

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

=====

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3a. VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SANTO ANDRÉ - SP**

Processo nº 1006577-42.2015.8.26.0554

MARIA APARECIDA CARDOSO, brasileira, servidora pública estadual, solteira, portadora do RG nº 27.101.129-4 e inscrita no CPF sob nº 163.526.928-85, residente e domiciliada na Rua Bulgária, nº 25 - Parque das Nações - Santo André - São Paulo, por seu advogado que esta subscreve, vem mui respeitosamente a presença de V. Exa., por seu advogado que esta subscreve, nos autos da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM** que move contra **WELLINGTON MOREIRA ROCHA**, brasileiro, vendedor, portador da carteira de identidade RG nº 29.212.997-X, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 293.995.278-97, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **MONICA CUBAS ROCHA**, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade RG nº 35.765.747-0, expedida pela SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 224.643.708-35, ambos residentes e domiciliados na Rua África, nº 168, Parque Oratório, nesta cidade de Santo André, Estado de São Paulo, vem, respeitosamente e com o acatamento devido, a presença de Vossa Excelência, requerer o **CUMPRIMENTO DA SENTENÇA EM CARÁTER PROVISÓRIO**, o que faz com base no artigo 520 e seguintes do CPC e na forma que segue:

Como se depreende dos autos, a presente ação foi resolvida por sentença de mérito, em desfavor da requerente, que em sua parte dispositiva assim se manifestou:

“Ante o exposto, **julgo procedente em parte a ação para condenar os réus solidariamente ao pagamento da quantia de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), valor que deverá ser atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo desde 15 de abril de 2014 e acrescido de juros moratórios legais de 1% ao mês desde a citação.** Em razão da sucumbência recíproca, cada parte arcará com 50% das custas e despesas processuais, compensando-se as verbas honorárias, nos termos do art. 21 do Código de Processo Civil. P.R.I.” (Grifamos)

Referida decisão foi objeto de recurso junto ao TJSP, o qual ratificou a decisão de primeira Instância em sua integralidade, conforme cópia anexa.

Inconformados, os requeridos-executados ingressaram com Recurso Especial ao STJ, o qual teve seu seguimento indeferido pelo Exmo. Desembargador Relator, despacho este que foi por sua vez agravado, o qual subiu ao STJ.

Considerando que o recurso especial não tem efeito suspensivo, e muito menos o agravo de despacho de indeferimento, e tendo em vista os elevados prejuízos já sofridos pela exequente durante os últimos anos, promove-se o presente cumprimento de sentença provisório, visando acelerar o recebimento dos valores devidos.

Portanto, MM. Juiz, a requerente promoveu o cálculo do quanto devido pelos executados, tornando-se credora dos requeridos no valor total de **R\$ 275.121,04 (duzentos e setenta e cinco mil e cento e vinte e um reais e quatro centavos)**, valor atualizado até a presente data, aplicada correção monetária até 31 de dezembro de 2018, tudo de acordo com a planilha de cálculos em anexo, demonstrativa da importância ora almejada, devidamente corrigidos conforme determinado na r. sentença exequenda.

Ante ao exposto, requer a **INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS NA PESSOA DE SEU ADVOGADO VIA DIÁRIO OFICIAL**, tendo em vista o quanto ocorrido nos autos, para que pague o valor devido no prazo de 15 dias,

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

=====

devidamente corrigido e com juros de mora até o efetivo pagamento sob pena de incidência de multa penal no percentual de 10% sobre o valor do crédito mais honorários advocatícios em execução, tudo sob pena de execução coercitiva.

Para instrumentalizar tal requerimento, junta a cópia das principais peças do processo original.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

São Paulo, 18 de janeiro de 2019.

JORGE FERNANDES LAHAM

OAB/SP 81.412

TABELA JUDICIARIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SAO PAULO

Emissão: 15/01/2019

Fls. 1 de 1

Autor: MARIA Aparecida Cardoso X Réu: WELLINGTON MOREIRA ROCHA E MONICA CUBOS DA SILVA
 Processo: 1006577-42.2015.8.26.0554

Data	Descrição	Moeda	Valor	Divisor	V. Corrigido	Multa	V. Multa	Meses	% Juros	V. Juros	Total
------	-----------	-------	-------	---------	--------------	-------	----------	-------	---------	----------	-------

15/04/2014	Condenação	R\$	150.000,00	53.642866	195.121,31	R\$	0,00	41	41,0000%	79.999,73	275.121,04
			Subtotal:		195.121,31		0,00			79.999,73	275.121,04

PRINCIPAL

Padrão de Cálculo:
CORREÇÃO MONETÁRIA:
 - Indexador: Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo. Valores Corrigidos até: 31/12/2018
 - Multiplicador do Cálculo: 69,77911

Total do Principal Corrigido: 195.121,31
 Total de Multas: 0,00
 Total de Juros: 79.999,73
 Total de Despesas Processuais: 0,00
 Subtotal: 275.121,04

JUROS:

- Contagem: A cada mudança de mês.
- Período: A partir de 09/07/2015 até 31/12/2018.
- Taxa: 1% ao Mês Simples.
- Incidência: Não calculado Juros sobre Multas.

Total do Cálculo:

275.121,04

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

=====

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP.**

MARIA APARECIDA CARDOSO, brasileira, solteira, servidora pública estadual, inscrita no CPF/MF sob n.º 163.526.928-85 e portadora da carteira de identidade RG n.º 27.101.129-4, expedida pela SSP/SP, residente e domiciliada na Rua Bulgária, n.º 25, Parque das Nações, nesta cidade, Estado de São Paulo, por seu advogado que esta subscreve (Doc. - 01), vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., propor a presente

**AÇÃO ORDINÁRIA DE COBRANÇA CUMULADA COM
INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS**

em face de **WELLINGTON MOREIRA ROCHA**, brasileiro, vendedor, portador da carteira de identidade RG n.º 29.212.997-X, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n.º 293.995.278-97, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **MONICA CUBAS ROCHA**, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade RG n.º 35.765.747-0, expedida pela SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob n.º 224.643.708-35, ambos residentes e domiciliados na Rua África, n.º 168, Parque Oratório, nesta cidade de Santo André, Estado de São Paulo, o que faz com fundamento no artigo 274 do CPC e demais legislação aplicável à espécie, pelos motivos de fato e de direito que passa a expor:

=====

Rua Loefgren, n.º 857 - Vila Mariana – tel. 5572-7784 – Cep – 04040-030

DOS FATOS

A autora transacionou comercialmente no início de 2014 a venda do imóvel de sua propriedade, com endereço à Rua África, nº 168, no bairro Parque Oratório na cidade de Santo André, pelo valor histórico de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), constando que a negociação se deu de maneira mais informal em razão da confiança que havia entre as partes, visto que os requeridos eram na ocasião LOCATÁRIOS da autora (Doc. - 02).

O valor total de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) deveria ter sido repassado a autora, através da liberação de financiamento contratado junto a Caixa Econômica Federal pelos requeridos, no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), MAIS o pagamento direto de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), com recursos próprios e concomitante à lavratura da escritura.

Como a negociação ficou entabulada entre as partes, confiante que os pagamentos seriam feitos como acordado, a autora procurou a imobiliária Moura Imóveis e optou por comprar um outro imóvel, que seria pago com os recursos oriundos da venda do seu imóvel, e assim não precisaria comprometer sua renda, conforme cópia do documento particular de compra e venda em anexo, celebrado em 21 de fevereiro de 2014 pelo valor de R\$ 245.000,00. (Doc. - 03)

Como se verifica do contrato, o combinado foi o pagamento de R\$ 30.000,00 de entrada, e o restante em até 60 dias (ou seja, até 21 de abril de 2014) em uma única parcela contra a escritura, QUANDO A AUTORA ESPERAVA JÁ TER RECEBIDO O VALOR DA VENDA DO IMÓVEL FEITA AOS REQUERIDOS (o que de fato procedia, visto que a escritura foi assinada em 15 de abril de 2014 como se verá adiante). Note-se

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

=====

inclusive que a autora para honrar a entrada, teve de fazer um EMPRÉSTIMO BANCÁRIO junto ao Banco do Brasil, na mesma data da assinatura do compromisso, para não perder o negócio (Doc. - 04) gerando custos de juros, correção e encargos financeiros, tanto que solicitou o empréstimo de R\$ 36.000,00 e acabou ficando com uma dívida de R\$ 40.940,48, a ser paga em nada menos do que 96 parcelas, pois foi o que ela conseguiu na ocasião.

Considerando a urgência da situação, já que a autora havia entabulado um negócio “casado” com a venda do imóvel em tela, foi acordado amigavelmente que se apressaria ao máximo a liberação do financiamento, inclusive com a assinatura do documento de transferência junto à Caixa Econômica Federal, o que se deu em 15 de abril de 2014, pelo valor ali definido de R\$ 360.000,00, ou seja, **MAIOR** do que o contratado entre as partes, tudo ora documentado. (Doc. - 05)

Após a aprovação do valor financiado pelos requeridos, junto a Caixa Econômica Federal e descontado o valor de quitação de saldo de financiamento que existia sobre o imóvel da Rua África (imóvel transacionado), foi repassado a autora o valor líquido de R\$ 177.000,00 (cento e setenta e sete mil reais), porém, **sem que tivesse havido a quitação concomitante do saldo devedor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).**

Sem o complemento do preço, e tendo comprado o imóvel como acima verifica, **apesar as insistentes cobranças junto aos requeridos**, a autora se viu na contingência de RENEGOCIAR a dívida junto ao proprietário da casa que comprara confiando no recebimento total do preço que combinara, o que foi efetuado por aditamento contratual celebrado em 05 de maio de 2014, e contando com a compreensão e boa vontade do vendedor, conseguir renegociar o saldo devedor em 12 parcelas mensais, sendo que irá

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

=====
terminar de pagar a casa somente em 20 de maio de 2015, tudo conforme documento ora juntado (Doc. - 06).

