como exemplo de despesas diretas, tem-se: despesas com transportes, viagens, estadas, cópias de documentos, digitalizações, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, registros cartorários, ensaios, análises laboratoriais, etc.

**Parágrafo Único** - O pagamento dessas despesas deverá ser feito à medida que forem realizadas, podendo ser cobrado antecipado ou simultaneamente com os honorários, a critério do contratado.

**Contato SP**  
Rua Maria Paula, 122, cj. 106 1º andar  
São Paulo/SP CEP: 01319-907  
(11) 3105-4112 - Segunda a Sexta das 9h às 18h.  
secretaria@ibape-sp.org.br

**Contato Santos**  
Rua Arthur Assis, 47  
Santos/SP CEP: 11045-540  
coordenador-santos@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro  
das novidades: [www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br)





## Capítulo II

### FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO DISPENDIDO

**Art.8º** - Os trabalhos de avaliações e de perícias de engenharia deverão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e respeitada a remuneração mínima do Art. 6º.

**Art.9º** - A remuneração será calculada à razão de **R\$ 430,00 (quatrocentos e trinta Reais) por hora**, de acordo com demonstrativo ANEXO. O tempo para cálculo dos honorários compreende todas as horas efetivamente dispendidas para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo dispendidos para as refeições e repouso.

**Parágrafo Primeiro** – Nas avaliações complexas e/ou que envolvam situações atípicas, recomenda-se que seja apresentado orçamento detalhado, especificando o número de horas efetivamente gastas (ou a serem empreendidas) nas diversas etapas do trabalho técnico, dando-se o devido destaque às etapas impactadas pela complexidade e/ou atipicidade intrínseca ao trabalho, o qual deverá ser realizado de forma a atender ao quanto especificado nas Normas Brasileiras publicadas pela ABNT e nas Normas Técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis à Engenharia de Avaliações;

**Parágrafo Segundo** - Os honorários resultantes da aplicação das disposições deste Regulamento estão sujeitos a acréscimos ou reduções, nos seguintes casos:

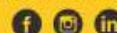
- a) Acréscimos mínimos de 50% (cinquenta por cento) para os profissionais com experiência superior a 10 (dez) anos, e de 100% para profissionais com tempo de experiência superior a 20 (vinte) anos (ou notória experiência).
- b) Acréscimo de no mínimo 20% (vinte por cento) nos serviços realizados fora do Município de domicílio do profissional, e de 50% (cinquenta por cento) nos serviços requisitados com urgência ou obrigatoriamente efetuados aos domingos, feriados ou períodos noturnos.
- c) Acréscimo de percentual a ser previamente incluído no orçamento apresentado ao solicitante, a critério do profissional, nos trabalhos em zonas insalubres e/ou perigosas, e que, de outro modo, aumentem o risco pessoal do profissional e de seus auxiliares.
- d) Acréscimo de até 50% (cinquenta por cento) nos trabalhos em que a complexidade determine a aplicação de conhecimentos técnicos especializados. Entende-se por conhecimentos técnicos especializados aqueles decorrentes de cursos de extensão, de cursos de pós-graduação, ou quando o profissional for consultado ou contratado como especialista no assunto, objeto da contratação.
- e) Reduções de percentuais previamente ajustados com o solicitante, respeitado o mínimo do artigo 6º deste Regulamento para trabalhos mais simplificados.

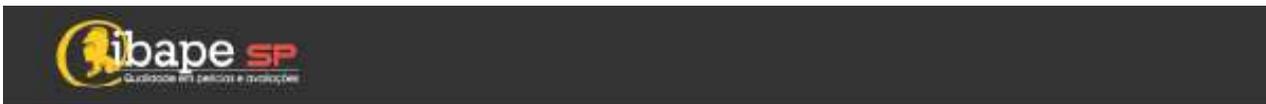
**Parágrafo Terceiro** – Nos casos específicos de trabalhos envolvendo vistorias de vizinhança ("ad perpetuam rei memoriam") e para procedimentos técnicos envolvendo entrega e recebimento de obras, a remuneração mínima será definida de acordo com as horas técnicas indicadas na Tabela 01, a seguir:

**Contato SP**  
Rua Maria Paula, 122, cj. 106 1º andar  
São Paulo/SP CEP: 01319-907  
(11) 3105-4112 - Segunda a Sexta das 9h às 18h.  
secretaria@ibape-sp.org.br

**Contato Santos**  
Rua Arthur Assis, 47  
Santos/SP CEP: 11045-540  
coordenador-santos@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro  
das novidades: [www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br)





**TABELA 01: "VISTORIAS DE VIZINHANÇA" E TRABALHOS ENVOLVENDO PROCEDIMENTOS TÉCNICOS DE ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS"**

TIPO DE PRODUTO IMOBILIÁRIO	Horas Estimadas		
	VIZINHANÇA	ENTREGA E RECEBIMENTO DE OBRAS	
RESIDÊNCIA / SALÃO COMERCIAL / LOJAS	Por Área Construída (m²)		
	<100	2,5	4,4
	100<ÁREA<250	3,1	5,4
	250<ÁREA<500	5,3	9,3
	a cada +500m²	+2	+4
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM DO PISO TÉRREO	Por Pavimento	2	3,5
EDIFÍCIOS - SUBSOLOS	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - ÁREA COMUM PAVIMENTOS TIPO+ÁTICO+ESCADARIA	Por Pavimento	1	2
EDIFÍCIOS - UNIDADE	Por Área Construída (m²)		
	<100	2	3
	100<ÁREA<250	2,6	4
	250<ÁREA<500	4	7,8
GALPÃO	Por Área Construída (m²)		
	<500	2	5
	a cada +500m²	+1	+2,5

**Observações:**

1. O número de horas indicado na Tabela anterior é relacionado com obras típicas de complexidade técnica padrão na construção civil do segmento imobiliário.
2. Os trabalhos que envolvam mais de uma especialidade de profissional deverão sofrer acréscimo mínimo de 30% por especialidade ou consideradas as horas específicas de cada especialidade.
3. Os imóveis em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo mínimo de 20%.
4. A Tabela anterior é válida para edificações com até 30 anos de idade.
5. A cada 5 anos de idade superior à 30 anos acrescer 10% no valor até o limite de 50%.
6. No caso específico de vistoria de vizinhança, a remuneração profissional mínima por contratação seguirá o valor definido no Art. 6º, independentemente da quantidade de imóveis vistoriados.

**Parágrafo Quarto** - Nos casos específicos de trabalhos técnicos envolvendo perícias de saúde e segurança do trabalho, a remuneração mínima será definida de acordo com as horas técnicas indicadas na Tabela 02 a seguir:

**TABELA 02: PERÍCIAS DE SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO**

TIPOS DE PERÍCIAS	DIRETA	INDIRETA	SIMILARIDADE
	Horas Estimadas		
INSALUBRIDADE	11	10	12
PERICULOSIDADE	10	10	11
INSALUBRIDADE E PERICULOSIDADE	14	13	15
NEXO DE CAUSALIDADE ENVOLVENDO ERGONOMIA E/OU ACIDENTE	15	14	16

**Observações:**

1. Nos casos de avaliação pericial das condições de trabalho, quando o ambiente laboral não se encontra preservado, ponderado a oitivas e descritivos do ambiente laboral, bem como análises de documentos técnicos específicos, recomenda-se adicional de 40%;
2. No caso de avaliações periciais de múltiplos obreiros, deve-se calcular a quantidade de horas ao caso específico, considerando a quantidade de obreiros e a diversidade de ambientes e de situações de trabalho.

<p><b>Contato SP</b> Rua Maria Paula, 122, cj. 1061º andar São Paulo/SP CEP: 01319-907 (11) 3105-4112 - Segunda a Sexta das 9h às 18h. secretaria@ibape-sp.org.br</p>	<p><b>Contato Santos</b> Rua Arthur Assis, 47 Santos/SP CEP: 13045-540 coordenador-santos@ibape-sp.org.br</p>	<p>Acesse nosso site e fique por dentro das novidades: <a href="http://www.ibape-sp.org.br">www.ibape-sp.org.br</a></p> <p>  </p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



**Parágrafo Quinto** - O custo por hora mencionado neste artigo não inclui despesas diretas, que deverão ser cobradas conforme preceitua o Art. 7º.

### Capítulo III DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 10º** - O profissional indicado para atuar como assistente técnico deverá contratar os seus honorários diretamente com o cliente ou seus procuradores e representantes.

**Art. 11º** - Se houver a supressão de parte do serviço contratado, o profissional terá direito a uma indenização correspondente à parte suprimida, que deve ser calculada com base no trabalho que tiver sido efetivamente desenvolvido, incluindo as respectivas despesas.

**Art. 12º** - As dúvidas emergentes da aplicação das disposições deste Regulamento de Honorários Profissionais (ou omissões do mesmo) poderão ser dirimidas por consulta escrita, encaminhada ao IBAPE/SP.

**Art. 13º** - Este Regulamento de Honorários Profissionais deverá ser revisto pelas Assembleias Gerais do IBAPE/SP nos meses de abril de cada ano.

**Art. 14º** - Este Regulamento de Honorários Profissionais possui registro no CREA/SP e no CAU/SP.

São Paulo, 9 de abril de 2019.

  
Eng.º Civil Antonio Carlos Dolacio  
Presidente IBAPE/SP

**Contato SP**  
Rua Maria Paula, 122, cj. 106 1º andar  
São Paulo/SP CEP: 01319-907  
(11) 3105-4112 - Segunda a Sexta das 9h às 18h  
secretario@ibape-sp.org.br

**Contato Santos**  
Rua Arthur Assis, 47  
Santos/SP CEP: 13045-540  
coordenador-santos@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro  
das novidades: [www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br)





## ANEXO – Composição do valor da hora técnica básica

O valor da hora-técnica profissional é definido por uma parcela referente à remuneração propriamente dita e também pelos custos indiretos inerentes ao exercício da atividade profissional, conforme demonstrativo abaixo.

### Composição do Valor da Hora Técnica Básica

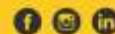
			2019
<b>1 DESPESAS DIRETAS</b>			
1.1	Tarifas e Serviços	R\$	1.600,00
1.2	Mão de obra administrativa com encargos sociais	R\$	12.355,66
1.3	Despesas de escritório	R\$	5.729,25
1.4	Transporte	R\$	4.693,88
1.5	Depreciação do ativo imobilizado	R\$	471,12
1.6	Custos financeiros	R\$	436,66
1.7	Reposição de IR e ISS sobre despesas	R\$	12.175,02
	<b>Subtotal</b>	<b>R\$</b>	<b>37.461,59</b>
<b>2 REMUNERAÇÃO</b>			
2.1	Remuneração mensal	R\$	19.000,00
2.2	Benefícios (Férias, 13º salário, FGTS, seg. saúde)	R\$	7.305,73
2.3	Reposição de ISS sobre remuneração	R\$	1.384,51
	<b>Subtotal</b>	<b>R\$</b>	<b>27.690,24</b>
<b>3 VALOR DA HORA TÉCNICA</b>			
3.1	Parcela relativa às despesas (item 1/160h)	R\$/h	234,13
	Parcela relativa à remuneração (item 2/160h)	R\$/h	173,064
	Valor da hora técnica calculada	R\$/h	407,20
	Valor inflação 2018-2019 (IPCA)	%	6,8458
	Valor da hora técnica calculada 2019	R\$/h	435,08
	<b>Valor aprovado – hora técnica básica</b>	<b>R\$/h</b>	<b>430,00</b>

Por decisão da Assembleia o valor foi fixado em **R\$ 430,00** por hora.

**Contato SP**  
Rua Maria Paula, 122, cj. 106 1º andar  
São Paulo/SP CEP: 01319-907  
(11) 3105-4112 - Segunda a Sexta das 9h às 18h.  
secretaria@ibape-sp.org.br

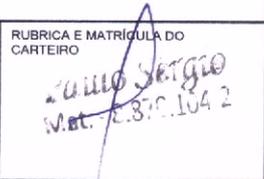
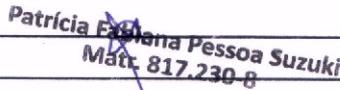
**Contato Santos**  
Rua Arthur Assis, 47  
Santos/SP CEP: 13045-540  
coordenador-santos@ibape-sp.org.br

Acesse nosso site e fique por dentro  
das novidades: [www.ibape-sp.org.br](http://www.ibape-sp.org.br)



14 JUN 2019

19 JUN 2019

		<b>AR AVISO DE RECEBIMENTO</b>													
<b>DESTINATÁRIO</b> EXMO. SR. PAULO ANDRE COSTA CARVALHO MATOS - DEF. PUB. COORD. DA DP-SP - REG. NORTE/OESTE AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ÁLVARES, nº 594 2º ANDAR, SALA 267 02546-000 SÃO PAULO - SP JL559863512BR				CARIMBO UNIDADE DE ENTREGA 											
<b>ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR</b> CC04-FRIV - 4º OFÍCIO CIVIL DO FORO REGIONAL IV - LAPA R. MARTIM TENÓRIO, nº 140 TÉRREO - SALA 53 05074-060 SÃO PAULO-SP			DECLARAÇÃO DE CONTEÚDO (SUJEITO À VERIFICAÇÃO) 1014199-42.2016.42.2016.8.26.0004												
TENTATIVAS DE ENTREGA 1ª ____/____/____ : ____ h 2ª ____/____/____ : ____ h 3ª ____/____/____ : ____ h ATENÇÃO: Após 3(três) tentativas de entrega, devolver o objeto.		MOTIVO DE DEVOLUÇÃO <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/> 1 Mudou-se</td> <td><input type="checkbox"/> 5 Recusado</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 2 Endereço insuficiente</td> <td><input type="checkbox"/> 6 Não procurado</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 3 Não existe o número</td> <td><input type="checkbox"/> 7 Ausente</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 4 Desconhecido</td> <td><input type="checkbox"/> 8 Falecido</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 9 Outros</td> <td></td> </tr> </table>		<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		RUBRICA E MATRÍCULA DO CARTEIRO 	
<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															
ASSINATURA DO RECEBEDOR 		DATA DE ENTREGA 17/06/19		Nº DOC. DE IDENTIDADE 817.230-8											

## Ofício - Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004

ADRIANO MARTINEZ FRANCO

qui 27/06/2019 10:57

Para:LAPA - 4 OFÍCIO CIVEL &lt;lapa4cv@tjsp.jus.br&gt;;

1 anexos (355 KB)

ofício.pdf;

Bom dia,

Por favor, recebam o ofício em anexo, referente ao vosso processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004

Atenciosamente,

**ADRIANO MARTINEZ FRANCO**

Escrevente Técnico Judiciário

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

1ª Vara do Juizado Especial Cível - Foro Regional IV (Lapa)

Rua Faustolo, 846 – Agua Branca - São Paulo/SP

CEP: 05041-001

Tel: (11) 3672-4058

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



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

1ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Faustolo, 846, Água Branca - CEP 05041-000, Fone: (11)

3672-4058, São Paulo-SP - E-mail: lapajec@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**OFÍCIO Processo Digital**

Processo Digital nº: **0010645-82.2017.8.26.0004**  
Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Responsabilidade Civil**  
Exeqüente: **Maria das Graças de Aquino**  
Executado: **José Bandeira de Lima**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

São Paulo, 26 de junho de 2019.

Prezado(a) Senhor(a),

Pelo presente, solicito a Vossa Senhoria informações a respeito da existência de saldo para satisfação do crédito aqui perseguido, conforme penhora realizada no rosto dos autos nº 1014199-42.2016.8.26.0004, na data de 03/12/2018.

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

Atenciosamente.

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). Ana Carolina Netto Mascarenhas**

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

Ao(À)  
Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa

0010645-82.2017.8.26.0004



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de SÃO PAULO  
 FORO REGIONAL IV - LAPA  
 4ª VARA CÍVEL  
 RUA CLEMENTE ÁLVARES, 100, LAPA - CEP 05074-050, FONE: (11)  
 3834-6528, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: LAPA4CV@TJSP.JUS.BR

**DECISÃO**

Processo nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**  
 Juiz de Direito: Dr. **Renato Guanaes Simões Thomsen.**

Vistos.

1) Fls. 141/155: os honorários serão arbitrados, de forma definitiva, após a entrega do laudo, ocasião em que será deliberado quanto á expedição da certidão solicitada.

2) Aguarde-se a resposta do FAJ ao pedido de reserva de honorários.

**Se decorrido o prazo, reitere-se o ofício.**

3) Após a resposta positiva da reserva, conclusos para deliberar sobre o início da perícia.

4) Fls. 158: Oficie-se à 1ª Vara do Juizado Especial Cível da Lapa, informando que, por ora, não há créditos disponíveis em nome de José Bandeira de Lima, eis que o imóvel sequer foi avaliado. Int.

São Paulo, data da assinatura digital no sistema.



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 3834-6528, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

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

**OFÍCIO – PROCESSO DIGITAL**

Processo Digital nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**  
**OFÍCIO Nº 511/2019 – CAG**  
 (FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

**Referência:** Ofício expedido em 26/06/2019, às fls. 93 dos autos do vosso processo nº 0010645-82.2017.8.26.0004.

São Paulo, 02 de julho de 2019.

Senhora Juíza,

Pelo presente, expedido nos autos do processo supracitado, **em resposta ao ofício expedido em 26 de junho de 2019, nos autos do processo nº 0010645-82.2017.8.26.0004**, informo a Vossa Excelência que, até o presente momento, não existem créditos disponíveis em nome de José Bandeira de Lima, para a efetivação da penhora no rosto dos autos deste processo (**1014199-42.2016.8.26.0004 – Extinção de Condomínio e Venda de Coisa Comum**), pois, até o presente, o imóvel objeto da presente ação, sequer foi avaliado. O processo está em fase de cumprimento de sentença, aguardando-se, atualmente, a resposta do FAJ ao pedido de reserva de honorários ao perito nomeado.

Solicito, por fim, que eventual resposta ao presente ofício e eventuais documentos anexos sejam encaminhados diretamente ao correio eletrônico institucional do Ofício de Justiça deste Juízo (**lapa4cv@tjsp.jus.br**), em arquivo no formato PDF e sem restrições de impressão ou salvamento, devendo constar no campo "assunto" o número deste processo.

Atenciosamente,

Juiz de Direito: **Dr. Renato Guanaes Simões Thomsen.**

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

À  
**Exma. Sra. Dra. Ana Carolina Netto Mascarenhas**  
**MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara do Juizado Especial Cível do Foro Regional IV – Lapa**  
 Rua Faustolo, 846, CEP 05041-000, Água Branca, São Paulo – SP

1014199-42.2016.8.26.0004

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0436/2019, foi disponibilizado na página 3649-3651 do Diário da Justiça Eletrônico em 03/07/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1) Fls. 141/155: os honorários serão arbitrados, de forma definitiva, após a entrega do laudo, ocasião em que será deliberado quanto á expedição da certidão solicitada. 2) Aguarde-se a resposta do FAJ ao pedido de reserva de honorários. Se decorrido o prazo, reitere-se o ofício. 3) Após a resposta positiva da reserva, conclusos para deliberar sobre o início da perícia. 4) Fls. 158: Oficie-se à 1ª Vara do Juizado Especial Cível da Lapa, informando que, por ora, não há créditos disponíveis em nome de José Bandeira de Lima, eis que o imóvel sequer foi avaliado. Int."

SÃO PAULO, 4 de julho de 2019.

Rossana Conti Iannuzzi  
Escrevente Técnico Judiciário

## RESPOSTA AO VOSSO OFÍCIO

LAPA - 4 OFICIO CIVEL

qui 04/07/2019 18:23

Para:ADRIANO MARTINEZ FRANCO &lt;adrianofranco@tjsp.jus.br&gt;;

1 anexos (152 KB)

1014199-42.2016.8.26.0004 OFICIO.pdf;

Boa noite,

Segue anexo, cópia de ofício expedido em resposta a vossa solicitação de informação sobre a existência de saldo para penhora.

Att.

CemiraA

chefe de seção judiciário

4º Ofício Cível Foro Regional IV-LAPA



São Paulo, 22 de julho de 2019.

Ofício nº 358/2019

Ao

**Juízo da 4ª Vara Cível**  
**do Foro Regional IV - Lapa**

Ref.: Honorários Periciais

Autos nº 1014199-42.2016.8.26.0004

Procedimento Comum

Maria das Graças de Aquino x José Bandeira de Lima

Exmo/a. Sr/a. Dr/a. Juiz/a de Direito,

A **Defensoria Pública do Estado de São Paulo**, vem, pelo Defensor Público infra-assinado, informar que CANCELOU a reserva realizada em favor do Sr. Antonio Carlos Sampaio Araujo e realizou a reserva dos honorários periciais em favor do **Sr. Walmir Pereira Modotti**, segundo os valores estabelecidos na Deliberação nº 92 do Conselho Superior da Defensoria Pública, de 29-08-2008, e o patamar de rateio fixado pelo Juízo.

Por fim, destaca que a Coordenação aguarda a comunicação do juízo acerca da realização do trabalho pericial a contento, por intermédio de ofício, conforme determina o artigo 2º, IV, de aludida Deliberação.

Sem mais, aproveito a oportunidade para renovar os nossos votos de elevada estima e apreço.

Cordialmente,

**Paulo André Costa Carvalho Matos**  
**Defensor Público do Estado**  
**Coordenador da Regional Norte-Oeste**



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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

RUA CLEMENTE ÁLVARES, 100, LAPA - CEP 05074-050, FONE: (11) 3834-6528, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: LAPA4CV@TJSP.JUS.BR

**DECISÃO**

Processo nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Juiz de Direito: Dr. Baiardo de Brito Pereira Junior

Vistos.

Intime-se o perito a realizar a perícia, bem como para informar, diretamente às partes, a data, horário e local de início dos trabalhos.

Advirta-se, ainda, que o prazo para a entrega do laudo será de 30 dias, contados a partir de então.

São Paulo, data da assinatura digital no sistema.

**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 0644/2019, foi disponibilizado na página 3534-3535 do Diário da Justiça Eletrônico em 27/09/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vistos. Intime-se o perito a realizar a perícia, bem como para informar, diretamente às partes, a data, horário e local de início dos trabalhos. Advirta-se, ainda, que o prazo para a entrega do laudo será de 30 dias, contados a partir de então."

SÃO PAULO, 27 de setembro de 2019.

Rossana Conti Iannuzzi  
Escrevente Técnico Judiciário

## INICIO DOS TRABALHOS PERICIAIS

LAPA - 4 OFICIO CIVEL

Ter, 01/10/2019 16:52

Para: walmir pereira modotti <walmirmodotti@uol.com.br>

PROCESSO Nº 1014199-42.2016.8.26.0004

PERITO WALMIR P.MODOTTI

Boa tarde,

Intimo-o dar início aos trabalhos periciais, observando o prazo de 30 dias para entrega do laudo, nos termos da decisão de fls.164.

Solicito informar quando do protocolamento do laudo ou petição nos autos, via e-mail para agilizar a juntada.

Att.

chefe de seção judiciário

4º Ofício Cível Foro Regional IV-LAPA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

**AUTOS Nº 1014199-42.2016.8.26.0004**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO PROCEDIMENTO COMUM**, requerido por **MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, em face de **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência para dizer que tomou ciência do R. Despacho de fls., e dará início aos trabalhos a partir da presente data.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 07 de outubro de 2019.

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
CREA 128.880/D

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL IV - LAPA - COMARCA DA CAPITAL - SÃO  
PAULO**

**AUTOS Nº: 1014199-42.2016.8.26.0004**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO PROCEDIMENTO COMUM**, requerido por **MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, em face de **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado para a metade ideal (50%) do terreno, e o valor das benfeitorias edificadas exclusivamente pela Requerente e pelo Requerido, conforme R. Determinação de fls. 89/95, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Rua Tarcon, nº 302, Jardim Adelfiore, São Paulo**.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 09 de dezembro de 2019.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128.880/D**

## RESUMO

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL (terreno e benfeitorias):

Matrícula 95.143 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Rua Tarcon, nº 302, Jardim Adelfiore, São Paulo.

R\$ 365.000,00

*(trezentos e sessenta e cinco mil reais)*

### VALOR DA METADE IDEAL (50%) DO TERRENO:

R\$ 70.000,00

*(setenta mil reais)*

### VALOR DAS BENFEITORIAS REALIZADAS PELA REQUERENTE:

R\$ 130.500,00

*(cento e trinta mil e quinhentos reais)*

### VALOR DAS BENFEITORIAS REALIZADAS PELO REQUERIDO:

R\$ 94.500,00

*(noventa e quatro mil e quinhentos reais)*

Base: DEZEMBRO / 2019

## FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

**I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para a metade ideal (50%) do terreno, e o valor das benfeitorias edificadas exclusivamente pela Requerente e pelo Requerido, conforme R. Determinação de fls. 89/95, para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO PROCEDIMENTO COMUM**, requerido por **MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, em face de **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**:

Um terreno situado na Rua Quatorze, constituído pelo lote nº 107 da quadra I, do Jardim Adelfiore, no distrito de Perus, com área de 175,00 m<sup>2</sup>, medindo 7,00 metros de frente para a Rua Quatorze, do lado direito mede 25,00 metros e confina com o lote nº 106, do lado esquerdo, mede 25,00 metros e confina com o lote nº 108, e nos fundos mede 7,00 metros e confina com o lote nº 23. Matriculado no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 95.143.

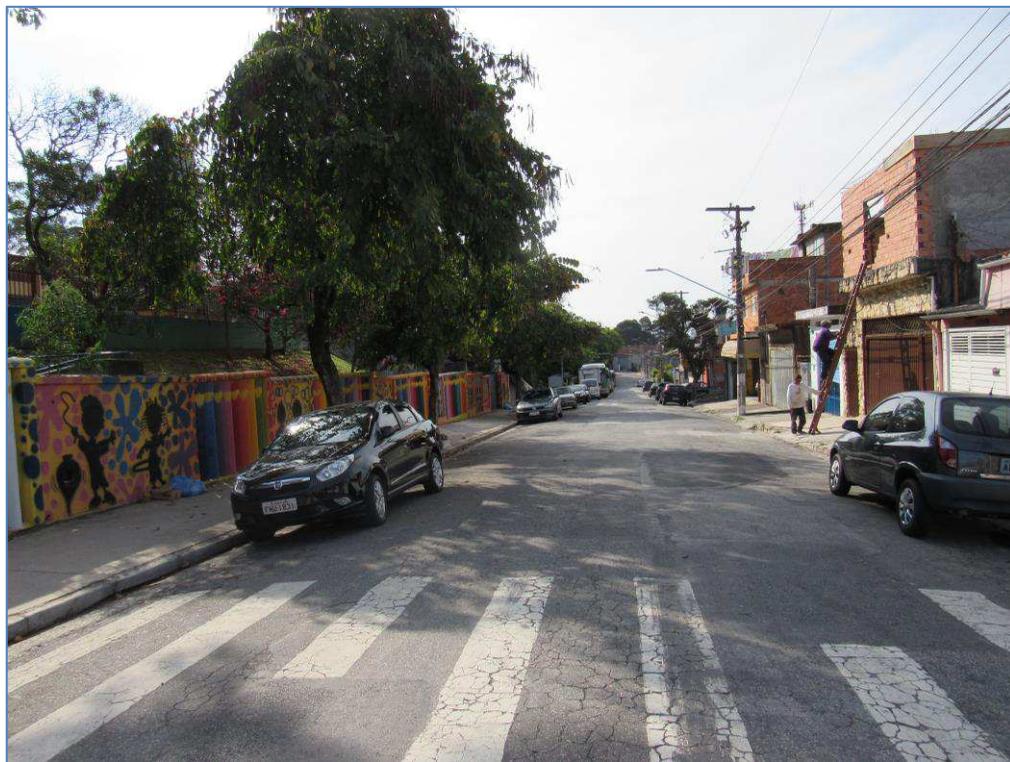
**II - VISTORIA**

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia. O Sr. Nelson, a Sra. Maria das Graças e a Sra. Cida, esposa do Sr. José, franquearam o acesso ao imóvel e acompanharam as vistorias.

**2.1 - LOCAL****2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO**



## FOTOS 02/03



RUA TARCON,  
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

**2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL**

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

Rua Tarcon, nº 302:

<b>ZONA:</b> .....	<b>ZM</b>
<b>SETOR:</b> .....	<b>187</b>
<b>QUADRA:</b> .....	<b>240</b>
<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:</b> .....	<b>187.240.0107-3</b>
<b>ÍNDICE FISCAL:</b> .....	<b>R\$ 129,37 / 2019</b>

Os Dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da Quadra Fiscal, são mostrados a seguir:

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 187.240.0107-3</b>			
<b>Local do Imóvel:</b>			
R TARCON, 258 - LT 107 QD I JD ADELFIÖRE ANTIGO N 302 CEP 05223-070 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b>			
R TARCON, 258 - LT 107 QD I JD ADELFIÖRE ANTIGO N 302 CEP 05223-070			
<b>Contribuinte(s):</b>			
CPF 759.137.638-15 FERNANDO SATORI MATSUMORI			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	175	Testada (m):	7,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1.0000
Área total (m²):	175		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	72	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	72	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1995		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	129,00		
- da construção:	691,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	22.575,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	30.847,00		
Base de cálculo do IPTU:	53.422,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.</p>			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/02/2020, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			
<b>Data de Emissão:</b>	22/11/2019		
<b>Número do Documento:</b>	2.2019.002787710-1		
<b>Solicitante:</b>	WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)		



## 2.1.3 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. Porções do território localizadas na Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana. A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frente mínima (m)	Área mínima (m <sup>2</sup> )	Frente máxima (m)	Área máxima (m <sup>2</sup> )	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUUP				
	ZEUa	20	1.000	150	20.000	
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
	ZEMP					
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
ZDE-2		10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros <sup>2</sup> )	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros <sup>2</sup>	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros <sup>2</sup>		Frente (f)	Fundos e Laterais	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
ZEMP		0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
ZDE-2		0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA	
ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA	
	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA	

#### **2.1.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

#### **2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO**

O local apresenta características de porções do território da Zona Mista (ZM), destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, hospitais, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Rua José Mauro de Vasconcelos e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados.

### **2.2 - DO IMÓVEL**

#### **2.2.1 - TERRENO**

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Topografia: Em declive;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Regular;
Frente: 7,00 m;
Profundidade equivalente: 25,00 m;
Área: 175,00 m <sup>2</sup> .

## 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobradada com características de uso misto, residencial e comercial, contendo pavimento térreo, dois pavimentos inferiores e porão no embasamento, subdividida conforme descrição a seguir:

**- Casa 1 (edificada exclusivamente pela autora):** constituída de salão, área coberta com churrasqueira e banheiros no pavimento térreo, dois dormitórios sendo uma suíte, sala, cozinha, banheiro e área de serviço no 1º pavimento inferior, encerrando a área total construída homogeneizada de 152,72 m<sup>2</sup>, idade física estimada de 27 anos, podendo ser classificada como "1.2.3 - Casa Padrão Econômico", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "E" - Necessitando de reparos simples.

**- Casa 2 (edificada exclusivamente pelo requerido):** constituída de salão (garagem) no pavimento térreo, área coberta nos fundos do 1º pavimento inferior, três dormitórios sendo uma suíte, sala, cozinha, banheiro e área de serviço no 2º pavimento inferior, encerrando a área total construída

homogeneizada de 105,34 m<sup>2</sup>, idade física estimada de 27 anos, podendo ser classificada como "1.2.3 - Casa Padrão Econômico", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "E" - Necessitando de reparos simples.

**- Porão/Embasamento (edificado em conjunto pelas partes): constituído por um cômodo (sala/cozinha), 2 (dois) banheiros e área de serviço,** encerrando a área total construída de 40,00 m<sup>2</sup>, idade física estimada de 27 anos, podendo ser classificado como "1.2.3 - Casa Padrão Econômico", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadram-se na referência "F" - Necessitando de reparos, de simples a importantes.

As características construtivas e de acabamento do imóvel, objeto da presente Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

## CROQUI



- Edificação realizada exclusivamente pela autora.
- Edificação realizada exclusivamente pelo requerido.
- Edificação realizada em conjunto pelas partes.

RUA TARCON, Nº 302

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/12/2019 às 15:58, sob o número WLAP19702024129. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014199-42.2016.8.26.0004 e código KJmJFdnp.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

**FOTO 04**

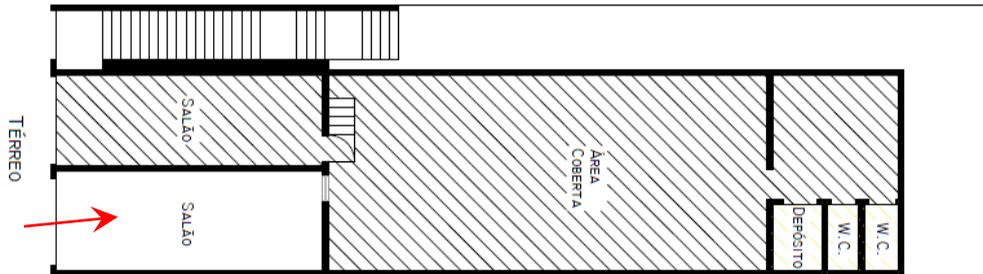
**RUA TARCON, N° 302**



**FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.**

**FOTO 05**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



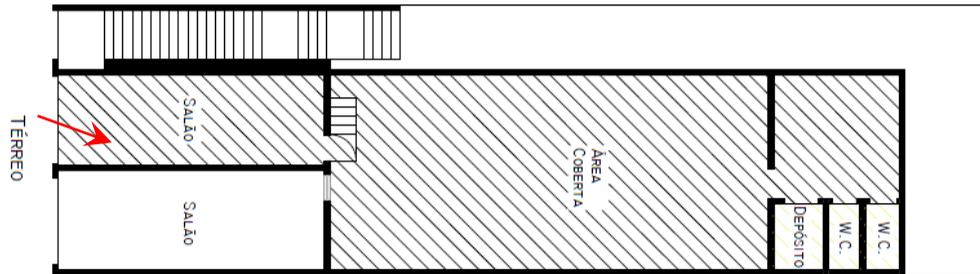
**RUA TARCON, Nº 302 - PAVIMENTO TÉRREO - REQUERIDO**



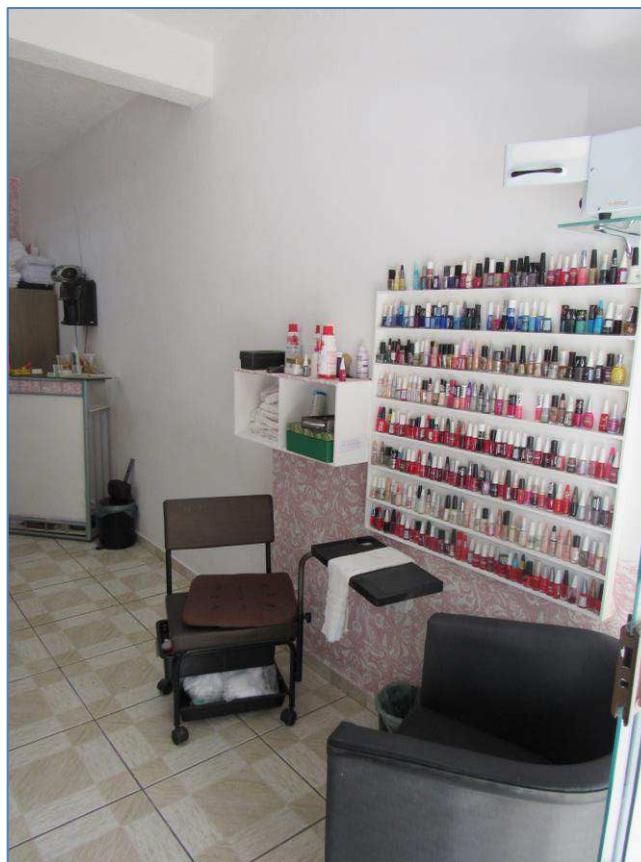
**SALÃO 1.**

**FOTO 06**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



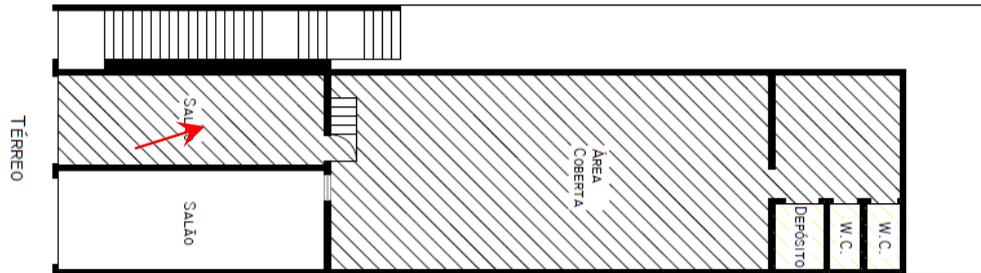
**RUA TARCON, Nº 302 - PAVIMENTO TÉRREO - AUTORA**



**SALÃO 2.**

**FOTO 07**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



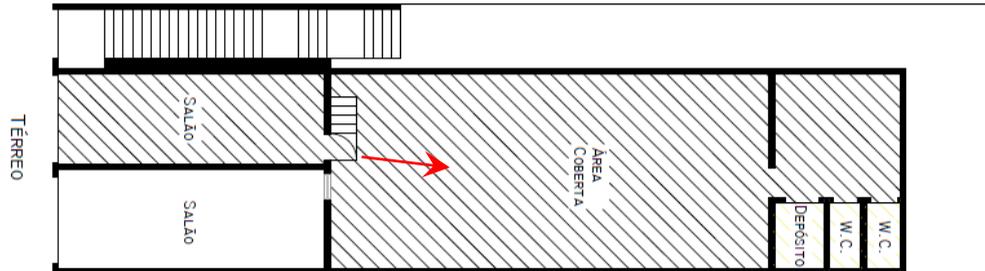
**RUA TARCON, Nº 302 - PAVIMENTO TÉRREO - AUTORA**



**OUTRA VISTA DO SALÃO 2.**

**FOTO 08**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



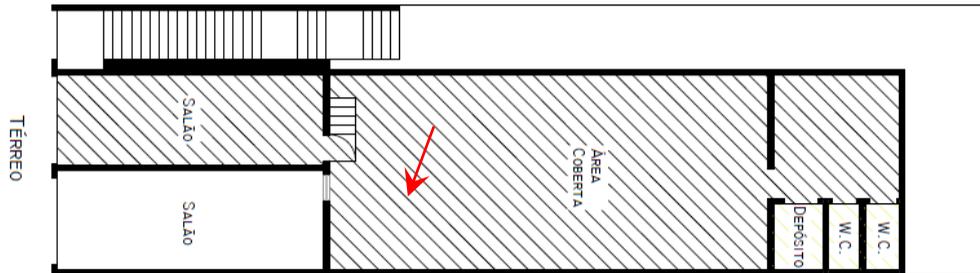
**RUA TARCON, Nº 302 - PAVIMENTO TÉRREO - AUTORA**



**TERRAÇO / ÁREA COBERTA.**

**FOTO 09**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



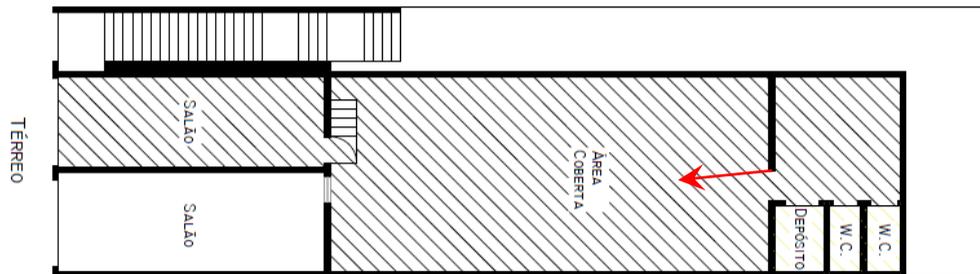
**RUA TARCON, Nº 302 - PAVIMENTO TÉRREO - AUTORA**



**OUTRA VISTA DO TERRAÇO / ÁREA COBERTA.**

**FOTO 10**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



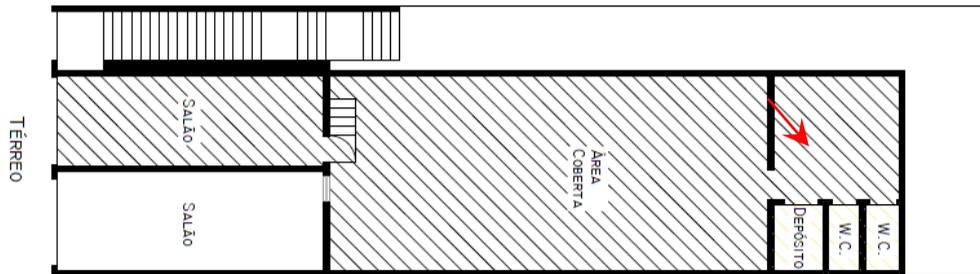
**RUA TARCON, Nº 302 - PAVIMENTO TÉRREO - AUTORA**



**OUTRA VISTA DO TERRAÇO / ÁREA COBERTA.**

**FOTO 11**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



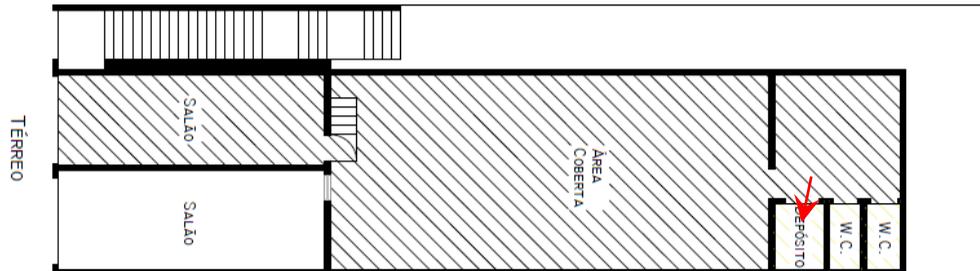
**RUA TARCON, Nº 302 - PAVIMENTO TÉRREO - AUTORA**



**OUTRA VISTA DO TERRAÇO / ÁREA COBERTA.**

**FOTO 12**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



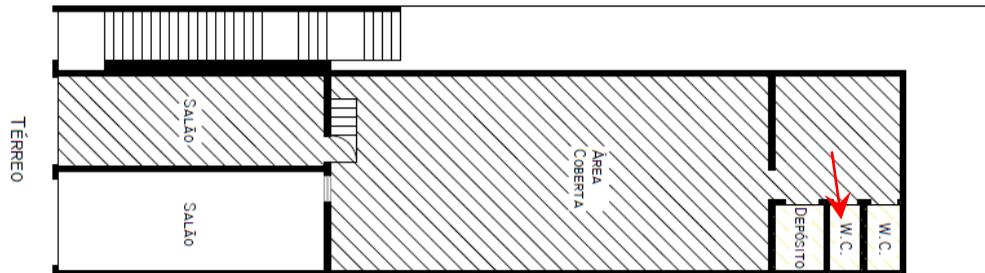
**RUA TARCON, Nº 302 - PAVIMENTO TÉRREO - AUTORA**



**DEPÓSITO.**

**FOTO 13**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



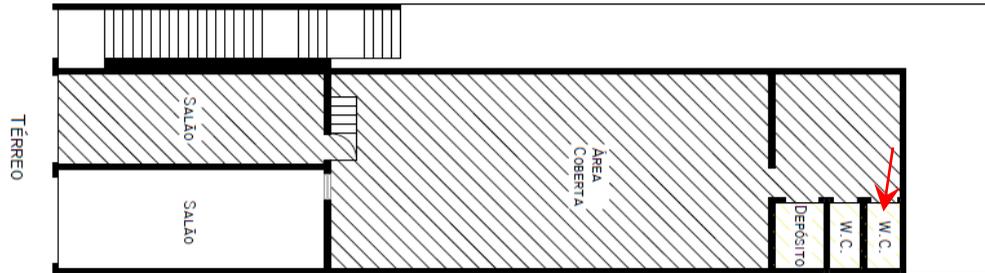
**RUA TARCON, Nº 302 - PAVIMENTO TÉRREO - AUTORA**



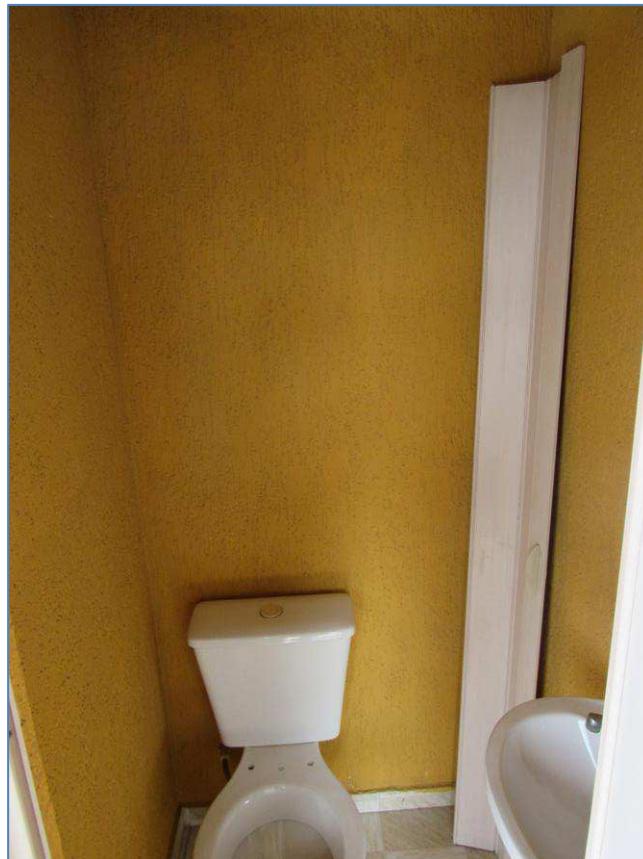
**BANHEIRO.**

**FOTO 14**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



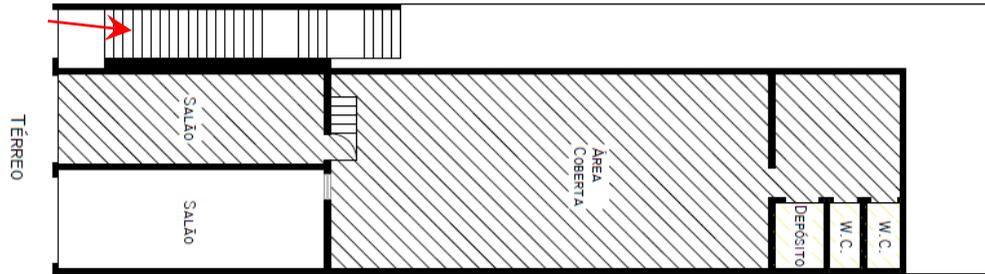
**RUA TARCON, Nº 302 - PAVIMENTO TÉRREO - AUTORA**



**BANHEIRO.**

**FOTO 15**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



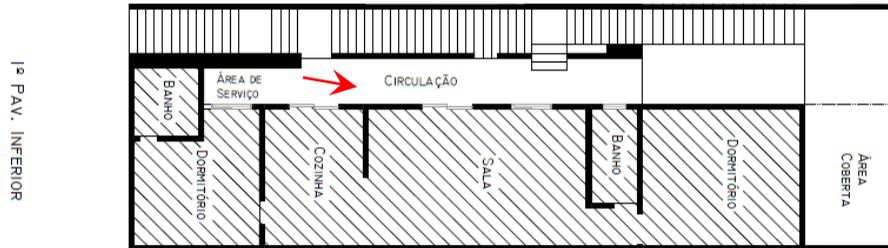
**RUA TARCON, Nº 302 - PAVIMENTO TÉRREO - ÁREA COMUM**



**ACESSO AOS PAVIMENTOS INFERIORES.**

**FOTO 16**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



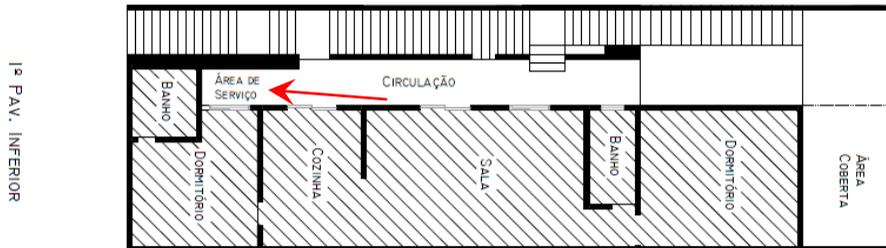
RUA TARCON, Nº 302 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - AUTORA



CIRCULAÇÃO.

**FOTO 17**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



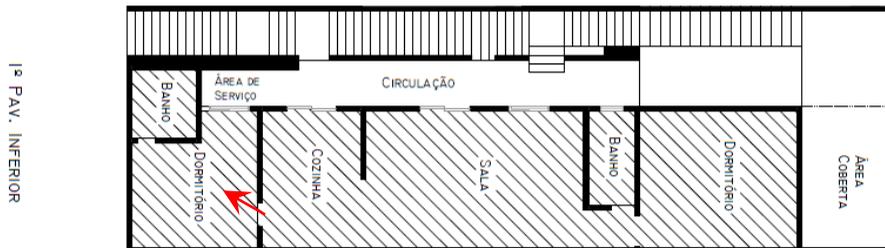
RUA TARCON, Nº 302 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - AUTORA



ÁREA DE SERVIÇO.

**FOTO 18**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



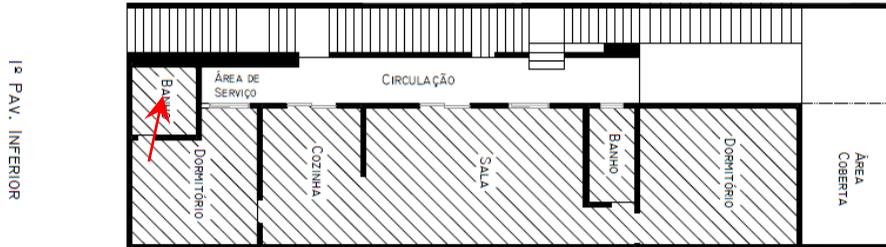
**RUA TARCON, Nº 302 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - AUTORA**



**DORMITÓRIO - SUÍTE.**

**FOTO 19**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



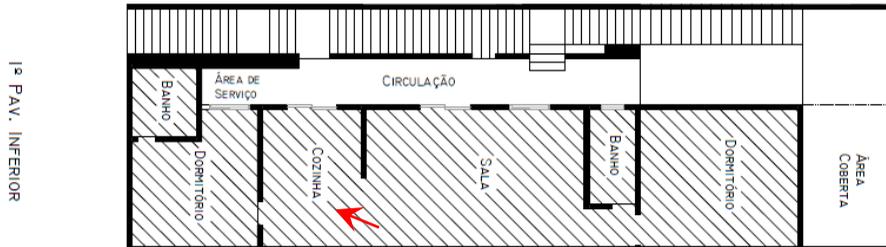
**RUA TARCON, Nº 302 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - AUTORA**



**BANHEIRO - SUÍTE.**

**FOTO 20**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



**RUA TARCON, Nº 302 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - AUTORA**

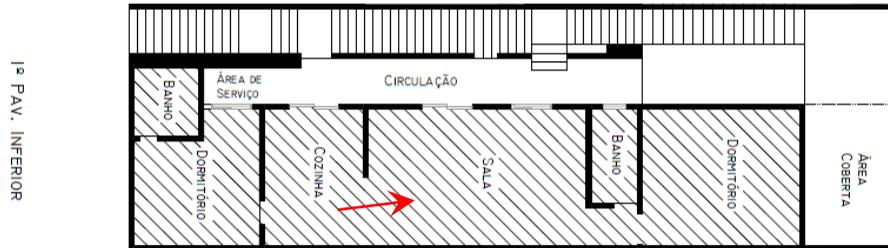


**COZINHA.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/12/2019 às 15:58, sob o número WLAP19702024129. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014199-42.2016.8.26.0004 e código KJmJFdnp.

**FOTO 21**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



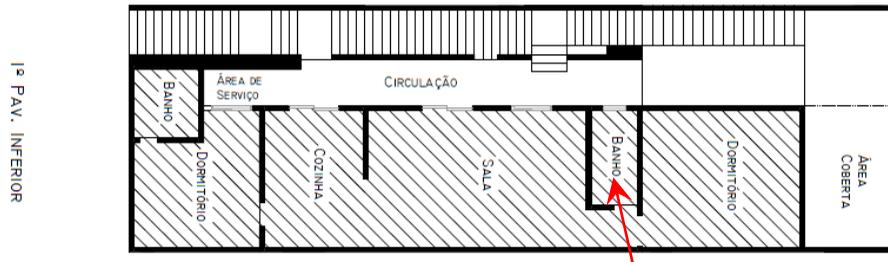
**RUA TARCON, Nº 302 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - AUTORA**



**SALA.**

**FOTO 22**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



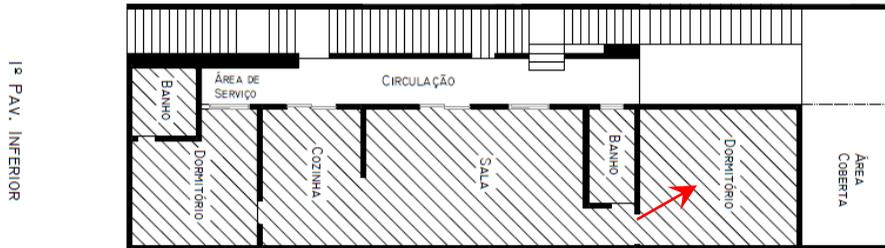
**RUA TARCON, Nº 302 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - AUTORA**



**BANHEIRO SOCIAL.**

**FOTO 23**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



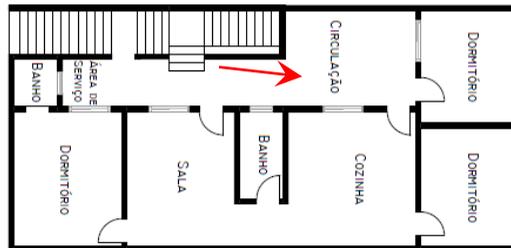
**RUA TARCON, Nº 302 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - AUTORA**



**DORMITÓRIO.**

**FOTO 24**

*Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.*



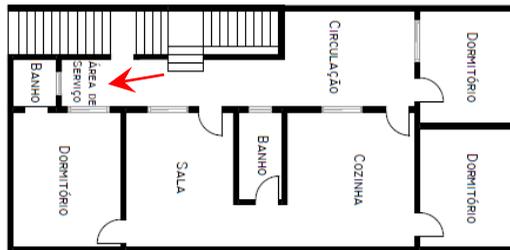
**RUA TARCON, Nº 302 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - REQUERIDO**



**CIRCULAÇÃO.**

**FOTO 25**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



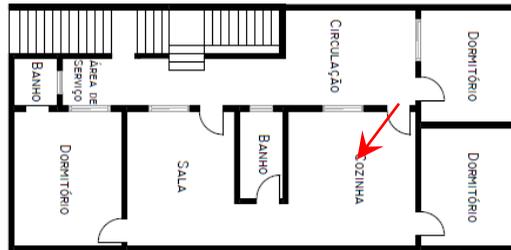
**RUA TARCON, Nº 302 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - REQUERIDO**



**ÁREA DE SERVIÇO.**

## FOTO 26

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



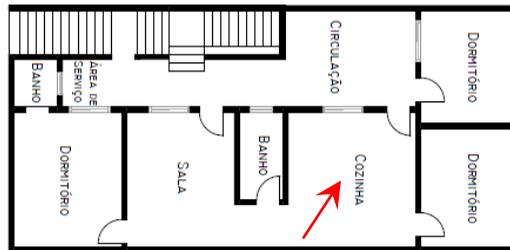
**RUA TARCON, Nº 302 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - REQUERIDO**



**COZINHA.**

## FOTO 27

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



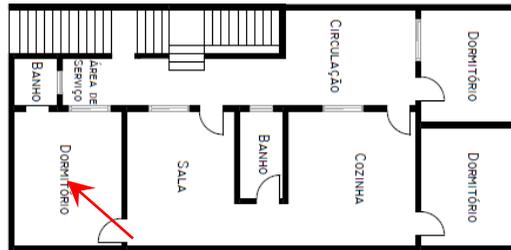
RUA TARCON, Nº 302 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - REQUERIDO



OUTRA VISTA DA COZINHA.

## FOTO 28

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



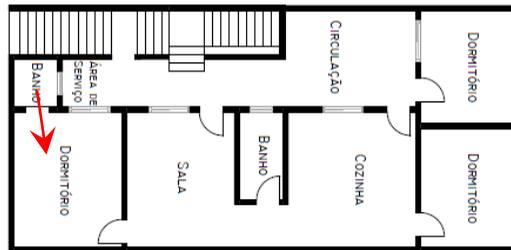
**RUA TARCON, Nº 302 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - REQUERIDO**



**DORMITÓRIO - SUÍTE.**

## FOTO 29

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



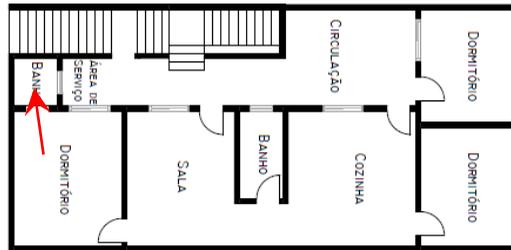
**RUA TARCON, Nº 302 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - REQUERIDO**



**OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO - SUÍTE.**

**FOTO 30**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



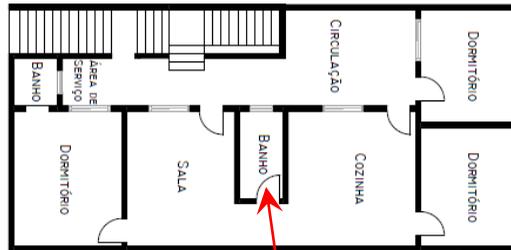
**RUA TARCON, Nº 302 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - REQUERIDO**



**BANHEIRO - SUÍTE.**

**FOTO 31**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



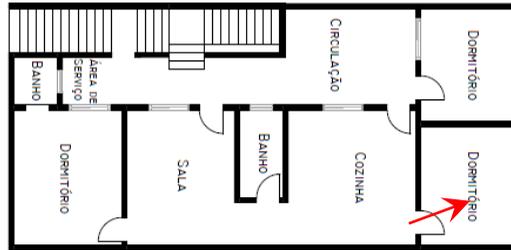
**RUA TARCON, Nº 302 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - REQUERIDO**



**BANHEIRO SOCIAL.**

**FOTO 32**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



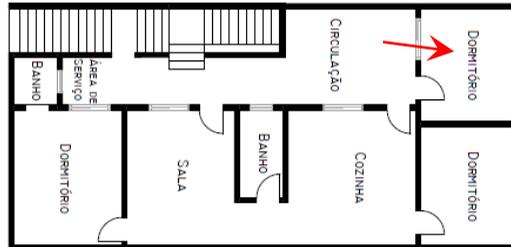
**RUA TARCON, Nº 302 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - REQUERIDO**



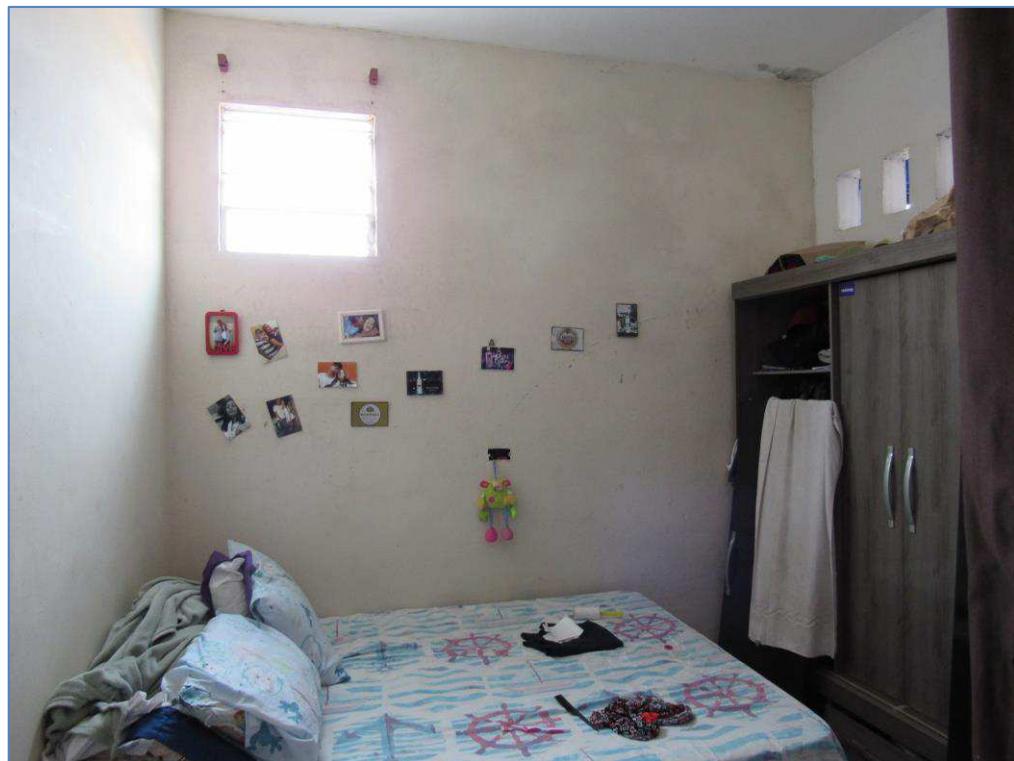
**DORMITÓRIO.**

**FOTO 33**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



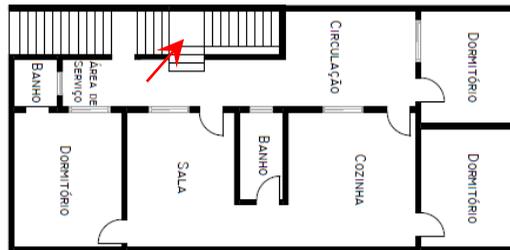
**RUA TARCON, Nº 302 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - REQUERIDO**



**DORMITÓRIO.**

## FOTO 34

*Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.*



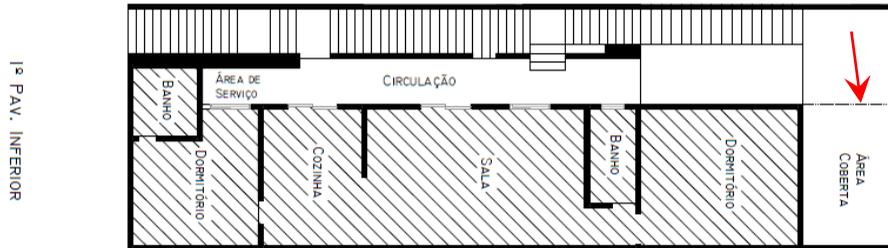
**RUA TARCON, Nº 302 - 2º PAVIMENTO INFERIOR - REQUERIDO**



**ESCADA DE ACESSO AO TERRAÇO, NO 1º PAVIMENTO INFERIOR.**

**FOTO 35**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



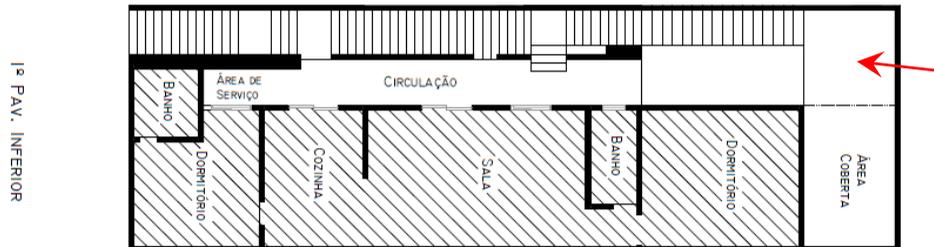
**RUA TARCON, Nº 302 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - REQUERIDO**



**TERRAÇO / ÁREA COBERTA.**

**FOTO 36**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



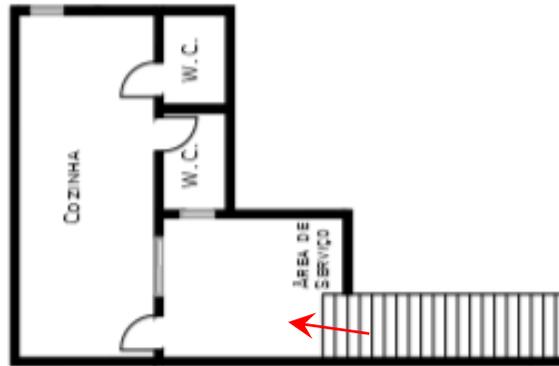
**RUA TARCON, Nº 302 - 1º PAVIMENTO INFERIOR - REQUERIDO**



**OUTRA VISTA DO TERRAÇO / ÁREA LIVRE.**

## FOTO 37

*Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.*



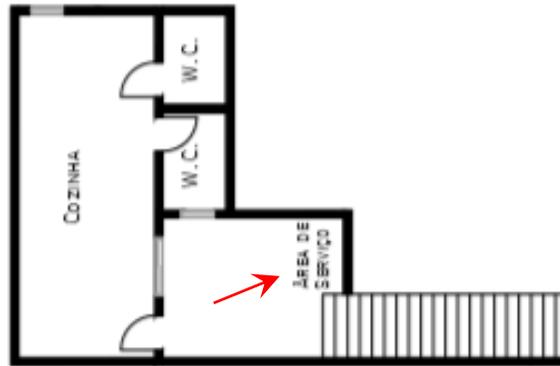
**RUA TARCON, Nº 302 - PORÃO - EM CONJUNTO ENTRE AS PARTES**



**HALL DE ENTRADA.**

**FOTO 38**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



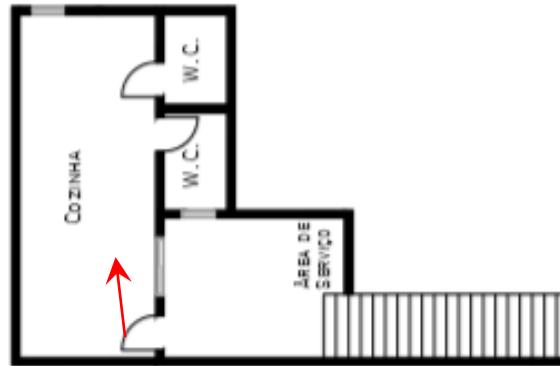
RUA TARCON, Nº 302 - PORÃO - EM CONJUNTO ENTRE AS PARTES



ÁREA DE SERVIÇO.

## FOTO 39

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



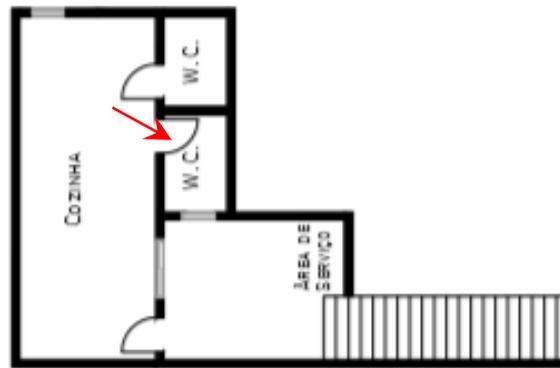
RUA TARCON, Nº 302 - EM CONJUNTO ENTRE AS PARTES



COZINHA.

## FOTO 40

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



RUA TARCON, Nº 302 - PORÃO - EM CONJUNTO ENTRE AS PARTES



BANHEIRO.

### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

#### 3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

**ibape SP** INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
Qualidade em perícias e avaliações

**TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.**

**Tabela I - Grupos I e II**

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F <sub>r</sub>	P <sub>m</sub>	P <sub>máx</sub>	"f"	"p"	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>					
Grupo I - Zonas de uso residencial popular	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II - Zonas ocupação vertical	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10	Mínimo	-			Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior máximo.
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	10	Mínimo	-			Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	900 - 2.500 (1)*	
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	10	Mínimo	-			Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2500	1.200 - 4.000 (1)*	

**ibape SP** INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
Qualidade em perícias e avaliações

**Tabela 2 - Grupos III e IV**

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F <sub>r</sub>	P <sub>m</sub>	P <sub>máx</sub>	"f"	"p"	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>					
Grupo III - Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV - Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 26.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000		

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)]. (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites:  $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})]. (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

para:  $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C<sub>e</sub>" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

### 3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$V_u = R\$ 800,11/m^2$$

*(oitocentos reais e onze centavos por metro quadrado)*

### 3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

#### A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

**B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:**

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação ( $I_e$ ), e a vida referencial ( $I_r$ ) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico;

paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

### 3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004.

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

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

## IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 175,00 m<sup>2</sup>

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 800,11/m<sup>2</sup> (\*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 175,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 800,11/\text{m}^2$$

$$\underline{VT = \text{R\$ } 140.019,25}$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 140.000,00$$

(cento e quarenta mil reais).

(\*) OBS: O valor unitário, de R\$ 800,11/m<sup>2</sup> (oitocentos reais e onze centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 1</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/12/2019	
SETOR : 187	QUADRA : 067	ÍNDICE DO LOCAL : 134,55	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Alelu		NÚMERO : 156	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Adelfiore	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	150,00	TESTADA - (cf) m	6,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	138,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes		
COEF. PADRÃO: 1,056	IDADE REAL : 45 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,452	CUSTO BASE (R\$): 1.432,92
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	94.385,09	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 253.655,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Janio Imóveis		
CONTATO :	corretor		TELEFONE : (11)-32275555
OBSERVAÇÃO :			

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,04	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,04	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20	
		VALOR UNITÁRIO : 892,70
		HOMOGENEIZAÇÃO : 712,94
		VARIAÇÃO : 0,7988
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0009



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 2</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/12/2019	
SETOR : 187	QUADRA : 242	ÍNDICE DO LOCAL : 139,72	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Alelu		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Adelfiore	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	150,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 170.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Global Imóveis		
CONTATO :	corretor		TELEFONE : (11)-39748665
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,07	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,04	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,11		
		VALOR UNITÁRIO :	1.020,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	868,99
		VARIAÇÃO :	0,8519
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0009



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/12/2019	
SETOR : 187	QUADRA : 242	ÍNDICE DO LOCAL : 139,72	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Cavalo Marinho		NÚMERO : 703	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Adelfiore	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 145.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	AF de Andrade Imóveis	
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-39753713
OBSERVAÇÃO :		

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,07	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,11	
		VALOR UNITÁRIO : 1.044,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 850,66
		VARIAÇÃO : 0,8148
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0008



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/12/2019	
SETOR : 187	QUADRA : 242	ÍNDICE DO LOCAL : 139,72	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Cavalão Marinho		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Adelfiore	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	100,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes		
COEF. PADRÃO: 1,056	IDADE REAL : 20 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,636	CUSTO BASE (R\$): 1.432,92
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	96.237,20	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 270.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Hosana Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-44451865	
OBSERVAÇÃO :			

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,07	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,20	
		VALOR UNITÁRIO : 1.174,10
		HOMOGENEIZAÇÃO : 852,31
		VARIAÇÃO : 0,7259
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0007



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/12/2019	
SETOR : 187	QUADRA : 248	ÍNDICE DO LOCAL : 138,69	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Creonte		NÚMERO : 83	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Adelfiore	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m <sup>2</sup> :	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	100,00 M <sup>2</sup>
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,056	IDADE REAL : 20	anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,735
CUSTO BASE (R\$): 1.432,92			
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	111.217,52	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:		ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 230.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Predial Imóveis		
CONTATO :	corretor		TELEFONE : (11)-39340050
OBSERVAÇÃO :			

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,07	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,16	
		VALOR UNITÁRIO : 766,26
		HOMOGENEIZAÇÃO : 593,78
		VARIAÇÃO : 0,7749
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0011



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/12/2019	
SETOR : 187	QUADRA : 043	ÍNDICE DO LOCAL : 154,21	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua João Batista Fanton		NÚMERO : 47	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Adelfiore	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	150,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	125,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes		
COEF. PADRÃO: 1,056	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,494	CUSTO BASE (R\$): 1.432,92
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	93.437,85	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Top Lar Imóveis		
CONTATO :	corretor		TELEFONE : (11)-39718457
OBSERVAÇÃO :			

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,16	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,04	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,16	
		VALOR UNITÁRIO : 877,08
		HOMOGENEIZAÇÃO : 629,89
		VARIAÇÃO : 0,7182
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0009



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/12/2019  
SETOR : 187 QUADRA : 125 ÍNDICE DO LOCAL : 179,95 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Raphael Di Sandro NÚMERO : 228  
COMP.: BAIRRO : Jardim Adelfiore CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 200,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00 M<sup>2</sup>  
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$):1.432,92  
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$): 218.065,78 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA : Revenda Imóveis  
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-38190624  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,28	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.294,67
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 799,44
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6175
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,10	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,20		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/12/2019	
SETOR : 187	QUADRA : 242	ÍNDICE DO LOCAL : 139,72	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Raphael Di Sandro		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Adelfiore	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	150,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 140.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Hosana Imóveis		
CONTATO : corretor	TELEFONE : (11)-44451865	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>		

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,07	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,04	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,16	
		VALOR UNITÁRIO : 840,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 676,34
		VARIAÇÃO : 0,8052
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0010



## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Alelu ,156	892,70	712,94	0,7986	1,0009
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Alelu ,SN	1.020,00	868,99	0,8519	1,0009
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Cavalo Marinho ,703	1.044,00	850,66	0,8148	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Cavalo Marinho ,SN	1.174,10	852,31	0,7259	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Creonte ,83	766,26	593,78	0,7749	1,0011
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua João Batista Fanton ,47	877,08	629,89	0,7182	1,0009
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Raphael Di Sandro ,228	1.294,67	799,44	0,6175	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Raphael Di Sandro ,SN	840,00	676,34	0,8052	1,0010

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Tarcon

DATA : 06/12/2019

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

IC.: 187.240.0107-3

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

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

### FATORES

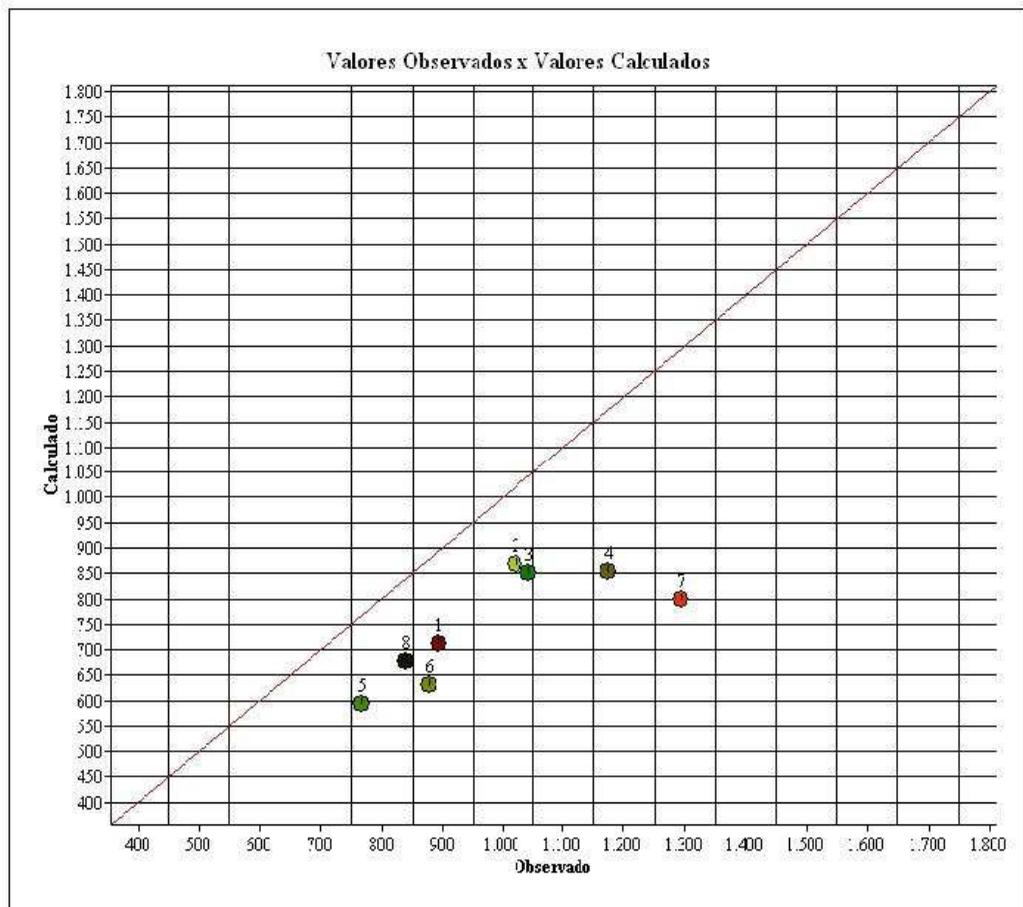
FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	129,37
<input type="checkbox"/> Testada	7,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos de 10% até 20%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	892,70	712,94
2	1.020,00	868,99
3	1.044,00	850,66
4	1.174,10	852,31
5	766,26	593,78
6	877,08	629,89
7	1.294,67	799,44
8	840,00	676,34

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Tarcon 302 Jardim Adelfiore SAO PAULO - SP Data : 06/12/2019  
 Cliente : Avaliação  
 Área m<sup>2</sup> : 175,00 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 988,60  
 Desvio Padrão : 179,40  
 - 30% : 692,02  
 + 30% : 1.285,18

Coefficiente de Variação : 18,1500

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 748,04  
 Desvio Padrão : 108,76  
 - 30% : 523,63  
 + 30% : 972,46

Coefficiente de Variação : 14,5400

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 748,04

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 800,11000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0700

VALOR TOTAL (R\$): 140.020,05

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 693,63

INTERVALO MÍNIMO : 710,39

INTERVALO MÁXIMO : 802,45

INTERVALO MÁXIMO : 889,83

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

**4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS****- Casa 1 (edificada exclusivamente pela autora)**

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "1.2.3 - Casa Padrão Econômico", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,786 x R8-N

$V_u = 0,786 \times R\$ 1.432,92/m^2 = R\$ 1.126,27/m^2$

Área Construída: 152,72 m<sup>2</sup>

Idade: 27 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:  $VB1 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$

Onde:

VB1 = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 152,72 m<sup>2</sup>;

V<sub>u</sub> = valor unitário = R\$ 1.126,27/m<sup>2</sup>;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 27 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) - Necessitando de reparos simples;

K = 0,604.

Substituindo e calculando:

$VB1 = 152,72 \text{ m}^2 \times R\$ 1.126,27 /\text{m}^2 \times (0,20 + 0,604 \times (1 - 0,20))$
$VB1 = R\$ 117.544,40$

Ou, em números redondos:

$$VB1 = R\$ 117.000,00$$

(cento e dezessete mil reais).

**- Casa 2 (edificada exclusivamente pelo requerido)**

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "1.2.3 - Casa Padrão Econômico", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,786 x R8-N

$$Vu = 0,786 \times R\$ 1.432,92/\text{m}^2 = R\$ 1.126,27/\text{m}^2$$

Área Construída: 105,34 m<sup>2</sup>

Idade: 27 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:  $VB2 = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$

Onde:

VB2 = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 105,34 m<sup>2</sup>;

$V_u$  = valor unitário = R\$ 1.126,27/m<sup>2</sup>;

$R$  = valor residual = 0,20;

$X$  = Idade = 27 anos;

$I_r$  = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) - Necessitando de reparos simples;

$K$  = 0,604.

Substituindo e calculando:

$VB_2 = 105,34 \text{ m}^2 \times R\$ 1.126,27 /\text{m}^2 \times (0,20 + 0,604 \times (1 - 0,20))$
-----------------------------------------------------------------------------------------------------

<u><math>VB_2 = R\\$ 81.055,72</math></u>
-------------------------------------------

Ou, em números redondos:

**$VB_2 = R\$ 81.000,00$**

*(oitenta e um mil reais).*

**- Porão/Embasamento (edificado em conjunto entre as partes)**

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "1.2.3 - Casa Padrão Econômico", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1.056 x R8-N

$V_u = 0,786 \times R\$ 1.432,92/\text{m}^2 = R\$ 1.126,27/\text{m}^2$

Área Construída: 40,00 m<sup>2</sup>

Idade: 27 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:  $VB3 = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$

Onde:

VB3 = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 105,34 m<sup>2</sup>;

Vu = valor unitário = R\$ 1.126,27/m<sup>2</sup>;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 27 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (F) - Necessitando de reparos, de simples a importantes;

K = 0,493.

Substituindo e calculando:

$VB3 = 40,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.126,27 / \text{m}^2 \times (0,20 + 0,493 \times (1 - 0,20))$
<u><math>VB3 = \text{R\\$ } 26.778,19</math></u>

Ou, em números redondos:

**VB3 = R\$ 27.000,00**

*(vinte e sete mil reais).*

**4.3 - VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS EXECUTADAS EXCLUSIVAMENTE PELA AUTORA, PELO REQUERIDO E EM CONJUNTO ENTRE AS PARTES:**

**VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS EXECUTADAS PELA AUTORA**

O valor total das benfeitorias realizadas pela autora corresponde a área total construída exclusivamente por ela, somado da metade do valor do Porão/Embasamento, construído em conjunto pelas partes, conforme segue:

Benfeitorias edificadas exclusivamente pela autora: R\$ 117.000,000

Metade ideal do porão edificado em conjunto entre as partes: R\$ 27.000,00 x  
0,50 = R\$ 13.500,00

**VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS EXECUTADAS PELA AUTORA**

**R\$ 130.500,00**

(cento e trinta mil e quinhentos reais)

**VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS EXECUTADAS PELO REQUERIDO**

O valor total das benfeitorias realizadas pelo requerido corresponde a área total construída exclusivamente por ele, somado da metade do valor do Porão/Embasamento, construído em conjunto pelas partes, conforme segue:

Benfeitorias edificadas exclusivamente pelo requerido: R\$ 81.000,000

Metade ideal do porão edificado em conjunto entre as partes: R\$ 27.000,00 x  
0,50 = R\$ 13.500,00

**VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS EXECUTADAS PELO REQUERIDO****VB= R\$ 94.500,00**

(noventa e quatro e quinhentos reais)

**4.4 - VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS**

O valor total das benfeitorias corresponde a somatória do construído exclusivamente e em conjunto entre as partes:

**VTB= R\$ 225.000,00**

(duzentos e vinte e cinco mil reais)

**4.5 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 140.000,00 + R\$ 225.000,00 = \underline{R\$ 365.000,00}$$

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:****R\$ 365.000,00***(trezentos e sessenta e cinco mil reais)*

DEZEMBRO / 2019

**V - CONCLUSÃO**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para a metade ideal (50%) do terreno, e o valor das benfeitorias edificadas exclusivamente pela Requerente e pelo Requerido, conforme R. Determinação de fls. 89/95, nos termos dos **AUTOS DO PROCEDIMENTO COMUM**, requerido por **MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, em face de **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, corresponde a:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL (terreno e benfeitorias):**

Matrícula 95.143 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo  
Rua Tarcon, nº 302, Jardim Adelfiore, São Paulo.

R\$ 365.000,00

*(trezentos e sessenta e cinco mil reais)*

**VALOR DA METADE IDEAL (50%) DO TERRENO:**

R\$ 70.000,00

*(setenta mil reais)*

**VALOR DAS BENFEITORIAS REALIZADAS PELA REQUERENTE:**

R\$ 130.500,00

*(cento e trinta mil e quinhentos reais)*

**VALOR DAS BENFEITORIAS REALIZADAS PELO REQUERIDO:**

R\$ 94.500,00

*(noventa e quatro mil e quinhentos reais)*

**Base: DEZEMBRO / 2019**

## VI - QUESITOS

### 6.1 - QUESITOS DA REQUERENTE - FLS. 79/70

1. Quanto vale o terreno?

Resposta: O terreno alcançou o valor total de mercado de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) - válido para dezembro / 2019.