A novação da dívida se deu **com o comprometimento de participação em maior ou menor grau de toda a família da autora**, que se solidarizou e a ajudou/ajuda no pagamento das parcelas, estando portanto na realidade a dever aos familiares, sendo que hoje a autora paga conjuntamente o empréstimo efetuado em fevereiro de 2014 E os valores renegociados da dívida junto ao vendedor da casa que comprou, **NÃO OBSTANTE CONTANDO SEMPRE COM OS RECURSOS QUE RECEBERIA DOS REQUERIDOS.**

Durante todo o tempo transcorrido, a autora, totalmente de boa fé, continuou cobrando dos requeridos o valor devido, mas ficou profundamente contrariada e ofendida e desapontada e humilhada quando após ter enviado um contrato para formalizar as obrigações dos requeridos, ISSO JÁ APÓS TER ASSINADO A ESCRITURA DE TRANSFERÊNCIA JUNTO À CEF, finalmente eles se dignaram a via facebook (sistema pelo qual as partes falavam-se constantemente), no dia 23 de abril de 2014, o requerido (já de posse da escritura assinada no dia 15 de abril) fez a seguinte “proposta” de pagamento, no mínimo indecorosa:

“Dida boa noite!! Estive lendo o contrato que vc me enviou, acho melhor colocar que vc já entregou a documentação e que a mesma já foi aceita pela caixa, pode colocar também que eu já custeei a documentação necessária, colo (sic) ITBI, taxas de cartório e afins, na parte que fala dos pagamentos anuais precisa mencionar que as parcelas serão pagas com a correção da poupança, pensei em fazer da seguinte maneira os pagamentos Abril de 2015 R\$ 10.000,00; Abril de 2016 R\$ 10.000,00; Abril de 2017 R\$ 10.000,00; Abril de

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

do débito atualizado e com juros, pagamento das custas e despesas processuais e demais cominações legais.

Requer, outrossim, que as intimações pela Imprensa Oficial sejam feitas em nome de **JORGE FERNANDES LAHAM - OAB/SP - 81.412** sob pena de nulidade.

Requer, finalmente, seja concedida a autora, os benefícios da Justiça Gratuita, por ser pessoa pobre na concepção jurídica do termo, conforme declaração em anexo (Doc. – 11), não tendo como arcar com os custos processuais sem o prejuízo de sua própria subsistência, mormente a situação que vive hoje, juntando para comprovar o alegado dois de seus holeriths para análise do Juízo. (Docs. - 12 e 13)

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em Direito admitidos, sem exceção.

Dá-se a presente, para efeitos de alçada, o valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

Termos em que,

P. deferimento.

Santo André, 09 de abril de 2015.

JORGE FERNANDES LAHAM

OAB/SP 81.412

PROCURAÇÃO “AD JUDICIA”

MARIA APARECIDA CARDOSO, brasileira, servidora pública estadual, solteira, portadora do RG nº 27.101.129-4 e inscrita no CPF sob nº 163.526.928-85, residente e domiciliada na Rua Bulgária, nº 25 - Parque das Nações - Santo André - São Paulo; pela presente nomeia e constitui seu(s) bastante procurador(es), o(s) advogado(s), **JORGE FERNANDES LAHAM**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob n.º 81.412, **ANTONIO CARLOS ALVES PEREIRA**, brasileiro, divorciado, inscrito na OAB/SP sob nº 111.205 e **WILSON SANCHES**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 235.283, todos com escritório à Rua Loefgreen, 857, Vila Mariana, São Paulo – SP, CEP 04040-030, Telefone (11) 5572-7784, aos quais confere amplos poderes para o foro em geral, com a cláusula "ad judicium", e os de transigir, desistir, receber, dar quitação, firmar acordos, compromissos, substabelecer, levantar depósitos, representar o(s) outorgante(s) em falências e concordatas, patrocinar e defender os direitos do(s) outorgante(s) em quaisquer ações ou processos em que o(s) mesmo(s) seja(m) autor(es), assistente(s), oponente(s) ou qualquer forma interessado(s), podendo para tais fins requerer e assinar o que for mister, perante a qualquer juízo, instância ou tribunal, repartições públicas autarquias, Federais, Estaduais e Municipais, usar ainda os recursos legais cabíveis, acompanhando-os e contra arrazoando os contrários, atuando ainda como preposto do(s) outorgante(s) nos termos dos arts. 278, parágrafo 1º e 448 do CPC, na audiência de conciliação, instrução e julgamento, praticando enfim, todos os atos necessários, ao pleno desempenho do presente mandato, e especialmente para o fim de acompanhar até o final **AÇÃO ORDINÁRIA DE COBRANÇA** contra o senhor **WELLINGTON MOREIRA ROCHA** sua esposa, senhora **MÔNICA CUBAS ROCHA**.

São Paulo, 29 de janeiro de 2015.

Maria Aparecida Cardoso
MARIA APARECIDA CARDOSO

Demonstrativo de Pagamento

fls. 56

Nome MARIA APARECIDA CARDOSO Reg.Sistema(RS)/ PV 14.056.689/ 04 Reg.Geral DC 00027101129 C.P.F. 163526928/ 85

PIS/ PASEP 125060393-51 Cargo/ Função Atividade C/6409-PROFESSOR EDUCACAO BASICA II Categoria TITULAR DE CARGO EFETIVO

Reg. Retrib. 08 Esc./ Tab. Vencimento 21/ 4 Ref./ Grau - Faixa/ Nível 001/ A

Município 626 U.C.D. 02.22 Unidade Frequência 41108 - EE PAULO SINNA - PROF.

Banco 001-B. BRASIL Agência 7026 - ORATORIO - SANTO ANDRE Conta Corrente 1406 0

Aux. Alimentação Tipo da Folha FOLHA NORMAL - 12/2014 Data Pagamento 08/01/2015

Código	Denominação	Nat.	Qtde.	Unid.	Período	Valor
01.001	SALARIO BASE	N		VALOR	12/2014	724,77 +
02.043	CARGA HOR/SUPL - 1 A 4 SERIE	N	005	AULAS	12/2014	60,39 +
02.048	SDOC - 5 A 8 SERIE	A	040	AULAS	01/09/2014 A 30/09/2014	483,17 +
02.049	SDOC - ENSINO MEDIO	A	015	AULAS	01/09/2014 A 30/09/2014	181,19 +
12.020	AUXILIO TRANSPORTE	N	007	VALOR	01/12/2014 A 31/12/2014	36,89 +
70.006	IAMSPE	N	2,00	PERC.	12/2014	28,99 -
70.012	IMPOSTO DE RENDA NA FONTE	N		DEPTE	12/2014	79,96 -
70.037	IAMSPE-AGREGADOS-LEI 11.125/2002	N	002	DEPTE	12/2014	57,98 -
70.056	CONTR.PREVID.11%-RPPS LC.1012/2007	N	11,00	PERC.	12/2014	159,44 -
Depósito FGTS FGTS 13º Salário		Base Contr.Prev./INSS		Total Vencimentos	Total Descontos	Líquido a Receber
		1.449,52		1.486,41	326,37	1.160,04

Alteração de Exercício/ Cargo em Comissão

Legenda da Natureza (Nat.)
 N = Normal D = Devolução E = Estorno
 A = Atrasado R = Reposição

* Valores expressos em Real

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE FERNANDES LAHAM e Tribunal de Justiça de São Paulo, por meio do Portal de Acesso Público do TJPSP em 18/06/2019 às 15:57:18. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006947-50.2019.8.26.0554 e código 00999999.


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

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

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

Processo Digital nº: **1006577-42.2015.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha e outro**

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

Vistos.

1) Condiciono o deferimento da justiça gratuita à **efetiva comprovação** da necessidade, que deverá ser demonstrada com o preenchimento dos requisitos legais (artigo 2º, § único, da Lei nº 1.060/50, c.c. o artigo 5º, inciso LXXVI, da Constituição Federal).

Consigno, por oportuno, que a presunção constante do artigo 4º, § 1º, da Lei nº 1.060/50 é meramente **relativa**, de modo que cabe ao Juízo indeferir o pedido, caso existam elementos para tanto, até porque por se tratar **taxa** judiciária (**natureza tributária**), a matéria não deve ficar na livre disponibilidade das partes.

Deste modo, providencie o(a) autor(a) a juntada da sua declaração de renda, no prazo de 10 dias, sob pena de indeferimento do benefício.

2) Respeitados entendimentos em sentido contrário, o pedido de indenização por danos morais não se encontra excepcionado nos incisos I, II ou III do art. 286 do Código de Processo Civil e acrescido que ninguém melhor que a vítima do suposto ato ilícito para estimar o preço da dor sofrida, o valor que, embora não traga de volta a situação existente anteriormente ao ato ilícito, corresponde à justa satisfação do conforto pecuniário, apto a minorar a dor e o sofrimento causados.

Aliás, sem que o autor forneça o parâmetro da indenização que reputa suficiente para reparar o dano, torna-se bastante tormentoso ao Juiz aferir a quantia adequada ao caso em concreto, na medida em que terá que se valer de provas para verificar a existência do ato ilícito e ainda quantificar o valor da dor, o que exige boa dose de subjetivismo. Não é raro que dessa indeterminação inicial dos prejuízos morais decorram duas situações distintas e não desejadas: o arbitramento em valor maior do que o esperado pela própria vítima ou inferior às suas expectativas. Em especial no segundo caso, apenas se percebe a insatisfação em razão da interposição do recurso, quando a vítima mostra aos julgadores o montante de sua real pretensão. Ora, se é capaz de dizer o valor que a satisfaz quando da interposição do recurso, é evidente que pode quantificá-lo já na propositura da ação, quando, caso não seja beneficiário da justiça gratuita, deverá recolher as custas proporcionais à sua pretensão econômica e ao valor da causa (art. 259, I do Código de Processo Civil).

Deste modo, em 10 (dez) dias, sob pena de extinção, deverá aditar a petição para formular pedido certo e determinado equivalente à sua pretensão econômica relativa à indenização por danos morais, individuando os danos materiais.

Em razão do aditamento, o valor da causa deverá ser modificado, porque deve

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11)
4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

corresponder à somatória dos pedidos declaratórios e indenizatórios (artigo 259, incisos I, II e V do Código de Processo Civil), recolhendo-se no mesmo prazo as custas devidas, quando o caso, também sob pena de extinção.

Int.

Santo André, 24 de abril de 2015.

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

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

=====

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3a. VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SANTO ANDRÉ - SP

Processo nº 1006577-42.2015.8.26.0554

MARIA APARECIDA CARDOSO, por seu advogado que esta subscreve, nos autos da ação **ORDINÁRIA** que promove contra **WELLINGTON MOREIRA ROCHA E OUTRA**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., em atenção ao r. despacho de fls., expor e ao final requerer o quanto segue:

Inicialmente, no que concerne ao pedido de Justiça Gratuita efetuado na inicial, a autora junta com a presente, conforme determinado, as declarações de renda dos exercícios 2014 - ano calendário 2013 e 2015 - ano calendário 2014, para os devidos fins, REITERANDO a concessão dos benefícios.

REQUER, outrossim, alternativamente, tendo em vista a natureza da causa e a situação da autora, no caso de não entendimento por parte desse MD Juízo de que seja o caso de concessão dos benefícios da Justiça Gratuita, seja o pagamento das mesmas **diferido** para depois da satisfação da execução, conforme faculta o artigo 5º, inciso II da Lei Estadual 14.838/2012.