2. Quanto vale o imóvel da Requerente?

Resposta: as benfeitorias edificadas exclusivamente pela Requerente alcançaram o valor total de mercado de: R\$ 130.500,00 (cento e trinta mil e quinhentos reais), considerando-se o acréscimo de 50% do valor do terreno, o imóvel da Requerente alcançou o valor total de mercado de R\$ 200.500,00 (duzentos mil e quinhentos reais) - base: dezembro / 2019.

3. Quanto vale o imóvel do Requerido?

Resposta: as benfeitorias edificadas exclusivamente pelo Requerido alcançaram o valor total de mercado de: R\$ 94.500,00 (noventa e quatro mil e quinhentos reais), considerando-se o acréscimo de 50% do valor do terreno, o imóvel do Requerido alcançou o valor total de mercado de R\$ 164.500,00 (cento e sessenta e quatro mil e quinhentos) - base: dezembro / 2019.

## 6.1 - QUESITOS DA REQUERENTE - FLS. 104/105

1. Queira o Sr. Perito descrever detalhadamente as construções, individualizando (parte autora e ré), pertences e atributos valores a cada parte avaliada? Qual a proporção de área construída de cada parte dos condôminos?

Resposta: Trata-se de uma edificação assobradada com características de uso misto, residencial e comercial, contendo pavimento térreo, dois pavimentos inferiores e porão no embasamento, subdividida conforme descrição a seguir:

**- Casa 1 (edificada exclusivamente pela autora):** constituída de salão, área coberta com churrasqueira e banheiros no pavimento térreo, dois dormitórios sendo uma suíte, sala, cozinha, banheiro e área de serviço no 1º pavimento inferior, encerrando a área total construída homogeneizada de 152,72 m<sup>2</sup>, idade física estimada de 27 anos, podendo ser classificada como "1.2.3 - Casa Padrão Econômico", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "E" - Necessitando de reparos simples.

**- Casa 2 (edificada exclusivamente pelo requerido):** constituída de salão (garagem) no pavimento térreo, área coberta nos fundos do 1º pavimento inferior, três dormitórios sendo uma suíte, sala, cozinha, banheiro e área de serviço no 2º pavimento inferior, encerrando a área total construída homogeneizada de 105,34 m<sup>2</sup>, idade física estimada de 27 anos, podendo ser classificada como "1.2.3 - Casa Padrão Econômico", limite médio, de acordo com

o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "E" - Necessitando de reparos simples.

**- Porão/Embasamento (edificado em conjunto pelas partes): constituído por um cômodo (sala/cozinha), 2 (dois) banheiros e área de serviço,** encerrando a área total construída de 40,00 m<sup>2</sup>, idade física estimada de 27 anos, podendo ser classificado como "1.2.3 - Casa Padrão Econômico", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadram-se na referência "F" - Necessitando de reparos, de simples a importantes.

As benfeitorias edificadas exclusivamente pela Requerente alcançaram o valor total de mercado de: R\$ 130.500,00 (cento e trinta mil e quinhentos reais), considerando-se o acréscimo de 50% do valor do terreno, o imóvel da Requerente alcançou o valor total de mercado de R\$ 200.500,00 (duzentos mil e quinhentos reais) - base: dezembro / 2019, que corresponde a 54,93% do valor total do imóvel.

As benfeitorias edificadas exclusivamente pelo Requerido alcançaram o valor total de mercado de: R\$ 94.500,00 (noventa e quatro mil e quinhentos reais), considerando-se o acréscimo de 50% do valor do terreno, o imóvel do Requerido alcançou o valor total de mercado de R\$ 164.500,00 (cento e sessenta e quatro mil e quinhentos) - base: dezembro / 2019, que corresponde a 45,07% do valor total do imóvel.

2. Quais os materiais usados na construção, acabamento, e revestimento dos imóveis? Explique individualizando-os (parte autora e ré).

Resposta: As características construtivas e de acabamento das edificações encontram-se amplamente ilustradas na documentação fotográfica acostado ao corpo do presente laudo, classificadas como "1.2.3 - Casa Padrão Econômico", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", que assim descreve: *"Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo a distribuição interna básica, composta geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples de alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em reboco, podendo ter pintura comum. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como: Pisos: cimentados, cerâmica ou caco de cerâmica. Paredes: pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto. Forros: sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum. Instalações hidráulicas: mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples. Instalações elétricas: sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns. Esquadrias: madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum".*

3. Qual o estado de conservação interna e externa das paredes e dos muros de cada construção? (reboco e/ou pintura; azulejos e/ou pisos quebrados e sem reposição; sinais de ferrugem e/ou infiltração; entre outras observações que entenda necessárias registrar).

Resposta: Conforme análises efetuadas *in loco* as edificações do pavimento térreo, 1º e 2º pavimento inferiores enquadram-se na referência "E" - Necessitando de reparos simples, a edificação do Porão/Embasamento enquadra-se na referência "F", necessitando de reparos, de simples a importantes.

4. Favor descrever o estado de conservação do mobiliário fixo normalmente existente em residências, e de forma individualizada (construção parte autora e construção parte ré), das peças sanitárias, boxes divisórios dos chuveiros, pias de cozinha, tanques da lavanderia, metais, luminárias e tomadas, portas internas e externas, janelas e vidros, armários embutidos, entre outras eventualmente existentes em cada construção, e cujo registro deva constar do laudo de constatação e avaliação do bem.

Resposta: Conforme análises efetuadas *in loco* as edificações do pavimento térreo, 1º e 2º pavimento inferiores enquadram-se na referência "E" - Necessitando de reparos simples, a edificação do Porão/Embasamento enquadra-se na referência "F", necessitando de reparos, de simples a importantes.

5. Quanto ao estado de conservação de cada construção (parte autora e ré), pode o Sr. Perito informar se o imóvel passou por melhorias? Ou seja, foram agregadas benfeitorias necessárias e/ou úteis à sua conservação?

Resposta: As edificações necessitam de reparos simples.

6. Quanto ao bem imóvel, quais as necessidades estruturais e necessidade de reforma? Em qual parte ideal (parte autora, parte ré)?

Resposta: Conforme análises efetuadas *in loco* as edificações do pavimento térreo, 1º e 2º pavimento inferiores enquadram-se na referência "E" - Necessitando de reparos simples, a edificação do Porão/Embasamento enquadra-se na referência "F", necessitando de reparos, de simples a importantes.

7. Queira o Sr. Perito descrever a área externa do imóvel (frontal, traseira e lateral do imóvel), indicando se o estado de conservação pode ser considerado ideal.

Resposta: Verificou-se que as áreas de circulação (áreas comuns), apresentam aspectos que podem ser enquadrados na referência "F" necessitando reparos, de simples a importantes.

8. Queira o Sr. Perito descrever as edificações, salão de festa, áreas de lazer, garagem correspondente a cada parte (autora e ré), e seu

respectivo valor individualizado? (discriminando o investimento de cada parte).

Resposta: O valor total das benfeitorias realizadas pela autora corresponde a área total construída exclusivamente por ela, somado da metade do valor do Porão/Embasamento, construído em conjunto pelas partes, conforme segue:

Benfeitorias edificadas exclusivamente pela autora: R\$ 117.000,000

Metade ideal do porão edificado em conjunto entre as partes: R\$ 27.000,00 x 0,50 = R\$ 13.500,00

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS EXECUTADAS PELA AUTORA:= R\$ 117.000,00 + R\$ 13.500,00 = R\$ 130.500,00 (cento e trinta mil e quinhentos reais) - dezembro /2019.

O valor total das benfeitorias realizadas pelo requerido corresponde a área total construída exclusivamente por ele, somado da metade do valor do Porão/Embasamento, construído em conjunto pelas partes, conforme segue:

Benfeitorias edificadas exclusivamente pelo requerido: R\$ 81.000,000

Metade ideal do porão edificado em conjunto entre as partes: R\$ 27.000,00 x 0,50 = R\$ 13.500,00

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS EXECUTADAS PELO REQUERIDO =  
R\$ 81.000,00 + R\$ 13.500,00 = R\$ 94.500,00 (noventa e quatro e quinhentos  
reais) - dezembro /2019.

9. Queira o Sr. Perito informar qual o valor de mercado atual do terreno, dos imóveis (individualizados), e das construções em um todo (terreno e edificações)?

Resposta: Conforme segue:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL (terreno e benfeitorias):**

**R\$ 365.000,00**

***(trezentos e sessenta e cinco mil reais)***

**VALOR TOTAL DO TERRENO:**

**R\$ 140.000,00**

***(cento e quarenta mil reais)***

**VALOR DA METADE IDEAL (50%) DO TERRENO:**

**R\$ 70.000,00**

***(setenta mil reais)***

**VALOR DAS BENFEITORIAS REALIZADAS PELA REQUERENTE:**

**R\$ 130.500,00**

***(cento e trinta mil e quinhentos reais)***

**VALOR DAS BENFEITORIAS REALIZADAS PELO REQUERIDO:****R\$ 94.500,00****(noventa e quatro mil e quinhentos reais)****VALOR DA PARTE IDEAL DA REQUERENTE NO IMÓVEL (54,93%):****R\$ 200.500,00****(duzentos mil e quinhentos reais)****VALOR DA PARTE IDEAL DO REQUERIDO NO IMÓVEL (45,07%):****R\$ 164.500,00****(cento e sessenta e quatro mil e quinhentos reais)****Base: DEZEMBRO / 2019**

10. Queira o Sr. Perito informar qual o tipo de zona comercial em que se situa o imóvel? E qual o valor do m<sup>2</sup>?

Resposta: O local integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Obtidos os elementos

comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:  $V_u = R\$ 800,11/m^2$  (oitocentos reais e onze centavos por metro quadrado de terreno).

11. Com os critérios estabelecidos n R. Sentença, e com vossa avaliação, qual a proporção de cada condômino na composição do atual valor do imóvel (edificações e terreno)? Explique individualizando-os (parte autora e ré).

Resposta: As benfeitorias edificadas exclusivamente pela Requerente alcançaram o valor total de mercado de: R\$ 130.500,00 (cento e trinta mil e quinhentos reais), considerando-se o acréscimo de 50% do valor do terreno, o imóvel da Requerente alcançou o valor total de mercado de R\$ 200.500,00 (duzentos mil e quinhentos reais) - base: dezembro / 2019, que corresponde a 54,93% do valor total do imóvel.

As benfeitorias edificadas exclusivamente pelo Requerido alcançaram o valor total de mercado de: R\$ 94.500,00 (noventa e quatro mil e quinhentos reais), considerando-se o acréscimo de 50% do valor do terreno, o imóvel do Requerido alcançou o valor total de mercado de R\$ 164.500,00 (cento e sessenta e quatro mil e quinhentos) - base: dezembro / 2019, que corresponde a 45,07% do valor total do imóvel.

12. Qual o critério, índices econômicos, adotado para avaliar os bens descritos nos autos?

Resposta: Os critérios adotados no presente laudo de avaliação obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011.

A metodologia empregada foi o Método Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

13. Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide.

Resposta: Nada a acrescentar.

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## VII - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 95 (noventa e cinco) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 09 de dezembro de 2019.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128.880/D**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL IV - LAPA - COMARCA DA CAPITAL - SÃO  
PAULO**

**AUTOS Nº: 1014199-42.2016.8.26.0004**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO PROCEDIMENTO COMUM**, requerido por **MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, em face de **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, tendo entregado seu **LAUDO** em Cartório vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para requerer se digne mandar expedir ofício à Defensoria Pública do Estado, comunicando a realização do trabalho pericial e determinando a liberação do pagamento dos honorários periciais, já reservados, conforme ofício de fls. 160, em crédito na conta corrente do perito, nos termos do inciso IV, artigo 2º, da Deliberação DPE -SP - Nº 92, de 29/agosto/2008.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 09 de dezembro de 2019.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128.880/D**


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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 3834-6528,  
São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

<b>DECISÃO</b>
----------------

Processo nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**  
 Juiz de Direito: Dr. **Renato Guanaes Simões Thomsen**

Vistos.

1) Fls. 168/262: Ciência às partes para eventual manifestação sobre o laudo pericial, no prazo de quinze dias (art. 47, §1º, do CPC).

2) Fls. 263: No que tange à relação entre o tempo do trabalho e as providências necessárias para a realização da perícia (estudo dos autos, diligências, elaboração do laudo), está evidente que, em princípio, a estimativa se mostra-se compatível com a natureza do trabalho e com as diligências exigidas no cumprimento do encargo.

Em um ponto, contudo, a estimativa merece revisão, a saber, no valor estimado para a hora trabalhada, que, segundo o IBAPE, é de R\$430,00.

Sem perder de vista a capacitação técnica e científica do perito, muito menos a dedicação a que ele se propõe a observar, não há como afastar que o valor em questão se mostra elevado, se considerado o quadro de crise atual no País e o valor dos salários e preços, em geral, revelados pela observação da realidade. Tanto é assim que a aplicação daquele valor, em 40 horas semanais, resulta na honorária de R\$ 17.200,00; e, em quatro semanas (aproximadamente um mês), R\$ 68.800,00.

Além do mais, o grau de complexidade que, a princípio, da perícia é outro fator que, decididamente, não justifica a valoração da hora naquele patamar.

Ante o exposto, e aplicado o valor de R\$ 300,00 (trezentos reais), para a hora trabalhada, e considerando que estimativa foi de 15 horas (fls. 149), com o acréscimo de 10% para cobrir as despesas, **o valor dos honorários fica arbitrado em R\$4.950,00, para os fins do item 3 da decisão de fls. 101.**

3) No mais, oficie-se ao FAJ para a liberação dos honorários por ele reservados (fls. 163).

Int

São Paulo, data da assinatura digital no sistema.

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

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0205/2020, foi disponibilizado na página 2644-2648 do Diário da Justiça Eletrônico em 06/04/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

## Advogado

Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1) Fls. 168/262: Ciência às partes para eventual manifestação sobre o laudo pericial, no prazo de quinze dias (art. 47, §1º, do CPC). 2) Fls. 263: No que tange à relação entre o tempo do trabalho e as providências necessárias para a realização da perícia (estudo dos autos, diligências, elaboração do laudo), está evidente que, em princípio, a estimativa se mostra-se compatível com a natureza do trabalho e com as diligências exigidas no cumprimento do encargo. Em um ponto, contudo, a estimativa merece revisão, a saber, no valor estimado para a hora trabalhada, que, segundo o IBAPE, é de R\$430,00. Sem perder de vista a capacitação técnica e científica do perito, muito menos a dedicação a que ele se propõe a observar, não há como afastar que o valor em questão se mostra elevado, se considerado o quadro de crise atual no País e o valor dos salários e preços, em geral, revelados pela observação da realidade. Tanto é assim que a aplicação daquele valor, em 40 horas semanais, resulta na honorária de R\$ 17.200,00; e, em quatro semanas (aproximadamente um mês), R\$ 68.800,00. Além do mais, o grau de complexidade que, a princípio, da perícia é outro fator que, decididamente, não justifica a valoração da hora naquele patamar. Ante o exposto, e aplicado o valor de R\$ 300,00 (trezentos reais), para a hora trabalhada, e considerando que estimativa foi de 15 horas (fls. 149), com o acréscimo de 10% para cobrir as despesas, o valor dos honorários fica arbitrado em R\$4.950,00, para os fins do item 3 da decisão de fls. 101. 3) No mais, oficie-se ao FAJ para a liberação dos honorários por ele reservados (fls. 163). Int"

SÃO PAULO, 6 de abril de 2020.

MONICA DE SOUZA PASSOS SANTANA  
Escrevente Técnico Judiciário



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

3834-6528, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

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

**OFÍCIO Processo Digital**

Processo Digital nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

**Ofício nº 076/2020 - IFR**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

Justiça Gratuita

São Paulo, 22 de abril de 2020.

Senhor Coordenador,

Pelo presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, solicito a Vossa Excelência a **liberação e pagamento dos honorários periciais** reservados pela DPE/SP, conforme **vosso ofício nº 358/2019**, expedido em 22 de julho de 2019, em benefício do perito judicial **Walmir Pereira Modotti, RG 7.534.536-5, CPF 050.457.788-38, CCM – São Paulo/SP nº 2.070.560-3**, residente e domiciliado na Rua Domingos Rodrigues, 341, salas 38/39, Lapa, São Paulo, SP, CEP 05075-000, telefone (11) 3115-0750, e-mail walmirmodotti@uol.com.br, visto que o trabalho para o qual foi nomeado neste processo **foi realizado a contento** (art. 2º, IV, Deliberação CSDP Nº 92/2008), devendo tais valores serem depositados no **Banco do Brasil S/A, a favor de Walmir Pereira Modotti, agência nº 6813-6, conta corrente nº 6032-1**.

Solicito, por fim, que a resposta e eventuais documentos anexos sejam encaminhados ao correio eletrônico institucional do Ofício de Justiça deste Juízo, **lapa4cv@tjsp.jus.br**, em arquivo no formato PDF e sem restrições de impressão ou salvamento, devendo constar no campo "assunto" o número deste processo.

Atenciosamente.

Juiz de Direito: **Dr. Renato Guanaes Simões Thomsen**

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

Ao

**Exmo. Sr. Dr. Paulo André Costa Carvalho Matos**

**Defensor Público Coordenador da Defensoria Pública de São Paulo – Regional Norte/Oeste**  
 Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 267, CEP 02546-000, São Paulo, SP

1014199-42.2016.8.26.0004

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones (12) 3961-3975 e 99711-8020, Jacareí SP..

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (IZA) DE DIREITO DA 4º  
VARA CÍVEL - FORO REGIONAL IV – LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO, SP.**

Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004

**MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, já devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, por seu advogado, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, se manifestar sobre o item 1 da decisão de fls. 264:

**DO LAUDO PERICIAL:**

A requerente concorda com avaliação feita pelo Senhor Perito no laudo pericial de fls. 168 – 262, em apurou o valor do terreno de forma igualitária, e benfeitorias de forma individualizada, na proporção de cada parte, e requer desde já a gravação da penhora de fls. 121/122 na parte ideal do requerido, uma vez que intimado em decisão de fls. 135, e não impugnado.

Termos em que  
Pede deferimento.

De Jacareí para São Paulo, 21 de Maio de 2020.

Carlos Alberto Guerra dos Santos  
OAB/SP 146.876

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4º VARA CIVIL DO FORO REGIONAL DA LAPA –  
DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**PROCESSO Nº 1014199-42.2016.8.26.0004**

**JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, brasileiro, maior, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, conferente, portador da cédula de identidade RG sob nº 22.051.578- SSP/SP e devidamente inscrito no CPF/MF 315.716.973/49, Residente e domiciliado a Rua Tarcon nº 302, casa 01, Jardim Adelfiore, Distrito de Perus, São Paulo, CEP 05.223-070, por intermédio de sua advogada e bastante procuradora, com escritório profissional localizado na Rua da Quitanda, 96 – 6 andar – Sé – São Paulo – SP, onde recebe notificações e intimações, vem Mui respeitosamente à Presença de Vossa Excelência atender a decisão proferida em 06/04/2020 às fls. 264:

**I – PARECER SOBRE O LAUDO PERICIAL**

O Requerido assim como a Requerente também está de pleno acordo com o Laudo Pericial e entende que o valor apropriado às partes está adequado.

**II- PEDIDO DE RESERVA DE PENHORA NA PARTE IDEAL DO REQUERIDO POR PARTE DA REQUERENTE**

O Patrono da Requerente requer que desde já haja a gravação na penhora na parte ideal do Requerido em razão da não apresentação de impugnação. conforme despacho as fls. 121/122.

Ocorre que, houve decisão favorável exclusivamente para que fosse registrado a penhora na folha de rosto do Processo em epígrafe e quanto a isto não discordamos e que de fato já está!

O valor apresentado está de acordo com a sentença, que acabou sendo injusta, por termos apresentado defesa intempestiva, e mesmo assim já apresentamos algumas vezes proposta de acordo para liquidação do débito, mas não recebemos em nenhum tipo de resposta até o momento.

Visto que há interesse por parte do Requerido na aquisição do imóvel, mas o mesmo não consegue obter financiamento bancário em razão da Sentença transitado em julgado de Dano Material apresentada pela Requerente, o que acabou o negatando junto aos órgãos de crédito.

Em razão disto, requeremos que a penhora ocorra somente junto ao processo e não no cartório de Imóveis.

Nestes termos pede e  
Espera deferimento,

São Paulo, 27 de maio de 2020.

**GISELE DE ALENCAR BATISTA ALMEIDA**  
**OAB/SP 228.053**



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 3834-6528,  
São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Juiz de Direito: Dr. **Renato Guanaes Simões Thomsen**

Vistos.

1) Fls. 268/269: O requerimento (de penhora) deverá ser dirigido ao juízo em que se processa a execução.

A penhora no rosto dos autos (fls. 121/122) não tem essa eficácia.

2) No mais, requeiram as partes o que entender de direito para o prosseguimento, em trinta dias.

3) Uma vez que o requerido manifesta interesse em conciliar; mas diante da impossibilidade de se designar audiência de conciliação junto ao CEJUSC, poderão as partes, nesse prazo, tentar obter a solução conciliatória e trazê-la ao processo, em caso positivo, para homologação.

Int.

São Paulo, data da assinatura digital no sistema.

**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 0392/2020, foi disponibilizado na página 3137-3145 do Diário da Justiça Eletrônico em 09/06/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.  
11/06/2020 - Corpus Christi - Prorrogação  
12/06/2020 à 12/06/2020 - Emenda de feriado - Provimento CSM 2.538/2019 - Suspensão

Advogado  
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1) Fls. 268/269: O requerimento (de penhora) deverá ser dirigido ao juízo em que se processa a execução. A penhora no rosto dos autos (fls. 121/122) não tem essa eficácia. 2) No mais, requeiram as partes o que entender de direito para o prosseguimento, em trinta dias. 3) Uma vez que o requerido manifesta interesse em conciliar; mas diante da impossibilidade de se designar audiência de conciliação junto ao CEJUSC, poderão as partes, nesse prazo, tentar obter a solução conciliatória e trazê-la ao processo, em caso positivo, para homologação. Int."

SÃO PAULO, 9 de junho de 2020.

MONICA DE SOUZA PASSOS SANTANA  
Escrevente Técnico Judiciário

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones (12) 3961-3975 e 99711-8020, Jacareí SP.

---

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 4º  
VARA CÍVEL - FORO REGIONAL IV – LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO, SP.**

Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004

**MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seu advogado que esta subscreve, se manifestar em termos de prosseguimento:

Vossa Excelência em decisão de fls. 270 entendeu que as partes poderiam trazer proposta conciliatória ao processo para homologação.

Ocorre que até o presente momento não fora apresentada nenhuma proposta a requerida.

Ressalte-se ainda, que havendo interesse em adquirir a parte ideal da requerida, pode protocolizar nos autos proposta de adjudicação sem a necessidade de dilação de prazo.

Ainda, o patrono da requerente disponibilizou nos rodapés e cabeçalhos, seus meios de contato telefônicos e eletrônicos, (12) 99711-8020 ([carlosguerra@uol.com.br](mailto:carlosguerra@uol.com.br)), e que são de conhecimento da parte adversa, que inclusive fora enviado diversas mensagens, e que o retorno telefônico nunca veio acompanhando de uma efetiva proposta. Ressalte-se que nos meios acima poderia, e pode ser direcionada eventual proposta.

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones (12) 3961-3975 e 99711-8020, Jacareí SP.

---

Ressalte-se ainda que a demora é prejudicial a requerente, tendo em vista o seu interesse na extinção do condomínio com o requerido, e que a mesma não está usufruindo e colhendo os frutos de sua parte ideal, razão pela qual foi ajuizada a presente demanda.

Cabe ressaltar que em Vossa Sentença de fls. 89 – 95, assim já foi estabelecido “*Sem prejuízo, cada uma das partes poderá, em qualquer momento até a alienação, apresentar proposta para aquisição da parte ideal da outra*”.

Logo, o requerido se tiver interesse pode apresentar proposta, sendo que até o momento ficou se inerte.

Portanto faz se necessário o prosseguimento do feito para a extinção do condomínio entre as partes.

Diante do exposto, tendo em vista a ausência de manifestação em termos de adjudicação ou proposta conciliatória, protesta e requer pelo prosseguimento com a oferta e venda a terceiros por meio de hasta pública ou corretor.

Termos em que  
Pede deferimento.

De Jacareí para São Paulo, 22 de Julho de 2020.

Carlos Alberto Guerra dos Santos  
OAB/SP 146.876


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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

RUA CLEMENTE ÁLVARES, 100, LAPA - CEP 05074-050, FONE: (11) 3834-6528, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: LAPA4CV@TJSP.JUS.BR

**DECISÃO**

Processo nº:	<b>1014199-42.2016.8.26.0004</b>
Classe - Assunto	<b>Procedimento Comum Cível - Condomínio</b>
Requerente:	<b>Maria das Graças de Aquino</b>
Requerido:	<b>José Bandeira de Lima</b>
Juiz(a) de Direito:	Dr(a). Renato Guanaes Simões Thomsen

Vistos.

1) De acordo com o Novo CPC, "a alienação far-se-á em leilão judicial se não efetivada adjudicação ou a alienação por iniciativa particular" (artigo. 881).

E, quanto às modalidades de leilão, o Código dá preferência à eletrônica (artigo 882).

2) Assim sendo, considerando que não há interesse de uma das partes em adquirir a parte ideal da outra, e considerando a publicação de editais, no caso de leilão presencial, acarreta maiores ônus econômicos e temporais ao processo, deverá ser tentada, inicialmente, a alienação do imóvel, por leilão judicial eletrônico, com fundamento no artigo 882, §§1º e 2º, do CPC.

3) Para tanto, deverá ser observado o seguinte:

A) o valor mínimo da arrematação será de **80% da avaliação**, em segunda praça, uma vez que o artigo 13 do Provimento CSM 1625/2009 apenas fixa percentual mínimo para esse fim;

B) o leilão eletrônico deverá atender aos requisitos de ampla publicidade, autenticidade e segurança, com observância das regras estabelecidas na legislação sobre certificação digital, bem como do Provimento CSM 1625/2009 e demais normas regulamentares;

C) o leiloeiro público – que deverá ser habilitado junto ao Tribunal de Justiça – **poderá ser indicado pela autora, no prazo de cinco dias.**

**No silêncio, fica indicada a empresa MEGALEILÕES, devendo a serventia verificar se ainda se encontra habilitada no Portal Auxiliares da Justiça do E Tribunal de Justiça de São Paulo (artigo 883 do CPC);**

D) caberá ao leiloeiro observar o disposto nos artigos 884 e incisos do CPC, bem como as normais que tratam da publicação do edital e demais providências que antecederão ao leilão (artigo 886 e seguintes do CPC).

E) com fundamento no artigo 884, parágrafo único, do CPC e nos artigos 16 e 17 do Provimento CSM 1.625/2009, fixo a comissão do leiloeiro em 3% do sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance. A comissão deverá ser paga à vista pelo



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de SÃO PAULO  
 FORO REGIONAL IV - LAPA  
 4ª VARA CÍVEL  
 RUA CLEMENTE ÁLVARES, 100, LAPA - CEP 05074-050, FONE: (11)  
 3834-6528, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: LAPA4CV@TJSP.JUS.BR

arrematante (artigo 17 do Provimento CSM 1625/2009) e depositada nos autos (artigo 267, parágrafo único, das NSCGJ - Prov 2152/14);

F) o pagamento do valor do lance deverá ser realizado em até 24 horas, pelo arrematante, por meio depósito judicial ou por meio eletrônico (artigo 892 do CPC e 19 da Resolução 1.625/2009);

G) deverá o leiloeiro enviar a minuta do edital pelo *e-mail* institucional da serventia, a fim de que esta providencie a respectiva conferência;

H) os leilões deverão ser designados com antecedência suficiente para garantir a conferência do edital, sua publicação e as demais intimações necessárias;

4) Designadas as datas para os leilões, deverá a serventia realizar - **no que couber, para o caso concreto** - as intimações previstas no artigo 889 e seus incisos do CPC, preferencialmente pela Imprensa Oficial; na impossibilidade, pela via postal ou, se necessário, por mandado, observando-se a gratuidade de justiça concedida nos autos.

5) Conforme já deliberado a fls. 101/102, os honorários periciais (após o desconto do valor adiantado pelo FAJ) serão pagos pelo produto da arrematação, em favor do perito.

6) Observo, ainda, que consta penhora no rosto dos autos (fls. 121/122).

7) Por fim, no prazo do item 3, C, da presente decisão, ao contador para atualizar o valor da avaliação, pela Tabela Prática do TJSP.

**Int**

São Paulo, 03 de agosto de 2020.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0621/2020, foi disponibilizado na página 3119-3226 do Diário da Justiça Eletrônico em 11/08/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)

Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1) De acordo com o Novo CPC, "a alienação far-se-á em leilão judicial se não efetivada adjudicação ou a alienação por iniciativa particular" (artigo. 881). E, quanto às modalidades de leilão, o Código dá preferência à eletrônica (artigo 882). 2) Assim sendo, considerando que não há interesse de uma das partes em adquirir a parte ideal da outra, e considerando a publicação de editais, no caso de leilão presencial, acarreta maiores ônus econômicos e temporais ao processo, deverá ser tentada, inicialmente, a alienação do imóvel, por leilão judicial eletrônico, com fundamento no artigo 882, §§1º e 2º, do CPC. 3) Para tanto, deverá ser observado o seguinte: A) o valor mínimo da arrematação será de 80% da avaliação, em segunda praça, uma vez que o artigo 13 do Provimento CSM 1625/2009 apenas fixa percentual mínimo para esse fim; B) o leilão eletrônico deverá atender aos requisitos de ampla publicidade, autenticidade e segurança, com observância das regras estabelecidas na legislação sobre certificação digital, bem como do Provimento CSM 1625/2009 e demais normas regulamentares; C) o leiloeiro público - que deverá ser habilitado junto ao Tribunal de Justiça - poderá ser indicado pela autora, no prazo de cinco dias. No silêncio, fica indicada a empresa MEGALEILÕES, devendo a serventia verificar se ainda se encontra habilitada no Portal Auxiliares da Justiça do E Tribunal de Justiça de São Paulo (artigo 883 do CPC); D) caberá ao leiloeiro observar o disposto nos artigos 884 e incisos do CPC, bem como as normais que tratam da publicação do edital e demais providências que antecederão ao leilão (artigo 886 e seguintes do CPC). E) com fundamento no artigo 884, parágrafo único, do CPC e nos artigos 16 e 17 do Provimento CSM 1.625/2009, fixo a comissão do leiloeiro em 3% do sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance. A comissão deverá ser paga à vista pelo arrematante (artigo 17 do Provimento CSM 1625/2009) e depositada nos autos (artigo 267, parágrafo único, das NSCGJ - Prov 2152/14); F) o pagamento do valor do lance deverá ser realizado em até 24 horas, pelo arrematante, por meio depósito judicial ou por meio eletrônico (artigo 892 do CPC e 19 da Resolução 1.625/2009); G) deverá o leiloeiro enviar a minuta do edital pelo e-mail institucional da serventia, a fim de que esta providencie a respectiva conferência; H) os leilões deverão ser designados com antecedência suficiente para garantir a conferência do edital, sua publicação e as demais intimações necessárias; 4) Designadas as datas para os leilões, deverá a serventia realizar - no que couber, para o caso concreto - as intimações previstas no artigo 889 e seus incisos do CPC, preferencialmente pela Imprensa Oficial; na impossibilidade, pela via postal ou, se necessário, por mandado, observando-se a gratuidade de justiça concedida nos autos. 5) Conforme já deliberado a fls. 101/102, os honorários periciais (após o desconto do valor adiantado pelo FAJ) serão pagos pelo produto da arrematação, em favor do perito. 6) Observo, ainda, que consta penhora no rosto dos autos (fls. 121/122). 7) Por fim, no prazo do item 3, C, da presente decisão, ao contador para atualizar o valor da avaliação, pela Tabela Prática do TJSP. Int"

SÃO PAULO, 11 de agosto de 2020.

MONICA DE SOUZA PASSOS SANTANA  
Escrevente Técnico Judiciário

# LIBERAÇÃO MINUTA DE EDITAL- PROC.1014199-42.2016.8.26.0004 da 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP

Camila Aparecida Carpinette da Silva <camila.silva@megaleiloes.com.br>

sex, 21/08/2020 15:57

Para: LAPA - 4 OFICIO CIVEL <lapa4cv@tjsp.jus.br>

Cc: Camila Aparecida Carpinette da Silva <camila.silva@megaleiloes.com.br>; Caroline Serra <caroline@megaleiloes.com.br>; Janaiane Frota <janaiane@megaleiloes.com.br>; Leonardo Alves de Almeida <leonardo@megaleiloes.com.br>; Maria Helena - Megaleilões <maria.helena@megaleiloes.com.br>; Sabrina Ciancio <Sabrina@megaleiloes.com.br>; Talita Silva <talita.silva@megaleiloes.com.br>

📎 1 anexos (41 KB)

Edital I - 1014199-42.2016.doc;

Prezados,

**Honosros com a nomeação por este r. Juízo, esta gestora apresenta minuta de edital, com as seguintes datas:**

DATAS:

**1º Leilão** terá início no **dia 09/11/2020 às 15:30h** e se encerrará **dia 12/11/2020 às 15:30h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 12/11/2020 às 15:31h** e se encerrará no **dia 07/12/2020 às 15:30h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação.

*Solicitamos que a presente minuta de edital seja **APROVADA** por este Juízo, e como indicativo de aprovação sejam disponibilizadas as datas do leilão as partes através do Diário de Justiça Eletrônico, evitando qualquer arguição de nulidade futura.*

Caso seja necessário realizar alguma alteração no edital, solicitamos a gentileza de nos enviar via e-mail a determinação ou publicar o despacho de retificação no DJE

**Importante salientar que o Edital de Leilão seguiu as regras do Código de Processo Civil vigente em 18/03/2015** (art. 879 à 903 do CPC).

Com a finalidade de ratificar as intimações, **já enviadas às partes por esta Gestora**, solicitamos respeitosamente, em atenção ao disposto no artigo 889 do Código de Processo Civil, que sejam disponibilizadas as datas do leilão, através do sistema SAJ (site do Tribunal de Justiça) e remetidas ao Diário de Justiça Eletrônico, no intuito de evitar qualquer alegação de nulidade.

**No mais, Permanecemos à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.**



Camila da Silva

+55 11 3149-4600

[www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br)

Alameda Santos, 787 - Cj. 132 - Jardim Paulista - São Paulo/SP - 01419-001

#### 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação de **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 315.716.973-49; e **MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 263.553.023-87; **bem como dos promitentes vendedores FERNANDO SATORI MATSUMORI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 759.137.638-15; **sua mulher NOLIKO SAITA MATSUMORI. O Dr. Renato Guanaes Simões Thomsen**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Procedimento Comum Cível** ajuizada por **MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO** em face de **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA - Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004 – Controle nº 2112/2016**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 09/11/2020 às 15:30h** e se encerrará **dia 12/11/2020 às 15:30h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 12/11/2020 às 15:31h** e se encerrará no **dia 07/12/2020 às 15:30h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). **DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. **DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. **DA PROPOSTA** - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).** **PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em 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; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). **DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar à MEGALEILOES GESTOR JUDICIAL, a título de comissão, o valor correspondente a **3% (três por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida à Mega Leilões gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do

arrematante. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão da MEGALEILÕES GESTOR JUDICIAL deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial nos autos que será enviada por e-mail. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC. **RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS QUE AS PARTES POSSUEM SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 95.143 DO 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Um terreno situado na Rua Quatorze, constituído pelo lote nº 107 da quadra I, do Jardim Adelfiore, no distrito de Perus, com área de 175,00m<sup>2</sup>, medindo 7,00 metros de frente para a Rua Quatorze, do lado direito mede 25,00 metros e confina com o lote nº 106, do lado esquerdo, mede 25,00 metros e confina com o lote nº 108, e nos fundos mede 7,00 metros e confina com o lote nº 23. **Contribuinte nº 187.240.0107-3.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inexistente na Dívida Ativa e não há débitos de IPTU para o exercício atual (17/08/2020). Consta as fls.179 dos autos que sobre o terreno, encontra-se uma edificação assobradada com características de uso misto, residencial e comercial, contendo pavimento térreo, dois pavimentos inferiores e porão no embasamento. Consta as fls.26-29 dos autos que FERNANDO SATORI MATSUMORI, e sua mulher NOLIKO SAITA MATSUMORI vendeu o imóvel desta matrícula a FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA. As fls.34-36 que FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA e sua mulher MÁRCIA FERREIRA DE LIMA, vendeu o imóvel a JOSÉ BANDEIRA DE LIMA e MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO. Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil, reais) para dezembro de 2019, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0010645-82.2017.8.26.0004, em trâmite na 1ª Vara do Juizado Especial Cível do Foro Regional da Lapa/SP.

São Paulo, 21 de agosto de 2020.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

\_\_\_\_\_  
**Dr. Renato Guanaes Simões Thomsen**  
**Juiz de Direito**



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

3834-6528, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjssp.jus.br

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

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO**

Processo Digital nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe: Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

**PROCESSO Nº 1014199-42.2016.8.26.0004**

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação de JOSÉ BANDEIRA DE LIMA, inscrito no CPF/MF sob o nº 315.716.973-49; e MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO, inscrita no CPF/MF sob o nº 263.553.023-87; bem como dos promitentes vendedores FERNANDO SATORI MATSUMORI, inscrito no CPF/MF sob o nº 759.137.638-15; sua mulher NOLIKO SAITA MATSUMORI. O Dr. Renato Guanaes Simões Thomsen, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Procedimento Comum Cível ajuizada por MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO em face de JOSÉ BANDEIRA DE LIMA - Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004 – Controle nº 2112/2016, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

**DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o 1º Leilão terá início no dia 09/11/2020 às 15:30h e se encerrará dia 12/11/2020 às 15:30h, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 12/11/2020 às 15:31h e se encerrará no dia 07/12/2020 às 15:30h, onde serão aceitos lances com no mínimo 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844.



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

3834-6528, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

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

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

**DA PROPOSTA** - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).

**PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em 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; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar à MEGALEILOES GESTOR JUDICIAL, a título de comissão, o valor correspondente a 3% (três por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida à Mega Leilões gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão da MEGALEILÕES GESTOR JUDICIAL deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial nos autos que será enviada por e-mail. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

**RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS QUE AS PARTES POSSUEM SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 95.143 DO 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Um terreno situado na Rua Quatorze, constituído pelo lote nº 107 da quadra I, do Jardim Adelfiore, no distrito de Perus, com área de 175,00m<sup>2</sup>, medindo 7,00 metros de frente para a Rua Quatorze, do lado direito mede 25,00 metros e confina com o lote nº 106, do lado esquerdo, mede 25,00 metros e



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

3834-6528, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

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

confina com o lote nº 108, e nos fundos mede 7,00 metros e confina com o lote nº 23. Contribuinte nº 187.240.0107-3. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inexistente na Dívida Ativa e não há débitos de IPTU para o exercício atual (17/08/2020). Consta as fls.179 dos autos que sobre o terreno, encontra-se uma edificação assobradada com características de uso misto, residencial e comercial, contendo pavimento térreo, dois pavimentos inferiores e porão no embasamento. Consta as fls.26-29 dos autos que FERNANDO SATORI MATSUMORI, e sua mulher NOLIKO SAITA MATSUMORI vendeu o imóvel desta matrícula a FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA. As fls.34-36 que FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA e sua mulher MÁRCIA FERREIRA DE LIMA, vendeu o imóvel a JOSÉ BANDEIRA DE LIMA e MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil, reais) para dezembro de 2019, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP. Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0010645-82.2017.8.26.0004, em trâmite na 1ª Vara do Juizado Especial Cível do Foro Regional da Lapa/SP.

São Paulo, aos 23 de agosto 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 SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 3834-6528,  
São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

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

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: 1014199-42.2016.8.26.0004  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: Maria das Graças de Aquino  
 Requerido: José Bandeira de Lima

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o seguinte ato ordinatório:

- *Edital liberado nos autos para as devidas providências,*  
 - *os autos aguardarão no prazo as informação quanto a realização positiva ou negativa dos leilões . Nada Mais.*

São Paulo, 27 de agosto de 2020. Eu, Cemira Do Amaral, Chefe de Seção Judiciário.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0685/2020, foi disponibilizado na página 2556-2559 do Diário da Justiça Eletrônico em 28/08/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado  
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "- Edital liberado nos autos para as devidas providências, - os autos aguardarão no prazo as informação quanto a realização positiva ou negativa dos leilões ."

SÃO PAULO, 28 de agosto de 2020.

MONICA DE SOUZA PASSOS SANTANA  
Escrevente Técnico Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA/SP**

**Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004**

**Controle n.º 2112/2016**

**MEGA LEILÕES GESTOR JUDICIAL**, por seu advogado, nos autos da **Ação de Procedimento Comum Cível** ajuizada por **MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO** em face de **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao r. despacho de fls., requerer a juntada da minuta de edital de leilão, com as datas do certame designadas para a publicação.

"O **1º Leilão** terá início no **dia 09/11/2020 às 15:30h** e se encerrará **dia 12/11/2020 às 15:30h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 12/11/2020 às 15:31h** e se encerrará no **dia 07/12/2020 às 15:30h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação."

Cumpra esclarecer que a inclusa minuta foi confeccionada conforme Matrícula nº 95.143 DO 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP (*anexo – Doc 02*), devidamente atualizada e pesquisas realizadas no site da Prefeitura, dos débitos fiscais que recaem sobre o imóvel (*anexos – Docs 03 e 04*).

Sendo assim, aguardamos pela aprovação da mesma junto a este M.M Juízo de Direito e consequente disponibilização das datas as partes, através do Diário de Justiça Eletrônico.

No intuito de evitar qualquer arguição de nulidade, comunicamos que providenciaremos a intimação das partes, através de telegramas, atendendo ao Artigo nº 889 do Código de Processo Civil.

Além disso, esta Gestora utiliza das redes sociais e do seu website para divulgar os leilões, gerando inúmeros acessos de usuários em seus canais de comunicação, dando publicidade ao leilão.

Razão pela qual, requer a dispensa da publicação do edital no jornal de grande circulação, com base no artigo 887, § 2º do Código de Processo Civil c/c Provimento CSM 1496/2008, em seu artigo 5º.

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo, 02 de setembro de 2020



---

**Fernando José Cerello Gonçalves Pereira**  
**OAB/SP nº 268.408**  
**JUCESP Nº 844**

#### 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação de **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 315.716.973-49; e **MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, inscrita no CPF/MF sob o nº 263.553.023-87; **bem como dos promitentes vendedores FERNANDO SATORI MATSUMORI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 759.137.638-15; **sua mulher NOLIKO SAITA MATSUMORI**. O **Dr. Renato Guanaes Simões Thomsen**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Procedimento Comum Cível** ajuizada por **MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO** em face de **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA - Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004 - Controle nº 2112/2016**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 09/11/2020 às 15:30h** e se encerrará **dia 12/11/2020 às 15:30h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 12/11/2020 às 15:31h** e se encerrará no **dia 07/12/2020 às 15:30h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). **DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. **DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. **DA PROPOSTA** - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).** **PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em 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; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). **DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar à MEGALEILOES GESTOR JUDICIAL, a título de comissão, o valor correspondente a **3% (três por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida à Mega Leilões gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do

arrematante. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão da MEGALEILÕES GESTOR JUDICIAL deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial nos autos que será enviada por e-mail. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC. **RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS QUE AS PARTES POSSUEM SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 95.143 DO 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Um terreno situado na Rua Quatorze, constituído pelo lote nº 107 da quadra I, do Jardim Adelfiore, no distrito de Perus, com área de 175,00m<sup>2</sup>, medindo 7,00 metros de frente para a Rua Quatorze, do lado direito mede 25,00 metros e confina com o lote nº 106, do lado esquerdo, mede 25,00 metros e confina com o lote nº 108, e nos fundos mede 7,00 metros e confina com o lote nº 23. **Contribuinte nº 187.240.0107-3.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inexistente na Dívida Ativa e não há débitos de IPTU para o exercício atual (17/08/2020). Consta as fls.179 dos autos que sobre o terreno, encontra-se uma edificação assobradada com características de uso misto, residencial e comercial, contendo pavimento térreo, dois pavimentos inferiores e porão no embasamento. Consta as fls.26-29 dos autos que FERNANDO SATORI MATSUMORI, e sua mulher NOLIKO SAITA MATSUMORI vendeu o imóvel desta matrícula a FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA. As fls.34-36 que FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA e sua mulher MÁRCIA FERREIRA DE LIMA, vendeu o imóvel a JOSÉ BANDEIRA DE LIMA e MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil, reais) para dezembro de 2019, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0010645-82.2017.8.26.0004, em trâmite na 1ª Vara do Juizado Especial Cível do Foro Regional da Lapa/SP.

São Paulo, 21 de agosto de 2020.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Renato Guanaes Simões Thomsen**  
Juiz de Direito

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**DÉCIMO OITAVO**  
 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

95.143

lotação

01

São Paulo, 28 de

julho de 19 88

**IMÓVEL:** UM TERRENO à RUA QUATORZE, constituído pelo lote nº. 107 da quadra I, do JARDIM ADELFIORÉ, no DISTRITO DE PERÚS, - com a área de 175,00m<sup>2</sup>, medindo 7,00m de frente para a rua - Quatorze, do lado direito mede 25,00m e confina com o lote - nº 106, do lado esquerdo, mede 25,00m e confina com o lote - nº 108, e nos fundos mede 7,00m e confina com o lote nº 23.- (Contribuinte número 187.240.0107-2).

**PROPRIETÁRIA:** ADELFIORÉ PARTICIPAÇÕES, EMPREENHIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, à Avenida Fiorelli Peccicacco nº 5, CGC nº 52.087.160/0001-13.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.1/55.429 deste Cartório.

A Escrevente Autorizada,

*Elizabeth Aparecida Gorgueira*  
 Elizabeth Aparecida Gorgueira

R.1 em 28 de julho de 1988

Por escritura de 7 de junho de 1988, do Cartório de Notas do Distrito de PerúS, desta Capital, (Livro 114 - fls.387), a proprietária, já qualificada, representada por Iris Peccicacco Moço, RG 2.257.496, CPF 067.227.768-91, transmitiu o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita, a FERNANDO SATORI MATSUMORI, comerciante, RG 5.604.249, CPF sob número 759.137.638-15, casado com NOLIKO SAITA MATSUMORI, professora, RG 6.288.169, no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domicilia dos nesta Capital à Av. Fiorelli Peccicacco nº 839, Distrito de PerúS, pelo valor de Cz\$7.413,22. Consta declarado no título objeto deste registro que a vendedora apresentou a Certi--

(continua no verso)

matrícula

95.143

ficha

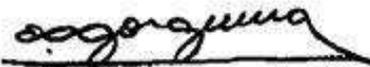
01

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

dão Negativa de Débito nº 487.998, expedida pelo IAPAS, Agência Lapa, nesta Capital.

A Escrevente Autorizada,



Elizabeth Aparecida Gorgueira

Microfilme: Protocolo nº 147.983 -Rolo nº 2.614

**Atenção**

Acessibilidade



na dívida ativa para o número: 187.240.0107-3



← Página Anterior

# Consulta e Pagamento de Dívidas

Imprimir <https://sp156.prefeitura.sp.gov.br/portal/servico=3677>

[https://www.youtube.com/channel/Uck3rdisable\\_polymer=1](https://www.youtube.com/channel/Uck3rdisable_polymer=1)

Disponível das 07:00 às 22:00, em dias úteis

IPTU	Multa de Trânsito	ISS	Outros Critérios
------	-------------------	-----	------------------

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/09/2020 às 20:58, sob o número WLAP20701302674. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1014199-42.2016.8.26.0004 e código CgafzahD.



(<http://www.capital.sp.gov.br/>)



## Secretaria Municipal da Fazenda

### CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL):

Código da imagem:



Ouvir Som

Gerar Novo Código

[Consultar débitos de IPTU](#)

[Limpar](#)

1 - Não foram encontrados registros para a consulta efetuada



RE: URGENTE - CIÊNCIAS DAS DATAS DO LEILÃO NO SITE DO TJ - PROC 1014199-42.2016.8.26.0004 - 04ªVC LAPA/SP - 01ªPRAÇA 09/11/2020

LAPA - 4 OFICIO CIVEL <lapa4cv@tjsp.jus.br>

qui, 29/10/2020 14:19

Para: Samanta Silva Lima <samanta@megaleiloes.com.br>

📎 1 anexos (179 KB)

1014199 edital.pdf;

Boa tarde,

Esclareço que o edital está liberado nos autos desde agosto, as partes foram intimadas pela imprensa oficial em 28/08/2020 para as providências necessárias.

Quanto a publicação do edital, a agência de publicidade que deverá providenciar sua publicação na íntegra. Esse é o procedimento normal a ser adotado no caso de leilões eletrônicos.

Ficamos no aguardo da comprovação do procedimento, bem como da notícia de arremate ou não do bem.

Att.

CemiraA

chefe de seção judiciário

4º Ofício Cível Foro Regional IV-LAPA

---

**De:** Samanta Silva Lima <samanta@megaleiloes.com.br>

**Enviado:** 28 de outubro de 2020 19:09

**Para:** LAPA - 4 OFICIO CIVEL <lapa4cv@tjsp.jus.br>

**Cc:** Caroline Serra <caroline@megaleiloes.com.br>; Oscar Amorim <oscar.amorim@megaleiloes.com.br>

**Assunto:** URGENTE - CIÊNCIAS DAS DATAS DO LEILÃO NO SITE DO TJ - PROC 1014199-42.2016.8.26.0004 - 04ªVC LAPA/SP - 01ªPRAÇA 09/11/2020

Prezados,

Boa tarde!

Apenas com a finalidade de ratificar as intimações que já enviamos às partes, solicitamos respeitosamente, que seja disponibilizada no sistema SAJ (site do Tribunal de Justiça) e remetida ao Diário de Justiça Eletrônico, as datas quais será realizado o leilão do seguinte processo:

**Processo: 1014199-42.2016.8.26.0004 - 04ªVC LAPA/SP – PROC. DIGITAL**

**1º Leilão** terá início no **dia 09/11/2020 às 15:30h** e se encerrará **dia 12/11/2020 às 15:30h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 12/11/2020 às 15:31h** e se encerrará no **dia 07/12/2020 às 15:30h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação.

*Desde já agradecemos a atenção.*

**megaleilões**

**Samanta Lima**

Jurídico

+55 11 3149.4600

[www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br)

Alameda Santos, 787 - cj 132

Jardim Paulista, São Paulo - SP, 01419-001

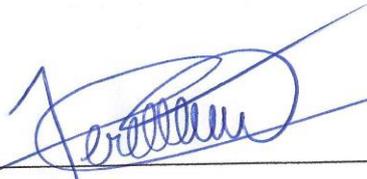
**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA/SP****Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004****Controle n.º 2112/2016**

**MEGA LEILÕES GESTOR JUDICIAL**, por seu advogado, nos autos da **Ação de Procedimento Comum Cível** ajuizada por **MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO** em face de **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, vem a presença de Vossa Excelência, em atendimento ao r. despacho de fls., requerer a juntada do Auto Negativo do leilão realizado no dia 07/12/2020.

Requer que a intimação se dê através do DJE, na pessoa de seu representante legal, Fernando José Cerello Gonçalves Pereira - OAB/SP nº 268.408.

Termos em que,  
pede deferimento.

São Paulo, 29 de Dezembro de 2020.



---

**Fernando José Cerello Gonçalves Pereira**  
**OAB/SP nº 268.408**  
**JUCESP Nº 844**



**AUTO NEGATIVO DE LEILÃO**  
**4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa/SP**  
**Processo nº. 1014199-42.2016.8.26.0004**

Autor: MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO  
Réu: JOSÉ BANDEIRA DE LIMA

Aos Sete dias do mês de Dezembro de Dois Mil e Vinte, foi levado à leilão/pregão através do portal Mega Leilões - Gestor Judicial ([www.megaleilões.com.br](http://www.megaleilões.com.br)), o bem abaixo descrito:

ID Lote: J57027

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS QUE AS PARTES POSSUEM SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 95.143 DO 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Um terreno situado na Rua Quatorze, constituído pelo lote nº 107 da quadra I, do Jardim Adelfiore, no distrito de Perus, com área de 175,00m<sup>2</sup>, medindo 7,00 metros de frente para a Rua Quatorze, do lado direito mede 25,00 metros e confina com o lote nº 106, do lado esquerdo, mede 25,00 metros e confina com o lote nº 108, e nos fundos mede 7,00 metros e confina com o lote nº 23. Contribuinte nº 187.240.0107-3. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inexistente na Dívida Ativa e não há débitos de IPTU para o exercício atual (17/08/2020). Consta as fls.179 dos autos que sobre o terreno, encontra-se uma edificação assobradada com características de uso misto, residencial e comercial, contendo pavimento térreo, dois pavimentos inferiores e porão no embasamento. Consta as fls.26-29 dos autos que FERNANDO SATORI MATSUMORI, e sua mulher NOLIKO SAITA MATSUMORI vendeu o imóvel desta matrícula a FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA. As fls.34-36 que FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA e sua mulher MÁRCIA FERREIRA DE LIMA, vendeu o imóvel a JOSÉ BANDEIRA DE LIMA e MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO. Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0010645-82.2017.8.26.0004, em trâmite na 1ª Vara do Juizado Especial Cível do Foro Regional da Lapa/SP.

Valor da Avaliação: R\$ 380.358,87 (trezentos e oitenta mil, trezentos e cinquenta e oito reais e oitenta e sete centavos), para 11/2020 que será atualizado até a data da alienação conforme tabela do TJ/SP.

Ao final do tempo previsto para a disputa, nenhum lance foi computado pelo sistema, não havendo, portanto arrematante para o bem acima descrito.

É o que cumpria informar.



**Fernando José Cerello Gonçalves Pereira**  
**OAB/SP nº 268.408**  
**JUCESP Nº 844**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de SÃO PAULO  
 FORO REGIONAL IV - LAPA  
 4ª VARA CÍVEL  
 RUA CLEMENTE ÁLVARES, 100, LAPA - CEP 05074-050, FONE: (11)  
 2868-6807, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: LAPA4CV@TJSP.JUS.BR

**DECISÃO**

Processo nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Juiz de Direito: Dr. Renato Guanaes Simões Thomsen

Vistos.

1) Ciência às partes do resultado negativo dos leilões.

2) Manifeste-se o autor, no prazo de trinta dias, pelo prosseguimento ou requeira

o que entender de direito, atentando para as diligências e pesquisas porventura já realizadas.

No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo.

Int.

São Paulo, data da assinatura digital no sistema.

**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 0089/2021, foi disponibilizado na página 3092-3102 do Diário de Justiça Eletrônico em 23/02/2021. Considera-se a data de publicação em 24/02/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1) Ciência às partes do resultado negativo dos leilões. 2) Manifeste-se o autor, no prazo de trinta dias, pelo prosseguimento ou requeira o que entender de direito, atentando para as diligências e pesquisas porventura já realizadas. No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo. Int."

SÃO PAULO, 23 de fevereiro de 2021.

MONICA DE SOUZA PASSOS SANTANA  
Escrevente Técnico Judiciário

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones (12) 3961-3975 e 99711-8020, Jacareí - SP.

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (ÍZA) DE DIREITO DA 4º  
VARA CÍVEL - FORO REGIONAL IV – LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO, SP.**

Ref. Proc. nº 1014199-42.2016.8.26.0004

**MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, já devidamente qualificada nos autos do processo em epigrafe, por seu advogado, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, se manifestar sobre a decisão de folhas 300.

Diante do leilão negativo, e sendo o leilão judicial em sua forma eletrônica, eleita como meio preferencial pelo novo CPC (art. 882, do CPC), além da grande acessibilidade aos interessados, que podem enviar seus lances de qualquer lugar do mundo, o leilão eletrônico evita questionamentos, pois é também a forma mais transparente, uma vez que as partes e interessados do processo podem acompanhar os leilões ao vivo, via internet, vem requerer:

Portanto, sem prejuízo pela continuidade do leiloeiro nomeado por Vossa Excelência, nos termos dos artigos 879, inciso II e 883, ambos do Código de Processo Civil, vem requerer A nomeação da Gestora **Jikal Leilões**, por intermédio do Leiloeiro Oficial **DEILSON LUCAS DO ESPÍRITO SANTO, JUCESP nº 1149**, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Guarani nº 266, loja 11, Bairro Bom Retiro, CEP 01123-040, Fone (11) 4550-3677, e-mail [juridico@jikalileiloes.com.br](mailto:juridico@jikalileiloes.com.br), para a realização de **NOVO** leilão eletrônico, vez que:

O Leiloeiro indicado está tecnicamente habilitado 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.jikalileiloes.com.br](http://www.jikalileiloes.com.br), nos termos do Provimento CSM nº 1625/2009, publicado no DJE Ano II – Edição 411 –

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones (12) 3961-3975 e 99711-8020, Jacareí - SP.

São Paulo, de 9 de fevereiro de 2009, que Disciplina o leilão eletrônico tal como determinado pelo Artigo 882, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil.

Ainda, requer a Vossa Excelência que nomeie o leiloeiro indicado, nos termos do Artigo 883, antes citado, legitimando-o a tomar as providências cabíveis visando à realização do ato de extinção do condomínio.

Que seja a comissão do Leiloeiro fixada em 5% (cinco por cento) do valor da venda pagamento este de responsabilidade do arrematante e, sendo o valor da arrematação supere o valor de avaliação, seja esta majorada para 10% (dez por cento) da arrematação, sendo o pagamento de responsabilidade do arrematante, ou sendo diferente Vosso entendimento, que seja mantido os percentuais fixados, termos decididos na decisão de fls. 274 – 275.

Requer ainda, que a intimação da Gestora através do e mail [juridico@jikalleiloes.com.br](mailto:juridico@jikalleiloes.com.br); quanto à realização da alienação eletrônica, enviando na mesma ocasião as peças necessárias à confecção do edital (capa dos autos, auto de penhora, laudo de avaliação, despacho que determinou a alienação, dados do credor hipotecário, terceiro interessado - se houver cópia da matrícula -em caso de bem imóvel);

Salienta-se que a divulgação e realização das hastas públicas no meio eletrônico, bem como, toda a parte burocrática do pregão será conduzido pela Gestora e Leiloeiro, com a finalidade de maximização da disputa, resultando na positividade do certame, rapidez na elaboração e publicação dos editais e prestação de contas e demais diligências necessárias para realização do leilão eletrônico.

Pelo prosseguimento, com a designação de novo leilão.

Nestes termos  
pede deferimento.

De Jacareí para São Paulo, 29 de março de 2021.

Carlos Alberto Guerra dos Santos  
OAB/SP 146.876

## Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis  
Patologias Construtivas  
Possessórias  
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01  
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica  
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL  
DO FORO REGIONAL IV - LAPA - COMARCA DA CAPITAL - SP**

**AUTOS Nº 1014199-42.2016.8.26.0004**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro,  
Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO PROCEDIMENTO COMUM**, requerido por  
**MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, em face de **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**,  
vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para reiterar o pedido de fls.  
263, que requereu expedição de novo ofício a Defensoria Pública do Estado,  
comunicando a realização do trabalho pericial a contento e determinando a liberação  
do pagamento dos honorários periciais, em crédito na conta corrente do perito, nos  
termos do inciso IV, artigo 2º, da Deliberação DPE- SP - Nº . 92, de 29/agosto/2008,  
tendo em vista que até a presente data o Perito não recebeu seus honorários  
periciais.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 03 de maio de 2021.

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
CREA: 128.880/D



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL IV - LAPA**  
**4ª VARA CÍVEL**

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6807, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Juiz de Direito: Dr. **Renato Guanaes Simões Thomsen**

Vistos.

1) Fls. 304: defiro. Expeça-se novo ofício, observando-se o atual modelo de ofício para atendimento da Deliberação DPE/SP nº 92.

2) Fls. 302/303: diante do que conta de fls. 298/299, defiro novo leilão eletrônico para o bem penhorado.

3) Verifique a serventia se o leiloeiro indicado encontra-se regularmente cadastrado no Portal Auxiliares da Justiça. Em caso negativo, vista à autora para indicar novo leiloeiro.

4) Em caso positivo remetam-se os autos ao contador para atualizar o valor da avaliação;

5) A seguir, intime-se o leiloeiro para as providências necessárias para o leilão, nos termos da decisão de fls. 274/275, **com uma única ressalva: o valor mínimo para arrematação em segunda praça será de 70% do valor da avaliação, isto em razão da frustração do leilão anterior e porque** o artigo 13 do Provimento CSM 1625/2009 apenas fixa percentual mínimo para esse fim. Ademais, o artigo 891, parágrafo único, do CPC, considera preço vil o inferior **a cinquenta por cento do valor da avaliação**.

A comissão do leiloeiro permanece fixada em 3% do valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance.

Além disso, a comissão deverá ser paga à vista (como já deliberado) e depositada **em guia distinta do valor da arrematação, a fim de possibilitar maior agilidade no levantamento**.

Int.

São Paulo, data da assinatura digital no sistema.

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

## LIBERAR HONORÁRIOS PERICIAIS

LAPA - 4 OFICIO CIVEL <lapa4cv@tjsp.jus.br>

seg, 24/05/2021 13:02

Para: DEFENSORIA LIBERA HONORARIOS <unidade.lapa@defensoria.sp.gov.br>

 2 anexos (284 KB)

1014199 PETIÇÃO DA DPE RESERVA HON WALMIR PEREIRA MODOTTI.pdf; 1014199 OFICIO LIBERAR HON PERITO WALMIR.pdf;

PROCESSO Nº 1014199-42.2016.8.26.0004

Reiteramos pedido de liberação de honorários ao perito Walmir Pereira Modotti, conforme anexos.

Aguardamos confirmação do cumprimento.

Att.

CemiraA

chefe de seção judiciário

4º Ofício Cível Foro Regional IV-LAPA

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

2868-6807, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjstj.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 19h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que o leiloeiro indicado a fls.302/303 está devidamente cadastrado no Portal de Auxiliares da Justiça. Certifico ainda que cadastrei Jikal Leilões no cadastro de partes, bem como junto ao Portal do TJ, Certifico finalmente que encaminho os autos ao contador, conforme determinado a fls.305, item 5. Nada Mais. São Paulo, 24 de maio de 2021.  
 Eu, \_\_\_\_, Cemira Do Amaral, Chefe de Seção Judiciário.

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

**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
SEÇÃO DE CÁLCULOS JUDICIAIS DO FORO REGIONAL DA LAPA

4ª VARA CÍVEL

PROCESSO Nº 1014199-42.2016.8.26.0004

**ATUALIZAÇÃO DO LAUDO DE FLS. 250**

Conforme determinação - fls. 305

dez./19	R\$ 365.000,00	72,128418	78,793814	Imóvel	R\$ 398.729,70
---------	----------------	-----------	-----------	--------	----------------

<b>VALOR DO LAUDO ATUALIZADO</b>	<b>R\$ 398.729,70</b>
----------------------------------	-----------------------

ÍNDICE: Tabela Prática do TJSP.

São Paulo, 26 de maio de 2021.

Oscar Yuki Yoshi Ikeda

Escrevente Técnico Judiciário

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0287/2021, foi disponibilizado na página 3167-3171 do Diário de Justiça Eletrônico em 26/05/2021. Considera-se a data de publicação em 27/05/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1) Fls. 304: defiro. Expeça-se novo ofício, observando-se o atual modelo de ofício para atendimento da Deliberação DPE/SP nº 92. 2) Fls. 302/303: diante do que conta de fls. 298/299, defiro novo leilão eletrônico para o bem penhorado. 3) Verifique a serventia se o leiloeiro indicado encontra-se regularmente cadastrado no Portal Auxiliares da Justiça. Em caso negativo, vista à autora para indicar novo leiloeiro. 4) Em caso positivo remetam-se os autos ao contador para atualizar o valor da avaliação; 5) A seguir, intime-se o leiloeiro para as providências necessárias para o leilão, nos termos da decisão de fls. 274/275, com uma única ressalva: o valor mínimo para arrematação em segunda praça será de 70% do valor da avaliação, isto em razão da frustração do leilão anterior e porque o artigo 13 do Provimento CSM 1625/2009 apenas fixa percentual mínimo para esse fim. Ademais, o artigo 891, parágrafo único, do CPC, considera preço vil o inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação. A comissão do leiloeiro permanece fixada em 3% do valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance. Além disso, a comissão deverá ser paga à vista (como já deliberado) e depositada em guia distinta do valor da arrematação, a fim de possibilitar maior agilidade no levantamento. Int."

SÃO PAULO, 26 de maio de 2021.

Raquel Fonseca Palermo  
Escrevente Técnico Judiciário

## NOMEAÇÃO LEILÃO ELETRÔNICO

LAPA - 4 OFICIO CIVEL <lapa4cv@tjsp.jus.br>

qui, 27/05/2021 16:43

Para: juridico@jikalheiros.com.br <juridico@jikalheiros.com.br>

 1 anexos (83 KB)

Senha do Processo [1014199-42.2016.8.26.0004].pdf;

PROCESSO Nº 1014199-42.2018.8.26.0004

Leiloeiro Oficial: Deilson Lucas do Espírito Santo - Jucesp 1149

Boa tarde,

Intimo-o da nomeação nos autos acima, devendo providenciar minuta de edital eletrônico, encaminhando-a em PDF para este email, observando as data a serem designadas com tempo hábil para conferência do edital e liberação nos autos para publicação.

Att.

CemiraA

chefe de seção judiciário

**mnuta edital leilao 1014199-42.2016.8.26.0004**

Claudio Gulich &lt;claudio@jikalleiloes.com.br&gt;

seg, 07/06/2021 21:42

Para: LAPA - 4 OFICIO CIVEL &lt;lapa4cv@tjsp.jus.br&gt;

📎 3 anexos (929 KB)

edital 51.pdf; JIKAL LEILOES - CertidaoDebTributosImob (1).pdf; JIKAL LEILOES - Matricula\_95143\_cod20237.pdf;

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

Bom dia.

Ref. processo em epigrafe.

Envio para aprovação os documentos em anexo, bem como as datas sugeridas para a alienação.

Permaneço a inteira disposição,

Cordialmente,



## EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

1. EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação de **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, CPF/MF 315.716.973-49; bem como dos promitentes vendedores **FERNANDO SATORI MATSUMORI**, CPF/MF 759.137.638-15, sua mulher **NOLIKO SAITA MATSUMORI** e demais interessados, expedido no Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004, em trâmite na 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA /SP, requerida por **MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**.

1.1. O MM. Dr. RENATO GUANAES SIMÕES THOMSEN, Juiz de Direito, FAZ SABER a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, nos termos do artigo 882 e seguintes, do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento CSM n.1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do "Gestor Judicial" [www.jikalleiloes.com.br](http://www.jikalleiloes.com.br), portal de leilões eletrônicos, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

2.1. **DO BEM** – O bem será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Despesas gerais relativas a desmontagem, transporte, transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da Causa.

3. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.jikalleiloes.com.br](http://www.jikalleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado.

4. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.jikalleiloes.com.br](http://www.jikalleiloes.com.br), o 1º Leilão terá início no dia 05/08/2021 às 11h00, e se encerrará dia 09/08/2021 às 11h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se á sem interrupção o 2º Leilão, e se encerrará no dia 09/09/2021 às 11h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data da alienação judicial.

5. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Deilson Lucas do Espírito Santo, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 1149.

6. **RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS QUE AS PARTES POSSUEM SOBRE O IMÓVELDA MATRÍCULA Nº 95.143 DO 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Um terreno situado na Rua Quatorze, constituído pelo lote nº 107 da quadra I, do Jardim Adelfiore, no distrito de Perus, com área de 175,00m2, medindo 7,00 metros de frente para a Rua Quatorze, do lado direito mede 25,00 metros e confina com o lote nº 106, do lado esquerdo, mede 25,00 metros e confina com o lote nº 108, e nos fundos mede 7,00 metros e confina com o lote nº 23. Contribuinte nº 187.240.0107-3.

Consta as fls.179 dos autos que sobre o terreno, encontra-se uma edificação assobradada com características de uso misto, residencial e comercial, contendo pavimento térreo, dois pavimentos inferiores e porão no embasamento. Consta as fls.26-29 dos autos que FERNANDO SATORI MATSUMORI, e sua mulher NOLIKO SAITA MATSUMORI vendeu o imóvel desta matrícula a FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA. As fls.34-36 que FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA e

**sua mulher MÁRCIA FERREIRA DE LIMA, vendeu o imóvel a JOSÉ BANDEIRA DE LIMA e MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO.**

**AVALIAÇÃO: R\$ 365.000,00** (TREZENTOS E SESSENTA E CINCO MIL REAIS) para dezembro de 2019, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

**ÔNUS:** conforme certidão de Prefeitura não constam débitos tributários.

**7. DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre os bens correrão por conta do arrematante, exceto débitos fiscais e tributários, nos termos do artigo 130, caput, e paragrafo único do CTN, os quais ficam subrogados no preço da arrematação. (artigo 908, §1º CPC)

**8. DA INTIMAÇÃO:** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal da executada não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimada através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

**8.1. CONDIÇÕES DO SISTEMA:** O sistema estará disponível para recepção de lances no sitio [www.jikalleiloes.com.br](http://www.jikalleiloes.com.br), no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel. (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

**8.2 CADASTRO:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

**8.3.** Os lances e dizeres inseridos na sessão on-line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário, nos termos do artigo 30 do Prov. n. CSM n. 1625/2009.

**9. DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

**10. DA PROPOSTA** - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, endereçado a [juridico@jikalleiloes.com.br](mailto:juridico@jikalleiloes.com.br), até o início do leilão que será realizado, nos moldes e

limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015, contendo que o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista e demais disposições prevista nos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do CPC.

**11. PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em 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; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação; (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

**12. DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar a JIKAL LEILÕES, a título de comissão, o valor correspondente a 3% (três por cento) sobre o preço de arrematação do bem. A comissão devida não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**12.1. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO** - Em caso de remição ou acordo, após a publicação do edital, ficam os executados obrigados a pagarem os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento, fixados em 3% (três por cento) sobre o valor do acordo, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

**12.2. DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão da gestora JIKAL LEILÕES deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital fica a executada e demais interessados intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

FALECONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Guarani, 266, Loja 11, Bom Retiro - São Paulo/SP ou pelos nossos canais de atendimento: 11 4550-3677 ou 11 97101-5577, [contato@jikalileiloes.com.br](mailto:contato@jikalileiloes.com.br).

São Paulo, 07 de Junho de 2021.

Dr. RENATO GUANAES SIMÕES THOMSEN

Juiz de Direito



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda

## Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários

**Certidão Número:** 0000549232-2021  
**Número do Contribuinte:** 187.240.0107-3  
**Nome do Contribuinte:** INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL  
**Local do Imóvel:** R TARCON , 258 , LT 107 QD I , JD ADELIORE - CEP:  
 05223-070  
**Cep:** 05223-070  
**Liberação:** 26/05/2021  
**Validade:** 24/08/2021

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo que vierem a ser apuradas ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período contido neste documento, relativas a tributos administrados pela Secretaria Municipal da Fazenda e a inscrições em Dívida Ativa Municipal, junto à Procuradoria-Geral do Município é certificado que a Situação Fiscal do Contribuinte supra, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Limpeza Pública, Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, Taxa de Combate e Sinistros e Contribuição de Melhoria incidentes sobre o imóvel acima identificado inscritos e não inscritos na Dívida Ativa até a presente data é: **REGULAR.**

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/>. Qualquer rasura invalidará este documento.

Certidão expedida com base na Portaria Conjunta SF/PGM nº 4, de 12 de abril de 2017, Decreto 50.691, de 29 de junho de 2009, Decreto 51.714, de 13 de agosto de 2010 e Portaria SF nº 4, de 05 de janeiro de 2012 e Portaria SF nº 268, de 11 de outubro de 2019.

Certidão emitida às 09:36:18 horas do dia 26/05/2021 (hora e data de Brasília)

**Código de autenticidade:** 56DD697C

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda <http://www.prefeitura.sp.gov.br/sf>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**DÉCIMO OITAVO**  
 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

95.143

lotação

01

São Paulo, 28 de

julho de 19 88

**IMÓVEL:** UM TERRENO à RUA QUATORZE, constituído pelo lote nº. 107 da quadra I, do JARDIM ADELFIGIORE, no DISTRITO DE PERÚS, - com a área de 175,00m<sup>2</sup>, medindo 7,00m de frente para a rua - Quatorze, do lado direito mede 25,00m e confina com o lote - nº 106, do lado esquerdo, mede 25,00m e confina com o lote - nº 108, e nos fundos mede 7,00m e confina com o lote nº 23.- (Contribuinte número 187.240.0107-2).

**PROPRIETÁRIA:** ADELFIGIORE PARTICIPAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, à Avenida Fiorelli Peccicacco nº 5, CGC nº 52.087.160/0001-13.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.1/55.429 deste Cartório.

A Escrevente Autorizada,

*Elizabeth Aparecida Gorgueira*  
 Elizabeth Aparecida Gorgueira

R.1 em 28 de julho de 1988

Por escritura de 7 de junho de 1988, do Cartório de Notas do Distrito de PerúS, desta Capital, (Livro 114 - fls.387), a proprietária, já qualificada, representada por Iris Peccicacco Moço, RG 2.257.496, CPF 067.227.768-91, transmitiu o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita, a FERNANDO SATORI MATSUMORI, comerciante, RG 5.604.249, CPF sob número 759.137.638-15, casado com NOLIKO SAITA MATSUMORI, professora, RG 6.288.169, no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domicilia dos nesta Capital à Av. Fiorelli Peccicacco nº 839, Distrito de PerúS, pelo valor de Cz\$7.413,22. Consta declarado no título objeto deste registro que a vendedora apresentou a Certi--

(continua no verso)

matrícula

95.143

ficha

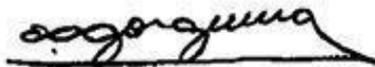
01

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

ção Negativa de Débito nº 487.998, expedida pelo IAPAS, Agência Lapa, nesta Capital.

A Escrevente Autorizada,



Elizabeth Aparecida Gorgueira

Microfilme: Protocolo nº 147.983 -Rolo nº 2.614



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

2868-6807, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjstj.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 19h00min**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe: Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

**1. EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação de JOSÉ BANDEIRA DE LIMA, CPF/MF 315.716.973-49; bem como dos promitentes vendedores FERNANDO SATORI MATSUMORI, CPF/MF 759.137.638-15, sua mulher NOLIKO SAITA MATSUMORI e demais interessados, expedido no Processo nº 101419942.2016.8.26.0004, em trâmite na 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA /SP, requerida por MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO.

**1.1.** O MM. Dr. **RENATO GUANAES SIMÕES THOMSEN**, Juiz de Direito, FAZ SABER a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, nos termos do artigo 882 e seguintes, do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento CSM n.1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do "Gestor Judicial" [www.jikalleiloes.com.br](http://www.jikalleiloes.com.br), portal de leilões eletrônicos, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**2.1.** DO BEM - O bem será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Despesas gerais relativas a desmontagem, transporte, transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da Causa.

**3. DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.jikalleiloes.com.br](http://www.jikalleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado.

**4. DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.jikalleiloes.com.br](http://www.jikalleiloes.com.br), o 1º Leilão terá início no dia **05/08/2021 às 11h00**, e se encerrará dia **09/08/2021 às 11h00**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se á sem interrupção o 2º Leilão, e se encerrará no dia **09/09/2021 às 11h00**, onde serão aceitos com no mínimo 70% (setenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data da alienação judicial.

**5. DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Deilson Lucas do Espírito Santo, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 1149.

**6. RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS** QUE AS PARTES POSSUEM SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA N.º 95.143 DO 18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Um terreno situado na Rua Quatorze, constituído pelo lote nº



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

2868-6807, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 19h00min**

107 da quadra I, do Jardim Adelfiore, no distrito de Perus, com área de 175,00m<sup>2</sup>, medindo 7,00 metros de frente para a Rua Quatorze, do lado direito mede 25,00 metros e confina com o lote nº 106, do lado esquerdo, mede 25,00 metros e confina com o lote nº 108, e nos fundos mede 7,00 metros e confina com o lote nº 23. Contribuinte nº 187.240.0107-3.

Consta as fls.179 dos autos que sobre o terreno, encontra-se uma edificação assobradada com características de uso misto, residencial e comercial, contendo pavimento térreo, dois pavimentos inferiores e porão no embasamento. Consta as fls.26-29 dos autos que FERNANDO SATORI MATSUMORI, e sua mulher NOLIKO SAITA MATSUMORI vendeu o imóvel desta matrícula a FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA. As fls.34-36 que FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA e sua mulher MÁRCIA FERREIRA DE LIMA, vendeu o imóvel a JOSÉ BANDEIRA DE LIMA e MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 398.729,70 (TREZENTOS E NOVENTA E OITO MIL, SETECENTOS E VINTE E NOVE REAIS E SETENTA CENTAVOS) para maio de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

**ONUS:** conforme certidão de Prefeitura não constam débitos tributários.

**7. DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre os bens correrão por conta do arrematante, exceto débitos fiscais e tributários, nos termos do artigo 130, caput, e paragrafo único do CTN, os quais ficam subrogados no preço da arrematação. (artigo 908, CPC)

**8. DA INTIMAÇÃO:** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal da executada não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimada através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

**8.1. CONDIÇÕES DO SISTEMA:** O sistema estará disponível para recepção de lances no sítio [www.jikalleiloes.com.br](http://www.jikalleiloes.com.br), no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o I<sup>o</sup> leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CND. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CND. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel. (art. 901, do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, do Código de Processo Civil).



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

2868-6807, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjstj.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 19h00min**

**8.2. CADASTRO:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I - Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II - Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CP F) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

**8.3.** Os lances e dizeres inseridos na sessão on-line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário, nos termos do artigo 30 do Prov. n. CSM n. 1625/2009.

**9. DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

**10. DA PROPOSTA** - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, endereçado a [juridico@jikalleiloes.com.br](mailto:juridico@jikalleiloes.com.br), até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015, contendo que o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º CPC/2015). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista e demais disposições prevista nos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do CPC.

**11. PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em 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; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação; (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

**12. DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar a JIKAL LEILÕES, a título de comissão, o valor correspondente a 3% (três por cento) sobre o preço de arrematação do bem. A comissão devida não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**12.1. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO** - Em caso de remição ou acordo, após a publicação do edital, ficam os executados obrigados a pagarem os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento, fixados em 3% (três por cento) sobre o valor do acordo, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

**12.2. DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão da gestora JIKAL LEILÕES deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão.

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

2868-6807, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjstj.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 19h00min**

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital fica a executada e demais interessados intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

FALECONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Guarani, 266, Loja 11, Bom Retiro - São Paulo/SP ou pelos nossos canais de atendimento: 11 45503677 ou 11 97101-5577, [contato@jikalheiros.com.br](mailto:contato@jikalheiros.com.br).

**NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 08 de junho de 2021.

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



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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6807,  
São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 19h00min**

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: 1014199-42.2016.8.26.0004  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: Maria das Graças de Aquino  
 Requerido: José Bandeira de Lima

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o seguinte ato ordinatório: "*Fls. 318/321: edital de leilão eletrônico liberado para impressão*". Nada Mais.

São Paulo, 08 de junho de 2021. Eu, Cemira Do Amaral, Chefe de Seção Judiciário.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0321/2021, foi disponibilizado na página 3680-3687 do Diário de Justiça Eletrônico em 10/06/2021. Considera-se a data de publicação em 11/06/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: ""Fls. 318/321: edital de leilão eletrônico liberado para impressão ""."

SÃO PAULO, 10 de junho de 2021.

Raquel Fonseca Palermo  
Escrevente Técnico Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA/SP**

Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004

DEILSON LUCAS DO ESPIRITO SANTO, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 1149, por sua gestora JIKAL LEILOES, nos autos da ação supra que **MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, move em face de **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:

Em que pese este auxiliar da Justiça não ter poupado esforços com o escopo de êxito na alienação do bem, com ampla divulgação nas redes sociais, publicação de jornal, em sua homepage, não houve licitantes, conforme autos negativos em anexo.

Sendo assim, caso seja entendimento de Vossa Excelência, esta gestora poderá realizar um novo leilão, com preço mínimo de 50% valor da avaliação do bem, nos termos do art. 891, parágrafo único do CPC., ensejando novos proponentes para a aquisição do bem, e com a devida vênia, sugere novas datas para o evento:

1º Leilão:

Início dia **22/11/2021 às 15h30.**

Encerrará dia **25/11/2021 às 15h30.**

2º Leilão:

Início dia 25/11/2021 às 15h30.

Encerrará dia 15/12/2021 às 15h30.

Após aprovação das datas, este leiloeiro depois de intimado, providenciará novo edital, as notificações e intimações necessárias.

Nestes termos,

Pede deferimento,

São Paulo, 13 de setembro de 2021.

DEILSON LUCAS DO ESPIRITO SANTO – Leiloeiro Oficial

JUCESP sob o nº 1149

**JIKAL LEILOES**

**AUTO NEGATIVO DE 1º LEILÃO**

PROCESSO Nº: 1014199-42.2016.8.26.0004

EXEQUENTE: MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO

EXECUTADO: JOSÉ BANDEIRA DE LIMA

Aos 09 de agosto de 2021, as 11h00, através do sitio eletrônico [www.jikalleiloes.com.br](http://www.jikalleiloes.com.br), nos termos do art. 882 do Código de Processo Civil, encerrou o primeiro leilão eletrônico ali realizado, do bem penhorado no processo supra, por intermédio do leiloeiro oficial Deilson Lucas do Espírito Santo – JUCESP 1149.

Relação dos Lotes:

Lote Único:

*"DIREITOS QUE AS PARTES POSSUEM SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 95.143 DO 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP – IMÓVEL: Um terreno situado na Rua Quatorze, constituído pelo lote nº 107 da quadra 1, do Jardim Adelfiore, no distrito de Perus com área de 175,00m², medindo 7,00 metros de frente para a Rua Quatorze, do lado direito mede 25,00 metros e confina com o lote nº 106, do lado esquerdo mede 25,00 metros e confina com o lote nº 108, e nos fundos mede 7,00 metros e confina com o lote nº 23. Contribuinte nº 187.240.0107-3."*

Nesta ocasião foi realizado o 1º leilão eletrônico, restando este encerrado sem licitantes.

NADA MAIS, para constar, lavro AUTO NEGATIVO DO PRIMEIRO LEILÃO.

  
Deilson Lucas do Espírito Santo  
Leiloeiro Oficial  
JUCESP 1149

Dr. Renato Guanaes Simões Thomsen  
Juiz de Direito



**MH155690705BR**

O horário apresentado no histórico do objeto não indica quando a situação ocorreu, mas sim quando os dados foram recebidos pelo sistema, exceto no caso do SEDEX 10 e do SEDEX Hoje, em que ele representa o horário real da entrega.



28/07/2021 13:13 SAO PAULO / SP

- .....  
28/07/2021 13:13 **Objeto entregue ao destinatário**  
SAO PAULO / SP  
.....
- 28/07/2021 10:35 **Objeto saiu para entrega ao destinatário**  
SAO PAULO / SP  
.....
- 22/07/2021 18:12 **Objeto postado após o horário limite da unidade**  
CURITIBA / PR



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO DAMIAO GULLICH DE SANTANA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/09/2021 às 20:49, sob o número WLAP21701622637. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014199-42.2016.8.26.0004 e código 9BdTKmOe.