No tocante ao pedido de condenação em danos morais, a autora entende que o montante mínimo a ser arbitrado deve comportar o equivalente a 10% (dez por cento) do valor inadimplido pelos requeridos, ou seja: R\$ 15.000,00.

=====

Rua Loefgren, nº 857 - Vila Mariana – tel. 5572-7784 – Cep – 04040-030

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

=====

Dessa forma, a autora ADITA A INICIAL, com relação ao item dos pedidos, como determinado, para que fique constando expressamente os pedidos, conforme segue:

“Ante o exposto, requer a V. Exa. que se digne de determinar a **CITAÇÃO** dos Requeridos, VIA OFICIAL DE JUSTIÇA para querendo, no prazo legal, respondam aos termos da presente ação, comparecendo à audiência a ser designada, contestando o feito, se motivo houver, sob pena de revelia e confissão, e acompanhando-o até o final, quando deverá então ser julgado **PROCEDENTE**, com a condenação dos requeridos no efetivo pagamento do saldo devedor de R\$ 150.000,00, acrescido de juros de mora e correção monetária DESDE 15 DE ABRIL DE 2014, bem como ressarcir a autora, dos valores despendidos a maior em razão da novação contratual para pagamento do imóvel adquirido em sobre preço (a negociação inicial em fevereiro de 2015 foi pelo valor de R\$ 245.000,00 e posteriormente o valor subiu para R\$ 250.400,00, devendo os requeridos responderem pela diferença constatada de R\$ 5.400,00) e dos encargos do empréstimo bancário efetuado, em razão dos problema noticiados, todos os valores corrigidos e com juros de mora desde o dispêndio, além de indenização pelos DANOS MORAIS sofridos, no valor mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), OU aquele que entender por bem esse MD Juízo, tudo acrescido de honorários advocatícios a serem arbitrados por V. Exa., incidentes sobre o total do débito atualizado e com juros, pagamento das custas e despesas processuais e demais cominações legais.”

Em razão do acima exposto, a autora também ADITA A INICIAL para que fique constando que o valor da causa passa a ser de R\$ 170.400,00 (cento e setenta mil e quatrocentos reais),

Atendidas as determinações de V. Exa. através do presente aditamento, requer o prosseguimento do feito, com a concessão da Justiça Gratuita (ou

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

=====

diferimento de pagamento como explicitado) como requerido, e determinação da citação dos requeridos, para que o feito possa ter seu normal prosseguimento.

Termos em que,

P. Deferimento.

Santo André, 07 de maio de 2015.

JORGE FERNANDES LAHAM

OAB/SP-81.412



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **1006577-42.2015.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**
Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
Requerido: **Wellington Moreira Rocha e outro**

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

Vistos.

Recebo a petição de fls. 57/59 como aditamento da inicial. Anote-se, inclusive o novo valor da ação como sendo R\$ 170.400,00.

Defiro à autora os benefícios da Justiça Gratuita. Anote-se.

Cite(m)-se, ficando o(s) réu(s) advertido(s) do prazo de 15 (quinze) dias para apresentar(em) a defesa, sob pena de serem presumidos como verdadeiros os fatos articulados na inicial, nos termos do artigo 285 do Código de Processo Civil.

Expeça-se o mandado necessário, com os benefícios do art. 172, parágrafo 2º do CPC.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intime-se.

Santo André, 12 de maio de 2015.

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

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA DOUTA 03ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/ SP.**

**Processo nº. 1006577-42.2015.8.26.0554
Ordinário – 03ª Vara Cível**

WELLINGTON MOREIRA ROCHA, brasileiro, casado, vendedor, portador da carteira de identidade RG nº 29.212.997-X, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 293.955.278-97, e **MONICA CUBAS ROCHA**, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade RG nº 35.765.747-0, expedida pela SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 224.643.708-35, ambos residentes e domiciliados na Rua África, nº 168, Parque Oratório, Santo André, Estado de São Paulo, CEP: 08320-580, por seu advogado e bastante procurador, abaixo assinado, constituído na forma do incluso Instrumento Particular de Mandato (doc. anexo), requerendo a concessão dos benefícios da JUSTIÇA GRATUITA, nos termos do art. 4º da Lei 1.060/50 cc o art. 1º da Lei 7.115/83 e art. 3º da Constituição Estadual de São Paulo, vem, mui respeitosamente, à presença ilustre de V. Exa., com fundamento no artigo 300 e seguintes do Código de Processo Civil, apresentar sua,

CONTESTAÇÃO

à **Ação Ordinária de Cobrança Cumulada com Indenização por Danos Materiais e Morais** que lhe move **MARIA APARECIDA CARDOSO**, pelas alegações de fatos e direitos abaixo aduzidas:

Douto Julgador, em breve síntese, a Autora alega que era proprietária de Um Imóvel residencial, e que na data de 15 de Abril de 2014, vendeu o mesmo aos Réus, tendo firmado entre as partes o “Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH”, junto à Caixa Econômica Federal, cuja cópia anexou aos autos às fls. 23/36.

Informou que a Venda do Imóvel foi de R\$ 350.000,00 (Trezentos e Cinquenta Mil Reais), que seriam pagos da seguinte forma: R\$ 200.000,00 seriam pagos através de Financiamento Imobiliário junto à Caixa Econômica Federal, e o restante de R\$ 150.000,00 seriam pagos com recursos próprios.

Confessa a Autora que NÃO FOI ASSINADO NENHUM CONTRATO PRELIMINAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA entre as partes, MAS APENAS O INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO junto ao agente financeiro.

A Autora informa também, que adquiriu outro imóvel de terceiros em data anterior ao Contrato assinado entre as partes, onde assumiu compromissos e responsabilidades, e segundo alega, necessitava dos recebimentos da venda efetuada aos Réus.

Alega por fim, que os Réus não cumpriram o acordado entre as partes, e não promoveram a quitação do saldo do preço da venda, acarretando danos e prejuízos segundo entende, por descumprimento de obrigações que NÃO ESTÃO PREVISTAS EM CONTRATO, ante à inexistência deste.

Ao final, a Autora pleiteia a Condenação dos Réus ao pagamento da quantia de R\$ 150.000,00, além de danos materiais decorrentes de contrato de aquisição de imóvel, anterior ao contrato firmado entre as partes, bem como ressarcimento dos prejuízos com financiamento, também anterior aos fatos, e por fim, pleiteia indenização por danos morais.

Junta documentos sem assinatura dos Réus, que serão impugnados adiante, além de documentos que não possui validade alguma.

Destarte, em que pesem os esforços da Autora, mas a presente ação não deve prosperar, como ficará demonstrado abaixo, uma vez que fadada ao insucesso e fundamentadas em alegações inverídicas e descabidas.

I - PRELIMINARMENTE**DA INÉPCIA DA INICIAL – AUSÊNCIA DE
DOCUMENTO ESSENCIAL - CONTRATO
VÁLIDO**

A presente Ação de Cobrança movida pela Autora, é inepta, pois não há contrato firmado entre a Autora e os Réus, capaz de obrigá-los ao cumprimento de obrigações e que esteja devidamente subscritos por estes, documento essencial, válido e imprescindível ao deslinde do feito, até mesmo para comprovar a legitimidade da pretensão ora deduzida.

Não bastasse, embora a Autora alegar sobre a inadimplência dos Réus e cumprimento de suas obrigações, não trouxe aos autos documentos comprobatórios, não passando apenas de meras alegações.

Com efeito, é o art. 282 do Código de Processo Civil que regula os requisitos da petição inicial, estatuinto-os um a um, quais sejam:

- 1) "o juiz ou tribunal a quem é dirigida";
- 2) "os nomes, prenomes, estado civil, profissão, domicílio e residência do autor e do réu";
- 3) "**o fato e os fundamentos jurídicos do pedido**";
- 4) "o pedido, com as suas especificações";
- 5) "o valor da causa";
- 6) "**as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados**";
- 7) "o requerimento para a citação do réu".

(grifos nossos)

Os requisitos acima enfocados podem ser classificados como requisitos internos da exordial que, por seu turno, englobam os requisitos atinentes ao processo (incisos I, II, V, VI e VII) e requisitos atinentes ao mérito (incisos III e IV). Já os requisitos externos referem-se à forma pela qual deve ser objetivada a peça, ou seja, de forma escrita.

Há quem diga, entretanto, que nem todos os requisitos exigíveis estariam contidos no preceptivo legal retro citado, porquanto também os

artigos 283 e 39 do Estatuto de Rito, ao dispor sobre a necessidade de juntar a documentação indispensável à propositura da ação e o instrumento de mandato conferido ao advogado que a subscreve, estariam também a dispor sobre requisitos internos.

"No dizer das Ordenações Filipinas, "a prova é o farol que deve guiar o juiz nas suas decisões" (Liv. III, Tít. 63) sobre as questões de fato." (CINTRA, GRINOVER e DINAMARCO, 2000:347)

A regra no processo civil é a de que a parte deverá indicar na inicial os meios de prova que pretende produzir na instrução processual, inclusive fazendo-se acompanhar de documentos, com espeque no art. 283 do CPC, bem assim nos artigos 276, 297 e 396 do mesmo diploma.

A Autora não trouxe aos autos, documentos essenciais ao desenvolvimento regular do processo, e nem poderia fazê-lo, POIS INEXISTE CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES. Não havendo previsão contratual para cumprimento de obrigações, não há que se falar em cobrança ou inadimplemento dos Réus.

Por fim, conclui-se que a Autora não atendeu os requisitos básicos à propositura da ação.

Faltando um desses requisitos indispensáveis à propositura da Ação, qual seja: a juntada de documento contratual hábil e devidamente assinado pelas partes, a ação é inepta nos termos do artigo 295, Inciso I e III do Código de Processo Civil.

Destarte, além de faltar interesse à Autora na presente ação, a exordial é inepta nos termos da Lei, motivo pelo qual, com fundamento no artigo 267, Incisos I, combinado com o artigo 295, incisos I e III, ambos do CPC, indeferir a inicial da presente lide para extinguir o feito sem julgamento do mérito, ou se este não for o entendimento de V. Exa., então com fundamento no artigo 267, incisos IV e VI do CPC, extinguir o feito sem apreciação do Mérito.

**DO INDEFERIMENTO DA PETIÇÃO
INICIAL – FALTA DE INTERESSE
PROCESSUAL**

A petição inicial deste feito não é apta à formação de processo válido, ante o seu laconismo na exposição do pedido e da causa de pedir, o que chega a embaraçar a defesa quanto ao mérito.