**MH155690722BR**

O horário apresentado no histórico do objeto não indica quando a situação ocorreu, mas sim quando os dados foram recebidos pelo sistema, exceto no caso do SEDEX 10 e do SEDEX Hoje, em que ele representa o horário real da entrega.



28/07/2021 13:13 SAO PAULO / SP

- .....  
28/07/2021 13:13 **Objeto entregue ao destinatário**  
SAO PAULO / SP  
.....
- 28/07/2021 10:35 **Objeto saiu para entrega ao destinatário**  
SAO PAULO / SP  
.....
- 22/07/2021 18:14 **Objeto postado após o horário limite da unidade**  
CURITIBA / PR



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO DAMIAO GULLICH DE SANTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/09/2021 às 20:49, sob o número WLAP21701622637. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014199-42.2016.8.26.0004 e código RdmGZisk.



**MH155690679BR**

O horário apresentado no histórico do objeto não indica quando a situação ocorreu, mas sim quando os dados foram recebidos pelo sistema, exceto no caso do SEDEX 10 e do SEDEX Hoje, em que ele representa o horário real da entrega.



31/07/2021 11:39 SAO PAULO / SP

- .....  
31/07/2021  
11:39 **Objeto entregue ao destinatário**  
SAO PAULO / SP  
.....
- 31/07/2021  
09:55 **Objeto saiu para entrega ao destinatário**  
SAO PAULO / SP  
.....
- 22/07/2021  
18:07 **Objeto postado após o horário limite da unidade**  
CURITIBA / PR



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO DAMIAO GULLICH DE SANTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/09/2021 às 20:49, sob o número WLAP21701622637. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014199-42.2016.8.26.0004 e código ewew6PJJ.



# Pedido confirmado

Senhor(a) claudio damiao gullich de santana, seu pedido foi concluído e você receberá um e-mail com a confirmação.

Número do Pedido: 5577841



## Seu Pedido:

**Nome:** claudio damiao gullich de santana

**Data da compra:** 22/07/2021 18:12:49 -

Produto	Quantidade	Valor Unitário	Desconto	Valor Total
	1	14,80	0,00	14,80
Total:				14,80

## Dados do pagamento:

- **Forma de pagamento:** Cartão de Crédito
- **Número de Parcelas:** à vista
- **Órgão:** MasterCard
- **Validade do Boleto:** 22/07/2021
- **Data de Validade de Pedido:** 22/07/2021

## Dados da loja:

**Razão Social:** Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos  
**CNPJ:** 34028316000294  
**Endereço:** Av. Presidente Vargas, 23ª andar, 3077 - Rio de Janeiro / Rio de Janeiro  
**E-mail:** centralvendas@correios.com.br  
**Telefone:** 21 2503 8455

Imprimir

# Pedido confirmado

Senhor(a) claudio damiao gullich de santana, seu pedido foi concluído e você receberá um e-mail com a confirmação.

Número do Pedido: 5577844



**AVALIE E CONCORRA A VALE-PRESENTES!**

**LEVA MENOS DE 3 MINUTOS!** **Obit**

Os prêmios variam conforme as datas citadas no regulamento aprovado pela Caixa Econômica Federal. Certificado de autorização SECAP nº. 04.608964/2020

**AVALIE ESTA COMPRA**

## Seu Pedido:

**Nome:** claudio damiao gullich de santana

**Data da compra:** 22/07/2021 18:15:13 -

Produto	Quantidade	Valor Unitário	Desconto	Valor Total
	1	14,80	0,00	14,80
<b>Total:</b>				<b>14,80</b>

## Dados do pagamento:

- **Forma de pagamento:** Cartão de Crédito
- **Número de Parcelas:** à vista
- **Órgão:** MasterCard
- **Validade do Boleto:** 22/07/2021
- **Data de Validade de Pedido:** 22/07/2021

## Dados da loja:

**Razão Social:** Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos  
**CNPJ:** 34028316000294  
**Endereço:** Av. Presidente Vargas, 23ª andar, 3077 - Rio de Janeiro / Rio de Janeiro  
**E-mail:** centralvendas@correios.com.br  
**Telefone:** 21 2503 8455

Imprimir

# Pedido confirmado

Senhor(a) claudio damiao gullich de santana, seu pedido foi concluído e você receberá um e-mail com a confirmação.

Número do Pedido: 5577839



**AVALIE E CONCORRA A VALE-PRESENTES!**

**LEVA MENOS DE 3 MINUTOS!** **Obit**

Os prêmios variam conforme as datas citadas no regulamento aprovado pela Caixa Econômica Federal. Certificado de autorização SECAP nº. 04.608964/2020

**AVALIE ESTA COMPRA**

## Seu Pedido:

**Nome:** claudio damiao gullich de santana

**Data da compra:** 22/07/2021 18:09:37 -

Produto	Quantidade	Valor Unitário	Desconto	Valor Total
	1	14,80	0,00	14,80
<b>Total:</b>				<b>14,80</b>

## Dados do pagamento:

- **Forma de pagamento:** Cartão de Crédito
- **Número de Parcelas:** à vista
- **Órgão:** MasterCard
- **Validade do Boleto:** 22/07/2021
- **Data de Validade de Pedido:** 22/07/2021

## Dados da loja:

**Razão Social:** Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos  
**CNPJ:** 34028316000294  
**Endereço:** Av. Presidente Vargas, 23ª andar, 3077 - Rio de Janeiro / Rio de Janeiro  
**E-mail:** centralvendas@correios.com.br  
**Telefone:** 21 2503 8455

Imprimir



# PORTAL DE ATENDIMENTO

## PREFEITURA DE SÃO PAULO

**DEILSON LUCAS DO ESPIRITO SANTO LEILOEIRO, recebemos a sua solicitação (26849732) para o serviço 'Comunicar leilão de imóvel'**

**Recebemos as seguintes informações para a sua solicitação:**

NOME COMPLETO

DEILSON LUCAS DO ESPIRITO SANTO LEILOEIRO

E-MAIL

deilson@jikalleiloes.com.br

TELEFONE

(11) 9883-04530

Nº DO PROCESSO\*

1014199-42.2016.8.26.0004

INSIRA O NÚMERO DE SQLS QUE DESEJA COMUNICAR\*

1

Nº DO SETOR/QUADRA/LOTE (SQL)\*

187.240.0107-3

Nº DO SETOR/QUADRA/LOTE (SQL)\*

Número não informado

DATA DA 1º HASTA\*

05/08/2021

DATA DA 2º HASTA\*

09/09/2021

05/07/21

Página 1 de 1

PUBLICJUD - Publicação de Editais de Leilões Judiciais  
 www.publicjud.com.br  
 Visualização gerada em: 21/06/2021 18:31:06  
 Usuário: claudio damiao gulich santana | jikalleiloes  
 Endereço: http://www.publicjud.com.br/visualizar/41262

Código	41262		
Justiça	estadual	Vara	4 vara cível lapa
Cidade/UF	SÃO PAULO/SP	Disponibilizar em:	21/06/2021
Primeiro Leilão	05/08/2021 11:00:00	Último Leilão	09/09/2021 11:00:00

Conteúdo EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

1. EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação de JOSÉ BANDEIRA DE LIMA, CPF/MF 315.716.973-49; bem como dos promitentes vendedores FERNANDO SATORI MATSUMORI, CPF/MF 759.137.638-15, sua mulher NOLIKO SAITA MATSUMORI e demais interessados, expedido no Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004, em trâmite na 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA /SP, requerida por MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO.

1.1. O MM. Dr. RENATO GUANAES SIMÕES THOMSEN, Juiz de Direito, FAZ SABER a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, nos termos do artigo 882 e seguintes, do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento CSM n.1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do "Gestor Judicial" www.jikalleiloes.com.br, portal de leilões eletrônicos, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

2.1. DO BEM – O bem será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Despesas gerais relativas a desmontagem, transporte, transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da Causa.

3. DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.jikalleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apreçoado.

4. DO LEILÃO - O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.jikalleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia 05/08/2021 às 11h00, e se encerrará dia 09/08/2021 às 11h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se á sem interrupção o 2º Leilão, e se encerrará no dia 09/09/2021 às 11h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data da alienação judicial.

5. DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Deilson Lucas do Espirito Santo, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 1149.

6. RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS QUE AS PARTES POSSUEM SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 95.143 DO 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Um terreno situado na Rua Quatorze, constituído pelo lote nº 107 da quadra I, do Jardim Adelfore, no distrito de Perus, com área de 175,00m2, medindo 7,00 metros de frente para a Rua Quatorze, do lado direito mede 25,00 metros e confina com o lote nº 106, do lado esquerdo, mede 25,00 metros e confina com o lote nº 108, e nos fundos mede 7,00 metros e confina com o lote nº 23. Contribuinte nº 187.240.0107-3.

Consta as fls.179 dos autos que sobre o terreno, encontra-se uma edificação assobradada com características de uso misto, residencial e comercial, contendo pavimento térreo, dois pavimentos inferiores e porão no embasamento. Consta as fls.26-29 dos autos que FERNANDO SATORI MATSUMORI, e sua mulher NOLIKO SAITA MATSUMORI vendeu o imóvel desta matrícula a FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA. As fls.34-36 que FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA e sua mulher MÁRCIA FERREIRA DE LIMA, vendeu o imóvel a JOSÉ BANDEIRA DE LIMA e MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO.

AVALIAÇÃO: R\$ 365.000,00 (TREZENTOS E SESENTA E CINCO MIL REAIS) para dezembro de 2019, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: conforme certidão de Prefeitura não constam débitos tributários.

7. DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre os bens correrão por conta do arrematante, exceto débitos fiscais e tributários, nos termos do artigo 130, caput, e paragrafo único do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. (artigo 908, §1º CPC)

8. DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal da executada não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimada através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

8.1. CONDIÇÕES DO SISTEMA: O sistema estará disponível para recepção de lances no sitio [www.jikalleiloes.com.br](http://www.jikalleiloes.com.br), no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão

admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel. (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

**8.2 CADASTRO:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I - Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II - Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

**8.3.** Os lances e dizeres inseridos na sessão on-line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário, nos termos do artigo 30 do Prov. n. CSM n. 1625/2009.

**9. DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

**10. DA PROPOSTA** - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, endereçado a juridico@jikkalleiloes.com.br, até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015, contendo que o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista e demais disposições prevista nos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do CPC.

**11. PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - Em 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; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação; (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

**12. DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar a JIKAL LEILÕES, a título de comissão, o valor correspondente a 3% (três por cento) sobre o preço de arrematação do bem. A comissão devida não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**12.1. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO** - Em caso de remição ou acordo, após a publicação do edital, ficam os executados obrigados a pagarem os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento, fixados em 3% (três por cento) sobre o valor do acordo, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

**12.2. DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão da gestora JIKAL LEILÕES deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital fica a executada e demais interessados intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

**FALECONOSCO:** Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Guarani, 266, Loja 11, Bom Retiro - São Paulo/SP ou pelos nossos canais de atendimento: 11 4550-3677 ou 11 97101-5577, contato@jikkalleiloes.com.br (mailto:contato@jikkalleiloes.com.br).

São Paulo, 07 de Junho de 2021.

Dr. RENATO GUANAES SIMÕES THOMSEN

Juiz de Direito

Link Leilão	<a href="https://www.jikkalleiloes.com.br/">https://www.jikkalleiloes.com.br/</a>	Situação	Publicado
Categorias	Imóveis Urbanos		
Modalidade	Eletrônico		
Fotos de Bem(ns)			
Anexo	20210621183029_edital_51.pdf		
Cadastrado em:	21/06/2021 18:30:08		
Visualizações:	1		



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL IV - LAPA**  
**4ª VARA CÍVEL**  
 Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)  
 2868-6807, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que até a presente data, não houve resposta ao e-mail enviado a fls. 306, à Defensoria Pública, referente ao pagamento dos honorários periciais. Certifica mais que os autos encontram-se paralisados há mais de 30 dias, sem a manifestação da credora sobre o prosseguimento do feito. Nada Mais. São Paulo, 06 de junho de 2022. Eu, \_\_\_\_, Eliane Pereira Lugli, Escrevente Técnico Judiciário.

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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de SÃO PAULO  
FORO REGIONAL IV - LAPA  
4ª VARA CÍVEL  
RUA CLEMENTE ÁLVARES, 100, LAPA - CEP 05074-050, FONE: (11)  
2868-6807, SÃO PAULO-SP - E-MAIL: LAPA4CV@TJSP.JUS.BR

**DECISÃO**

Processo nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
Requerido: **José Bandeira de Lima**

Juiz de Direito: Dr. GUILHERME FERFOGLIA GOMES DIAS

Vistos.

- 1 – Fls. 324/339: Manifestem-se as partes sobre o leilão negativo.
- 2 - Ante a certidão de fls. 340, intime-se a Defensoria Pública, via Portal.

Intime-se.

São Paulo, na data da assinatura digital no sistema.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0532/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)	D.J.E
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1 Fls. 324/339: Manifestem-se as partes sobre o leilão negativo. 2 - Ante a certidão de fls. 340, intime-se a Defensoria Pública, via Portal. Intime-se."

São Paulo, 15 de julho de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0532/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 18/07/2022. Considera-se a data de publicação em 19/07/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1 Fls. 324/339: Manifestem-se as partes sobre o leilão negativo. 2 - Ante a certidão de fls. 340, intime-se a Defensoria Pública, via Portal. Intime-se."

SÃO PAULO, 19 de julho de 2022.



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

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**FORO REGIONAL IV - LAPA**

**4ª VARA CÍVEL**

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

2868-6807, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo n°: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

**Ato Ordinatório**

Vista à Defensoria Pública.

São Paulo, 19 de julho de 2022.

Eu, \_\_\_\_, MONICA DE SOUZA PASSOS SANTANA,  
 Escrevente Técnico Judiciário.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL IV - LAPA**  
**4ª VARA CÍVEL**  
Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)  
2868-6807, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

**CERTIDÃO DE REMESSA PARA O PORTAL ELETRÔNICO**

Processo n°: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
Requerido: **José Bandeira de Lima**

**CERTIFICA-SE** que em 19/07/2022 o ato abaixo foi encaminhado ao  
**Portal Eletrônico do (a):** Defensoria Pública do Estado de São Paulo.

Teor do ato: Vista à Defensoria Pública.

São Paulo, (SP), 19 de julho de 2022

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones (12) 3961-3975 e 99711-8020, Jacareí - SP.

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (ÍZA) DE DIREITO DA 4º  
VARA CÍVEL - FORO REGIONAL IV – LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO, SP.**

Ref. Proc. nº 1014199-42.2016.8.26.0004

**MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, já devidamente qualificada nos autos do processo em epigrafe, por seu advogado, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, se manifestar sobre a decisão de folhas 341, considerando o término do leilão anterior sem licitantes, vem requerer:

Portanto, sem prejuízo pela continuidade do leiloeiro nomeado por Vossa Excelência, nos termos dos artigos 879, inciso II e 883, ambos do Código de Processo Civil, vem requerer a indicação da Leiloeira Pública, Sra. **Mariangela Bellissimo Uebara**, inscrita na **JUCESP** sob nº **893** e **CPF/MF** sob nº **224.038.958-30**, devidamente habilitada no Tribunal de Justiça, responsável técnica da empresa “**DESTAK LEILÕES**” - Destak Intermediação de Ativos Eireli, inscrita no CNPJ: 22.688.748/0001-61, com escritório à Rua Padre Estevão Pernet, nº 718 – Sala 2601, Tatuapé, São Paulo/SP, telefone (11) 3107-0933, e-mail: [contato@destakleiloes.com.br](mailto:contato@destakleiloes.com.br), através do site: [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br), para a realização de **NOVO** leilão eletrônico, vez que:

O Leiloeiro indicado está tecnicamente habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, para a realização de leilões com divulgação e captação de lances em tempo real, nos termos do Provimento CSM nº 1625/2009,

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones (12) 3961-3975 e 99711-8020, Jacareí - SP.

publicado no DJE Ano II – Edição 411 – São Paulo, de 9 de fevereiro de 2009, que Disciplina o leilão eletrônico tal como determinado pelo Artigo 882, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil.

Ainda, requer a Vossa Excelência que nomeie o leiloeiro indicado, nos termos do Artigo 883, antes citado, legitimando-o a tomar as providências cabíveis visando à realização do ato de extinção do condomínio.

Que seja a comissão do Leiloeiro fixada em 5% (cinco por cento) do valor da venda pagamento este de responsabilidade do arrematante e, sendo o valor da arrematação supere o valor de avaliação, seja esta majorada para 10% (dez por cento) da arrematação, sendo o pagamento de responsabilidade do arrematante, ou sendo diferente Vosso entendimento, que seja mantido os percentuais fixados, termos decididos na decisão de fls. 274 – 275, e decisão de fls. 305.

Que os funcionários da leiloeira, devidamente identificados, fiquem autorizados a obter diretamente material fotográfico para inseri-lo no portal da gestora, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram, inclusive permitindo que os funcionários da leiloeira adentrem ao imóvel a fim de extrair fotos para melhor divulgação do bem, servindo a decisão do Magistrado como Ofício para essa determinada finalidade.

Em atendimento ao Comunicado Geral da Corregedoria Geral de Justiça 1082/2021 e ao Provimento 19/2021, que regulamentam os novos procedimentos do leilão eletrônico, requer que o **cadastro da Leiloeira Pública** no processo seja realizado na categoria de “**Perito**” em nome de pessoa física e não como gestor em nome de pessoa jurídica, para que esta seja habilitada a peticionar e providenciar a juntada dos documentos necessários.

Requer ainda que seja deferida a venda direta do bem, após o encerramento do 2º leilão, caso o mesmo seja negativo, devendo ser disponibilizado no site do Leiloeiro a venda direta do bem pelo prazo de prazo de 60 (sessenta) dias.

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones (12) 3961-3975 e 99711-8020, Jacareí - SP.

---

Por fim, requerer a intimação da gestora através do endereço de email **contato@destakleiloes.com.br** para que tome ciência e adote as providências cabíveis, na forma da lei, e para que seus funcionários possam receber as intimações em nome da Leiloeira Pública, providenciar quanto à realização da alienação eletrônica, enviando na mesma ocasião as peças necessárias à confecção do edital (capa dos autos, auto de penhora, laudo de avaliação, despacho que determinou a alienação, dados do credor hipotecário, terceiro interessado - se houver cópia da matrícula -em caso de bem imóvel);

Salienta-se que a divulgação e realização das hastas públicas no meio eletrônico, bem como, toda a parte burocrática do pregão será conduzido pela Gestora e Leiloeiro, com a finalidade de maximização da disputa, resultando na positividade do certame, rapidez na elaboração e publicação dos editais e prestação de contas e demais diligências necessárias para realização do leilão eletrônico

Pelo prosseguimento, com a designação de novo leilão.

Nestes termos  
pede deferimento.

De Jacareí para São Paulo, 25 de julho de 2.022.

Carlos Alberto Guerra dos Santos  
OAB/SP 146.876



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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)  
2868-6807, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

**CERTIDÃO DE NÃO LEITURA – CONTAGEM DE PRAZO DO ATO**

Processo n°: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIFICA-SE** que, em 29/07/2022, transcorreu o prazo de leitura no portal eletrônico, do ato abaixo. Considera-se o início do ato em 01/08/2022.

**Portal Eletrônico do (a):** Defensoria Pública do Estado de São Paulo

**Destinatário do Ato:** Defensoria Pública do Estado de São Paulo

**Teor do ato:** Vista à Defensoria Pública.

São Paulo, (SP), 30/07/2022.

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4º VARA CIVIL DO FORO REGIONAL DA LAPA –  
DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**PROCESSO Nº 1014199-42.2016.8.26.0004**

**JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, brasileiro, maior, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, conferente, portador da cédula de identidade RG sob nº 22.051.578- SSP/SP e devidamente inscrito no CPF/MF 315.716.973/49, Residente e domiciliado a Rua Tarcon nº 302, casa 01, Jardim Adelfiore, Distrito de Perus, São Paulo, CEP 05.223-070, por intermédio de sua advogada e bastante procuradora, com escritório profissional localizado na Av.: Francisco Matarazzo, 1752 – sala 603 – São Paulo – SP, onde recebe notificações e intimações, vem Mui respeitosamente à Presença de Vossa Excelência, se manifestar sobre a decisão da fls. 341:

**I – SOBRE A REALIZAÇÃO DE NOVO LEILÃO**

O Requerido assim como a Requerente também está de pleno acordo com a realização de novo leilão, mas entende que com a atualização do valor do imóvel, o lance mínimo de arrematação deveria ser reduzido para 60% do valor atualizado, visto que já ocorreram diversos leilões frustrados realizados desde 2019, onde nunca houve nenhum interessado.

Sobre a mudança de leiloeiro, o Requerido não coloca nenhum óbice.

**II – SOBRE A SITUAÇÃO DO ATUAL DO IMÓVEL**

O Requerido relata ao Douto Juízo que desde que ocorreu a visita do Perito Judicial em 2019, o imóvel da Requerida encontra-se completamente abandonado, ficando repleto de gatos de rua, sujeira, insetos das mais variadas espécies e infiltrações.

Com o abandono do imóvel, as manutenções necessárias não estão sendo realizadas, a ação do tempo deteriorou a situação do mesmo, reforçando-se o pedido de lance mínimo de 70% para 60% do valor atualizado para arrematação.

Mas ainda permanecendo dentro do parâmetro mínimo de arrematação de 50% conforme preceitua o art. 891- CPC.

Assim o Requerido concorda pelo prosseguimento de novo leilão, mas com a redução do lance mínimo de 70% para 60%.

Nestes termos pede e  
Espera deferimento,

São Paulo, 09 de agosto de 2022.

**GISELE DE ALENCAR BATISTA ALMEIDA**  
**OAB/SP 228.053**



São Paulo, 05 de agosto de 2022.

Ofício nº 501/2022

Ao

**Juízo da 4ª Vara Cível**  
**do Foro Regional IV - Lapa**

Ref.: Honorários Periciais

Autos nº 1014199-42.2016.8.26.0004

Procedimento Comum

Maria das Graças de Aquino x José Bandeira de Lima

Exmo/a. Sr/a. Dr/a. Juiz/a. de Direito,

A **Defensoria Pública do Estado de São Paulo**, vem, pelo Defensor Público infra-assinado, informar que, em atendimento a determinação de Vossa Excelência, solicitou a liberação do pagamento em favor do perito, que se encontra pendente de efetivação pela fonte pagadora.

Desde já se informa que, uma vez solicitada a liberação, a efetiva disponibilização dos valores ao *expert* é de incumbência da Secretaria Estadual de Justiça e Cidadania, considerando o quanto dispõe o Código de Processo Civil e o estabelecido em Termo de Cooperação Técnica celebrado entre o Estado de São Paulo e a Defensoria Pública do Estado de São Paulo.

Sem mais, aproveito a oportunidade para renovar os nossos votos de elevada estima e apreço.

**Paulo André Costa Carvalho Matos**  
**Defensor Público do Estado**  
**Coordenador da Regional Norte-Oeste**

1014199-42.2016.8.26.0004	WALMIR PEREIRA MODOTTI	F.R. Lapa - 04ª Vara Cível	SAO PAULO - ZONAS NORTE-OESTE	Pericia Engenharia	Pagamento Solicitado	SEC JUSTIÇA
---------------------------	------------------------	----------------------------	-------------------------------	--------------------	----------------------	-------------

Av. Eng. Caetano Álvares, nº 594 – Sl. 267 – 2º andar – Limão – CEP: 02546-000 – São Paulo - SP

Tel.: (11) 3856.9219





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

COMARCA de SÃO PAULO  
FORO REGIONAL IV - LAPA  
4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6807,  
São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
Requerido: **José Bandeira de Lima**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). GUILHERME FERFOGLIA GOMES DIAS.

Vistos.

Fls. 346/348: Considerando que não é possível a continuidade do leiloeiro anteriormente nomeado, concomitantemente ao leiloeiro ora indicado (fls. 346, segundo parágrafo), esclareça a autora qual leiloeiro pretende que permaneça no feito.

Quanto ao mais, mantenho a fixação do leiloeiro em 3%, nos termos da decisão de fls. 274, item E.

Intime-se.

São Paulo, 30 de agosto de 2022.

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

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0673/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)	D.J.E
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 346/348: Considerando que não é possível a continuidade do leiloeiro anteriormente nomeado, concomitantemente ao leiloeiro ora indicado(fl.346, segundo parágrafo), esclareça a autora qual leiloeiro pretende que permaneça no feito. Quanto ao mais, mantenho a fixação do leiloeiro em 3%, nos termos da decisão de fls. 274, item E. Intime-se."

São Paulo, 31 de agosto de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0673/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 01/09/2022. Considera-se a data de publicação em 02/09/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 346/348: Considerando que não é possível a continuidade do leiloeiro anteriormente nomeado, concomitantemente ao leiloeiro ora indicado(fl.346, segundo parágrafo), esclareça a autora qual leiloeiro pretende que permaneça no feito. Quanto ao mais, mantenho a fixação do leiloeiro em 3%, nos termos da decisão de fls. 274, item E. Intime-se."

SÃO PAULO, 1 de setembro de 2022.

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones (12) 3961-3975 e 99711-8020, Jacareí SP.

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 4º  
VARA CÍVEL - FORO REGIONAL IV – LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO, SP.**

Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004

**MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seu advogado que esta subscreve, se manifestar nos termos:

A requerente esclarece que deseja a substituição, pelo indicado em fls. 346, ou seja: a Leiloeira Pública, Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, inscrita na JUCESP sob nº 893 e CPF/MF sob nº 224.038.958-30, devidamente habilitada no Tribunal de Justiça, responsável técnica da empresa “DESTAK LEILÕES” - Destak Intermediação de Ativos Eireli, inscrita no CNPJ: 22.688.748/0001-61, com escritório à Rua Padre Estevão Pernet, nº 718 – Sala 2601, Tatuapé, São Paulo/SP, telefone (11) 3107-0933, e-mail:contato@destakleiloes.com.br, através do site:www.destakleiloes.com.br, para a realização de NOVO leilão eletrônico

Termos em que  
Pede deferimento.

De Jacareí para São Paulo, 09 de Setembro de 2022.

Carlos Alberto Guerra dos Santos  
OAB/SP 146.876



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6807, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Juiz de Direito: Dr. **GUILHERME FERFOGLIA GOMES DIAS**

Vistos.

1 - Fls. 357: Ante o requerimento da credora, defiro a substituição do leiloeiro.

2 - Promova a z.Serventia ao cadastramento da leiloeira pública(fl.357): Mariangela Bellissimo Uebara, inscrita na JUCESP sob o nº 893 e CPF/MF nº 224.038.958-30, devendo verificar se ainda se encontra habilitada no Portal dos auxiliares da Justiça do E.TJSP(art. 833, do CPC), **intimando-a**.

3 – Caberá à leiloeira observar a decisão de fls. 274/275 e 305.

4 - Intime-se o leiloeiro anteriormente cadastrado, para ciência da substituição.

Intime-se.

São Paulo, 20 de outubro 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 0822/2022, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)	D.J.E
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1 - Fls. 357: Ante o requerimento da credora, defiro a substituição do leiloeiro. 2 - Promova a z.Serventia ao cadastramento da leiloeira pública(fl.357): Mariangela Bellissimo Uebara, inscrita na JUCESP sob o nº 893 e CPF/MF nº 224.038.958-30, devendo verificar se ainda se encontra habilitada no Portal dos auxiliares da Justiça do E.TJSP(art. 833, do CPC), intimando-a. 3 Caberá à leiloeira observar a decisão de fls. 274/275 e 305. 4 - Intime-se o leiloeiro anteriormente cadastrado, para ciência da substituição. Intime-se."

São Paulo, 24 de outubro de 2022.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0822/2022, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 25/10/2022. Considera-se a data de publicação em 26/10/2022, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1 - Fls. 357: Ante o requerimento da credora, defiro a substituição do leiloeiro. 2 - Promova a z.Serventia ao cadastramento da leiloeira pública(fl.357): Mariangela Bellissimo Uebara, inscrita na JUCESP sob o nº 893 e CPF/MF nº 224.038.958-30, devendo verificar se ainda se encontra habilitada no Portal dos auxiliares da Justiça do E.TJSP(art. 833, do CPC), intimando-a. 3 Caberá à leiloeira observar a decisão de fls. 274/275 e 305. 4 - Intime-se o leiloeiro anteriormente cadastrado, para ciência da substituição. Intime-se."

SÃO PAULO, 25 de outubro de 2022.

**RES: INTIMAÇÃO - 4ª VARA CÍVEL LAPA - NOMEAÇÃO LEILOEIRA 1014199-42.2016.8.26.0004**

Rafael Sales - Destak Leilões <operacional2@destakleiloes.com.br>

qui, 03/11/2022 12:32

Para: LAPA - 4 OFICIO CIVEL <lapa4cv@tjsp.jus.br>

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

Prezados, bom dia!

*Cientes da nomeação, vamos proceder com o necessário.*

*Em atendimento ao Comunicado Geral 1082/2021 e ao Provimento 19/2021 Art. 251-B que regem o leilão eletrônico, a nomeação deve ser realizada em nome da Leiloeira Pública, pessoa física, responsável pela Destak Leilões e não mais pela empresa gestora (pessoa jurídica).*

*Visto isso, solicito a alteração do cadastro no sistema e-SAJ para que conste como responsável a Sra. **Mariangela Bellissimo Uebara, CPF nº 224.038.958-30, inscrita na JUCESP sob nº 893, na categoria de “Perito”, responsável técnica da Destak Leilões. Pois apenas desta forma poderemos nos manifestar no processo.***

*Aguardo as providências e me coloco à disposição para esclarecimentos.*

Atenciosamente,

**destak**  
LEILÕES

**destak**  
PUBLICIDADE

Site homologado pelo Tribunal de Justiça/SP

**Rafael Sales**

**Gerente Administrativo**

[operacional2@destakleiloes.com.br](mailto:operacional2@destakleiloes.com.br)

Tel.: (11) 3107-0933

R: Padre Estevão Pernet, 718 – Sala 2601

Tatuapé - São Paulo/SP

[www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br)

[www.destakpublicidade.com.br](http://www.destakpublicidade.com.br)



**De:** LAPA - 4 OFICIO CIVEL [<mailto:lapa4cv@tjsp.jus.br>]

**Enviada em:** quinta-feira, 3 de novembro de 2022 09:32

**Para:** [contato@destakleiloes.com.br](mailto:contato@destakleiloes.com.br)

**Assunto:** INTIMAÇÃO - 4ª VARA CÍVEL LAPA - NOMEAÇÃO LEILOEIRA

Bom dia, Dra.Mariangela!

Venho por meio desta mensagem eletrônica **INTIMÁ-LA** acerca de sua nomeação, na qualidade de leiloeira, no processo digital de nº **1014199-42.2016.8.26.0004**, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa - São Paulo, conforme a r.

**Decisão de fls.358.**

Segue anexa a senha do processo e decisão, em PDF, para sua ciência.

Obs.: Eventuais respostas, favor, encaminhar para o e-mail: [lapa4cv@tjsp.jus.br](mailto:lapa4cv@tjsp.jus.br)

Monica de Souza Passos Santana

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

4º Ofício Cível Foro Regional da Lapa

Rua Clemente Álvares , 100 - .Lapa - CEP 05074-050 - São Paulo - SP

Tel: (11) 2868-6807

E-mail: [lapa4cv@tjsp.jus.br](mailto:lapa4cv@tjsp.jus.br)

---

AVISO - O remetente desta mensagem é responsável por seu conteúdo e endereçamento. Cabe ao destinatário dar a ela tratamento adequado. Sem a devida autorização, a reprodução, a distribuição ou qualquer outra ação, em desconformidade com as normas internas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções.

Se eventualmente aquele que deste tomar conhecimento não for o destinatário, saiba que a divulgação ou cópia da mensagem são proibidas. Favor notificar imediatamente o remetente e apagá-la. A mensagem pode ser monitorada pelo TJSP.

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

**LEILÃO ELETRÔNICO – 1ª PRAÇA 10/02/23**

**Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004.**

**Mariangela Bellissimo Uebara**, Leiloeira Oficial, já devidamente nomeada nos autos do processo supra que **Maria das Graças de Aquino**, move em face de **José Bandeira de Lima e outros**, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada da **MINUTA DO EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO**, com agendamento para as seguintes datas:

**Da Praça** – A 1ª Praça terá início no dia **10/02/23**, às **15h00** e se encerrará no dia **13/02/23** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **13/02/23**, às **15h01** e se encerrará no dia **06/03/23**, às **15h00**.

Requer, portanto, que **a serventia providencie a conferência/assinatura do edital**, bem como sejam as **partes intimadas pela Imprensa Oficial em relação às datas, observando-se o prazo mínimo de 5 (cinco) dias antes das datas do Leilão, nos termos do caput do art. 889 do CPC**.

Termos em que,  
Pede Deferimento.

São Paulo, 09 de Janeiro de 2023.

**Mariangela Bellissimo Uebara**  
Leiloeira – Matrícula nº 893

4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Praça e Intimação do Executado **José Bandeira de Lima** (CPF 315.716.973-49), bem como os titulares de domínio **Fernando Satori Matsumori** e **Noliko Saita Matsumori** (CPF 759.137.638-15) e os promitentes vendedores **Francisco Bandeira de Lima** e **Márcia Ferreira de Lima** (CPF 234.051.713-34), nos autos da **Ação de Extinção de Condomínio** requerida por **Maria das Graças de Aquino** no processo nº **1014199-42.2016.8.26.0004**.

O Dr. **Guilherme Ferfaglia Gomes Dias**, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Comarca de São Paulo/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**Da Praça** – A 1ª Praça terá início no dia **10/02/23**, às **15h00** e se encerrará no dia **13/02/23** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **13/02/23**, às **15h01** e se encerrará no dia **06/03/23**, às **15h00**.

**Do Condutor da Praça** – A Praça será conduzida pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizada por meio eletrônico através da Gestora Judicial DESTAK LEILÕES no site [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br).

**Do Valor** – Na 1ª Praça o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. Na 2ª Praça o valor para a venda corresponderá a no mínimo 70% (setenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

**Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado)** – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista.

**Da Comissão** – A comissão devida à leiloeira será depositada nos autos à vista pelo arrematante no valor de 3% (três por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 17 do provimento CSM 1625/09.

**Dos Lances** – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br).

**Da Preferência Legal** – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

**Dos Débitos** – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

**Do Acordo** – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes, ficam os executados obrigados a pagarem os custos da leiloeira, a

título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

**Remição e Desistência** – Nos casos de remição e/ou desistência da praça, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado do débito.

**Bem** – Direitos do contrato de compra e venda do terreno à Rua Quatorze, constituído pelo lote nº 107 da quadra I, do Jardim Adelfiore, no Distrito de Perus, com área de 175,00m<sup>2</sup>, medindo 7,00m de frente para a rua Quatorze, do lado direito mede 25,00m e confina com o lote nº 106, do lado esquerdo, mede 25,00m e confina com o lote nº 108, e nos fundos mede 7,00m e confina com o lote nº 23. Imóvel objeto da matrícula nº 95.143 do 18º CRI de São Paulo/SP, inscrição municipal sob nº 187.240.0107.2.

Segundo o laudo de avaliação o imóvel está localizado na Rua Tarcon, nº 302, Jardim Adelfiore, São Paulo/SP. No terreno consta edificadas duas casas assim descritas: **Casa 1**) constituída de salão, área coberta com churrasqueira e banheiros no pavimento térreo; dois dormitórios sendo uma suíte, sala, cozinha, banheiro e área de serviço no 1º pavimento inferior, encerrando a área total construída homogeneizada de 152,72m<sup>2</sup>. **Casa 2**) constituída de garagem no pavimento térreo, área coberta nos fundos do 1º pavimento inferior, três dormitórios sendo uma suíte, sala, cozinha, banheiro e área de serviço no 2º pavimento inferior, encerrando a área total construída homogeneizada de 105,34m<sup>2</sup>. Constitui ainda um porão, com um cômodo, dois banheiros e área de serviço com área construída de 40,00m<sup>2</sup>. O imóvel será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

**Ônus** – Nada consta.

**Avaliação do bem** – (dezembro/2019) – R\$ 365.000,00 que atualizada até novembro/2022 perfaz R\$ 449.794,77. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Fica o Executado, e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. São Paulo, 09/01/23.

**Guilherme Ferfaglia Gomes Dias**  
Juiz de Direito



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL IV - LAPA**  
**4ª VARA CÍVEL**  
 Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)  
 2868-6807, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjssp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital n°: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que pratiquei o seguinte ato ordinatório, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC:

Expedir edital

Nada Mais. São Paulo, 11 de janeiro de 2023. Eu, \_\_\_\_, Márcia Cassiana Marques de Oliveira, Coordenador.



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

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**FORO REGIONAL IV - LAPA**

**4ª VARA CÍVEL**

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

2868-6807, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

**Ato Ordinatório**

Vista à Defensoria Pública.

São Paulo, 12 de janeiro de 2023.

Eu, \_\_\_\_, Márcia Cassiana Marques de Oliveira, Coordenador.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL IV - LAPA**  
**4ª VARA CÍVEL**  
Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)  
2868-6807, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

**CERTIDÃO DE REMESSA PARA O PORTAL ELETRÔNICO**

Processo n°: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
Requerido: **José Bandeira de Lima**

**CERTIFICA-SE** que em 12/01/2023 o ato abaixo foi encaminhado ao  
**Portal Eletrônico do (a):** Defensoria Pública do Estado de São Paulo.

Teor do ato: Vista à Defensoria Pública.

São Paulo, (SP), 12 de janeiro de 2023



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

2868-6807, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe: Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

**EDITAL - 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO EXECUTADO JOSÉ BANDEIRA DE LIMA, (CPF 315.716.973-49), bem como os titulares de domínio Fernando Satori Matsumori e Noliko Saita Matsumori (CPF 759.137.638-15) e os promitentes vendedores Francisco Bandeira de Lima e MÁRCIA FERREIRA DE LIMA (CPF 234.051.713-34), nos autos da Ação de Extinção de Condomínio requerida por Maria das Graças de Aquino no PROCESSO Nº 1014199-42.2016.8.26.0004.**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível, do Foro Regional IV - Lapa, Estado de São Paulo, Dr(a). Camila Sani Pereira Quinzani, na forma da Lei, etc.

**FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA**, que levará à praça será conduzida pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizada por meio eletrônico através da Gestora Judicial DESTAK LEILÕES no site ([www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br)), nas condições a seguir:

**DA PRAÇA – A 1ª Praça** terá início no dia **10/02/23, às 15h00** e se encerrará no dia **13/02/23 às 15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **13/02/23, às 15h01** e se encerrará no dia **06/03/23, às 15h00**.

**DO CONDUTOR DA PRAÇA –** A Praça será conduzida pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizada por meio eletrônico através da Gestora Judicial DESTAK LEILÕES no site [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br).

**DO VALOR –** Na 1ª Praça o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. Na 2ª Praça o valor para a venda corresponderá a no mínimo 70% (setenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

**PAGAMENTO DO LANCE OFERTADO (À VISTA E PARCELADO) –** O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista.

**DA COMISSÃO –** A comissão devida à leiloeira será depositada nos autos à vista pelo arrematante no valor de 3% (três por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 17 do provimento CSM 1625/09.



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

2868-6807, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DOS LANCES** – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br).

**DA PREFERÊNCIA LEGAL** – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

**DOS DÉBITOS** – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

**DO ACORDO** – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes, ficam os executados obrigados a pagarem os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o caput do artigo 335 do Código Penal.

**REMIÇÃO E DESISTÊNCIA** – Nos casos de remição e/ou desistência da praça, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado do débito.

**DO BEM** – Direitos do contrato de compra e venda do terreno à Rua Quatorze, constituído pelo lote nº 107 da quadra I, do Jardim Adelfiore, no Distrito de Perus, com área de 175,00m<sup>2</sup>, medindo 7,00m de frente para a rua Quatorze, do lado direito mede 25,00m e confina com o lote nº 106, do lado esquerdo, mede 25,00m e confina com o lote nº 108, e nos fundos mede 7,00m e confina com o lote nº 23. Imóvel objeto da matrícula nº 95.143 do 18º CRI de São Paulo/SP, inscrição municipal sob nº 187.240.0107.2.

Segundo o laudo de avaliação o imóvel está localizado na Rua Tarcon, nº 302, Jardim Adelfiore, São Paulo/SP. No terreno consta edificadas duas casas assim descritas: **CASA 1**) constituída de salão, área coberta com churrasqueira e banheiros no pavimento térreo; dois dormitórios sendo uma suíte, sala, cozinha, banheiro e área de serviço no 1º pavimento inferior, encerrando a área total construída homogeneizada de 152,72m<sup>2</sup>. **CASA 2**) constituída de garagem no pavimento térreo, área coberta nos fundos do 1º pavimento inferior, três dormitórios sendo uma suíte, sala, cozinha, banheiro e área de serviço no 2º pavimento inferior, encerrando a área total construída homogeneizada de 105,34m<sup>2</sup>. Constitui ainda um porão, com um cômodo, dois banheiros e área de serviço com área construída de 40,00m<sup>2</sup>. O imóvel será vendido em caráter ad corpus e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

**ÔNUS** – Nada consta.

**AVALIAÇÃO DO BEM** – (dezembro/2019) – R\$ 365.000,00 que atualizada até novembro/2022 perfaz R\$ 449.794,77. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Fica o Executado, e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s)

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

2868-6807, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. **Dúvidas e esclarecimentos:** Pessoalmente no Ofício onde tramita o processo, ou com a empresa gestora do leilão eletrônico. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 11 de janeiro de 2023.

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



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6807,  
São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjisp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

O edital encontra-se à disposição para publicação.

Nada Mais. São Paulo, 18 de janeiro de 2023. Eu, \_\_\_\_, Márcia Cassiana Marques de Oliveira, Coordenador.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0037/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)	D.J.E
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)	D.J.E

Teor do ato: "O edital encontra-se à disposição para publicação."