Ora Excelência, no caso em exame, com o devido respeito, a boa técnica jurídica nos ensina que para uma boa defesa, necessariamente, é importante que saibamos o conteúdo nítido das imputações. Pois, não podemos partir para a defesa baseando-se em conjecturações. Assim, nos ensina a Lei, em especial ao artigo 295, do Código de Processo Civil que:

Art. 295 - A petição inicial será indeferida:

I - quando for inepta;

II - quando a parte for manifestamente ilegítima

III - quando o autor carecer de interesse processual;

IV - quando o juiz verificar, desde logo, a decadência ou a prescrição (art. 219, § 5º

(...)

Parágrafo único - **Considera-se inepta a petição inicial quando:**

I - lhe faltar pedido ou causa de pedir;

II - da narração dos fatos não decorrer logicamente a conclusão;

III - o pedido for juridicamente impossível;

IV - contiver pedidos incompatíveis entre si.

(grifos nossos)

Por uma simples leitura dos autos, mormente da petição inicial, verifica-se que a obscuridade é tamanha que a defesa se sente prejudicada para saber qual a suposta pretensão da Autora.

Os requisitos de uma petição inicial, são extremamente importantes, sem contar o laconismo da peça vestibular, logo, sem sombra de dúvida, diz-se que quando se deduz uma pretensão em juízo, deve-se no mínimo, estipular o fato, e o que se pede e o quanto está se pedindo.

Dessa forma, o Poder Judiciário como órgão prestador da Tutela jurisdicional não deve decidir o mérito de lides que não se pode alcançar, ou mesmo, precisar a pretensão, ou seja, o fato constitutivo do suposto pedido da Autora, além do mais, a Autora busca a indenização de danos hipotéticos ou presumidos, sem qualquer nexo de causalidade, em especial entre os fatos narrados e a documentação trazida aos autos.

Os pedidos de Ressarcimento de Danos materiais e morais, são totalmente descabidos e infundados, uma porque NÃO FOI FIRMADO NENHUM CONTRATO PARTICULAR ENTRE AS PARTES para estabelecer obrigações, a duas, porque o Contrato de aquisição de Imóvel efetuado pela Autora com terceiros É ANTERIOR ao Contrato firmado com os Réus, e a terceira, não há embasamento legal, portanto pedido inepto

E o que é pior, não há nos autos, além da relação de causalidade, qualquer comprovação dos citados danos.

A Autora ASSUMIU OS RISCOS DO NEGÓCIO AO VENDER A TERCEIROS (RÉUS) O IMÓVEL RESIDENCIAL, e o fez POR LIVRE E ESPONTÂNEA VONTADE.

A Autora concordou em vender o Imóvel aos Réus, promoveu a transferência do Imóvel com OUTORGA da Escritura definitiva, transferindo o domínio e a propriedade, tudo de livre e espontânea vontade, tanto que assumiu todos os riscos do negócio, e se responsabilizando por seus atos, já que não pode alegar em seu favor, prejuízos os danos decorrentes.

Portanto, NÃO HÁ QUE SE FALAR EM DANOS MATERIAIS ou MORAIS e PREJUÍZOS SE a PRÓPRIA AUTORA CONTRIBUIU PARA OS MESMOS E ASSUMIU OS RISCOS DECORRENTES DO NEGÓCIO ENTABULADO.

NÃO HÁ INADIMPLÊNCIA entre as partes, POIS NÃO HÁ CONTRATO PARTICULAR FIRMADO para estabelecer obrigações e forma como seriam feitos os pagamentos remanescentes, e POR ESTAS RAZÕES, O PEDIDO DE DANOS MORAIS É INEPTO, pois inexistente a ocorrência de danos e prejuízos que a própria Autora Contribuiu ou deu causa, por conseqüência, inexistente o nexo de causalidade entre as ações dos Réus com os prejuízos “supostamente” causados.

INEPTOS os PEDIDOS de Danos Materiais e Morais, por inexistência de causa, DECORRENDO DA IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DE SUA PRETENSÃO, e falta de amparo legal no negócio havido entre as partes.

Assim, expostos todos estes pontos, temos evidentemente que a Autora concordou, anuiu expressamente e assumiu os riscos do negócio firmado entre as partes ao vender o Imóvel aos Réus, o que fez de livre e espontânea vontade.

Diante disto, **o indeferimento da inicial, por falta de interesse processual e por inexistir possibilidade jurídica do pedido de danos materiais e inexistir causa para os “supostos” danos morais, e não haver conclusão lógica entre os fatos e pedidos**, é medida que se faz necessário, com a conseqüente extinção do processo sem julgamento do mérito, nos termos do artigo 295, incisos I e III, ambos do CPC.

DA CARÊNCIA DE AÇÃO – IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO

Douto Julgador, a Autora é carecedora de ação, pois ingressa com Ação de Cobrança e Pedido de Indenização por Danos Morais e Materiais, sendo que na verdade **NÃO HÁ PREVISÃO LEGAL PARA SUA PRETENSÃO**, além de **NÃO HAVER PREVISÃO CONTRATUAL ESTABELECIDA ENTRE AS PARTES**.

Ora Exa., NÃO HÁ CONTRATO PARTICULAR e que esteja devidamente formalizado entre as partes onde deveria estabelecer obrigações de pagar saldo remanescente do preço, condições, valores.

O Único contrato formalizado entre as partes, é o “Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH”, cuja cópia a Autora anexou aos autos às fls. 23/36, assinado em 15 de Abril de 2014. No Referido Contrato, a Autora DEU PLENA E IRREVOGÁVEL QUITAÇÃO DA VENDA DO IMÓVEL, tanto que promoveu a assinatura, outorgando a escritura definitiva da venda e compra aos Réus, com cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade.

Os prejuízos que alega ter sofrido, **SÃO DECORRENTES DE TRANSAÇÃO ANTERIOR** ao Contrato assinado entre as partes, firmado com terceiros, e que evidentemente, não podem ser carreados aos Réus.

E por Não haver Contrato Particular entre as partes, **NÃO PODE A AUTORA PRETENDER OBTER VANTAGENS INDEVIDAS**, se a venda do imóvel se deu por livre e espontânea vontade, já que não foi forçada a vender o imóvel aos Réus. E se fez, foi porque concordou e anuiu expressamente com as condições de pagamento.

Dessa forma, a Autora assumiu as responsabilidades e os riscos por seus atos, e os danos que “supostamente” lhe teriam sido causados, foram provocados por ela mesma de forma exclusiva, já que decorrentes de negócios firmados com terceiros e empréstimo bancário anteriores ao contrato assinado com os Réus.

Destarte, a pretensão de obter reparação de danos materiais e morais, manifestada na exordial é de todo descabida e infundada.

A pretensão de Cobrança também decorre de pedido impossível, pois NÃO HÁ PREVISÃO CONTRATUAL ENTRE AS PARTES que obriguem os Réus a pagar valores à Autora.

Dessa forma, o pedido da Autora é juridicamente impossível, pois não há previsão contratual ou embasamento jurídico para imputar aos Réus a inadimplência que alega, e “suposta” ocorrência de danos decorrentes.

J.J.CALMON DE PASSOS, em sua renomada Obra “*In Comentários ao Código de Processo Civil*”, Ed. Forense, Vol. III, fls.365, leciona que a falta de um dos requisitos da ação, quais sejam, a possibilidade jurídica do pedido, o interesse para agir e a legitimidade para a causa, induz em carência de ação, dando ensejo à extinção do processo.

Assim expressa o mestre: “**Faltando um desses requisitos, chamados de condições da ação, tem-se aquilo que, com a exata expressão se qualifica de carência de ação, e o Juiz deve escusar-se de prover sobre o mérito da demanda**”.

De outro lado, o Professor **JOÃO MONTEIRO** nos ensina que “**O fundamento jurídico da ação, é o próprio direito violado e o seu monumento funcional a mesma violação por parte da pessoa determinada**”, in “Teoria e Prática do Processo”, Vol. 1º., pag. 93.

No caso em apreço, não tendo os Réus descumprindo qualquer obrigação com a Autora QUE NÃO FOSSE DE CONHECIMENTO DESTA QUE ASSUMIU OS RISCOS DO NEGÓCIO, e ainda não havendo embasamento legal e jurídico para o pedido de COBRANÇA, não há que se falar em direito violado ou que sejam eles Réus a pessoa determinada a cumprir as obrigações.

Manifesta, portanto, a carência de ação da Autora em relação aos ora Contestantes, com o que deve ser penalizada com a consequente extinção do processo nos termos do artigo 267, VI do Código de Processo Civil.

DA IMPUGNAÇÃO AOS DOCUMENTOS ACOSTADOS À INICIAL

Douto Julgador, Primeiramente importante destacar que os fatos narrados pela Autora não guardam relação com o Contrato assinado com os Réus na data de 15 de Abril de 2014.

A Autora alega que os Réus causaram prejuízos a esta por conta de inadimplência que se sequer está prevista regularmente em contrato, já que não contrato de compromisso assinado entre as partes, não havendo obrigações ou prazos para cumprimento.

Não bastasse, a aquisição de imóvel pela Autora com terceiros, se deu 54 (Cinquenta e Quatro) dias ou aproximadamente 02 (dois meses) antes da assinatura do Contrato de Compra e Venda de Imóvel assinado com os Réus em 15/04/2014, razão pela qual **NÃO PODE IMPUTAR AOS RÉUS RESPONSABILIDADES E COMPROMISSOS QUE ELA (AUTORA) ASSUMIU** antes de assinar contrato com os Réus.

Os Réus por suas vezes, **DESCONHECIAM A COMPRA DE IMÓVEL PELA AUTORA** junto a terceiros, vindo somente a tomar conhecimento com a presente ação.

Mas analisando atentamente o **Contrato de fls. 14/18** – Compromisso de Compra e Venda com Terceiros, verifica-se que o mesmo foi assinado em **21 de Fevereiro de 2014**, ou seja 54 (cinquenta e quatro) dias antes da assinatura do contrato havido entre as partes.

Naquele contrato cuja cópia encontra-se nos autos às fls. 14/18, a Autora assumiu compromissos de pagar a título de entrada a quantia de R\$ 30.000,00 e o saldo remanescente de R\$ 215.000,00 seriam pagos em única parcela em 60 (sessenta) dias.

Portanto, Contrato com obrigações de pagamento a terceiros, anteriores ao Contrato assinado com os Réus.

Às **fls. 19/22 dos autos**, a Autora juntou o **Contrato de Empréstimo Bancário**, no valor de R\$ 36.000,00, firmado em 21 de Fevereiro de 2014, ou seja, **NA MESMA DATA QUE ASSINOU CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM TERCEIROS**.

Tais documentos Exa., (Contrato de Compromisso de Compra e Venda (fls. 14/18) e Contrato de Empréstimo Bancário (19/22) ambos assinados na mesma data do dia 21/02/2014), **NÃO GUARDAM RELAÇÃO ALGUMA COM O CONTRATO ASSINADO COM OS REUS em 15/04/2014.**

A Autora Adquiriu Imóvel com terceiros e na mesma data contraiu empréstimo bancário, tudo de forma livre e de espontânea vontade, sem qualquer participação dos Réus, que nada tem a ver com os compromissos e responsabilidades da Autora com negócios anteriores à transação realizada entre as partes.

Portanto, as alegações da Autora **NÃO PREVALECEM**, pois os Réus não podem ser responsabilizados por compromissos que ela assumiu por livre e espontânea vontade com terceiros.

Nada socorre à Autora alegar que os Réus deram causa a prejuízos materiais e morais decorrentes de compromissos que a mesma contraiu com terceiros anteriormente.

Finalmente, **os Réus Impugnam os documentos acostados aos autos às fls. 41/42, POIS NÃO SÃO VÁLIDOS COMO PROVA**, pois **não indicam ou determinam nomes, datas, ou condições**, tendo sido juntados aos autos de forma deliberada, e sem qualquer valor a título de provas.

Igualmente, **IMPUGNADO TAMBÉM OS DOCUMENTOS DE FLS. 43/45 – Notificação Extrajudicial** que “supostamente” teria sido encaminhada aos Réus. Verifica-se que além de tratar-se de documento produzido pelo nobre causídico da Autora, **NÃO HÁ QUALQUER COMPROVAÇÃO DE QUE TAL DOCUMENTO, TENHA SIDO RECEBIDO PELOS RÉUS**, a revelar que foi juntado aos autos de forma aleatória, para induzir este E. Juízo em erro.

Já o **Contrato de fls. 46/50 É IMPUGNADO DE FORMA VEEMENTE PELOS RÉUS, POIS NÃO HÁ ASSINATURA ALGUMA DAS PARTES, sendo APÓCRIFO e IMPRESTÁVEL AO FIM QUE SE DESTINO.**

Trata-se de documento (Fls. 46/50) elaborado pelo nobre Patrono da Autora, de forma unilateral e deliberada, apenas para albergar pretensões descabidas da Autora, mas que por FALTAR ASSINATURA DAS PARTES, NÃO TEM VALIDADE ALGUMA, **sendo documento NULO DE PLENO DIREITO**, que não vincula as partes e NÃO estabelece obrigações.

Portanto, resta totalmente impugnado os documentos anexados aos autos que NÃO CONTÉM QUALQUER ASSINATURA DOS RÉUS, sobressaindo apenas o Contrato Assinado com a Caixa Econômica Federal (fls. 23/36), assinado de boa fé e que a Autora anuiu e concordou expressamente, onde deu plena, geral e irrevogável quitação.

II - NO MÉRITO

Ultrapassadas que sejam as preliminares suscitadas, o que se admite apenas para argumentar “*ad cautelam*”, mas no mérito a pretensão manifestada na inicial da presente ação é de todo improcedente, porquanto, suas alegações são inverídicas, infundadas, destarte sem embasamento jurídico.

Em verdade, a Autora firmou **SOMENTE** o Contrato de Venda e Compra de Imóvel com os Réus, tanto que assinaram de livre e espontânea vontade o “Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH”, cuja cópia anexou aos autos às fls. 23/36, na data de 15 de Abril de 2014.

No Referido Contrato, as partes Autora e Réus **DERAM PLENA E IRREVOGÁVEL QUITAÇÃO DA VENDA E COMPRA DO IMÓVEL**, tanto que a Autora promoveu a assinatura, outorgando a escritura definitiva da venda e compra aos Réus, com cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade.

Portanto todos estes fatos ocorreram, COM CONHECIMENTO DA AUTORA E COM SUA ANUÊNCIA, não havendo que se falar em perdas e danos.

Também NÃO É PLAUSÍVEL A OCORRÊNCIA DOS “SUPOSTOS” DANOS alegados pela Autora na exordial. A exposição dos fatos não possui lógica com o contrato havido entre as partes, não havendo ligação exata ou conclusão com os pedidos. O fato da Autora ter adquirido imóvel com terceiros e contraído empréstimo bancário, NÃO TEM NADA A VER COM O CONTRATO FIRMADO COM OS RÉUS, uma vez que é anterior ao Contrato firmado com os Réus.

Antes de vender o Imóvel aos Réus, a Autora JÁ HAVIA FIRMADO CONTRATO DE COMPRA E VENDA com Terceiros, já havia assumido obrigações e responsabilidades com terceiros, já havia contraído empréstimo bancário, FATOS ESTES DESCONHECIDOS DOS RÉUS, e que obviamente NÃO SÃO DECORRENTES do contrato havido entre as partes.

Em Realidade, os Réus foram locatários do Imóvel da Autora e foram procurados por ela própria que lhe ofereceu a venda do Imóvel, e concordou em receber o pagamento na forma e nas condições propostas pelos Réus.

A Autora CONCORDOU EM RECEBER R\$ 200.000,00 através do Financiamento Imobiliário, e a diferença do preço da forma e condições que os Réus pudessem pagar, uma vez que baseados na confiança entre eles.

Tanto é verdade QUE NÃO FOI FIRMADO NENHUM AJUSTE CONTRATUAL entre as partes para o pagamento do saldo remanescente, NÃO HAVENDO QUE SE FALAR EM OBRIGAÇÕES e RESPONSABILIDADES que não estão previstas em contrato.

A Inexistência de Contrato entre as partes impõe a improcedência da demanda, pois se não há ajuste ou obrigações a serem cumpridas em tempo e forma determinados, não há possibilidade jurídica para o pedido de cobrança, não havendo que se falar em mora ou inadimplência dos Réus.

Se a Autora assumiu compromissos particulares com terceiros anteriores ao contrato firmado com os Réus, o foi por sua culpa exclusiva, NÃO PODE ATRIBUIR A CULPA OU RESPOSABILIDADES DE SEUS ATOS AOS RÉUS, que nada tem a ver com seus compromissos, e que desconheciam tais fatos.

Evidente que ao vender o Imóvel aos Réus, outorgando a Escritura Definitiva e dando plena e irrevogável quitação, a Autora ASSUMIU OS RISCOS DO NEGÓCIO, pois cediço que a transferência da propriedade de imóvel, SOMENTE PODE SE DAR COM A QUITAÇÃO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO e com a anuência expressa da Autora.

Portanto os Réus não agiram de forma ilícita para com a Autora, sendo certo que não contribuíram para os danos alegados na exordial, a uma porque a Autora contribuiu exclusivamente para os fatos alegados, a duas porque a Autora está com dificuldades financeiras em decorrência de compromissos que assumiu com terceiros anteriormente ao contrato, não sendo esta culpa dos Réus, e a três, porque nada restou comprovado, nem dolo ou culpa, que pudesse ensejar a cobrança de saldo remanescente ou indevida reparação de danos morais e materiais.

Os Réus são pessoas honestas que primam por honrar seus compromissos, pessoas idôneas, e sempre agiram de boa-fé para com a Autora, conforme comprovado pela própria em sua exordial.

Contudo, a presente ação não merece prosperar, pois está desprovida de fundamento legal e jurídico a embasar sua pretensão.

Emérito Julgador, em que pese as razões esgrimidas pela Autora, mas a ação em tela não deve prosperar, uma vez que os Réus não incorreram em violação de direito material ou moral para serem obrigados a reparar eventuais danos, estes decorrentes exclusivamente dos atos da própria Autora.

DA IMPROCEDÊNCIA DA LIDE

Douto Julgador, INEXISTE CONTRATO PRELIMINAR assinado pelas partes que estabeleçam obrigações. Ausente documento essencial, válido e indispensável à propositura de Ação de Cobrança, a improcedência da lide é medida que se impõe, visto que se não há contrato válido entre as partes, não há obrigações a serem satisfeitas na forma pretendida pela Autora.

O Princípio da Força Obrigatória dos Contratos é um dos princípios fundamentais das relações contratuais e recebeu, desde os tempos antigos, denominações diversas, tais como: *Pacta Sunt Servanda*, princípio da força obrigatória ou vinculante dos contratos em relação aos contratantes, princípio da obrigatoriedade da convenção, princípio da intangibilidade, princípio da obrigatoriedade dos contratos, dentre outras.

Leciona a mestre gaúcha **CLÁUDIA LIMA MARQUES** (apud Nelson Zunino Neto *in Pacta Sunt Servanda x Rebus Sic Stantibus*: uma breve abordagem. Santa Catarina. 10 Agosto. 1999.), que a força obrigatória tem como fundamento absoluto a vontade das partes. Conforme a jurista, "**uma vez manifestada esta vontade, as partes ficariam ligadas por um vínculo, donde nasceriam obrigações e direitos para cada um dos participantes, força obrigatória esta, reconhecida pelo direito e tutelada judicialmente**".

A forma pela qual os contratos são realizados pode ser livre ou especial. Em regra geral, é livre, pois no Direito Civil não há severidade quanto à forma, bastando apenas a proposta e a aceitação, ou seja, a declaração de vontades das partes, para se estabelecer o laço obrigacional entre estas.

No caso presente, **NÃO FOI FIRMADO NENHUM CONTRATO ENTRE AS PARTES** que estabeleçam obrigações e direitos que pudessem ser tutelados judicialmente.

O Contrato efetivamente assinado, é SOMENTE aquele firmado com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, contrato por “Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH”, cuja cópia anexou aos autos às fls. 23/36, na data de 15 de Abril de 2014.

Dito Contrato, foi assinado com Quitação Geral e Plena, possuindo caráter irrevogável e irretratável.

Portanto, não há fundamento legal para a Ação de Cobrança movida pela Autora, diante da inexistência de contrato havido entre as partes, conseqüentemente, não havendo obrigações a serem cumpridas entre Autora e Réus.

Os Réus sim possuem compromissos e obrigações para com a Caixa Econômica Federal, pois assumiram compromissos com Financiamento Imobiliário, e pagamento de prestações mensais no prazo de 300 meses.

No mais, os danos materiais e morais alegados pela Autora na exordial, SÃO DECORRENTES DE COMPROMISSOS E RESPONSABILIDADES que a mesma ASSUMIU COM TERCEIROS, fatos desconhecidos dos Réus e que NÃO GUARDAM RELAÇÃO com o contratado entre as partes.