São Paulo, 19 de janeiro de 2023.

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0037/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 20/01/2023. Considera-se a data de publicação em 23/01/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

#### Advogado

Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "O edital encontra-se à disposição para publicação."

SÃO PAULO, 20 de janeiro de 2023.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de SÃO PAULO  
FORO REGIONAL IV - LAPA  
4ª VARA CÍVEL  
Rua Clemente Álvares, 100, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)  
2868-6807, São Paulo-SP - E-mail: lapa4cv@tjsp.jus.br

**CERTIDÃO DE NÃO LEITURA – CONTAGEM DE PRAZO DO ATO**

Processo n°: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIFICA-SE** que, em 22/01/2023, transcorreu o prazo de leitura no portal eletrônico, do ato abaixo. Considera-se o início do ato em 02/02/2023.

**Portal Eletrônico do (a):** Defensoria Pública do Estado de São Paulo

**Destinatário do Ato:** Defensoria Pública do Estado de São Paulo

**Teor do ato:** Vista à Defensoria Pública.

São Paulo, (SP), 02/02/2023.



## DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO n.º 1014199-42.2016.8.26.0004

Requerente: Maria das Graças de Aquino

Requerido: José Bandeira de Lima

MM. Juiz,

Do compulsar dos autos verificou-se que a Defensoria Pública não atua no feito em favor do Requerido, como consta no sistema E-SAJ, tendo se manifestado apenas e tão somente em razão das perícias que foram realizadas nos autos.

Salvo engano, não há questão relacionada à perícia e honorários de perícia pendentes nos autos, para manifestação da Defensoria Pública.

Nesse sentido, e para evitar confusões, requero a **EXCLUSÃO** Defensoria Pública do Estado de São Paulo do sistema E-SAJ, como representante do Requerido, para todos os efeitos.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 06 de março de 2023.

**CECILIA CARDOSO SOARES**

Defensora Pública do Estado de São Paulo

7ª Defensoria Pública da Lapa



**EXMO (A). SR (A). DR (A). JUIZ (A) DE DIREITO DA 4ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA DA COMARCA DE SÃO  
PAULO/SP**

**Processo: 1014199-42.2016.8.26.0004**

**MARIANGELA BELLISSIMO UEBARA**, Leiloeira Oficial, subscritora desta, nos autos da **Ação de Extinção de Condomínio**, que **Maria das Graças de Aquino** move em face de **José Bandeira de Lima**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada do AUTO DE LEILÃO NEGATIVO anexo, para os devidos fins de direito.

Nestes Termos,  
Pede Deferimento.

São Paulo, 26 de abril de 2023.

**Mariangela Bellissimo Uebara**  
**Leiloeira Oficial**  
**Matrícula Jucesp nº 893**



## AUTO DE LEILÃO NEGATIVO

No período de 10/02/23 a 13/02/23, foi realizada primeira Praça e no período de 13/02/23 a 06/03/23, foi realizada segunda Praça, nesta Cidade de São Paulo, através do site [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br), nas dependências da Destak Leilões, sito à Rua Padre Estevão Pernet, nº 718, por determinação do Doutor(a), Meritíssimo(a) Juiz(a) Fiscalizador(a), e foi lavrado o presente AUTO DE LEILÃO NEGATIVO, no final assinado pelo representante da gestora, referente ao bem penhorado nos autos da **Ação de Extinção de Condomínio**, Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004, que tramita perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional da Lapa da Comarca de São Paulo/SP, descrito(s) no edital em que são partes **Maria das Graças de Aquino** em face de **José Bandeira de Lima**, sendo comunicado que **NÃO HOUVE LICITANTE** no lote.

E para constar, lavrei o presente, que lido e achado conforme vai devidamente assinado.

São Paulo, 06 de março de 2023.

---

**MARIANGELA BELLISSIMO UEBARA**  
**LEILOEIRA OFICIAL – JUCESP 893**



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

COMARCA de SÃO PAULO  
FORO REGIONAL IV - LAPA  
4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
Requerido: **José Bandeira de Lima**

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). Camila Sani Quinzani Malmegrin.**

Vistos.

Ciência às partes do resultado negativos dos leilões.

Manifeste-se o autor, no prazo de 30 dias, pelo prosseguimento ou requeira o que entender de direito, atentando para as diligências e pesquisas porventura já realizadas.

No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo.

Int.

São Paulo, data da assinatura digital no sistema.

**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 0378/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)	D.J.E
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Ciência às partes do resultado negativos dos leilões. Manifeste-se o autor, no prazo de 30 dias, pelo prosseguimento ou requeira o que entender de direito, atentando para as diligências e pesquisas porventura já realizadas. No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo. Int."

São Paulo, 26 de maio de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0378/2023, foi disponibilizado na página 4457 do Diário de Justiça Eletrônico em 31/05/2023. Considera-se a data de publicação em 01/06/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vistos. Ciência às partes do resultado negativos dos leilões. Manifeste-se o autor, no prazo de 30 dias, pelo prosseguimento ou requeira o que entender de direito, atentando para as diligências e pesquisas porventura já realizadas. No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo. Int."

SÃO PAULO, 2 de junho de 2023.

Anete Artoni  
Coordenador

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones (12) 3961-3975 e 99711-8020, Jacareí - SP.

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (ÍZA) DE DIREITO DA 4º  
VARA CÍVEL - FORO REGIONAL IV – LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO, SP.**

Ref. Proc. nº 1014199-42.2016.8.26.0004

**MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, já devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, por seu advogado, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, se manifestar sobre a decisão de folhas 380, considerando o término do leilão anterior sem licitantes, vem requerer:

Com fundamento nos artigos 879, 881 e 883 do Código de Processo Civil e Provimentos CG nº 1625/2009 e nº 16/2021, vem indicar e requerer que o próximo Leilão seja presidido pelo Leiloeiro Público Oficial **Alberto Jose Marchi Macedo**, inscrito na JUCESP sob nº 978, cadastrado no portal de auxiliares da justiça no endereço eletrônico <http://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/ConsultaPublica/Perfil/5461>, com escritório situado na Rua Nestor Pestana nº 125 - Conj 74 - Consolação-São Paulo/SP | CEP: 01303-010 (11) 3227-4101 / E-mail: [contato@albertomacedoileoes.com.br](mailto:contato@albertomacedoileoes.com.br), com sítio eletrônico no endereço [www.albertomacedoileoes.com.br](http://www.albertomacedoileoes.com.br), devidamente homologado pelo TJ/SP.

Ainda, requer a Vossa Excelência que nomeie o leiloeiro indicado, nos termos do Artigo 883, antes citado, legitimando-o a tomar as providências cabíveis visando à realização do ato de extinção do condomínio.

Requer ainda, nos termos do artigo 882 do Código de Processo que referido Leilão seja na modalidade eletrônica com base nos Princípios da Economia e Celeridade processual, com a publicação do edital seja feita na rede mundial de computadores através das páginas na internet [www.albertomacedoleiloes.com.br](http://www.albertomacedoleiloes.com.br) e [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br), nos termos do artigo 887, §2º do CPC.

Ainda, visando futura e eventual alegação de arrematação por preço vil, requer que no segundo pregão, nos termos do Art. 891 caput e parágrafo único, que seja autorizada a arrematação pelo maior lance ofertado a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada do bem, com base no sólido entendimento jurisprudencial.

Requer também a venda de bens imóveis, livre e desembaraçada de débitos fiscais e tributários, exceto os créditos tributários devidos conforme o art. 130, Parágrafo Único, do Código Tributário Nacional, bem como o pagamento da comissão devida ao Leiloeiro em 5% (cinco por cento) do valor da venda e, em caso de acordo, remissão ou adjudicação, seja a comissão do leiloeiro de 3% (três por cento) do valor da avaliação, a ser suportado pelo requerido, devendo, em todos os casos, ser feito o pagamento diretamente na conta do Leiloeiro em conta por ele indicada.

Requer ainda que seja deferida ao Leiloeiro ou seus funcionários, devidamente identificados, autorização a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

Por fim após deferida a indicação supramencionada e objetivando a célere realização da Hasta Pública pela rede mundial de computadores, **requer a Vossa Excelência** a intimação do Leiloeiro acerca da decisão para início dos trabalhos, através de e-mail [contato@albertomacedoleiloes.com.br](mailto:contato@albertomacedoleiloes.com.br) (preferencialmente) ou ofício em conformidade com os dados acima mencionados.

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones (12) 3961-3975 e 99711-8020, Jacareí - SP.

---

Requer ainda que seja deferida a venda direta do bem, após o encerramento do 2º leilão, caso o mesmo seja negativo, devendo ser disponibilizado no site do Leiloeiro a venda direta do bem pelo prazo de prazo de 15 (quinze) dias.

Pelo prosseguimento, com a designação de novo leilão.

Nestes termos  
pede deferimento.

De Jacareí para São Paulo, 03 de julho de 2.023.

Carlos Alberto Guerra dos Santos  
OAB/SP 146.876



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

COMARCA de SÃO PAULO  
FORO REGIONAL IV - LAPA  
4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
Requerido: **José Bandeira de Lima**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Camila Sani Quinzani Malmegrin.

Vistos.

Defiro novo leilão eletrônico para o bem penhorado, com a nomeação do leiloeiro indicado pela exequente às fls. 383/385, Alberto Jose Marchi Macedo.

Intime-se o leiloeiro para as providências necessárias para o leilão, nos termos da decisão de fls. 274/275, **com a ressalva de que o valor mínimo para arrematação em segunda praça será de 60% do valor da avaliação, isto em razão da frustração do leilão anterior.** Ademais, o artigo 891, parágrafo único, do CPC, considera preço vil o inferior **a cinquenta por cento do valor da avaliação.**

A comissão do leiloeiro permanece fixada em 3% do valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance.

Além disso, a comissão deverá ser paga à vista (como já deliberado) e depositada **em guia distinta do valor da arrematação, a fim de possibilitar maior agilidade no levantamento.**

Int.

São Paulo, 20 de outubro de 2023.

**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 0820/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)	D.J.E
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Defiro novo leilão eletrônico para o bem penhorado, com a nomeação do leiloeiro indicado pela exequente às fls. 383/385, Alberto Jose Marchi Macedo. Intime-se o leiloeiro para as providências necessárias para o leilão, nos termos da decisão de fls. 274/275, com a ressalva de que o valor mínimo para arrematação em segunda praça será de 60% do valor da avaliação, isto em razão da frustração do leilão anterior. Ademais, o artigo 891, parágrafo único, do CPC, considera preço vil o inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação. A comissão do leiloeiro permanece fixada em 3% do valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance. Além disso, a comissão deverá ser paga à vista (como já deliberado) e depositada em guia distinta do valor da arrematação, a fim de possibilitar maior agilidade no levantamento. Int."

São Paulo, 23 de outubro de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0820/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 24/10/2023. Considera-se a data de publicação em 25/10/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vistos. Defiro novo leilão eletrônico para o bem penhorado, com a nomeação do leiloeiro indicado pela exequente às fls. 383/385, Alberto Jose Marchi Macedo. Intime-se o leiloeiro para as providências necessárias para o leilão, nos termos da decisão de fls. 274/275, com a ressalva de que o valor mínimo para arrematação em segunda praça será de 60% do valor da avaliação, isto em razão da frustração do leilão anterior. Ademais, o artigo 891, parágrafo único, do CPC, considera preço vil o inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação. A comissão do leiloeiro permanece fixada em 3% do valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance. Além disso, a comissão deverá ser paga à vista (como já deliberado) e depositada em guia distinta do valor da arrematação, a fim de possibilitar maior agilidade no levantamento. Int."

SÃO PAULO, 24 de outubro de 2023.

**Leilão Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004**

PATRICIA DA PAZ DOMINGOS PINTO &lt;patriciadp@tjsp.jus.br&gt;

Qua, 01/11/2023 09:23

Para:ALBERTO@ALBERTOMACEDOLEILOES.COM.BR <ALBERTO@ALBERTOMACEDOLEILOES.COM.BR>;  
contato@albertomacedoleiloes.com.br <contato@albertomacedoleiloes.com.br>;  
CONTATO01@ALBERTOMACEDOLEILOES.COM.BR <CONTATO01@ALBERTOMACEDOLEILOES.COM.BR>

 1 anexos (232 KB)

senha.pdf;

Boa tarde, venho comunicar o despacho de fls. 386, bem como que a senha de acesso aos autos está em anexo:

"Vistos.

Defiro novo leilão eletrônico para o bem penhorado, com a nomeação do leiloeiro indicado pela exequente às fls. 383/385, Alberto Jose Marchi Macedo.

Intime-se o leiloeiro para as providências necessárias para o leilão, nos termos da decisão de fls. 274/275, com a ressalva de que o valor mínimo para arrematação em segunda praça será de 60% do valor da avaliação, isto em razão da frustração do leilão anterior.

Ademais, o artigo 891, parágrafo único, do CPC, considera preço vil o inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.

A comissão do leiloeiro permanece fixada em 3% do valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance.

Além disso, a comissão deverá ser paga à vista (como já deliberado) e depositada em guia distinta do valor da arrematação, a fim de possibilitar maior agilidade no levantamento.

Int."

Atenciosamente,

Patrícia da Paz.

## Aprovação minuta do edital - URGENTE - DATAS - Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004

AML <contato01@albertomacedoleiloes.com.br>

Sex, 08/12/2023 10:52

Para:LAPA - UPJ 1 a 4 VARAS CIVEIS <upj1a4civlapa@tjsp.jus.br>;PATRICIA DA PAZ DOMINGOS PINTO <patriciadp@tjsp.jus.br>

Cc:alberto@albertomacedoleiloes.com.br <alberto@albertomacedoleiloes.com.br>

📎 1 anexos (291 KB)

Edital Leilão AML - Proc. nº 1014199-42.2016.docx;

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

Prezados,

Espero que estejam bem.

### **APROVAÇÃO MINUTA DO EDITAL - URGENTE**

**Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004**

**4ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa da Comarca da Capital - SP**

Ante a proximidade da data de início das praças (**30/01**), venho, por meio do presente e-mail, **informar que a minuta do edital fora enviada por e-mail no dia 09/11/2023**, restando pendente aprovação pelo MM Juíza para que possamos intimar as partes envolvidas/interessadas e publicarmos a minuta.

Desde já agradeço pela atenção e presteza.

Cordialmente,

**Thiago Lopes**

**Alberto Macedo Leilões**



Rua Nestor Pestana nº 125 – Cj. 74  
Consolação – São Paulo/SP – 01303-010  
Tel: 55 (11) 3227-4101

**WhatsApp (11) 9 6629-6482**

[www.albertomacedoleiloes.com.br](http://www.albertomacedoleiloes.com.br)

**Aviso de Confidencialidade:** Esta mensagem destina-se ao uso somente pelo(s) destinatário(s) indicado(s) e pode conter informações confidenciais e/ou privilegiadas. Caso você não seja o destinatário pretendido, por favor, contate o remetente (Alberto Macedo Leilões) e apague esta mensagem. É proibida qualquer utilização não autorizada das informações contidas nesta mensagem.

**Confidentiality Note:** This message is intended only for the use of the named recipient(s) and may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient, please contact the sender (Alberto Macedo Leilões) and delete this message.



*Any unauthorized use of the information contained in this message is prohibited.*

**Antes de imprimir esta página, pense em sua responsabilidade com o MEIO AMBIENTE.**

**Before printing this page, think about your environmental responsibility.**

**FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESSE E-MAIL**

#### 4ª Vara Cível do Foro Regional IV - da Lapa da Comarca da Capital – SP

Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel e para intimação de **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, RG nº 22.051.578- (SSP/SP), CPF/MF nº 315.716.973-49, expedido nos autos da Ação De Extinção De Condomínio em fase de Cumprimento de Sentença, requerido por **MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, RG nº 22.050.657-7 (SSP/SP), CPF/MF nº 263.553.023-87. Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004.

A Dra. Camila Sani Quinzani Malmegrin, Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional IV - da Lapa da Comarca da Capital – SP, na forma da Lei, etc, **FAZ SABER** que, com fulcro no artigo 881 § 1º, do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, através do Leiloeiro Público Oficial, **ALBERTO JOSÉ MARCHI MACEDO**, inscrito na JUCESP de nº 978, escritório na Rua Nestor Pestana, nº 125 - Cj. 74 - Consolação - São Paulo/SP, CEP 01303-010 e na forma do art. 879, II do CPC, regulamentado pelo Provimento 1625/2009, através do gestor judicial homologado pelo Tribunal de Justiça, [www.albertomacedoleiloes.com.br](http://www.albertomacedoleiloes.com.br), no **dia 30/01/2024, às 16:20 horas, terá início a 1ª praça e se estenderá por três dias subsequentes, encerrando-se em 02/02/2024, às 16:20 horas**, sendo entregue a quem mais der igual ou acima da avaliação, sendo que, em não havendo licitantes, abrir-se-á a **2ª praça no dia 02/02/2024, às 16:21 horas e se encerrará no dia 27/02/2024, às 16:20 horas**, para o 2º Leilão, ocasião em que o referido bem será entregue a quem mais der, não devendo ser aceito lance inferior a **60%** da avaliação atualizada. Pelo presente edital, as partes **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, RG nº 22.051.578- (SSP/SP), CPF/MF nº 315.716.973-49 e **MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, RG nº 22.050.657-7 (SSP/SP), CPF/MF nº 263.553.023-87, bem como os antecessores da posse (i) **FERNANDO SATORI MATSUMORI**, e sua mulher (ii) **NOLIKO SAITA MATSUMORI** (iii) **FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA**; (iv) **FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA** e sua mulher (v) **MÁRCIA FERREIRA DE LIMA**, ficam **INTIMADO** avaliação e datas das praças, juntamente com cônjuge ou companheiro se casado for, bem como eventuais terceiros, caso não seja localizado para intimações pessoais, bem como os demais credores, nos termos do artigo 889 do CPC.

**CONDIÇÕES DE VENDA: DOS LANCES:** O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, os interessados deverão cadastrar previamente no portal para que participem do Leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor [www.albertomacedoleiloes.com.br](http://www.albertomacedoleiloes.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado. O incremento mínimo obrigatório é de **R\$ 3.000,00** (três mil reais) para o fim de lanços superiores ao lanço corrente, conforme artigo 16, do Provimento CSM nº 1.625/2009.

**DO PAGAMENTO:** O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial (a ser obtida na agência do fórum ou através do site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br) – Portal de Custas).

**PAGAMENTO PARCELADO:** Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895 e parágrafos seguintes CPC), observando que os lances para a venda parcelada terão que ser ofertados até o início da 1ª Praça pelo valor não inferior ao da avaliação e até o início da 2ª Praça pelo valor não inferior a **60%** do valor da avaliação. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão do leiloeiro será de **3%** (três por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão, pode meio de depósito judicial nos autos.

**DO AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Após a efetiva liquidação dos pagamentos acima, o auto de arrematação será assinado pelo Juiz.

**DAS PENALIDADES:** Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remisso eventual imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do CPC, com a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 355 e 358 do Código Penal. Em caso de **ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO**, após a publicação do edital, a comissão será de **2%** (*dois por cento*) sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo adjudicante ou pelo executado conforme o caso. Caso houver composição após a publicação de editais, além da comissão prevista, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente.

**FALE CONOSCO:** Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Nestor Pestana, nº 125 - Cj. 74 - Consolação - São Paulo/SP, CEP 01303-010 – Tel. (11) 3227-4101, E-mail: [alberto@albertomacedoleiloes.com.br](mailto:alberto@albertomacedoleiloes.com.br).

**DO BEM IMÓVEL: OS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL (EM SUA INTEGRALIDADE), do seguinte imóvel (fls. 34/36):** UM TERRENO à RUA QUATORZE, constituído pelo lote nº 107 da quadra I, do JARDIM ADELIORE, no DISTRITO DE PERÚS, com área de 175,00M<sup>2</sup>, medindo 7,00M de frente para a rua Quatorze, do lado direito mede 25,00M e confina com o lote nº 106, do lado esquerdo, mede 25,00M e confina com o lote nº 108, e nos fundos mede 7,00M e confina com o lote nº 23. C.C.M nº 187.240.0107-3. Matrícula nº 95.147, do 10º CRI da Capital – SP. **Avaliação (Atualizado pela Tabela Prática do TJSP em novembro de 2023): R\$ 467.863,25** (*quatrocentos e sessenta e sete mil oitocentos e sessenta e três reais*

e vinte e cinco centavos), **que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.**

**LOCAL ONDE SE ENCONTRA O BEM:** Rua Tarcon, nº 302 (casas 01 e 02), Jardim Adelfiore, São Paulo – SP, CEP 05223-070.

**INFORMAÇÕES IMPORTANTES:** De acordo com o laudo de avaliação (fls. 179), O terreno em questão abriga uma edificação assobradada de uso misto (residencial e comercial), subdividida em três partes. **Casa 1** (autora): Possui salão, área coberta com churrasqueira e banheiros no térreo, dois dormitórios (um suíte), sala, cozinha, banheiro e área de serviço no 1º pavimento inferior. Área total construída de 152,72 m². **Casa 2** (requerido): Composta por salão (garagem) no térreo, área coberta nos fundos do 1º pavimento inferior, três dormitórios (um suíte), sala, cozinha, banheiro e área de serviço no 2º pavimento inferior. Área total construída de 105,34 m². **Porão/Embasamento** (construído em conjunto): Inclui um cômodo (sala/cozinha), dois banheiros e área de serviço, totalizando 40,00 m².

**VISITAÇÃO** - Os bens levados a leilão judicial, poderão ser vistoriados, em horário comercial, devendo ser agendada a visita através de E-mail [alberto@albertomacedoleiloes.com.br](mailto:alberto@albertomacedoleiloes.com.br)

**VALOR ATUALIZADO DO DÉBITO ATÉ MAIO DE 2021:** R\$ 398.729,70 (trezentos e noventa e oito mil, setecentos e vinte e nove reais e setenta centavos)

**OBS:** A venda será efetuada em caráter “**AD CORPUS**” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo que a verificação dos documentos, gravames/credores bem como de área serão de responsabilidade do arrematante, sendo responsável por eventual. Nos termos do artigo 901 e artigo 903 do CPC, todos os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, bem como registro, ITBI, imissão na posse e demais providências que se façam necessárias serão de responsabilidade do arrematante, exceto os que se enquadrem nos artigos 130 § único do Código Tributário Nacional e Artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil, (*§ 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.*), salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor da arrematação.

**TAXAS E IMPOSTOS:** Eventuais taxas ou impostos incidentes sobre o bem correrão por conta do arrematante ou adjudicante, com exceção dos débitos do § único do artigo 130 do CTN, que se sub-rogam sobre o preço do bem. “Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa”. Fica o executado, bem como os demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, na pessoa de seus advogados se não forem localizados para a intimação pessoal, nos termos do artigo 889, inciso I do CPC. **Não constam dos autos haver recurso ou causa pendente**

**de julgamento.** Será o presente edital, afixado e publicado na forma da Lei. São Paulo, aos 07 de novembro de 2023.

**Dra. Camila Sani Quinzani Malmegrin**  
**Juíza de Direito**



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - Ato Ordinatório**

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Apresente o exequente cálculo atualizado do débito para que o leiloeiro faça constar na minuta do leilão, assim como junte cópia atualizada da matrícula do imóvel e bem assim certidão dos débitos fiscais.

Prazo de 5 dias. Na inércia, aguardar-se-á pelo prazo de 30 dias. Decorrido o prazo, sem manifestação, o processo será remetido ao arquivo.

Nada Mais. São Paulo, 12 de dezembro de 2023. Eu, \_\_\_\_, Pedro Carlos da Silva, Coordenador.

## CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0966/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)	D.J.E
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Apresente o exequente cálculo atualizado do débito para que o leiloeiro faça constar na minuta do leilão, assim como junte cópia atualizada da matrícula do imóvel e bem assim certidão dos débitos fiscais. Prazo de 5 dias. Na inércia, aguardar-se-á pelo prazo de 30 dias. Decorrido o prazo, sem manifestação, o processo será remetido ao arquivo."

São Paulo, 12 de dezembro de 2023.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0966/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 13/12/2023. Considera-se a data de publicação em 14/12/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Apresente o exequente cálculo atualizado do débito para que o leiloeiro faça constar na minuta do leilão, assim como junte cópia atualizada da matrícula do imóvel e bem assim certidão dos débitos fiscais. Prazo de 5 dias. Na inércia, aguardar-se-á pelo prazo de 30 dias. Decorrido o prazo, sem manifestação, o processo será remetido ao arquivo."

SÃO PAULO, 13 de dezembro de 2023.

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
 Advogado, Fones (12) 3961-3975 e 99711-8020, Jacareí - SP.

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (ÍZA) DE DIREITO DA 4º VARA CÍVEL - FORO REGIONAL IV – LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO, SP.**

Ref. Proc. nº 1014199-42.2016.8.26.0004

**MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, já devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, por seu advogado, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, se manifestar nos termos:

**DA ATUALIZAÇÃO DOS VALORES:**

**1) da penhora no rostos dos autos de fls. 121 -122:**

Em fls. 121 - 122 foi penhorado no rosto dos autos o crédito de R\$ 34.812,65, que atualizado para 01/01/2024 corresponde a R\$ 77.700,01.

Correção monetária			
Valores atualizados até 01/01/2024			
Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais			
Penhora no rosto dos autos fls. 121 - 122			
01/07/2018	R\$ 34.812,65 : 69.29366 x 93.168579		46.807,24
	Juros Moratórios 1% simples (mensal) [de 01/07/2018 até 01/01/2024] = 66,00%		30.892,77
	Subtotal		77.700,01
Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	46.807,24	0,00	46.807,24
Juros moratórios	30.892,77	0,00	30.892,77
Total	77.700,01	0,00	77.700,01

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones (12) 3961-3975 e 99711-8020, Jacareí - SP.

**2) DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL CONFORME LAUDO PERICIAL DE  
FLS. 167 – 263:**

Conforme laudo pericial seguem os valores atualizados conforme tabela e planilha anexa:

<b>Laudo Pericial fls. 167 - 263</b>	<b>Valor de Avaliação 01/12/2019</b>	<b>Valor Atualizado 01/01/2024</b>
Valor Total do Imóvel	R\$ 365.000,00	R\$ 471.472,03
Valor Total do Terreno	R\$ 140.000,00	R\$ 180.838,59
Valor da Metade Ideal 50% do Terreno	R\$ 70.000,00	R\$ 90.419,29
Valor das Benfeitorias Realizadas Pela Requerente	R\$ 130.500,00	R\$ 168.567,40
Valor das Benfeitorias Realizadas Pelo Requerido	R\$ 94.500,00	R\$ 122.066,04
Valor da Parte Ideal da Requerente no Imóvel	R\$ 200.500,00	R\$ 258.986,69
Valor da Parte Ideal do Requerido no Imóvel	R\$ 164.500,00	R\$ 212.485,34
Índices tabela TJSP		

Portanto, pelo prosseguimento, com a intimação do leiloeiro.

Nestes termos  
pede deferimento.

De Jacareí para São Paulo, 23 de janeiro de 2.024.

Carlos Alberto Guerra dos Santos  
OAB/SP 146.876

Extinção de Condomínio  
Processo 1014199-42.2016.8.26.0004

Requerente: Maria das Graças de Aquino  
Requerido: José Bandeira de Lima

### Correção monetária

Valores atualizados até 01/01/2024

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

Penhora no rosto dos autos fls. 121 - 122

01/07/2018	R\$ 34.812,65 : 69.29366 x 93.168579	46.807,24
	Juros Moratórios 1% simples (mensal) [de 01/07/2018 até 01/01/2024] = 66,00%	30.892,77
	Subtotal	77.700,01

### Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	46.807,24	0,00	46.807,24
Juros moratórios	30.892,77	0,00	30.892,77
Total	77.700,01	0,00	77.700,01

Extinção de Condomínio  
Processo 1014199-42.2016.8.26.0004

Requerente: Maria das Graças de Aquino  
Requerido: José Bandeira de Lima

### Correção monetária

Valores atualizados até 01/01/2024

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

Valor Total do Imóvel

01/12/2019 R\$ 365.000,00 : 72.128418 x 93.168579 471.472,03

### Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	471.472,03	0,00	471.472,03
Total	471.472,03	0,00	471.472,03

Extinção de Condomínio  
Processo 1014199-42.2016.8.26.0004

Requerente: Maria das Graças de Aquino  
Requerido: José Bandeira de Lima

### Correção monetária

Valores atualizados até 01/01/2024

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

Valor Total do Terreno

01/12/2019 R\$ 140.000,00 : 72.128418 x 93.168579 180.838,59

### Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	180.838,59	0,00	180.838,59
Total	180.838,59	0,00	180.838,59

Extinção de Condomínio  
Processo 1014199-42.2016.8.26.0004

Requerente: Maria das Graças de Aquino  
Requerido: José Bandeira de Lima

### Correção monetária

Valores atualizados até 01/01/2024

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

Valor da Metade Ideal 50% do Terreno

01/12/2019 R\$ 70.000,00 : 72.128418 x 93.168579 90.419,29

### Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	90.419,29	0,00	90.419,29
Total	90.419,29	0,00	90.419,29

Extinção de Condomínio  
Processo 1014199-42.2016.8.26.0004

Requerente: Maria das Graças de Aquino  
Requerido: José Bandeira de Lima

### Correção monetária

Valores atualizados até 01/01/2024

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

Valor das Benfeitorias Realizadas Pela Requerente

01/12/2019 R\$ 130.500,00 : 72.128418 x 93.168579 168.567,40

### Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	168.567,40	0,00	168.567,40
Total	168.567,40	0,00	168.567,40

Extinção de Condomínio  
Processo 1014199-42.2016.8.26.0004

Requerente: Maria das Graças de Aquino  
Requerido: José Bandeira de Lima

### Correção monetária

Valores atualizados até 01/01/2024

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

Valor das Benfeitorias Realizadas Pelo Requerido

01/12/2019 R\$ 94.500,00 : 72.128418 x 93.168579 122.066,04

### Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	122.066,04	0,00	122.066,04
Total	122.066,04	0,00	122.066,04

Extinção de Condomínio  
Processo 1014199-42.2016.8.26.0004

Requerente: Maria das Graças de Aquino  
Requerido: José Bandeira de Lima

### Correção monetária

Valores atualizados até 01/01/2024

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

Valor da Parte Ideal da Requerente no Imóvel

01/12/2019 R\$ 200.500,00 : 72.128418 x 93.168579 258.986,69

### Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	258.986,69	0,00	258.986,69
Total	258.986,69	0,00	258.986,69

Extinção de Condomínio  
Processo 1014199-42.2016.8.26.0004

Requerente: Maria das Graças de Aquino  
Requerido: José Bandeira de Lima

### Correção monetária

Valores atualizados até 01/01/2024

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

Valor da Parte Ideal do Requerido no Imóvel

01/12/2019 R\$ 164.500,00 : 72.128418 x 93.168579 212.485,34

### Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	212.485,34	0,00	212.485,34
Total	212.485,34	0,00	212.485,34

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

95.143

lotação

01

São Paulo, 28 de

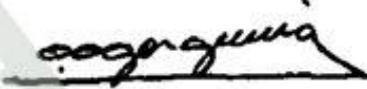
julho de 19 88

**IMÓVEL:** UM TERRENO à RUA QUATORZE, constituído pelo lote nº. 107 da quadra I, do JARDIM ADELFIORÉ, no DISTRITO DE PERÚS, - com a área de 175,00m<sup>2</sup>, medindo 7,00m de frente para a rua - Quatorze, do lado direito mede 25,00m e confina com o lote - nº 106, do lado esquerdo, mede 25,00m e confina com o lote - nº 108, e nos fundos mede 7,00m e confina com o lote nº 23.- (Contribuinte número 187.240.0107-2).

**PROPRIETÁRIA:** ADELFIORÉ PARTICIPAÇÕES, EMPREENHIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, à Avenida Fiorelli Peccicacco nº 5, CGC nº 52.087.160/0001-13.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.1/55.429 deste Cartório.

A Escrevente Autorizada,

  
Elizabeth Aparecida Gorgueira

R.1 em 28 de julho de 1988

Por escritura de 7 de junho de 1988, do Cartório de Notas do Distrito de PerúS, desta Capital, (Livro 114 - fls.387), a proprietária, já qualificada, representada por Iris Peccicacco Moço, RG 2.257.496, CPF 067.227.768-91, transmitiu o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita, a FERNANDO SATORI MATSUMORI, comerciante, RG 5.604.249, CPF sob número 759.137.638-15, casado com NOLIKO SAITA MATSUMORI, professora, RG 6.288.169, no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domicilia dos nesta Capital à Av. Fiorelli Peccicacco nº 839, Distrito de PerúS, pelo valor de Cz\$7.413,22. Consta declarado no título objeto deste registro que a vendedora apresentou a Certi--

(continua no verso)

matrícula

95.143

ficha

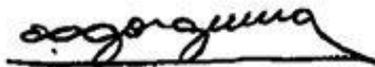
01

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

ção Negativa de Débito nº 487.998, expedida pelo IAPAS, Agência Lapa, nesta Capital.

A Escrevente Autorizada,



Elizabeth Aparecida Gorgueira

Microfilme: Protocolo nº 147.983 -Rolo nº 2.614



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda

## Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários

**Certidão Número:** 0000098708-2024  
**Número do Contribuinte:** 187.240.0107-3  
**Nome do Contribuinte:** INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL  
**Local do Imóvel:** R TARCON , 258 , LT 107 QD I , JD ADELIORE - CEP:  
05223-070  
**Cep:** 05223-070  
**Liberação:** 23/01/2024  
**Validade:** 21/07/2024

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer débitos de responsabilidade do sujeito passivo que vierem a ser apuradas ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período contido neste documento, relativas a tributos administrados pela Secretaria Municipal da Fazenda e a inscrições em Dívida Ativa Municipal, junto à Procuradoria-Geral do Município é certificado que a Situação Fiscal do Contribuinte supra, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Limpeza Pública, Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, Taxa de Combate e Sinistros e Contribuição de Melhoria incidentes sobre o imóvel acima identificado inscritos e não inscritos na Dívida Ativa até a presente data é: **REGULAR.** .

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/>.  
Qualquer rasura invalidará este documento.

Certidão expedida com base na Portaria Conjunta SF/PGM nº 4, de 12 de abril de 2017, Decreto 50.691, de 29 de junho de 2009, Decreto 51.714, de 13 de agosto de 2010 e Portaria SF nº 4, de 05 de janeiro de 2012; Portaria SF nº 268, de 11 de outubro de 2019 e Portaria SF nº 182, de 04 de agosto de 2021.

Certidão emitida às 17:57:30 horas do dia 23/01/2024 (hora e data de Brasília)

**Código de autenticidade:** C6CCD0A5

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda <http://www.prefeitura.sp.gov.br/sf>

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL  
DO FORO REGIONAL IV - DA LAPA DA COMARCA DA CAPITAL – SP**

**Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004**

**ALBERTO JOSÉ MARCHI MACEDO**, Leiloeiro Oficial inscrito na JUCESP sob nº 978, plataforma [www.albertomacedoleiloes.com.br](http://www.albertomacedoleiloes.com.br), nomeado para realização o leilão do(s) bem(ns) nos autos da Ação em epígrafe, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., **requerer** a juntada da minuta do edital com as regras do leilão e sugestão de datas para aprovação.

Termos em que, espera deferimento.

São Paulo, 31 de janeiro de 2024

**Alberto José Marchi Macedo**  
**Leiloeiro Oficial nº 978**

**4ª Vara Cível do Foro Regional IV - da Lapa da Comarca da Capital – SP**

Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel e para intimação de **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, RG nº 22.051.578- (SSP/SP), CPF/MF nº 315.716.973-49, expedido nos autos da Ação De Extinção De Condomínio em fase de Cumprimento de Sentença, requerido por **MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, RG nº 22.050.657-7 (SSP/SP), CPF/MF nº 263.553.023-87. Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004.

A Dra. Camila Sani Quinzani Malmegrin, Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional IV - da Lapa da Comarca da Capital – SP, na forma da Lei, etc, **FAZ SABER** que, com fulcro no artigo 881 § 1º, do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, através do Leiloeiro Público Oficial, **ALBERTO JOSÉ MARCHI MACEDO**, inscrito na JUCESP de nº 978, escritório na Rua Nestor Pestana, nº 125 - Cj. 74 - Consolação - São Paulo/SP, CEP 01303-010 e na forma do art. 879, II do CPC, regulamentado pelo Provimento 1625/2009, através do gestor judicial homologado pelo Tribunal de Justiça, [www.albertomacedoleiloes.com.br](http://www.albertomacedoleiloes.com.br), no dia **05/04/2024**, às **16:20 horas**, terá início a **1ª praça e se estenderá por três dias subsequentes, encerrando-se em 08/04/2024, às 16:20 horas**, sendo entregue a quem mais der igual ou acima da avaliação, sendo que, em não havendo licitantes, abrir-se-á a **2ª praça no dia 08/04/2024, às 16:21 horas e se encerrará no dia 29/04/2024, às 16:20 horas**, para o 2º Leilão, ocasião em que o referido bem será entregue a quem mais der, não devendo ser aceito lance inferior a **60%** da avaliação atualizada. Pelo presente edital, as partes **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, RG nº 22.051.578- (SSP/SP), CPF/MF nº 315.716.973-49 e **MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, RG nº 22.050.657-7 (SSP/SP), CPF/MF nº 263.553.023-87, bem como os antecessores da posse (i) **FERNANDO SATORI MATSUMORI**, e sua mulher (ii) **NOLIKO SAITA MATSUMORI** (iii) **FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA**; (iv) **FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA** e sua mulher (v) **MÁRCIA FERREIRA DE LIMA**, ficam **INTIMADO** avaliação e datas das praças, juntamente com cônjuge ou companheiro se casado for, bem como eventuais terceiros, caso não seja localizado para intimações pessoais, bem como os demais credores, nos termos do artigo 889 do CPC.

**CONDIÇÕES DE VENDA: DOS LANCES:** O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, os interessados deverão cadastrar previamente no portal para que participem do Leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor [www.albertomacedoleiloes.com.br](http://www.albertomacedoleiloes.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado. O incremento mínimo obrigatório é de **R\$ 3.000,00** (três mil reais) para o fim de lanços superiores ao lance corrente, conforme artigo 16, do Provimento CSM nº 1.625/2009.

**DO PAGAMENTO:** O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial (a ser obtida na agência do fórum ou através do site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br) – Portal de Custas).

**PAGAMENTO PARCELADO:** Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895 e parágrafos seguintes CPC), observando que os lances para a venda parcelada terão que ser ofertados até o início da 1ª Praça pelo valor não inferior ao da avaliação e até o início da 2ª Praça pelo valor não inferior a **60%** do valor da avaliação. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão do leiloeiro será de **3%** (três por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão, pode meio de depósito judicial nos autos.

**DO AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Após a efetiva liquidação dos pagamentos acima, o auto de arrematação será assinado pelo Juiz.

**DAS PENALIDADES:** Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão eventual imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do CPC, com a aplicação para o adquirente remissão do previsto pelos artigos 355 e 358 do Código Penal. Em caso de **ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO**, após a publicação do edital, a comissão será de **2%** (*dois por cento*) sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo adjudicante ou pelo executado conforme o caso. Caso houver composição após a publicação de editais, além da comissão prevista, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente.

**FALE CONOSCO:** Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Nestor Pestana, nº 125 - Cj. 74 - Consolação - São Paulo/SP, CEP 01303-010 – Tel. (11) 3227-4101, E-mail: [alberto@albertomacedoleiloes.com.br](mailto:alberto@albertomacedoleiloes.com.br).

**DO BEM IMÓVEL: OS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL (EM SUA INTEGRALIDADE), do seguinte imóvel (fls. 34/36):** UM TERRENO à RUA QUATORZE, constituído pelo lote nº 107 da quadra I, do JARDIM ADELIORE, no DISTRITO DE PERÚS, com área de 175,00M<sup>2</sup>, medindo 7,00M de frente para a rua Quatorze, do lado direito mede 25,00M e confina com o lote nº 106, do lado esquerdo, mede 25,00M e confina com o lote nº 108, e nos fundos mede 7,00M e confina com o lote nº 23. C.C.M nº 187.240.0107-3. Matrícula nº 95.147, do 10º CRI da Capital – SP. **Avaliação (Atualizado pela Tabela Prática do TJSP em JANEIRO de**

**2024): R\$ 471.472,03** (quatrocentos e setenta e um mil quatrocentos e setenta e dois reais e três centavos), que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.

**LOCAL ONDE SE ENCONTRA O BEM:** Rua Tarcon, nº 302 (casas 01 e 02), Jardim Adelfiore, São Paulo – SP, CEP 05223-070.

**INFORMAÇÕES IMPORTANTES:** De acordo com o laudo de avaliação (fls. 179), O terreno em questão abriga uma edificação assobradada de uso misto (residencial e comercial), subdividida em três partes. **Casa 1** (autora): Possui salão, área coberta com churrasqueira e banheiros no térreo, dois dormitórios (um suíte), sala, cozinha, banheiro e área de serviço no 1º pavimento inferior. Área total construída de 152,72 m<sup>2</sup>. **Casa 2** (requerido): Composta por salão (garagem) no térreo, área coberta nos fundos do 1º pavimento inferior, três dormitórios (um suíte), sala, cozinha, banheiro e área de serviço no 2º pavimento inferior. Área total construída de 105,34 m<sup>2</sup>. **Porão/Embasamento** (construído em conjunto): Inclui um cômodo (sala/cozinha), dois banheiros e área de serviço, totalizando 40,00 m<sup>2</sup>.