Com efeito, se danos existiram, estes foram causados exclusivamente pela Autora que assumiu e contribuiu para a ocorrência dos mesmos, não podendo carrear responsabilidades suas aos Réus que nada tem a ver com contratos anteriores à transação havida entre ambos.

Em verdade, muitos se ocultam sob a capa do único que é escolhido para ser responsabilizado, deixando na sombra a própria culpa, seja exclusiva ou concorrente.

Urge citarmos a jurisprudência sobre o assunto: **“Elementos essenciais. Para que configure o ato ilícito, será imprescindível que haja: a) fato lesivo voluntário, causado pelo agente, por ação ou omissão voluntária, NEGLIGÊNCIA ou imprudência...(RT 443:143; 450:65; 494:35; 373:323; 440:74; 438:109; 440:95; 477:111 e 470:241) DESTACAMOS**

Para configurar a responsabilidade em indenizar é imprescindível que haja, entre outras coisas, a NEGLIGÊNCIA do agente causador do dano, e no caso em tela, quem negligenciou e provocou a ocorrência de danos, fora a própria Autora, e neste sentido, concorreu e aceitou aos resultados de sua conduta, não podendo simplesmente, ser impostos responsabilidades e culpa aos RÉUS por eventos dos quais estes não participaram e nem contribuíram para que ocorressem, seja direta ou indiretamente.

In casu, tem-se que a Autora, além de não haver comprovado que a ocorrência dos fatos se deu por culpa exclusiva dos Contestantes, sequer comprovou, o sofrimento ou constrangimento que alega.

Analisando os documentos trazidos na inicial, notamos que não contribuíram os Réus com qualquer culpa para a ocorrência de qualquer dano lesivo à Autora, o que traz a improcedência da ação.

Não é demasiado lembrar, que em artigo escrito pelo advogado **SERGIO COELHO**, intitulado “*O EXAGERO NOS DANOS MORAIS*”, publicado no jornal A GAZETA MERCANTIL - destacamos o seguinte:

“(...) A verdade é que a busca incessante pelo dinheiro fácil vem transformando acontecimentos banais e aborrecimentos corriqueiros decorrentes das relações humanas – especialmente as de consumo – em verdadeiros dramas, dignos de novelas mexicanas (...)”.

Por sua vez, o artigo 186 do Código Civil, esclarece que comete ato ilícito aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou Imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral.

Nessa premissa, temos que a lei quer efetivamente que além da violação de um direito venha ainda derivar um dano, ou seja, não bastaria a prática de ação ou omissão, mas, o acompanhamento de um dano, que se não bastasse ainda, não pode simplesmente ser alegado e sim provado a sua ocorrência.

Invocando novamente a doutrina, é oportuna a lição do Desembargador **CARLOS ROBERTO GONÇALVES** (Principais Inovações do Código Civil de 2002, às pgs. 28 e segs), a qual nos ensina que:

“ (...) O novo Código aperfeiçoou o conceito de ato ilícito, ao dizer que o pratica quem ‘violar direito e causar dano a outrem’ (art. 186, substituindo o ‘ou’ (violar direito ou causar dano a outrem) - que constava no art. 159 do diploma de 1916. com

efeito, o elemento subjetivo da culpa é o dever violado. A responsabilidade é uma reação provocada pela infração a um dever preexistente. No entanto, ainda mesmo que haja violação de um dever jurídico e que tenha havido culpa, e até mesmo dolo, por parte do infrator, nenhuma indenização será devida, uma vez que não se tenha verificado prejuízo. A obrigação de indenizar decorre, pois, da existência é violação de direito e do dano, concomitantemente.

(grifos nossos)

Na citada obra acrescentou ainda, o lustre professor e Magistrado que significa dizer, sem a prova do dano ninguém pode ser responsabilizado civilmente.

Isso tudo corrobora justamente com o trazido na Contestação, a qual vale a pena transcrever, nas lições de **AGUIAR DIAS**: **“Não basta todavia, que o autor mostre que o fato de que se queixa, na ação, seja capaz de produzir danos, seja de natureza prejudicial. É preciso que prove o dano concreto, assim entendido a realidade do dano que experimentou”.**

O ressarcimento dos danos morais não escapa dessa exigência legal.

Dessa forma, ante o exposto e analisando os documentos trazidos na inicial, notamos que não contribuíram os Réus com qualquer culpa para a ocorrência de qualquer dano lesivo à Autora, sendo certo que a própria Autora contribuiu para a ocorrência dos danos, uma vez que assumiu compromissos com terceiros, anteriormente ao Contrato assinado entre as partes, sendo CONHECEDORA DOS RISCOS DOS NEGÓCIOS, não podendo alegar nesse momento que o negócio não lhe foi vantajoso, pois já OUTORGOU A ESCRITURA DEFINITIVA DO IMÓVEL e DEU PLENA, GERAL E IRREVOGÁVEL QUITAÇÃO.

DA NECESSIDADE DE PROVA DO DANO E DA INEXISTÊNCIA DOS DANOS “SUPOSTAMENTE” SOFRIDOS.

Em relação ao valor pleiteado pela Autora, este é por demais DESCABIDO, uma vez que recebeu dos Réus os valores a título de financiamento do Imóvel, cujas prestações assumidas com a Caixa Econômica Federal estão sendo suportadas pelos Réus, e quanto aos “supostos” danos morais, improcede o pedido, já que a própria Autora contribuiu para a ocorrência dos mesmos se realmente existiram, e sequer demonstrou que tenha sofrido algum dano moral,

pois não provou que tenha passado qualquer constrangimento, até porque não poderia fazê-lo, por serem inexistentes os fatos narrados, fazendo afirmações vazias sem qualquer prova.

O dano moral não restou caracterizado.

Com efeito, para caracterização do dano moral não basta o mero dissabor sofrido pela vítima, mas sim a existência de evidente prejuízo psicológico a ela, com abalo de sua honra e dignidade.

As peculiaridades do caso concreto demonstram que houve aborrecimento suportado pela Autora, mas que não se revelaram em dano de ordem moral, ATÉ PORQUE OS DANOS “SUPOSTAMENTE” OCORRIDOS, ESTÃO SENDO CAUSADOS POR CONTA DAS DIFICULDADES FINANCEIRAS DA AUTORA, que inclusive assumiu compromissos e responsabilidade com terceiros, anteriormente ao contrato firmado com os Réus, assumindo os riscos dessa atitude.

Preleciona o insuperável mestre **AGUIAR DIAS**, *in verbis*:

“Não basta, todavia, que o autor mostre que o fato de que se queixa, na ação, seja capaz de produzir danos, seja de natureza prejudicial. É preciso que prove o dano concreto, assim entendido a realidade do dano que experimentou”.

Seguindo esta linha de raciocínio temos que o dano moral não pode ser fonte de enriquecimento ilícito. E se a Autora está passando por dificuldades financeiras, NÃO PODE QUERER SE LOCUPLETAR INDEVIDAMENTE ÀS CUSTAS DOS RÉUS, que em nada contribuíram para a situação financeira pessoal da Autora.

Na fixação do dano moral deve levar em conta a natureza de real reparação a dor e seu caráter indenizatório, não se prestando promover o enriquecimento sem causa.

Desta forma, é cristalino que o entendimento jurisprudencial e doutrinário para o arbitramento do *quantum* indenizatório impõe uma reflexão prévia sobre o que entendemos por dano, cujo elemento central é a existência de um prejuízo, da perda ou desfalque de algo que ao sujeito é passível de ser integrado, quer em termos de patrimônio, quer por inerente ao seu corpo, não sendo suficiente a mera alegação de dano, desacompanhada das provas.

O ressarcimento dos danos morais não escapa dessa exigência, sendo mera falácia pretender-se argumentar, com faz a Autora, em termos de valores absolutos, eternos, supra-históricos e universais. Assim como os danos materiais têm que ser cumpridamente provados, são os danos morais, essa misteriosa "dor" que se oculta no íntimo das pessoas, deve vir à luz com um mínimo de força de convencimento.

A possibilidade, inclusive, de retirar-se proveitos financeiros dessa nossa dor oculta, faz surgir atores excepcionais e meliantes extremamente hábeis como supostas vitimas. Para se ressarcir esses danos, deve-se ter ao menos a cautela de exigir a prova da efetiva dor do beneficiário, desocultando-a.

Descartar-se essa exigência, precisamente porque, quando real a dor, repugna ao que sofre pelo que é insubstituível substituí-lo pelo encorpamento de sua conta bancária.

Antes quanto menos dor realmente se experimenta tanto maior é a dor oculta para fins de indenização, evidenciando tratar-se de um navegador esperto no mar de permissividades e tolerância que apelida-se de ousadia empreendedora, que busca indenizações que superam em trinta vezes o valor do salário mínimo, como no caso em apreço.

No mundo de hoje o relativismo, o pluralismo, o cinismo, o ceticismo, a permissividade e o imediatismo têm mostrado papel decisivo, quando o assunto é o ressarcimento por danos morais.

Deste modo, não pode o ético deixar de ser algo intersubjetivamente estruturado e institucionalizado, descaracterizando-se como reparação de natureza moral para se traduzir em ressarcimento material, vale dizer, o dano moral é significativo não para reparar a ofensa à honra e a outros valores éticos, sim para acrescer alguns trocados ao patrimônio do felizardo que foi moralmente enxovalhado.

Se faz mister refletir-se seriamente sobre que relação traduzível em dinheiro há entre a ofensa à honra e as pessoas do ofensor e do ofendido. A honra, no mundo capitalista, também tem um valor de mercado. Se não vale a lei da oferta e da procura, vale a lei do desencoraja e enriquece.

Hodiernamente, tem-se evidenciado que o ofendido precisa lucrar com a ofensa e o ofensor estimar que o preço pago convida-o a sair do mercado, porque não compensador o negócio. Não parece justo, entretanto, que o ganho do ofendido seja tão estimulante que ele se sinta tentado a explorar esse rendoso negócio.

Cabe ao Judiciário como guardião precípua da Constituição evitar que, dentro em breve, empresas especializadas no treinamento de pessoas para habilitá-las a criar situações que levem alguém a ofende-lo moralmente, eliminando o risco de sermos achacados pelos excessivamente ambiciosos que postulam cifras milionárias e desproporcional com o valor que deu causa ao "erro humano", desprovido de qualquer intenção de atingir a moral de alguém.

No caso em tela, se não demonstrado à saciedade, o nexa de causalidade entre o dano alegado e a ação ou omissão geradora da suposta responsabilidade, a pretensão há de ser julgada improcedente pelo órgão jurisdicional.

Assim, expostos todos estes pontos, temos evidentemente que a Autora concordou, anuiu expressamente e assumiu os riscos do negócio firmado entre as partes ao vender o Imóvel aos Réus.

Exaustivamente expostos os fundamentos de fato e de direito, passa-se, então, à formulação dos pedidos.

Requer, por fim, os Réus, a **IMPROCEDÊNCIA** da ação, por absoluta falta de provas que sejam amparadas á lei vigente, condenando a Autora ao pagamento de custas processuais e demais cominações de estilo e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento).

III – DOS REQUERIMENTOS E PEDIDOS

Pelo exposto e pelo que mais dos autos consta, **os Réus Requerem a V. Exa.**, face às argumentações e fundamentos acima expostos, bem como pelos doutos suprimimentos deste E. Juízo, **Acolher as preliminares suscitadas**, para determinar a extinção do processo com fundamento no artigo 267, Incisos I, combinado com o artigo 295, incisos I e III, ambos do CPC, indeferir a inicial da presente lide, ante a manifesta Carência de Ação seja pela **Inépcia da Inicial** por falta de documento essencial e válido à propositura da lide, seja pela **Impossibilidade Jurídica do Pedido**, seja pela **Ausência de Interesse Processual**, com fundamento no artigo 267, incisos IV e VI do CPC, ante à aplicação das normas legais aplicáveis ao caso em comento combinado com a Jurisprudência pacífica do SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, devendo ser a Autora, condenada ao pagamento de custas, despesas processuais, honorários advocatícios e demais cominações legais, ou,

Ultrapassadas que sejam as preliminares alegadas, mas no **MÉRITO**, o pedido da Autora não merece prosperar, pois a pretensão deduzida na exordial é descabida e desprovida de qualquer fundamentação legal., e

por assim ser, **os Requeridos requerem se digne V. Exa., JULGAR IMPROCEDENTE "in totum"** a presente lide por inexistência de contrato firmado entre as partes, em primeiro lugar porque a pretensão jurídica não deve ser utilizada de forma a possibilitar o locupletamento sem causa, ainda mais quando não existem elementos suficientes que comprovem existência dos fatos narrados ou a ocorrência dos danos alegados que justifiquem a vultuosa indenização pleiteada, devendo ser observado que a Autora confessou e reconheceu que deu causa à ocorrência dos danos que alega ter sofridos, e também pelo fato de que a Autora não pode atribuir culpa a qualquer pessoa, ou pretender obter vantagem ilícita de forma despropositada.

Requer, ainda, a condenação da Autora ao pagamento de custas processuais e demais cominações de estilo e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento).

Finalmente, ante o fato de estarem passando por dificuldades financeiras, quase não logrando êxito em apurar rendimento suficiente a fim de propiciarem os seus próprios sustentos, assim como de seus familiares, muito menos para fazer frente às despesas judiciais para defender seus direitos, com fundamento no disposto no art. 4º, da Lei nº 1.060/50, combinado com o inciso II, do art. 4º, da Lei nº 9.289/96, **e considerando que o Réu WELLNGTON é vendedor, que não possui vínculo empregatício e considerando que a Ré MÔNICA é do lar e NÃO POSSUI RENDIMENTOS, deferir aos Réus os Benefícios da Justiça Gratuita**, para que estes possam defender seus direitos e preservar seus interesses, até decisão final da demanda.

Protesta por fim, provar o alegado por todos os meios em Direito admitidos, especialmente pelo depoimento pessoal da Autora, sob pena de confesso, oitiva de testemunhas que serão arroladas em momento oportuno, perícias, juntada ulterior de documentos e demais que se fizerem necessários ao deslinde do Feito.

Termos em que, com a compreensão necessária
Pede e espera Deferimento.
São Paulo, 17 de Julho de 2015.

SÉRGIO NASCIMENTO
OAB/ SP 193.758
(assinado digitalmente)

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de procuração, os abaixo assinado(s) e qualificado(s): **WELLINGTON MOREIRA ROCHA**, brasileiro, casado, vendedor, portador da carteira de identidade RG nº 29.212.997-X, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 293.995.278-97, e **MONICA CUBAS ROCHA**, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade RG nº 35.765.747-0, expedida pela SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 224.643.708-35, ambos residentes e domiciliados na Rua África, nº 168, Parque Oratório, Santo André, Estado de São Paulo, CEP: 08320-580, nomeiam e constituem procurador(es) os advogados: **SÉRGIO NASCIMENTO**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob o nº 193.758 e no CPF/MF sob o nº 031.505.366-69, e **SILVIA APARECIDA NASCIMENTO**, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP nº 225.526 e no CPF/MF sob o nº 040.753.086-00, ambos com escritório na Rua José Bonifácio, nº 278, Cj 514 – Centro, São Paulo – SP, CEP: 01003-904, Tel: (11) 96351-8300, aos quais concedem amplos poderes para o foro em geral com a cláusula "**AD JUDITIA ET EXTRA**", para qualquer juízo, instância ou Tribunal, para propor contra quem de direito as ações competentes e defender-lhes nas contrárias, seguindo umas as outras, usando os recursos legais e acompanhando-os até a decisão final, concedendo-lhes ainda, poderes especiais para excepcionar, confessar, desistir, firmar compromissos, fazer acordos, receber, dar quitação e passar recibo, agindo em conjunto e/ou separadamente, podendo ainda substabelecer esta a outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, substituindo-os nas audiências e em todo e quaisquer ato necessário para o fiel desempenho das obrigações decorrentes deste mandato, dando tudo por bom firme e valioso especialmente para **APRESENTAR DEFESA nos autos do Processo nº 1006577-42.2015.8.26.0554** movido por **MARIA APARECIDA CARDOSO**, em trâmite perante à 3ª. Vara Cível da Comarca de Santo André/SP.

Assinatura:  _____
WELLINGTON MOREIRA ROCHA
 CPF/MF: 293.995.278-97

Assinatura:  _____
MÓNICA CUBAS ROCHA
 CPF/MF/224.643.708-35

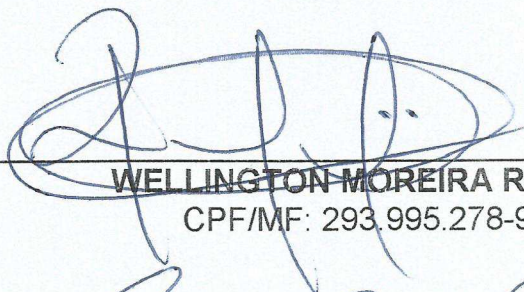
São Paulo, 14 de Julho de 2015.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO NASCIMENTO O4-TR10 em 14/07/2015 às 14:00:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006577-42-2015.8.26.0554 e código 8699BDB.

**DECLARAÇÃO DE POBREZA
NO SENTIDO LEGAL**
(Art. 4º Lei nº 1.060/50)

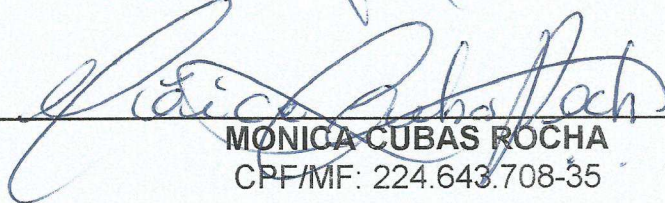
Eu, abaixo assinado, **WELLINGTON MOREIRA ROCHA**, brasileiro, casado, vendedor, portador da carteira de identidade RG nº 29.212.997-X, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 293.995.278-97, e **MONICA CUBAS ROCHA**, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade RG nº 35.765.747-0, expedida pela SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 224.643.708-35, ambos residentes e domiciliados na Rua África, nº 168, Parque Oratório, Santo André, Estado de São Paulo, CEP: 08320-580, **DECLARAMOS**, a quem possa interessar, para os devidos fins e na melhor forma de direito, nos termos do art. 4º, da Lei nº 1.060/50 combinado com o art. 1º da Lei 7.115/83 e art. 3º da Constituição do Estado de São Paulo, que não dispomos de meios financeiros suficientes para arcar com custas e despesas do processo, para defender nossos direitos e interesses até decisão final do processo, sem prejuízo de nossos próprios sustentos e de nossos familiares, por isto necessitamos da concessão dos benefícios da Assistência Judiciária Gratuita, por ser inteiramente de direito.

Assinatura: _____



WELLINGTON MOREIRA ROCHA
CPF/MF: 293.995.278-97

Assinatura: _____



MONICA CUBAS ROCHA
CPF/MF: 224.643.708-35

São Paulo, 14 de Julho de 2015.



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

DESPACHO

Processo Digital nº: **1006577-42.2015.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha e outro**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

1) Diga o(a) autor(a) sobre a contestação e eventuais documentos, no prazo de dez (10) dias.

2) No mesmo prazo, deverão as partes:

a) especificar as provas que pretendem produzir, justificando-se a pertinência, sob pena de indeferimento e preclusão; caso desejem a produção de prova testemunhal, deverão, desde logo, juntamente com a especificação de provas, ofertar o respectivo rol de testemunhas, com o depósito, quando o caso, das despesas necessárias para as intimações, sob pena de preclusão da referida prova oral;

b) manifestar se têm interesse na composição amigável da lide; nesse caso, deverão trazer aos autos petição de acordo para homologação judicial.

3) Int.

Santo André, 22 de julho de 2015.

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

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3a. VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SANTO ANDRÉ - SP

Processo nº 1006577-42.2015.8.26.0554

MARIA APARECIDA CARDOSO, por seu advogado que esta subscreve, nos autos da ação **ORDINÁRIA** que promove contra **WELLINGTON MOREIRA ROCHA E OUTRA**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa. oferecer sua RÉPLICA à peça contestatória e documentos acostados às fls. 83 e seguintes, para ao final requerer o quanto segue.

Cumpre assinalar, primeiramente, que os Requeridos agitam preliminares que pecam por manifesta inconsistência, voltadas para suposta inépcia da inicial (fls. 85 e segs.), alegada falta de interesse processual (fls. 87 e segs.) além de imaginada carência da ação por impossibilidade jurídica do pedido (fl. 89).

Razão não lhes assiste, por óbvio.

Quem tenta o exagerado manuseio da formalística processual realmente carece de legitimidade para discutir o mérito da causa.

***Inépcia da inicial por “ausência de documento essencial”?* (fl. 85)**

No tocante à pretendida inépcia da inicial por suposta “ausência de documento essencial” (alude-se a um “contrato preliminar escrito” que, no curioso entender dos Requeridos seria “obrigatório”) o argumento obviamente falece pela sua própria inconsistência.