**VISITAÇÃO** - Os bens levados a leilão judicial, poderão ser vistoriados, em horário comercial, devendo ser agendada a visita através de E-mail [alberto@albertomacedoleiloes.com.br](mailto:alberto@albertomacedoleiloes.com.br)

**VALOR ATUALIZADO DO DÉBITO ATÉ JANEIRO de 2024 fls. 400: R\$ 77.700,01** (setenta e sete mil setecentos reais e um centavo)

**OBS:** A venda será efetuada em caráter “**AD CORPUS**” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo que a verificação dos documentos, gravames/credores bem como de área serão de responsabilidade do arrematante, sendo responsável por eventual. Nos termos do artigo 901 e artigo 903 do CPC, todos os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, bem como registro, ITBI, imissão na posse e demais providências que se façam necessárias serão de responsabilidade do arrematante, exceto os que se enquadrem nos artigos 130 § único do Código Tributário Nacional e Artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil, (§ 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.*), salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor da arrematação.

**TAXAS E IMPOSTOS:** Eventuais taxas ou impostos incidentes sobre o bem correrão por conta do arrematante ou adjudicante, com exceção dos débitos do § único do artigo 130 do CTN, que se sub-rogam sobre o preço do bem. “Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa”. Fica o executado, bem como os demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, na pessoa de seus advogados se não forem localizados para a intimação pessoal, nos termos do artigo 889, inciso I do CPC. **Não constam dos autos haver recurso ou causa pendente**

**de julgamento.** Será o presente edital, afixado e publicado na forma da Lei. São Paulo, aos 31 de janeiro de 2024.

**Dra. Camila Sani Quinzani Malmegrin**  
**Juíza de Direito**

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

COMARCA de SÃO PAULO  
FORO REGIONAL IV - LAPA  
4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
Requerido: **José Bandeira de Lima**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Camila Sani Quinzani Malmegrin.

Vistos.

À z. Serventia para conferência da Minuta de Edital e providências cabíveis.

Intime-se.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2024.

**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 0070/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)	D.J.E
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. À z. Serventia para conferência da Minuta de Edital e providências cabíveis. Intime-se."

São Paulo, 8 de fevereiro de 2024.

### CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0070/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 09/02/2024. Considera-se a data de publicação em 14/02/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vistos. À z. Serventia para conferência da Minuta de Edital e providências cabíveis. Intime-se."

SÃO PAULO, 9 de fevereiro de 2024.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO REGIONAL IV - LAPA****4ª VARA CÍVEL**

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital n°: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que, nesta data, em cumprimento ao quanto determinado na r. Decisão de fl. 416, verifiquei que a matrícula do imóvel a ser leiloado está com a numeração de matrícula errada no edital. Consta à fl. 413 do edital de leilão (fls. 412/415) a numeração 95.147 para o imóvel penhorado, enquanto que na certidão da matrícula do imóvel a numeração correta é a 95.143. Nada Mais. São Paulo, 27 de março de 2024. Eu, \_\_\_\_, Laercio Albuquerque Dantas, Escrevente Técnico Judiciário.

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



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Camila Sani Quinzani Malmegrin**

Vistos.

1) Conforme certificado à fl. 419, deverá o leiloeiro retificar o edital para que nele conste o número correto da matrícula do imóvel penhorado.

Sem prejuízo do quanto já disposto nas decisões de fls. 274/275 e 386, deverá ser observado o quanto disposto abaixo.

2) Caso haja credor com garantia real e o(a)(s) executado(a)(s), bem como seu (sua) cônjuge/companheiro (a), não estiver (em) representado (s) nos autos, fica o Leiloeiro encarregado de promover a notificação, mediante carta com aviso de recebimento ou telegrama, observando endereços cadastrados no sistema.

Sem prejuízo, o Leiloeiro deverá incluir na minuta de edital, para garantir a validade do ato, a intimação do(a)(s) executado(a)(s), cônjuge (s), companheiro(a)(s), credores com garantia real ou constrição averbada;

Caberá, ainda, ao Leiloeiro nomeado providenciar as científicas determinadas pelo artigo 889 do NCPC, com as cautelas de estilo e, ao menos cinco dias, de antecedência

3) Os credores concorrentes com penhora anteriormente registrada deverão ser cientificados mediante encaminhamento de e-mail/petição ao Juízo da Vara onde tramita o processo, para oportuna ciência ao exequente acerca da data designada da praça, providência essa que compete ao Exequente, comprovando-se, a seguir.

4) Caberá à parte interessada realizar conferência do edital e apontar eventuais erros/omissões, razão pela qual, o Leiloeiro deverá apresentar nos autos a minuta de edital, que dispensa assinatura do (a) Juiz (a).

5) O Edital deverá ser publicado pelo próprio leiloeiro, nos termos dos art. 886 e 887 do Código de Processo Civil, ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

6) Finalmente, anoto às partes que nos casos de acordo, remição, desistência ou



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

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

ineficácia da arrematação, será observado disposto no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016 do Conselho Nacional da Justiça.

Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)s executado(a)s suportá-lo integralmente.

Intime-se.

**Ao realizar o peticionamento eletrônico, no campo - tipo da petição, utilize sempre que possível o código e nomenclatura específicos para o ato, disponíveis no sistema - ícone "abre consulta".**

São Paulo, 27 de março de 2024.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Camila Sani Quinzani Malmegrin

**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 0207/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)	D.J.E
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1) Conforme certificado à fl. 419, deverá o leiloeiro retificar o edital para que nele conste o número correto da matrícula do imóvel penhorado. Sem prejuízo do quanto já disposto nas decisões de fls. 274/275 e 386, deverá ser observado o quanto disposto abaixo. 2) Caso haja credor com garantia real e o(a)s executado(a)s, bem como seu (sua) cônjuge/companheiro (a), não estiver (em) representado (s) nos autos, fica o Leiloeiro encarregado de promover a notificação, mediante carta com aviso de recebimento ou telegrama, observando endereços cadastrados no sistema. Sem prejuízo, o Leiloeiro deverá incluir na minuta de edital, para garantir a validade do ato, a intimação do(a)s executado(a)s, cônjuge (s), companheiro(a)s, credores com garantia real ou constrição averbada; Caberá, ainda, ao Leiloeiro nomeado providenciar as científicas determinadas pelo artigo 889 do NCPC, com as cautelas de estilo e, ao menos cinco dias, de antecedência 3) Os credores concorrentes com penhora anteriormente registrada deverão ser cientificados mediante encaminhamento de e-mail/petição ao Juízo da Vara onde tramita o processo, para oportuna ciência ao exequente acerca da data designada da praça, providência essa que compete ao Exequente, comprovando-se, a seguir. 4) Caberá à parte interessada realizar conferência do edital e apontar eventuais erros/omissões, razão pela qual, o Leiloeiro deverá apresentar nos autos a minuta de edital, que dispensa assinatura do (a) Juiz (a). 5) O Edital deverá ser publicado pelo próprio leiloeiro, nos termos dos art. 886 e 887 do Código de Processo Civil, ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC). 6) Finalmente, anoto às partes que nos casos de acordo, remissão, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado disposto no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016 do Conselho Nacional da Justiça. Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)s executado(a)s suportá-lo integralmente. Intime-se. Ao realizar o peticionamento eletrônico, no campo - tipo da petição, utilize sempre que possível o código e nomenclatura específicos para o ato, disponíveis no sistema - ícone abre consulta."

São Paulo, 27 de março de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0207/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 01/04/2024. Considera-se a data de publicação em 02/04/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1) Conforme certificado à fl. 419, deverá o leiloeiro retificar o edital para que nele conste o número correto da matrícula do imóvel penhorado. Sem prejuízo do quanto já disposto nas decisões de fls. 274/275 e 386, deverá ser o observado o quanto disposto abaixo. 2) Caso haja credor com garantia real e o(a)s executado(a)s, bem como seu (sua) cônjuge/companheiro (a), não estiver (em) representado (s) nos autos, fica o Leiloeiro encarregado de promover a notificação, mediante carta com aviso de recebimento ou telegrama, observando endereços cadastrados no sistema. Sem prejuízo, o Leiloeiro deverá incluir na minuta de edital, para garantir a validade do ato, a intimação do(a)s executado(a)s, cônjuge (s), companheiro(a)s, credores com garantia real ou constrição averbada; Caberá, ainda, ao Leiloeiro nomeado providenciar as cientificações determinadas pelo artigo 889 do NCPC, com as cautelas de estilo e, ao menos cinco dias, de antecedência 3) Os credores concorrentes com penhora anteriormente registrada deverão ser cientificados mediante encaminhamento de e-mail/petição ao Juízo da Vara onde tramita o processo, para oportuna ciência ao exequente acerca da data designada da praça, providência essa que compete ao Exequente, comprovando-se, a seguir. 4) Caberá à parte interessada realizar conferência do edital e apontar eventuais erros/omissões, razão pela qual, o Leiloeiro deverá apresentar nos autos a minuta de edital, que dispensa assinatura do (a) Juiz (a). 5) O Edital deverá ser publicado pelo próprio leiloeiro, nos termos dos art. 886 e 887 do Código de Processo Civil, ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC). 6) Finalmente, anoto às partes que nos casos de acordo, remissão, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado disposto no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016 do Conselho Nacional da Justiça. Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)s executado(a)s suportá-lo integralmente. Intime-se. Ao realizar o peticionamento eletrônico, no campo - tipo da petição, utilize sempre que possível o código e nomenclatura específicos para o ato, disponíveis no sistema - ícone abre consulta."

SÃO PAULO, 28 de março de 2024.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL  
DO FORO REGIONAL IV - DA LAPA DA COMARCA DA CAPITAL – SP**

**Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004**

**ALBERTO JOSÉ MARCHI MACEDO**, Leiloeiro Oficial inscrito na JUCESP sob nº 978, plataforma [www.albertomacedoleiloes.com.br](http://www.albertomacedoleiloes.com.br), nomeado para realização o leilão do(s) bem(ns) nos autos da Ação em epígrafe, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., **requerer** a juntada da minuta do edital com as retificações apontadas às fls. 419 a 421, bem como com sugestão de novas datas com tempo hábil para publicação do edital e notificação de todos os envolvidos.

Termos em que, espera deferimento.

São Paulo, 09 de maio de 2024

**Alberto José Marchi Macedo**  
**Leiloeiro Oficial nº 978**

#### 4ª Vara Cível do Foro Regional IV - da Lapa da Comarca da Capital – SP

Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel e para intimação de **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, RG nº 22.051.578- (SSP/SP), CPF/MF nº 315.716.973-49, expedido nos autos da Ação De Extinção De Condomínio em fase de Cumprimento de Sentença, requerido por **MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, RG nº 22.050.657-7 (SSP/SP), CPF/MF nº 263.553.023-87. Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004.

A Dra. Camila Sani Quinzani Malmegrin, Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional IV - da Lapa da Comarca da Capital – SP, na forma da Lei, etc, **FAZ SABER** que, com fulcro no artigo 881 § 1º, do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, através do Leiloeiro Público Oficial, **ALBERTO JOSÉ MARCHI MACEDO**, inscrito na JUCESP de nº 978, escritório na Rua Nestor Pestana, nº 125 - Cj. 74 - Consolação - São Paulo/SP, CEP 01303-010 e na forma do art. 879, II do CPC, regulamentado pelo Provimento 1625/2009, através do gestor judicial homologado pelo Tribunal de Justiça, [www.albertomacedoleiloes.com.br](http://www.albertomacedoleiloes.com.br), no dia **22/07/2024**, às **16:20 horas**, terá início a **1ª praça e se estenderá por três dias subsequentes, encerrando-se em 25/07/2024, às 16:20 horas**, sendo entregue a quem mais der igual ou acima da avaliação, sendo que, em não havendo licitantes, abrir-se-á a **2ª praça no dia 25/07/2024, às 16:21 horas e se encerrará no dia 23/07/2024, às 16:20 horas**, para o 2º Leilão, ocasião em que o referido bem será entregue a quem mais der, não devendo ser aceito lance inferior a **60%** da avaliação atualizada. Pelo presente edital, as partes **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, RG nº 22.051.578- (SSP/SP), CPF/MF nº 315.716.973-49 e **MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, RG nº 22.050.657-7 (SSP/SP), CPF/MF nº 263.553.023-87, bem como os antecessores da posse (i) **FERNANDO SATORI MATSUMORI**, e sua mulher (ii) **NOLIKO SAITA MATSUMORI** (iii) **FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA**; (iv) **FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA** e sua mulher (v) **MÁRCIA FERREIRA DE LIMA**, ficam **INTIMADO** avaliação e datas das praças, juntamente com cônjuge ou companheiro se casado for, bem como eventuais terceiros, caso não seja localizado para intimações pessoais, bem como os demais credores, nos termos do artigo 889 do CPC.

**CONDIÇÕES DE VENDA: DOS LANCES:** O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, os interessados deverão cadastrar previamente no portal para que participem do Leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor [www.albertomacedoleiloes.com.br](http://www.albertomacedoleiloes.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado. O incremento mínimo obrigatório é de **R\$ 3.000,00** (três mil reais) para o fim de lances superiores ao lance corrente, conforme artigo 16, do Provimento CSM nº 1.625/2009.

**DO PAGAMENTO:** O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial (a ser obtida na agência do fórum ou através do site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br) – Portal de Custas).

**PAGAMENTO PARCELADO:** Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895 e parágrafos seguintes CPC), observando que os lances para a venda parcelada terão que ser ofertados até o início da 1ª Praça pelo valor não inferior ao da avaliação e até o início da 2ª Praça pelo valor não inferior a **60%** do valor da avaliação. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão do leiloeiro será de **3%** (três por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão, pode meio de depósito judicial nos autos.

**DO AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Após a efetiva liquidação dos pagamentos acima, o auto de arrematação será assinado pelo Juiz.

**DAS PENALIDADES:** Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão eventual imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do CPC, com a aplicação para o adquirente remissão do previsto pelos artigos 355 e 358 do Código Penal. Em caso de **ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO**, após a realização da alienação, a comissão será de **5%** (*dois por cento*) sobre o valor do lance vencedor, a ser pago pelo adjudicante ou pelo executado conforme o caso, nos termos do §3º do art. 7º da Resolução 236, do CNJ. Caso houver composição **após a publicação de editais**, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente.

**FALE CONOSCO:** Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Nestor Pestana, nº 125 - Cj. 74 - Consolação - São Paulo/SP, CEP 01303-010 – Tel. (11) 3227-4101, E-mail: [alberto@albertomacedoleiloes.com.br](mailto:alberto@albertomacedoleiloes.com.br).

**DO BEM IMÓVEL: OS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL (EM SUA INTEGRALIDADE), do seguinte imóvel (fls. 34/36):** UM TERRENO à RUA QUATORZE, constituído pelo lote nº 107 da quadra I, do JARDIM ADELFIORÉ, no DISTRITO DE PERÚS, com área de 175,00M², medindo 7,00M de frente para a rua Quatorze, do lado direito mede 25,00M e confina com o lote nº 106, do lado esquerdo, mede 25,00M e confina com o lote nº 108, e nos fundos mede 7,00M e confina com o lote nº 23. C.C.M nº 187.240.0107-3. Matrícula nº 95.143, do 18º CRI da Capital – SP. **Avaliação (Atualizado pela Tabela Prática do TJSP em JANEIRO de**

**2024): R\$ 471.472,03** (*quatrocentos e setenta e um mil quatrocentos e setenta e dois reais e três centavos*), **que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.**

**LOCAL ONDE SE ENCONTRA O BEM:** Rua Tarcon, nº 302 (casas 01 e 02), Jardim Adelfiore, São Paulo – SP, CEP 05223-070.

**INFORMAÇÕES IMPORTANTES:** De acordo com o laudo de avaliação (fls. 179), O terreno em questão abriga uma edificação assobradada de uso misto (residencial e comercial), subdividida em três partes. **Casa 1** (autora): Possui salão, área coberta com churrasqueira e banheiros no térreo, dois dormitórios (um suíte), sala, cozinha, banheiro e área de serviço no 1º pavimento inferior. Área total construída de 152,72 m<sup>2</sup>. **Casa 2** (requerido): Composta por salão (garagem) no térreo, área coberta nos fundos do 1º pavimento inferior, três dormitórios (um suíte), sala, cozinha, banheiro e área de serviço no 2º pavimento inferior. Área total construída de 105,34 m<sup>2</sup>. **Porão/Embasamento** (construído em conjunto): Inclui um cômodo (sala/cozinha), dois banheiros e área de serviço, totalizando 40,00 m<sup>2</sup>.

**VISITAÇÃO** - Os bens levados a leilão judicial, poderão ser vistoriados, em horário comercial, devendo ser agendada a visita através de E-mail [alberto@albertomacedoleiloes.com.br](mailto:alberto@albertomacedoleiloes.com.br)

**VALOR ATUALIZADO DO DÉBITO ATÉ JANEIRO de 2024 fls. 400: R\$ 77.700,01** (*setenta e sete mil setecentos reais e um centavo*)

**OBS:** A venda será efetuada em caráter “**AD CORPUS**” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo que a verificação dos documentos, gravames/credores bem como de área serão de responsabilidade do arrematante, sendo responsável por eventual. Nos termos do artigo 901 e artigo 903 do CPC, todos os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, bem como registro, ITBI, imissão na posse e demais providências que se façam necessárias serão de responsabilidade do arrematante, exceto os que se enquadrem nos artigos 130 § único do Código Tributário Nacional e Artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil, (§ 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.*), salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor da arrematação.

**TAXAS E IMPOSTOS:** Eventuais taxas ou impostos incidentes sobre o bem correrão por conta do arrematante ou adjudicante, com exceção dos débitos do § único do artigo 130 do CTN, que se sub-rogam sobre o preço do bem. “Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa”. Fica o executado, bem como os demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, na pessoa de seus advogados se não forem localizados para a intimação pessoal, nos termos do artigo 889, inciso I do CPC. **Não constam dos autos haver recurso ou causa pendente**



AlbertoMacedo  
LEILÕES

**de julgamento.** Será o presente edital, afixado e publicado na forma da Lei. São Paulo, aos 09 de maio de 2024.

**Dra. Camila Sani Quinzani Malmegrin**  
**Juíza de Direito**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL  
DO FORO REGIONAL IV - DA LAPA DA COMARCA DA CAPITAL – SP**

**Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004**

**ALBERTO JOSÉ MARCHI MACEDO**, Leiloeiro Oficial inscrito na JUCESP sob nº 978, plataforma [www.albertomacedoleiloes.com.br](http://www.albertomacedoleiloes.com.br), nomeado para realização o leilão do(s) bem(ns) nos autos da Ação em epígrafe, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., **requerer** a juntada da minuta do edital com as retificações apontadas às fls. 419 a 421, bem como com sugestão de novas datas (retificando a data de encerramento da 2ª praça) com tempo hábil para publicação do edital e notificação de todos os envolvidos.

Por fim, devido ao lapso da inserção da data equivocada na minuta juntada com a petição anterior, **requer** o seu desentranhamento.

Termos em que, espera deferimento.

São Paulo, 09 de maio de 2024

**Alberto José Marchi Macedo**  
**Leiloeiro Oficial nº 978**

**4ª Vara Cível do Foro Regional IV - da Lapa da Comarca da Capital – SP**

Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel e para intimação de **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, RG nº 22.051.578- (SSP/SP), CPF/MF nº 315.716.973-49, expedido nos autos da Ação De Extinção De Condomínio em fase de Cumprimento de Sentença, requerido por **MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, RG nº 22.050.657-7 (SSP/SP), CPF/MF nº 263.553.023-87. Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004.

A Dra. Camila Sani Quinzani Malmegrin, Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional IV - da Lapa da Comarca da Capital – SP, na forma da Lei, etc, **FAZ SABER** que, com fulcro no artigo 881 § 1º, do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, através do Leiloeiro Público Oficial, **ALBERTO JOSÉ MARCHI MACEDO**, inscrito na JUCESP de nº 978, escritório na Rua Nestor Pestana, nº 125 - Cj. 74 - Consolação - São Paulo/SP, CEP 01303-010 e na forma do art. 879, II do CPC, regulamentado pelo Provimento 1625/2009, através do gestor judicial homologado pelo Tribunal de Justiça, [www.albertomacedoleiloes.com.br](http://www.albertomacedoleiloes.com.br), no dia **22/07/2024**, às **16:20 horas**, terá início a **1ª praça e se estenderá por três dias subsequentes, encerrando-se em 25/07/2024, às 16:20 horas**, sendo entregue a quem mais der igual ou acima da avaliação, sendo que, em não havendo licitantes, abrir-se-á a **2ª praça no dia 25/07/2024, às 16:21 horas e se encerrará no dia 23/08/2024, às 16:20 horas**, para o 2º Leilão, ocasião em que o referido bem será entregue a quem mais der, não devendo ser aceito lance inferior a **60%** da avaliação atualizada. Pelo presente edital, as partes **JOSÉ BANDEIRA DE LIMA**, RG nº 22.051.578- (SSP/SP), CPF/MF nº 315.716.973-49 e **MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, RG nº 22.050.657-7 (SSP/SP), CPF/MF nº 263.553.023-87, bem como os antecessores da posse (i) **FERNANDO SATORI MATSUMORI**, e sua mulher (ii) **NOLIKO SAITA MATSUMORI** (iii) **FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA**; (iv) **FRANCISCO BANDEIRA DE LIMA** e sua mulher (v) **MÁRCIA FERREIRA DE LIMA**, ficam **INTIMADO** avaliação e datas das praças, juntamente com cônjuge ou companheiro se casado for, bem como eventuais terceiros, caso não seja localizado para intimações pessoais, bem como os demais credores, nos termos do artigo 889 do CPC.

**CONDIÇÕES DE VENDA: DOS LANCES:** O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, os interessados deverão cadastrar previamente no portal para que participem do Leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor [www.albertomacedoleiloes.com.br](http://www.albertomacedoleiloes.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado. O incremento mínimo obrigatório é de **R\$ 3.000,00** (três mil reais) para o fim de lances superiores ao lance corrente, conforme artigo 16, do Provimento CSM nº 1.625/2009.

**DO PAGAMENTO:** O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial (a ser obtida na agência do fórum ou através do site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br) – Portal de Custas).

**PAGAMENTO PARCELADO:** Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895 e parágrafos seguintes CPC), observando que os lances para a venda parcelada terão que ser ofertados até o início da 1ª Praça pelo valor não inferior ao da avaliação e até o início da 2ª Praça pelo valor não inferior a **60%** do valor da avaliação. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão do leiloeiro será de **3%** (três por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão, pode meio de depósito judicial nos autos.

**DO AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Após a efetiva liquidação dos pagamentos acima, o auto de arrematação será assinado pelo Juiz.

**DAS PENALIDADES:** Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remissão eventual imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do CPC, com a aplicação para o adquirente remissão do previsto pelos artigos 355 e 358 do Código Penal. Em caso de **ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO**, após a realização da alienação, a comissão será de **5%** (*dois por cento*) sobre o valor do lance vencedor, a ser pago pelo adjudicante ou pelo executado conforme o caso, nos termos do §3º do art. 7º da Resolução 236, do CNJ. Caso houver composição **após a publicação de editais**, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente.

**FALE CONOSCO:** Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Nestor Pestana, nº 125 - Cj. 74 - Consolação - São Paulo/SP, CEP 01303-010 – Tel. (11) 3227-4101, E-mail: [alberto@albertomacedoleiloes.com.br](mailto:alberto@albertomacedoleiloes.com.br).

**DO BEM IMÓVEL: OS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL (EM SUA INTEGRALIDADE), do seguinte imóvel (fls. 34/36):** UM TERRENO à RUA QUATORZE, constituído pelo lote nº 107 da quadra I, do JARDIM ADELIORE, no DISTRITO DE PERÚS, com área de 175,00M², medindo 7,00M de frente para a rua Quatorze, do lado direito mede 25,00M e confina com o lote nº 106, do lado esquerdo, mede 25,00M e confina com o lote nº 108, e nos fundos mede 7,00M e confina com o lote nº 23. C.C.M nº 187.240.0107-3. Matrícula nº 95.143, do 18º CRI da Capital – SP. **Avaliação (Atualizado pela Tabela Prática do TJSP em JANEIRO de**

**2024): R\$ 471.472,03** (*quatrocentos e setenta e um mil quatrocentos e setenta e dois reais e três centavos*), **que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.**

**LOCAL ONDE SE ENCONTRA O BEM:** Rua Tarcon, nº 302 (casas 01 e 02), Jardim Adelfiore, São Paulo – SP, CEP 05223-070.

**INFORMAÇÕES IMPORTANTES:** De acordo com o laudo de avaliação (fls. 179), O terreno em questão abriga uma edificação assobradada de uso misto (residencial e comercial), subdividida em três partes. **Casa 1** (autora): Possui salão, área coberta com churrasqueira e banheiros no térreo, dois dormitórios (um suíte), sala, cozinha, banheiro e área de serviço no 1º pavimento inferior. Área total construída de 152,72 m<sup>2</sup>. **Casa 2** (requerido): Composta por salão (garagem) no térreo, área coberta nos fundos do 1º pavimento inferior, três dormitórios (um suíte), sala, cozinha, banheiro e área de serviço no 2º pavimento inferior. Área total construída de 105,34 m<sup>2</sup>. **Porão/Embasamento** (construído em conjunto): Inclui um cômodo (sala/cozinha), dois banheiros e área de serviço, totalizando 40,00 m<sup>2</sup>.

**VISITAÇÃO** - Os bens levados a leilão judicial, poderão ser vistoriados, em horário comercial, devendo ser agendada a visita através de E-mail [alberto@albertomacedoleiloes.com.br](mailto:alberto@albertomacedoleiloes.com.br)

**VALOR ATUALIZADO DO DÉBITO ATÉ JANEIRO de 2024 fls. 400: R\$ 77.700,01** (*setenta e sete mil setecentos reais e um centavo*)

**OBS:** A venda será efetuada em caráter “**AD CORPUS**” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo que a verificação dos documentos, gravames/credores bem como de área serão de responsabilidade do arrematante, sendo responsável por eventual. Nos termos do artigo 901 e artigo 903 do CPC, todos os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, bem como registro, ITBI, imissão na posse e demais providências que se façam necessárias serão de responsabilidade do arrematante, exceto os que se enquadrem nos artigos 130 § único do Código Tributário Nacional e Artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil, (§ 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.*), salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor da arrematação.

**TAXAS E IMPOSTOS:** Eventuais taxas ou impostos incidentes sobre o bem correrão por conta do arrematante ou adjudicante, com exceção dos débitos do § único do artigo 130 do CTN, que se sub-rogam sobre o preço do bem. “Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa”. Fica o executado, bem como os demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, na pessoa de seus advogados se não forem localizados para a intimação pessoal, nos termos do artigo 889, inciso I do CPC. **Não constam dos autos haver recurso ou causa pendente**



AlbertoMacedo  
LEILÕES

**de julgamento.** Será o presente edital, afixado e publicado na forma da Lei. São Paulo, aos 09 de maio de 2024.

**Dra. Camila Sani Quinzani Malmegrin**  
**Juíza de Direito**



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Camila Sani Quinzani Malmegrin**

Vistos.

Observo que a correção determinada na decisão de fls. 420/421 foi efetuada. Ademais, tornem sem efeito o documento de fls. 425/428, uma vez que trata-se de minuta de edital com datas equivocadas.

1) Providencie-se a intimação do credor tributário (Municipalidade), via portal eletrônico.

2) Não é necessária assinatura do edital. Basta ao juiz a assinatura da decisão que o determinou, acolheu o leiloeiro indicado pela parte, fixou comissão e valor mínimo dentre outras questões. Efetuado isso tudo o mais se torna particular, sendo desnecessário que o juiz assine o referido edital.

3) Dê-se ciência às partes das datas designadas para a realização das Praças.

4) Caso haja credor com garantia real e o(a)s executado(a)(s), bem como seu (sua) cônjuge/companheiro (a), não estiver (em) representado (s) nos autos, fica o Leiloeiro encarregado de promover a notificação, mediante carta com aviso de recebimento ou telegrama, observando endereços cadastrados no sistema.

5) Caberá, ainda, ao **Leiloeiro** nomeado providenciar as cientificações determinadas pelo artigo 889 do NCPC, com as cautelas de estilo e, ao menos cinco dias, de antecedência

6) Os credores concorrentes com penhora anteriormente registrada deverão ser cientificados mediante encaminhamento de e-mail/petição ao Juízo da Vara onde tramita o processo, para oportuna ciência ao exequente acerca da data designada da praça, providência essa que compete ao **Exequente**, comprovando-se, a seguir.



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

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

7) Finalmente, anoto às partes que nos casos de acordo, remissão, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado disposto no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016 do Conselho Nacional da Justiça.

8) Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)s executado(a)s suportá-lo integralmente.

Intime-se.

**Ao realizar o peticionamento eletrônico, no campo - tipo da petição, utilize sempre que possível o código e nomenclatura específicos para o ato, disponíveis no sistema - ícone "abre consulta".**

São Paulo, 20 de junho de 2024.

**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 0486/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)	D.J.E
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Observo que a correção determinada na decisão de fls. 420/421 foi efetuada. Ademais, tornem sem efeito o documento de fls. 425/428, uma vez que trata-se de minuta de edital com datas equivocadas. 1) Providencie-se a intimação do credor tributário (Município), via portal eletrônico. 2) Não é necessária assinatura do edital. Basta ao juiz a assinatura da decisão que o determinou, acolheu o leiloeiro indicado pela parte, fixou comissão e valor mínimo dentre outras questões. Efetuado isso tudo o mais se torna particular, sendo desnecessário que o juiz assinasse o referido edital. 3) Dê-se ciência às partes das datas designadas para a realização das Praças. 4) Caso haja credor com garantia real e o(a)s executado(a)s, bem como seu (sua) cônjuge/companheiro (a), não estiver (em) representado (s) nos autos, fica o Leiloeiro encarregado de promover a notificação, mediante carta com aviso de recebimento ou telegrama, observando endereços cadastrados no sistema. 5) Caberá, ainda, ao Leiloeiro nomeado providenciar as certificações determinadas pelo artigo 889 do NCPC, com as cautelas de estilo e, ao menos cinco dias, de antecedência 6) Os credores concorrentes com penhora anteriormente registrada deverão ser cientificados mediante encaminhamento de e-mail/petição ao Juízo da Vara onde tramita o processo, para oportuna ciência ao exequente acerca da data designada da praça, providência essa que compete ao Exequente, comprovando-se, a seguir. 7) Finalmente, anoto às partes que nos casos de acordo, remição, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado disposto no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016 do Conselho Nacional da Justiça. 8) Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)s executado(a)s suportá-lo integralmente. Intime-se. Ao realizar o peticionamento eletrônico, no campo - tipo da petição, utilize sempre que possível o código e nomenclatura específicos para o ato, disponíveis no sistema - ícone abre consulta."

São Paulo, 21 de junho de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0486/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 24/06/2024. Considera-se a data de publicação em 25/06/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vistos. Observo que a correção determinada na decisão de fls. 420/421 foi efetuada. Ademais, tornem sem efeito o documento de fls. 425/428, uma vez que trata-se de minuta de edital com datas equivocadas. 1) Providencie-se a intimação do credor tributário (Municipalidade), via portal eletrônico. 2) Não é necessária assinatura do edital. Basta ao juiz a assinatura da decisão que o determinou, acolheu o leiloeiro indicado pela parte, fixou comissão e valor mínimo dentre outras questões. Efetuado isso tudo o mais se torna particular, sendo desnecessário que o juiz assine o referido edital. 3) Dê-se ciência às partes das datas designadas para a realização das Praças. 4) Caso haja credor com garantia real e o(a)(s) executado(a)(s), bem como seu (sua) cônjuge/companheiro (a), não estiver (em) representado (s) nos autos, fica o Leiloeiro encarregado de promover a notificação, mediante carta com aviso de recebimento ou telegrama, observando endereços cadastrados no sistema. 5) Caberá, ainda, ao Leiloeiro nomeado providenciar as cientificações determinadas pelo artigo 889 do NCPC, com as cautelas de estilo e, ao menos cinco dias, de antecedência 6) Os credores concorrentes com penhora anteriormente registrada deverão ser cientificados mediante encaminhamento de e-mail/petição ao Juízo da Vara onde tramita o processo, para oportuna ciência ao exequente acerca da data designada da praça, providência essa que compete ao Exequente, comprovando-se, a seguir. 7) Finalmente, anoto às partes que nos casos de acordo, remição, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado disposto no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016 do Conselho Nacional da Justiça. 8) Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)(s) executado(a)(s) suportá-lo integralmente. Intime-se. Ao realizar o peticionamento eletrônico, no campo - tipo da petição, utilize sempre que possível o código e nomenclatura específicos para o ato, disponíveis no sistema - ícone abre consulta."

SÃO PAULO, 24 de junho de 2024.



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

**CERTIDÃO DE REMESSA PARA O PORTAL ELETRÔNICO**

Processo n°: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

**CERTIFICA-SE** que em 22/07/2024 o ato abaixo foi encaminhado ao **Portal Eletrônico do (a): PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.**

Teor do ato: Vistos. Observo que a correção determinada na decisão de fls. 420/421 foi efetuada. Ademais, tornem sem efeito o documento de fls. 425/428, uma vez que trata-se de minuta de edital com datas equivocadas.

1) Providencie-se a intimação do credor tributário (Municipalidade), via portal eletrônico. 2) Não é necessária assinatura do edital. Basta ao juiz a assinatura da decisão que o determinou, acolheu o leiloeiro indicado pela parte, fixou comissão e valor mínimo dentre outras questões. Efetuado isso tudo o mais se torna particular, sendo desnecessário que o juiz assine o referido edital. 3) Dê-se ciência às partes das datas designadas para a realização das Praças. 4) Caso haja credor com garantia real e o(a)(s) executado(a)(s), bem como seu (sua) cônjuge/companheiro (a), não estiver (em) representado (s) nos autos, fica o Leiloeiro encarregado de promover a notificação, mediante carta com aviso de recebimento ou telegrama, observando endereços cadastrados no sistema. 5) Caberá, ainda, ao Leiloeiro nomeado providenciar as cientificações determinadas pelo artigo 889 do NCPC, com as cautelas de estilo e, ao menos cinco dias, de antecedência 6) Os credores concorrentes com penhora anteriormente registrada deverão ser cientificados mediante encaminhamento de e-mail/petição ao Juízo da Vara onde tramita o processo, para oportuna ciência ao exequente acerca da data designada da praça, providência essa que compete ao Exequente, comprovando-se, a seguir. 7) Finalmente, anoto às partes que nos casos de acordo, remição, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado disposto no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

do Conselho Nacional da Justiça. 8) Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)(s) executado(a)(s) suportá-lo integralmente. Intime-se. Ao realizar o peticionamento eletrônico, no campo - tipo da petição, utilize sempre que possível o código e nomenclatura específicos para o ato, disponíveis no sistema - ícone abre consulta.

São Paulo, (SP), 22 de julho de 2024

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA/SP**

**Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004**

**ALBERTO JOSÉ MARCHI MACEDO**, Leiloeiro Oficial inscrito na JUCESP sob nº 978, plataforma [www.albertomacedoileiloes.com.br](http://www.albertomacedoileiloes.com.br), já qualificado nos autos da Ação em epígrafe, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, **informar** que a minuta integral do edital fora publicada na rede mundial de computadores, nos termos do Art. 887, §2º, do CPC, o qual pode ser acessado nos sítios eletrônicos <http://www.publicjud.com.br> e no sítio eletrônico deste gestor, qual seja: <https://www.albertomacedoileiloes.com.br/oferta/imovel-175m-sao-paulo-sp-3320326>

Por fim, **requer** a juntada dos inclusos comprovantes de envio da notificação acerca das hastas.

Informa ainda, que o executado foi intimado acerca das hastas nos termos do Art. 889, I, do CPC, na pessoa de seu advogado, devidamente habilitado nos autos.

Termos em que, espera deferimento.

São Paulo, 22 de julho de 2024

**Alberto José Marchi Macedo**  
**Leiloeiro Oficial nº 978**



**CONDIÇÕES DE VENDA: DOS LANCES:** O presente Leilão será efetuado na modalidade "ON-LINE", os interessados deverão cadastrar previamente no portal para que participem do Leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor **RS-442** [www.albertomacedoleiloes.com.br](http://www.albertomacedoleiloes.com.br) (<http://www.albertomacedoleiloes.com.br/>) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado. O incremento mínimo obrigatório é de R\$ 3.000,00 (três mil reais) para o fim de lances superiores ao lance corrente, conforme artigo 16, do Provimento CSM nº 1.625/2009.

**DO PAGAMENTO:** O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial (a ser obtida na agência do fórum ou através do site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br) (<http://www.tjsp.jus.br/>) – Portal de Custas).

**PAGAMENTO PARCELADO:** Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895 e parágrafos seguintes CPC), observando que os lances para a venda parcelada terão que ser ofertados até o início da 1ª Praça pelo valor não inferior ao da avaliação e até o início da 2ª Praça pelo valor não inferior a 60% do valor da avaliação. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão do leiloeiro será de 3% (três por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão, pode meio de depósito judicial nos autos.

**DO AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Após a efetiva liquidação dos pagamentos acima, o auto de arrematação será assinado pelo Juiz.

**DAS PENALIDADES:** Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remisso eventual imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do CPC, com a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 355 e 358 do Código Penal. Em caso de ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO, após a realização da alienação, a comissão será de 5% (*dois por cento*) sobre o valor do lance vencedor, a ser pago pelo adjudicante ou pelo executado conforme o caso, nos termos do §3º do art. 7º da Resolução 236, do CNJ. Caso houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente.

**FALE CONOSCO:** Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Nestor Pestana, nº 125 - Cj. 74 - Consolação - São Paulo/SP, CEP 01303-010 – Tel. (11) 3227-4101, E-mail: [alberto@albertomacedoleiloes.com.br](mailto:alberto@albertomacedoleiloes.com.br) (<mailto:alberto@albertomacedoleiloes.com.br>).

**DO BEM IMÓVEL: OS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL (EM SUA INTEGRALIDADE),** do seguinte imóvel (fs. 34/36): UM TERRENO à RUA QUATORZE, constituído pelo lote nº 107 da quadra I, do JARDIM ADELFIORRE, no DISTRITO DE PERÚS, com área de 175,00M<sup>2</sup>, medindo 7,00M de frente para a rua Quatorze, do lado direito mede 25,00M e confina com o lote nº 106, do lado esquerdo, mede 25,00M e confina com o lote nº 108, e nos fundos mede 7,00M e confina com o lote nº 23. C.C.M nº 187.240.0107-3. Matrícula nº 95.143, do 18º CRI da Capital – SP. Avaliação

OBS: A venda será efetuada em caráter “AD CORPUS” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo que a verificação dos documentos, gravames/credores bem como de área serão de responsabilidade do arrematante, sendo responsável por eventual. Nos termos do artigo 901 e artigo 903 do CPC, todos os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, bem como registro, ITBI, imissão na posse e demais providências que se façam necessárias serão de responsabilidade do arrematante, exceto os que se enquadrem nos artigos 130 § único do Código Tributário Nacional e Artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil, (§ 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.), salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor da arrematação.

TAXAS E IMPOSTOS: Eventuais taxas ou impostos incidentes sobre o bem correrão por conta do arrematante ou adjudicante, com exceção dos débitos do § único do artigo 130 do CTN, que se sub-rogam sobre o preço do bem. “Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa”. Fica o executado, bem como os demais interessados, INTIMADOS das designações supra, na pessoa de seus advogados se não forem localizados para a intimação pessoal, nos termos do artigo 889, inciso I do CPC. Não constam dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da Lei. São Paulo, aos 09 de maio de 2024.

Dra. Camila Sani Quinzani Malmegrin  
Juíza de Direito

Link Leilão	<a href="https://www.superbid.net/oferta/imovel-175m-sao-paulo-sp-3320326">https://www.superbid.net/oferta/imovel-175m-sao-paulo-sp-3320326</a>	Situação	Pendente de Liberação
Categorias	Imóveis Urbanos		
Fotos de Bem(ns)			
Anexo	20240625085909_Edital_Leil_o___Proc._n_1014199_42.2016.pdf		
Cadastrado em:	25/06/2024 08:58:31		
Visualizações:	0		



# Imóvel 175m<sup>2</sup> | São Paulo/SP. 40% abaixo do valor de avaliação

Compartilhe    Dúvidas e contato

Aceite | **Veja as condições**

**BidTV | Auditório virtual**

**Veja o edital**

praça 25/07 (quinta-feira) - 16:20



Exibindo resultados 1 a 1 de 1



Encerra em 25/07 - 16:20



## Imóvel 175m<sup>2</sup> | São Paulo/Sp

📍 São Paulo - SP • Lote 1

📈 5 Visitas

●	●
1ª leilão/praça 25/07 - 16:20 Inicial: R\$ 492.891,38	2ª leilão/praça 23/08 - 16:20 Inicial: R\$ 289.734,83

ial • Proposta de Parcelamento





Sobre a Superbid ▾

Categorias ▾

Eventos ▾

Ajuda ▾

Superbid, desde 1999 transformando reuso em oportunidade. #botapracircular

O Grupo Superbid celebra um marco importante em sua jornada rumo à transparência e igualdade salarial, compartilhando os resultados do Relatório de Transparência e Igualdade Salarial entre Mulheres e Homens, em conformidade com a Lei Nº 14.611. Este esforço reflete nosso compromisso com um ambiente de trabalho justo, e continuamos empenhados em implementar ações para alcançar a igualdade. Juntos, construímos um futuro mais justo e igualitário para todos. Acesse o relatório [aqui](#).





# Imóvel 175m<sup>2</sup> | São Paulo/SP. 40% abaixo do valor de avaliação



Compartilhe

Dúvidas e contato

1<sup>ª</sup> praça

2<sup>ª</sup> praça

Aceite | Veja as condições

BidTV | Auditório virtual

Veja o edital

< VOLTAR PARA LISTAGEM

< ANTERIOR    LOTE1    PRÓXIMA >

## Imóvel 175m<sup>2</sup> | São Paulo/SP

Localização São Paulo - SP • Lote 1





Compartilhar:



### Datas e Horários

**1ª data:** 25/07 (quinta-feira) - 16:20  
Lance inicial: R\$ 482.891,38

**2ª data:** 23/08 (sexta-feira) - 16:20  
Lance inicial: R\$ 289.734,83

ENCERRA EM:

**30** dias | **07** horas | **25** minutos

ENCERRAMENTO:  
25/07/2024 às 16:20:00

DATA DE ABERTURA:  
22/07/2024 às 16:20

VISITAS **5**

PARTICIPANTES **0**

LANCES **0**

LANCE ATUAL: **R\$482.891,38** (BRL)

ENTRADA:

PARCELAS:

GANHADOR ATUAL: ---



Próximo Lance

R\$482.891,38



Lance Automático

## HABILITE-SE

Habilitar lance rápido: enviar meus lances sem passar pela tela de confirmação

Para ver sua posição na disputa, efetue o login



**Loja: ALBERTO MACEDO LEILÕES** - Agente Autorizado Superbid Exchange

## Informações de Abertura

**Loja:** ALBERTO MACEDO LEILÕES

**Gestor:** ALBERTO JOSÉ MARCHI MACEDO

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

**Valor inicial:** R\$ 482.891,38

### Enviar proposta parcelada

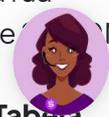
Aqui você pode enviar uma proposta\* com as condições de entrada e número de parcelas. Essa proposta é enviada diretamente para o leiloeiro ou agente de vendas.

\*Proposta para aquisição do bem em prestação nos termos do Artigo 895 do Código de Processo Civil

Enviar proposta parcelada

## Descrição detalhada

**DO BEM IMÓVEL: OS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL (EM SUA INTEGRALIDADE), do seguinte imóvel (fls. 34/36):** UM TERRENO à RUA QUATORZE, constituído pelo lote nº 107 da quadra I, do JARDIM ADELFIORÉ, no DISTRITO DE PERÚS, com área de 175,00M<sup>2</sup>, medindo 7,00M de frente para a rua Quatorze, do lado direito mede 25,00M e confina com o lote nº 106, do lado esquerdo, mede 187,240.0107-3. Matrícula nº 95.143, do 18º CRI da Capital - SP. **Avaliação (Atualizado pela Tabela Prática do TJSP em JANEIRO de 2024): R\$ 471.472,03** (quatrocentos e setenta e um mil quatrocentos e setenta e dois reais e três centavos), **que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.**



**INFORMAÇÕES IMPORTANTES:** De acordo com o laudo de avaliação (fls. 179), O terreno em questão abriga uma edificação assobradada de uso misto (residencial e comercial), subdividida em três partes. **Casa 1** (autora): Possui salão, área coberta com churrasqueira e banheiros no térreo, dois dormitórios (um suíte), sala, cozinha, banheiro e área de serviço no 1º pavimento inferior. Área total construída de 152,72 m². **Casa 2** (requerido): Composta por salão (garagem) no térreo, área coberta nos fundos do 1º pavimento inferior, três dormitórios (um suíte), sala, cozinha, banheiro e área de serviço no 2º pavimento inferior. Área total construída de 105,34 m². **Porão/Embasamento** (construído em conjunto): Inclui um cômodo (sala/cozinha), dois banheiros e área de serviço, totalizando 40,00 m².

### Informações do processo

**Autor:** ARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO  
**Número do Processo:** 1014199-42.2016.8.26.0004  
**Réu:** JOSÉ BANDEIRA DE LIMA  
**Local:** São Paulo  
**Ano do Processo:** 2016  
**Tipo de ação:** Cumprimento de Sentença  
**Comarca:** Comarca da Capital ȳ SP  
**Natureza:** Cível  
**Fórum:** Foro da Lapa  
**Juiz:** Camila Sani Quinzani Malmegrin  
**Vara:** 4ª Vara Cível

### Imprimir Catalogo

### Anexos

[DESCRIÇÃO DETALHADA](#)
[INFORMAÇÕES DO PROCESSO](#)
[IMPRIMIR CATALOGO](#)
[AI >](#)


ADRETORE, NO DISTRITO DE TEROS, com área de 170,00 m<sup>2</sup>, medindo 7,00 m de frente para a rua Quatorze, do lado direito mede 25,00M e confina com o lote nº 106, do lado esquerdo, mede 25,00M e confina com o lote nº 108, e nos fundos mede 7,00M e confina com o lote nº 23. C.C.M nº 187.240.0107-3. Matrícula nº 95.143, do 18º CRI da Capital ; SP. **Avaliação (Atualizado pela Tabela Prática do TJSP em JANEIRO de 2024): R\$ 471.472,03** (quatrocentos e setenta e um mil quatrocentos e setenta e dois reais e três centavos), **que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.**

**LOCAL ONDE SE ENCONTRA O BEM:** Rua Tarcon, nº 302 (casas 01 e 02), Jardim Adelfiore, São Paulo ; SP, CEP 05223-070.

**INFORMAÇÕES IMPORTANTES:** De acordo com o laudo de avaliação (fls. 179). O terreno em

**CLASSIFICAÇÃO DE LANCES**

**TOTAL: 0 LANCES(S)**

**LANCES CONSOLIDADOS TOTAL: 0 COMPRADOR(ES)**

LOGIN	QUANTIDADE DE LANCES	TIPO DO LANCE	MAIOR LANCE
-------	----------------------	---------------	-------------



Home > Imóveis > Imóveis Residenciais > Casas > São Paulo > São Paulo - SP



**Mais cidades**

São Paulo - SP • Guarulhos - SP • Campinas - SP • São Bernardo do Campo - SP • São José dos Campos - SP • Santo André - SP • Ribeirão Preto - SP • Osasco - SP •

**1º Praça**

**Imóvel 175m<sup>2</sup> | São Paulo/SP**

**Cumprimento de Sentença**

**25 de julho de 2024**

**Endereço: R. Nestor Pestana, 125 - Cj. 74 - Consolação, São Paulo - SP, 01303-010**

**Tribunal De Justiça Do Estado De São Paulo lote: Imóvel 175m<sup>2</sup> | São Paulo/SP**

**DO BEM IMÓVEL: OS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL (EM SUA INTEGRALIDADE)**, do seguinte imóvel (fls. 34/36): UM TERRENO à RUA QUATORZE, constituído pelo lote nº 107 da quadra I, do JARDIM ADELIORE, no DISTRITO DE PERÚS, com área de 175,00M<sup>2</sup>, medindo 7,00M de frente para a rua Quatorze, do lado direito mede 25,00M e confina com o lote nº 106, do lado esquerdo, mede 25,00M e confina com o lote nº 108, e nos fundos mede 7,00M e confina com o lote nº 23. C.C.M nº 187.240.0107-3. Matrícula nº 95.143, do 18º CRI da Capital, SP. Avaliação (Atualizado pela Tabela Prática do TJSP em JANEIRO de 2024): R\$ 471.472,03 (quatrocentos e setenta e um mil quatrocentos e setenta e dois reais e três centavos), que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP. LOCAL ONDE SE ENCONTRA O BEM: Rua Tarcon, nº 302 (casas 01 e 02), Jardim Adelfiore, São Paulo, SP, CEP 05223-070. INFORMAÇÕES IMPORTANTES: De acordo com o laudo de avaliação (fls. 179), O terreno em questão abriga uma edificação assobradada de uso misto (residencial e comercial), subdividida em três partes. Casa 1 (autora): Possui salão, área coberta com churrasqueira e banheiros no térreo, dois dormitórios (um suíte), sala, cozinha, banheiro e área de serviço no 1º pavimento inferior. Área total construída de 152,72 m<sup>2</sup>. Casa 2 (requerido): Composta por salão (garagem) no térreo, área coberta nos fundos do 1º pavimento inferior, três dormitórios (um suíte), sala, cozinha, banheiro e área de serviço no 2º pavimento inferior. Área total construída de 105,34 m<sup>2</sup>. Porão/Embasamento (construído em conjunto): Inclui um cômodo (sala/cozinha), dois banheiros e área de serviço, totalizando 40,00 m<sup>2</sup>.

No estado em que se encontra(m).

Reservamo-nos o direito a correção de possíveis erros de digitação.

**OBSERVAÇÕES: (I) Os lotes poderão ser sustados/retirados até o término do leilão, por determinação judicial. (II) Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível (artigos 186 e 927 do Código Civil) ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal. (Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.)**

**Autor:** ARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO

**Número do Processo:** 1014199-42.2016.8.26.0004

**Réu:** JOSÉ BANDEIRA DE LIMA

**Local:** São Paulo

**Ano do Processo:** 2016

**Tipo de ação:** Cumprimento de Sentença

**Comarca:** Comarca da Capital, SP

**Natureza:** Cível

**Fórum:** Foro da Lapa

**Juiz:** Camila Sani Quinzani Malmegrin

**Vara:** 4ª Vara Cível

**LEILOEIRO OFICIAL:**

**Sujeito a alterações até o encerramento do leilão. Hora da Impressão: 25/06/2024 08:40**  
**America%2FSao\_Paulo**

# Recebemos sua solicitação.

**Caminho:** [Início](#) >> [Finanças](#) >> [Dívida Ativa](#) >> [Comunicar leilão de imóvel](#)

**Recebemos a sua solicitação 33077361** para o serviço "Comunicar leilão de imóvel"

Com esse protocolo você pode acompanhar o andamento da sua solicitação, reclamação, denúncia, sugestão ou elogio por meio dos diferentes canais da Prefeitura de São Paulo: Central Telefônica SP156, Portal de Atendimento SP156 e Aplicativo para dispositivos móveis SP156. Você receberá por e-mail novos comunicados sobre o andamento da sua solicitação. No Portal de Atendimento SP156 é só clicar na aba "Acompanhe sua solicitação" ou fazer o login para acompanhar, complementar e reiterar essa e outras demandas abertas anteriormente. Agradecemos o seu contato, Prefeitura Municipal de São Paulo.



[Imprimir os dados da sua solicitação.](#)

< **Voltar**



Quantidade de Páginas: 1

Página 1



## TELEGRAMA

## MENSAGEM

LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO  
 PROCESSO nº 1014199-42.2016.8.26.0004, DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO  
 REGIONAL DA  
 LAPA/SP  
 AUTOR: MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO e RÉU: JOSÉ BANDEIRA DE LIMA

Ref. Leilão Judicial Eletrônico ? sítio eletrônico: [www.albertomacedoileiloes.com.br](http://www.albertomacedoileiloes.com.br)

Serve o presente telegrama para notificá-lo que no dia 22/07/2024, às 16h20 até o dia 25/07/2024, às 16h20 acontecerá o primeiro leilão e, caso não haja licitante, acontecerá no dia 25/07/2024, às 16h20 até o dia 23/08/2024 às 16h20, por 60% do valor de avaliação, o segundo leilão do bem assim descrito: OS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL (EM SUA INTEGRALIDADE), do seguinte imóvel (fls. 34/36): Matrícula nº 95.143, do 18º CRI da Capital ? SP. Avaliação (JANEIRO de 2024): R\$ 471.472,03

Para maiores informações acesse o site [www.albertomacedoileiloes.com.br](http://www.albertomacedoileiloes.com.br)  
 Telefone (11) 3227-4101 e e-mail [contato@albertomacedoileiloes.com.br](mailto:contato@albertomacedoileiloes.com.br)

Alberto José Marchi Macedo - Leiloeiro Público Oficial ? JUCESP 978

## ASSINATURA DIGITAL

6CF28A9B9D96EEA39DD3790E61B5221D5764024FA79 C0450A73F28D4FBA8CD4DA0A24EB1018ABF25442C  
 53E02519BCC311A134BFCF590067E3C9F242F6493167

## REMETENTE

NOT. LEILÃO JUDICIAL  
 Alberto José Marchi Macedo  
 Rua Nestor Pestana 125 CJ 74  
 Consolação  
 01303010 - São Paulo/SP

## PROTOCOLO

Identificador: MT776258669  
 Data: 19/07/2024 13:28  
 Valor: R\$ 10,74  
 Páginas: 1

## DESTINATÁRIO

NOT. LEILÃO JUDICIAL  
 Fernando Satori Matsumori  
 Avenida Fiorelli Peccicacco 839  
 Vila Fanton  
 05201050 - São Paulo/SP

## SERVIÇOS ADICIONAIS



< Rastreamento

# MT 776 258 669 BR



TELEGRAMA

Previsão de Entrega: 20/07/2024



**Objeto entregue ao destinatário**

Pela Unidade de Distribuição, Sao Paulo - SP  
20/07/2024 10:22



**Objeto saiu para entrega ao destinatário**

Sao Paulo - SP  
20/07/2024 08:26



**Objeto não entregue - carteiro não atendido**

Sao Paulo - SP  
**Por favor, aguarde. Será realizada nova tentativa de entrega**  
19/07/2024 15:20



**Objeto saiu para entrega ao destinatário**

Sao Paulo - SP  
19/07/2024 15:03



**Objeto postado**

Sao Paulo - SP  
19/07/2024 13:28

Quantidade de Páginas: 1  
Página 1



## TELEGRAMA

### MENSAGEM

LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO  
PROCESSO nº 1014199-42.2016.8.26.0004, DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO  
REGIONAL DA  
LAPA/SP  
AUTOR: MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO e RÉU: JOSÉ BANDEIRA DE LIMA

Ref. Leilão Judicial Eletrônico ? sítio eletrônico: [www.albertomacedoileioes.com.br](http://www.albertomacedoileioes.com.br)

Serve o presente telegrama para notificá-lo que no dia 22/07/2024, às 16h20 até o dia

25/07/2024, às 16h20 acontecerá o primeiro leilão e, caso não haja licitante, acontecerá

no dia 25/07/2024, às 16h20 até o dia 23/08/2024 às 16h20, por 60% do valor de

avaliação, o segundo leilão do bem assim descrito: OS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL (EM

SUA INTEGRALIDADE), do seguinte imóvel (fls. 34/36): Matrícula nº 95.143, do 18º CRI

da Capital ? SP. Avaliação (JANEIRO de 2024): R\$ 471.472,03

Para maiores informações acesse o site [www.albertomacedoileioes.com.br](http://www.albertomacedoileioes.com.br)

Telefone (11) 3227-4101 e e-mail [contato@albertomacedoileioes.com.br](mailto:contato@albertomacedoileioes.com.br)

Alberto José Marchi Macedo - Leiloeiro Público Oficial ? JUCESP 978

### ASSINATURA DIGITAL

49BED0165E4D70BD1285F14DA2A0B79156C150F7845 3FD9E1C06BAC9451904F56015831A5B20CE2DE3C0  
51D9B0809D2F49B2CA073FB38CD6229B785D49F3ABFB

### REMETENTE

NOT. LEILÃO JUDICIAL  
Alberto José Marchi Macedo  
Rua Nestor Pestana 125 CJ 74  
Consolação  
01303010 - São Paulo/SP

### PROTOCOLO

Identificador: MT776258709  
Data: 19/07/2024 13:29  
Valor: R\$ 10,74  
Páginas: 1

### DESTINATÁRIO

NOT. LEILÃO JUDICIAL  
Noliko Saita Matsumori  
Avenida Fiorelli Peccicacco 839  
Vila Fanton  
05201050 - São Paulo/SP

### SERVIÇOS ADICIONAIS



< Rastreamento

# MT 776 258 709 BR



TELEGRAMA

Previsão de Entrega: 20/07/2024



**Objeto entregue ao destinatário**

Pela Unidade de Distribuição, Sao Paulo - SP  
20/07/2024 10:22



**Objeto saiu para entrega ao destinatário**

Sao Paulo - SP  
20/07/2024 08:26



**Objeto não entregue - carteiro não atendido**

Sao Paulo - SP  
**Por favor, aguarde. Será realizada nova tentativa de entrega**  
19/07/2024 15:20



**Objeto saiu para entrega ao destinatário**

Sao Paulo - SP  
19/07/2024 15:03



**Objeto postado**

Sao Paulo - SP  
19/07/2024 13:29

Quantidade de Páginas: 1

Página 1



## TELEGRAMA

## MENSAGEM

LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO  
 PROCESSO nº 1014199-42.2016.8.26.0004, DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO  
 REGIONAL DA  
 LAPA/SP  
 AUTOR: MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO e RÉU: JOSÉ BANDEIRA DE LIMA

Ref. Leilão Judicial Eletrônico ? sítio eletrônico: [www.albertomacedoileiloes.com.br](http://www.albertomacedoileiloes.com.br)

Serve o presente telegrama para notificá-lo que no dia 22/07/2024, às 16h20 até o dia 25/07/2024, às 16h20 acontecerá o primeiro leilão e, caso não haja licitante, acontecerá no dia 25/07/2024, às 16h20 até o dia 23/08/2024 às 16h20, por 60% do valor de avaliação, o segundo leilão do bem assim descrito: OS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL (EM SUA INTEGRALIDADE), do seguinte imóvel (fls. 34/36): Matrícula nº 95.143, do 18º CRI da Capital ? SP. Avaliação (JANEIRO de 2024): R\$ 471.472,03

Para maiores informações acesse o site [www.albertomacedoileiloes.com.br](http://www.albertomacedoileiloes.com.br)  
 Telefone (11) 3227-4101 e e-mail [contato@albertomacedoileiloes.com.br](mailto:contato@albertomacedoileiloes.com.br)

Alberto José Marchi Macedo - Leiloeiro Público Oficial ? JUCESP 978

## ASSINATURA DIGITAL

4379CFEF1F4090C91CCF2EF5F800B970C5044D99C84 9A08E1CF5044FCD757AD320956FCB6576F8871A37  
 AE3C31C465E142969DA099D1146E977A2238791BC627

## REMETENTE

NOT. LEILÃO JUDICIAL  
 Alberto José Marchi Macedo  
 Rua Nestor Pestana 125 CJ 74  
 Consolação  
 01303010 - São Paulo/SP

## PROTOCOLO

Identificador: MT776258726  
 Data: 19/07/2024 13:30  
 Valor: R\$ 10,74  
 Páginas: 1

## DESTINATÁRIO

NOT. LEILÃO JUDICIAL  
 Francisco Bandeira de Lima  
 Rua Francisco Gomes da Costa 83  
 Vila Pereira Barreto  
 02919060 - São Paulo/SP

## SERVIÇOS ADICIONAIS



< Rastreamento

# MT 776 258 726 BR



TELEGRAMA



**Objeto não entregue - cliente desconhecido no local**

Sao Paulo - SP

**Objeto será devolvido ao remetente**

19/07/2024 15:49



**Objeto saiu para entrega ao destinatário**

Sao Paulo - SP

19/07/2024 15:13



**Objeto postado**

Sao Paulo - SP

19/07/2024 13:29

Quantidade de Páginas: 1  
Página 1



## TELEGRAMA

### MENSAGEM

LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO  
PROCESSO nº 1014199-42.2016.8.26.0004, DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO  
REGIONAL DA  
LAPA/SP  
AUTOR: MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO e RÉU: JOSÉ BANDEIRA DE LIMA

Ref. Leilão Judicial Eletrônico ? sítio eletrônico: [www.albertomacedoileiloes.com.br](http://www.albertomacedoileiloes.com.br)

Serve o presente telegrama para notificá-lo que no dia 22/07/2024, às 16h20 até o dia 25/07/2024, às 16h20 acontecerá o primeiro leilão e, caso não haja licitante, acontecerá no dia 25/07/2024, às 16h20 até o dia 23/08/2024 às 16h20, por 60% do valor de avaliação, o segundo leilão do bem assim descrito: OS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL (EM SUA INTEGRALIDADE), do seguinte imóvel (fls. 34/36): Matrícula nº 95.143, do 18º CRI da Capital ? SP. Avaliação (JANEIRO de 2024): R\$ 471.472,03

Para maiores informações acesse o site [www.albertomacedoileiloes.com.br](http://www.albertomacedoileiloes.com.br)  
Telefone (11) 3227-4101 e e-mail [contato@albertomacedoileiloes.com.br](mailto:contato@albertomacedoileiloes.com.br)

Alberto José Marchi Macedo - Leiloeiro Público Oficial ? JUCESP 978

### ASSINATURA DIGITAL

009EDC6E4EC0F6B4C28674074D96672E908913858EE 07EB2F2A5E9942C8055425D58153EACA4A7B6331D  
7623A211C4053CF34CCC1BFC703FF3DE520EFD28F2CC54

### REMETENTE

NOT. LEILÃO JUDICIAL  
Alberto José Marchi Macedo  
Rua Nestor Pestana 125 CJ 74  
Consolação  
01303010 - São Paulo/SP

### PROTOCOLO

Identificador: MT776258814  
Data: 19/07/2024 13:30  
Valor: R\$ 10,74  
Páginas: 1

### DESTINATÁRIO

NOT. LEILÃO JUDICIAL  
Márcia Ferreira de Lima  
Rua Francisco Gomes da Costa 83  
Vila Pereira Barreto  
02919060 - São Paulo/SP

### SERVIÇOS ADICIONAIS



< Rastreamento

# MT 776 258 814 BR



TELEGRAMA



**Objeto não entregue - cliente desconhecido no local**

Sao Paulo - SP

**Objeto será devolvido ao remetente**

19/07/2024 15:49



**Objeto saiu para entrega ao destinatário**

Sao Paulo - SP

19/07/2024 15:13



**Objeto postado**

Sao Paulo - SP

19/07/2024 13:30

Quantidade de Páginas: 1  
Página 1



## TELEGRAMA

### MENSAGEM

LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO  
PROCESSO nº 1014199-42.2016.8.26.0004, DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA/SP  
AUTOR: MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO e RÉU: JOSÉ BANDEIRA DE LIMA

Ref. Leilão Judicial Eletrônico ? sítio eletrônico: [www.albertomacedoileiloes.com.br](http://www.albertomacedoileiloes.com.br)

Serve o presente telegrama para notificá-lo que no dia 22/07/2024, às 16h20 até o dia 25/07/2024, às 16h20 acontecerá o primeiro leilão e, caso não haja licitante, acontecerá no dia 25/07/2024, às 16h20 até o dia 23/08/2024 às 16h20, por 60% do valor de avaliação, o segundo leilão do bem assim descrito: OS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL (EM SUA INTEGRALIDADE), do seguinte imóvel (fls. 34/36): Matrícula nº 95.143, do 18º CRI da Capital ? SP. Avaliação (JANEIRO de 2024): R\$ 471.472,03

Para maiores informações acesse o site [www.albertomacedoileiloes.com.br](http://www.albertomacedoileiloes.com.br) Telefone (11) 3227-4101 e e-mail [contato@albertomacedoileiloes.com.br](mailto:contato@albertomacedoileiloes.com.br)

Alberto José Marchi Macedo - Leiloeiro Público Oficial ? JUCESP 978

### ASSINATURA DIGITAL

01ECD95488A449DEF62B9E440CB73192D997B7971C9 BE60CD94D8E505BF04674F4EA405BC2AE1D6A1B27  
106540CF0C1C8D066EA3E5633DFE36339D5AB801CA44

### REMETENTE

NOT. LEILÃO JUDICIAL  
Alberto José Marchi Macedo  
Rua Nestor Pestana 125 CJ 74  
Consolação  
01303010 - São Paulo/SP

### PROTOCOLO

Identificador: MT776258902  
Data: 19/07/2024 13:31  
Valor: R\$ 10,74  
Páginas: 1

### DESTINATÁRIO

NOT. LEILÃO JUDICIAL  
Ao ocupante  
Rua Tarcon 302 CASAS 01 e 02  
Jardim Adelfiore  
05223070 - São Paulo/SP

### SERVIÇOS ADICIONAIS



< Rastreamento

# MT 776 258 902 BR



TELEGRAMA

Previsão de Entrega: 20/07/2024



**Objeto entregue ao destinatário**

Pela Unidade de Distribuição, Sao Paulo - SP  
20/07/2024 10:22



**Objeto saiu para entrega ao destinatário**

Sao Paulo - SP  
20/07/2024 08:26



**Objeto não entregue - carteiro não atendido**

Sao Paulo - SP  
**Por favor, aguarde. Será realizada nova tentativa de entrega**  
19/07/2024 15:20



**Objeto saiu para entrega ao destinatário**

Sao Paulo - SP  
19/07/2024 15:03



**Objeto postado**

Sao Paulo - SP  
19/07/2024 13:31

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
Requerido: **José Bandeira de Lima**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Camila Sani Quinzani Malmegrin.

Vistos.

Fls. 440/462: Ciência às partes.

Intime-se.

São Paulo, 25 de julho de 2024.

**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 0602/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)	D.J.E
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 440/462: Ciência às partes. Intime-se."

São Paulo, 26 de julho de 2024.



**PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO**  
**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
**DEPARTAMENTO FISCAL**

fls. 466

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.**

**Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004**

O **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, por seu Procurador Municipal infra-assinado, nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, informar a ausência de débitos de IPTU para o SQL 187.240.0107-3 conforme documentação em anexo.

Termos em que pede deferimento.  
São Paulo, 26 de julho de 2024.

René Francisco Lopes  
Procurador do Município – FISC 33  
OAB/SP nº 217.530

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA****Departamento de Arrecadação e Cobrança**

Praça do Patriarca, nº 69, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-010

Telefone:

**PROCESSO 6021.2024/0037185-5****Encaminhamento SF/SUREM/DEPAC Nº 106187066****FISC-33**

Sr. Procurador,

Em atenção ao solicitado, informamos que o imóvel objeto da matrícula **95.143 do 18º C.R.I.** encontra-se lançado pelo contribuinte **187.240.0107-3**, para o qual não constam débitos fiscais, conforme Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários em 106186976.

Atenciosamente,



**Mônica Martins de Freitas Safon**  
**Auditor(a) Fiscal Tributário Municipal**  
Em 02/07/2024, às 17:37.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **106187066** e o código CRC **39267F33**.



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda

## Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários

**Certidão Número:** 0000741688-2024  
**Número do Contribuinte:** 187.240.0107-3  
**Nome do Contribuinte:** INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL  
**Local do Imóvel:** R TARCON , 258 , LT 107 QD I , JD ADELIORE - CEP:  
05223-070  
**Cep:** 05223-070  
**Liberação:** 02/07/2024  
**Validade:** 29/12/2024

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer débitos de responsabilidade do sujeito passivo que vierem a ser apuradas ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período contido neste documento, relativas a tributos administrados pela Secretaria Municipal da Fazenda e a inscrições em Dívida Ativa Municipal, junto à Procuradoria-Geral do Município é certificado que a Situação Fiscal do Contribuinte supra, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Limpeza Pública, Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, Taxa de Combate e Sinistros e Contribuição de Melhoria incidentes sobre o imóvel acima identificado inscritos e não inscritos na Dívida Ativa até a presente data é: **REGULAR.**

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/>. Qualquer rasura invalidará este documento.

Certidão expedida com base na Portaria Conjunta SF/PGM nº 4, de 12 de abril de 2017, Decreto 50.691, de 29 de junho de 2009, Decreto 51.714, de 13 de agosto de 2010 e Portaria SF nº 4, de 05 de janeiro de 2012; Portaria SF nº 268, de 11 de outubro de 2019 e Portaria SF nº 182, de 04 de agosto de 2021.

Certidão emitida às 17:35:23 horas do dia 02/07/2024 (hora e data de Brasília)

**Código de autenticidade:** 6356F50A

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda <http://www.prefeitura.sp.gov.br/sf>

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0602/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 29/07/2024. Considera-se a data de publicação em 30/07/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 440/462: Ciência às partes. Intime-se."

SÃO PAULO, 29 de julho de 2024.

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
Requerido: **José Bandeira de Lima**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Camila Sani Quinzani Malmegrin.

Vistos.

Fls. 466/468: Ciência às partes.

Requeira o exequente em termos de prosseguimento, no prazo de 15 dias.

Intime-se.

São Paulo, 29 de julho de 2024.

**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 0610/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)	D.J.E
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 466/468: Ciência às partes. Requeira o exequente em termos de prosseguimento, no prazo de 15 dias. Intime-se."

São Paulo, 30 de julho de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0610/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 31/07/2024. Considera-se a data de publicação em 01/08/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)

Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 466/468: Ciência às partes. Requeira o exequente em termos de prosseguimento, no prazo de 15 dias. Intime-se."

SÃO PAULO, 31 de julho de 2024.



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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11) 2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

**CERTIDÃO – DECURSO DE PRAZO PARA CONSULTA/CONFIRMAÇÃO DE RECEBIMENTO NO PORTAL ELETRÔNICO**

Processo nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Justiça Gratuita

**Portal Eletrônico do (a): PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**Destinatário do Ato: Município de São Paulo**

**CERTIFICA-SE** que transcorreu o prazo para consulta ou confirmação de recebimento no portal eletrônico, do ato abaixo.

**Intimações:** Considera-se intimação automática em razão do decurso de 10(dez) dias corridos para consulta, contados da data do envio da intimação eletrônica, nos termos do Art. 5º, §3º, da Lei 11.419/2006). O prazo da intimação se iniciará em 02/08/2024.

**Teor do ato:** Vistos. Observo que a correção determinada na decisão de fls. 420/421 foi efetuada. Ademais, tornem sem efeito o documento de fls. 425/428, uma vez que trata-se de minuta de edital com datas equivocadas. 1) Providencie-se a intimação do credor tributário (Municipalidade), via portal eletrônico. 2) Não é necessária assinatura do edital. Basta ao juiz a assinatura da decisão que o determinou, acolheu o leiloeiro indicado pela parte, fixou comissão e valor mínimo dentre outras questões. Efetuado isso tudo o mais se torna particular, sendo desnecessário que o juiz assine o referido edital. 3) Dê-se ciência às partes das datas designadas para a realização das Praças. 4) Caso haja credor com garantia real e o(a)(s) executado(a)(s), bem como seu (sua) cônjuge/companheiro (a), não estiver (em) representado (s) nos autos, fica o Leiloeiro encarregado de promover a notificação, mediante carta com aviso de recebimento ou telegrama, observando endereços cadastrados no sistema. 5) Caberá, ainda, ao Leiloeiro nomeado providenciar as cientificações determinadas pelo artigo 889 do NCPC, com as cautelas de estilo e, ao menos cinco dias, de antecedência 6) Os credores concorrentes com penhora anteriormente registrada deverão ser cientificados mediante encaminhamento de e-mail/petição ao Juízo da Vara onde tramita o processo, para oportuna ciência ao exequente acerca da data designada da praça, providência essa que compete ao Exequente, comprovando-se, a seguir. 7) Finalmente, anoto às partes que nos casos de acordo, remição, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado disposto no Artigo 7º da Resolução 236, de 2016 do Conselho Nacional da Justiça. 8) Ainda, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a)(s) executado(a)(s) suportá-lo integralmente. Intime-se. Ao realizar o peticionamento eletrônico, no campo - tipo da petição, utilize sempre que possível o código e nomenclatura específicos para o ato, disponíveis no sistema - ícone abre consulta.

São Paulo, (SP), 02/08/2024.

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones (12) 3961-3975 e 99711-8020, Jacareí - SP.

---

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (IZA) DE DIREITO DA 4º  
VARA CÍVEL - FORO REGIONAL IV – LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO, SP.**

Ref. Proc. nº 1014199-42.2016.8.26.0004

**MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, já devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, por seu advogado, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, se manifestar nos termos:

Conforme edital de fls. 430 – 433 *“abrir-se-á a 2ª praça no dia 25/07/2024, às 16:21 horas e se **encerrará no dia 23/08/2024, às 16:20 horas**, para o 2º Leilão”*.

Portanto, pela suspensão do processo até a manifestação do leiloeiro sobre o encerramento do leilão.

Nestes termos  
pede deferimento.

De Jacareí para São Paulo, 07 de agosto de 2.024.

Carlos Alberto Guerra dos Santos  
OAB/SP 146.876

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
Requerido: **José Bandeira de Lima**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Camila Sani Quinzani Malmegrin.

Vistos.

Aguarde-se em cartório notícia acerca do encerramento do leilão, bem como informações do resultado das hastas.

Intime-se.

São Paulo, 08 de agosto de 2024.

**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 0647/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)	D.J.E
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Aguarde-se em cartório notícia acerca do encerramento do leilão, bem como informações do resultado das hastas. Intime-se."

São Paulo, 9 de agosto de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0647/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 12/08/2024. Considera-se a data de publicação em 13/08/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado  
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vistos. Aguarde-se em cartório notícia acerca do encerramento do leilão, bem como informações do resultado das hastas. Intime-se."

SÃO PAULO, 12 de agosto de 2024.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV - DA LAPA DA COMARCA DA CAPITAL – SP**

**Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004**

**ALBERTO JOSÉ MARCHI MACEDO**, Leiloeiro Oficial inscrito na JUCESP sob nº 978, plataforma [www.albertomacedoleiloes.com.br](http://www.albertomacedoleiloes.com.br), nomeado para realização o leilão do(s) bem(ns) nos autos da Ação em epígrafe, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls., **informar** que embora tenha sido promovida a ampla divulgação do leilão em questão, as hastas restaram-se infrutíferas, motivo pelo qual **requer** a juntada do incluso auto negativo de leilão em 1ª e 2ª praças.

Por fim, este leiloeiro e equipe permanecem em inteira disposição deste juízo para futuras determinações.

Termos em que, espera deferimento.

São Paulo, 29 de agosto de 2024

**Alberto José Marchi Macedo**

**Leiloeiro Oficial nº 978**



## AUTO NEGATIVO DE LEILÃO EM 1ª e 2ª PRAÇAS

Alberto José Marchi Macedo, Leiloeiro Público Oficial, aos 23 de agosto de 2024, às 16h20min realizou o Leilão Público e abaixo seguem as informações resumidas do lote arrematado para refazer este auto de arrematação declaro verdade às informações vendidas sem ônus para o arrematante.

**Processo nº** 1014199-42.2016.8.26.0004, em tramitação perante a 8ª Vara Cível Guarulhos - SP

Tipo: Terrenos e Lotes

**DO BEM IMÓVEL: DO BEM IMÓVEL: OS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL (EM SUA INTEGRALIDADE), do seguinte imóvel (fls. 34/36):** UM TERRENO à RUA QUATORZE, constituído pelo lote nº 107 da quadra I, do JARDIM ADELIORE, no DISTRITO DE PERÚS, com área de 175,00M<sup>2</sup>, medindo 7,00M de frente para a rua Quatorze, do lado direito mede 25,00M e confina com o lote nº 106, do lado esquerdo, mede 25,00M e confina com o lote nº 108, e nos fundos mede 7,00M e confina com o lote nº 23. C.C.M nº 187.240.0107-3. Matrícula nº 95.143, do 18º CRI da Capital – SP. **Avaliação (Atualizado pela Tabela Prática do TJSP em JANEIRO de 2024): R\$ 471.472,03** (*quatrocentos e setenta e um mil quatrocentos e setenta e dois reais e três centavos*), **que será atualizada até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP.**

Cumprindo a determinação do(a) Meritíssimo(a) Juiz (a) de Direito, foi apregoado o bem, sendo finalmente comunicado que **NÃO HOUVE LICITANTES**. E para constar lavrei o presente, que lido e achado de conforme, vai devidamente assinado.

Por ser verdade,  
Firmo o presente.

São Paulo, 23 de agosto de 2024.

**ALBERTO JOSÉ MARCHI MACEDO**  
Leiloeiro – JUCESP nº 978

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
Requerido: **José Bandeira de Lima**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Camila Sani Quinzani Malmegrin.

Vistos.

Fls. 478/479: Ciência às partes para manifestação em termos de prosseguimento, no prazo de 15 dias.

Intime-se.

São Paulo, 30 de agosto de 2024.

**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 0728/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)	D.J.E
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 478/479: Ciência às partes para manifestação em termos de prosseguimento, no prazo de 15 dias. Intime-se."

São Paulo, 3 de setembro de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0728/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 04/09/2024. Considera-se a data de publicação em 05/09/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)

Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 478/479: Ciência às partes para manifestação em termos de prosseguimento, no prazo de 15 dias. Intime-se."

SÃO PAULO, 4 de setembro de 2024.

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 4º  
VARA CÍVEL - FORO REGIONAL IV – LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO, SP.**

Processo nº 1014199-42.2016.8.26.0004

**MARIA DAS GRAÇAS DE AQUINO**, já devidamente qualificada nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, manifestar-se sobre a Decisão de fls. 480, nos termos:

Protesta que seja designada nova hasta pública, e nos termos do artigo 883 do CPC e Provimento CG nº 19/2021, protesta pela indicação do leiloeiro **DANIEL MELO CRUZ – JUCESP 1125**, profissional atuante no **GRUPO LANCE** – [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), [contato@grupolance.com.br](mailto:contato@grupolance.com.br), telefone nacional 3003-0577, tecnicamente habilitada pela Secretaria de Tecnologia da Informação do TJ/SP (*Processo nº 2012/71827-STI, que analisa e ratifica a capacitação adequada para realização das hastas públicas eletrônica neste E. Tribunal*).

Vale expor que o leiloeiro indicado está devidamente cadastrado no portal do TJSP, bem como possui sua matrícula ativa perante a JUCESP, conforme abaixo:

**TJ:**

Tribunal de Justiça de São Paulo Poder Judiciário	
Sistema de Gerenciamento dos Auxiliares da Justiça	
Consulta Pública de Auxiliares da Justiça	
DADOS BÁSICOS	
DANIEL MELO CRUZ - JUCESP Nº 1125 - (www.lancejudicial.com.br) -GRUPO LANCE	
Código 56407	
FORMAÇÕES ACADÊMICAS	
Graduação ( Concluído )	
Curso	
Direito	
Especialização (Pós-graduação) ( Em Andamento )	
Curso	
Direito	

## JUCESP:

Relação de leiloeiros matriculados na junta comercial de São Paulo nos termos do decreto nº 21.981/32 e da instrução normativa do departamento de registro empresarial e integração - DREI nº 72/2019. Fonte: <http://www.institucional.jucesp.sp.gov.br/consultaLeilao.html>.

Sendo assim, de acordo com o que preceitua o código de processo civil, requer que:

- i. na **primeira praça**, sejam aceitos lances a partir do preço de avaliação;
- ii. na **segunda praça**, sejam aceitos lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** do preço de avaliação, com base no art. 891, parágrafo único do CPC;
- iii. os interessados possam ofertar proposta de pagamento parcelada diretamente na plataforma [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br) até o encerramento do leilão, de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891, 895 do CPC, ou outro que rege a matéria;

Carlos Alberto Guerra Dos Santos.  
Advogado, Fones (12) 3961-3975 e 99711-8020, Jacareí SP.

- iv. o imóvel seja livre e desembaraçado de débitos fiscais e tributários conforme art. 130, parágrafo único, do CTN; e
- v. o arbitramento de comissão devida ao gestor, a ser pago pelo Arrematante, no importe de 5%<sup>1</sup> sobre o preço, valor este não incluído no valor do lance.

Por fim, requer a intimação do Leiloeiro e da Gestora no e-mail [contato@grupolance.com.br](mailto:contato@grupolance.com.br), telefone nacional 3003.0577, para praxeamento dos bens penhorados nestes autos pelo meio eletrônico através do Portal [www.grupolance.com.br](http://www.grupolance.com.br), e que seja nomeado para tanto o leiloeiro, **Sr. DANIEL MELO CRUZ – JUCESP 1125**.

Requer ainda que seja deferida a venda direta do bem, após o encerramento do 2º leilão, caso o mesmo seja negativo, devendo ser disponibilizado no site do Leiloeiro a venda direta do bem pelo prazo de prazo de 60 (sessenta) dias.

Termos em que  
Pede deferimento.

Jacareí, 12 de setembro de 2023.

Carlos Alberto Guerra dos Santos  
OAB/SP: 146.876

1

<https://www.stj.jus.br/sites/portallp/Paginas/Comunicacao/Noticias/2023/2607-2023-Comissao-de-leiloeiro-publico-deve-ser-fixada--no-minimo--em-5--sobre-os-bens-arrematados.aspx>



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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

4ª VARA CÍVEL

Rua Clemente Álvares, 100, 4º andar, Lapa - CEP 05074-050, Fone: (11)

2868-6876, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4civlapa@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1014199-42.2016.8.26.0004**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**  
 Requerente: **Maria das Graças de Aquino**  
 Requerido: **José Bandeira de Lima**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Camila Sani Quinzani Malmegrin.

Vistos.

Defiro nova tentativa de praxeamento do bem, nos moldes pleiteados pelo exequente, podendo ser admitido, em segunda praça, lance mínimo equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, e mantidas as demais condições determinadas nos autos, em decisões anteriores.

Reputa-se que o percentual acima é suficiente para alienação do bem e satisfação do credor, sem, contudo, causar prejuízos em demasia à executada.

Intime-se o leiloeiro indicado pela exequente, DANIEL MELO CRUZ, o qual fica, desde já, nomeado.

Intime-se.

São Paulo, 01 de outubro de 2024.

**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 0834/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)	D.J.E
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Defiro nova tentativa de praxeamento do bem, nos moldes pleiteados pelo exequente, podendo ser admitido, em segunda praça, lance mínimo equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, e mantidas as demais condições determinadas nos autos, em decisões anteriores. Reputa-se que o percentual acima é suficiente para alienação do bem e satisfação do credor, sem, contudo, causar prejuízos em demasia à executada. Intime-se o leiloeiro indicado pela exequente, DANIEL MELO CRUZ, o qual fica, desde já, nomeado. Intime-se."

São Paulo, 2 de outubro de 2024.

## CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0834/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 03/10/2024. Considera-se a data de publicação em 04/10/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

## Advogado

Carlos Alberto Guerra dos Santos (OAB 146876/SP)  
Gisele de Alencar Batista (OAB 228053/SP)

Teor do ato: "Vistos. Defiro nova tentativa de praxeamento do bem, nos moldes pleiteados pelo exequente, podendo ser admitido, em segunda praça, lance mínimo equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, e mantidas as demais condições determinadas nos autos, em decisões anteriores. Reputa-se que o percentual acima é suficiente para alienação do bem e satisfação do credor, sem, contudo, causar prejuízos em demasia à executada. Intime-se o leiloeiro indicado pela exequente, DANIEL MELO CRUZ, o qual fica, desde já, nomeado. Intime-se."

SÃO PAULO, 3 de outubro de 2024.