Houve contratação preliminar oral com precificação clara e pagamento parcial realizado através de financiamento obtido pelos Requeridos junto à Caixa Econômica Federal (R\$200.000,00 – duzentos mil reais) e outra parcela de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) com o respectivo pagamento a ser feito **de imediato** mediante recursos próprios dos Requeridos, como se observa no instrumento às fls. 23 e seguintes.

Os Requeridos, no uso de extremada má fé, pretendem *desvirtuar* a real forma de pagamento combinada entre as partes (como se vê à fl. 41), **mas não negam, por mais que tentem tergiversar na peça contestatória, a obrigação em aberto no tocante aos cento e cinquenta mil reais a serem pagos com seus próprios recursos**, como se vê no mesmo documento à fl. 41 (no que foram imediatamente refutados pela Requerente, como ali se vê). ***Mas a especiosa “sagacidade” de que procuraram se valer acaba por concretizar prova contrária aos seus interesses no tocante à existência da contratação preliminar e da parcela da obrigação ainda em aberto.***

Daí estar devidamente instruída a inicial com toda a documentação a lastrear o pedido, não só através das peças documentais ora invocadas, mas da restante documentação trazida pela Requerente, inclusive as notificações **com aviso de recebimento** que ficaram sem resposta.

***“Falta de interesse processual”?* (fl. 87 e segs.)**

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

É sabido que há interesse de reclamar a atividade jurisdicional do Estado quando se faz necessário que este tutele o interesse primário, que de outra forma não se verá protegido.

Por isso mesmo, o interesse de agir se confunde com a necessidade de se obter o interesse primário ou o direito material através dos órgãos jurisdicionais.

Ora, a Requerente vem tentando obter junto aos Requeridos o pagamento com o qual estes se comprometeram, tendo buscado antes a via extrajudicial no sentido de se obter uma composição amigável, como se vê nos documentos às fls. 43 e seguintes.

Mas os Requeridos simplesmente ignoraram as cobranças (e silenciaram a respeito do teor das mesmas no momento em que instados a manifestar-se via notificação com “A.R.”, só agora comparecendo com suas tergiversações que expressam notória má fé na sua resistência processual).

A Requerente via os Requeridos, seus antigos inquilinos, como pessoas de confiança; agora vê desconstruídos os perfis neles vislumbrados.

Foi por confiar nos Requeridos que a Requerente se viu confiante quanto à realização do pagamento pelos mesmos e se permitiu procurar imobiliária para aquisição de outro imóvel para si, na certeza de que para tanto não precisaria comprometer sua renda, **o que sempre foi do conhecimento dos Requeridos e será devidamente comprovado inclusive mediante prova oral.**

Por mais que os Requeridos **simulem “desconhecer” o caráter “casado” das operações e tentem “desvincular” uma da outra** (e também neste caso MENTEM VERGONHOSAMENTE), o fato é que a Requerente louvou-se na contratação com os Requeridos para efetuar o

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

pagamento da “entrada” e comprometer-se com o restante em até 60 dias (ou seja, até 21 de abril de 2014) em uma única parcela contra a escritura, QUANDO ESPERAVA JÁ TER RECEBIDO O VALOR INTEGRAL DA VENDA DO IMÓVEL FEITA AOS REQUERIDOS.

Considerando a urgência da situação, já que a Requerente havia entabulado um negócio “casado” com a venda do seu imóvel aos inquilinos, foi acordado amigavelmente **que se apressaria ao máximo a liberação do financiamento**, inclusive com a assinatura do documento de transferência junto à Caixa Econômica Federal ocorrida em 15 de abril de 2014, pelo valor ali definido de R\$ 360.000,00. (fls. 23 e seguintes)

Após a aprovação do valor financiado aos Requeridos e descontado o valor de quitação de saldo de financiamento que existia sobre o imóvel a eles vendido, foi repassado à Requerente o valor líquido de R\$ 177.000,00 (cento e setenta e sete mil reais), porém, repita-se, **sem que tivesse havido a quitação concomitante do saldo devedor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) a serem pagos pelos Requeridos com seus recursos próprios.**

As cobranças da Requerente foram inúmeras, incluindo-se aquela formalizada às fls. 43 e seguintes, sem que os Requeridos oferecessem resposta.

Surpreendida pela manobra dos Requeridos e tendo comprado outro imóvel para seu uso, a Requerente, sem abrir mão da cobrança agora lamentavelmente convertida em demanda judicial, viu-se na contingência de RENEGOCIAR a dívida junto ao proprietário da casa que havia comprado confiando no recebimento total do preço que havia combinado com os ora Requeridos; através de aditamento contratual celebrado em 05 de maio de 2014, e contando com a compreensão e boa vontade do vendedor, a Requerente conseguiu renegociar o saldo devedor em 12 parcelas mensais, como se vê às fls. 37 e seguintes.

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

MM Juiz, o único e inesperado “risco” inerente à operação casada aqui referida (são os Requeridos que insistem no uso da palavra “risco” em sua peça contestatória) consistiu no fato da Requerente *ter confiado em pessoas que ocultaram habilmente a própria má fé.*

Dir-se-ia tratar-se do risco inerente a quem projeta nos outros a sua própria boa fé...

Os Requeridos na verdade **não negam, por mais que tergiversem e abusem dos sofismas e do formalismo processualístico, a obrigação de pagarem R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) à Requerente.** Eles apenas **tentam desvirtuar a forma do correspondente pagamento,** como se vê na mensagem via “facebook” com a INDECOROSA proposta de pagamento estampada à fl. 41, por meio da qual se propuseram a **humilhar** a Requerente, iludida na sua boa fé, com um parcelamento ABSOLUTAMENTE INACEITÁVEL de uma obrigação que deveria ter sido honrada de imediato.

Alegar, com malicioso formalismo, que a “quitação” quanto à verba de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) estaria “embutida” na escritura às fls. 23 e seguintes constitui subterfúgio que a própria CONFISSÃO fincada pelo Requerido Wellington na mensagem à fl. 41 acaba por desconstruir!

Some-se a isso o fato de que A CONTESTAÇÃO NÃO VEIO ACOMPANHADA DE **ABSOLUTAMENTE NENHUMA PROVA DE QUITAÇÃO DO VALOR AQUI PLEITEADO.** Nenhum recibo, nenhum comprovante de depósito bancário ou transferência eletrônica de fundos; nenhuma cópia de cheque; BEM COMO SEQUER DE ALGUMA PROVA QUE COMPROVASSE AO JUÍZO QUE OS REQUERIDOS **DISPUNHAM DO DINHEIRO PARA PAGAMENTO DOS VALORES DEVIDOS,** coisa que ao que parece não tinham. ESSES SÃO OS FATOS, E CONTRA FATOS NÃO HÁ ARGUMENTOS.

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Por seu turno, no documento de fls. 41 e seguintes, **EM CONVERSA TROCADA APÓS A ASSINATURA DA ESCRITURA, IMPORTANTE FRISAR**, se vê que, no uso de condenável má fé, os Requeridos tiveram o desprante de tentar forjar na Requerente um caritativo “sistema financeiro habitação” por meio do qual pudessem permanecer na mesma residência **agora sem a obrigação do aluguel mensal** e a pagarem, a seu bel-prazer, suaves prestações anuais com a primeira parcela a vencer no ano seguinte à assinatura da escritura (fls. 23 e seguintes)! No exercício de sórdida “esperteza”, acabam por insultar a inteligência alheia!

De qualquer modo, a farsa perpetrada pelos Requeridos via *facebook* denuncia a falácia dos seus próprios urdidores: a confrontação da mesma com a restante documentação trazida pela Requerente, sobretudo o instrumento no qual formalizada a venda (fls. 23 e seguintes) **corrobora** a existência do contrato preliminar e da obrigação a ser cumprida com recursos próprios ainda em aberto - que os Requeridos tentam **desvirtuar, mas não podem – e na verdade nem tentam efetivamente - negar**.

Impossibilidade jurídica do pedido? (fl. 89)

Que seja perdoada a excessiva informalidade, MM Juiz, mas o desprante, a “cara de pau” dos Requeridos se reproduz também na articulação das preliminares invocadas em sua peça defensiva.

Dizer que o pedido formulado pela Requerente é “juridicamente impossível” atinge as raias do absurdo. Chega a ser ofensivo de tão inconsequente.

Possibilidade jurídica do pedido é a admissibilidade em abstrato do provimento requerido segundo as normas vigentes.

O cerne da questão não reside na efetiva previsão abstrata da lei, mas *na não proibição ao pedido formulado*. **Se não há proibição legal, existe a possibilidade jurídica do pedido**.

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

A cobrança de dívida de jogo, por exemplo, constituiu hipótese clássica de pedido juridicamente inadmissível por expressa vedação legal, do mesmo modo a hipotética cobrança judicial de remuneração pelo assassinato de outrem, além de outras hipóteses igualmente aberrantes.

Pergunta-se: onde os Requeridos enxergam a vedação em abstrato ao pedido contido na exordial? Por mais que tergiversem, eles não o demonstram porque tal alegação é absolutamente desprovida de fundamento e não cabe à Requerente ficar a discutir a “lógica do absurdo”!

Aliás, dentre os fundamentos que lastreiam a pretensão da Requerente no tocante ao pagamento imediato da verba a que se comprometeram os Requeridos mediante seus recursos próprios, pode-se destacar o disposto no artigo 331 do Código Civil Brasileiro:

“Art. 331. Salvo disposição legal em contrário, não tendo sido ajustada época para o pagamento, pode o credor exigir-lo imediatamente”

Trata-se, no caso, da chamada “obrigação pura”, na qual as partes não estipulam prazo para pagamento e, com isso, abre-se a exigibilidade imediata (*as obrigações “impuras” ou a termo apresentam prazo fixado, com sua estrutura sendo desvirtuada justamente pelo estabelecimento de um prazo para cumprimento*).

A obrigação “pura” é exigível de imediato, a menos que sua execução tenha que ser feita em local diverso ou dependa de tempo (ou se a lei expressamente dispuser de outro modo).

Os Requeridos tentam forjar uma “quitação” a este respeito na escritura às fls. 23 e seguintes? Pois esclareçam desde já o modo como teriam efetuado o elucubrado pagamento, de onde teriam provindo os recursos com os quais teriam honrado hipoteticamente sua obrigação, como o teriam feito; por intermédio de cheque? Mediante escambo? *In cash?* (*certamente não haverá limite para invenções*). **Escusado dizer que a**

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Requerente, com toda a certeza, não aceitou o veículo “Celta” com inúmeras prestações por pagar, acintosamente oferecido pelo Requerido Wellington nas mensagens à fl. 41 e seguintes.

Infelizmente, é certo que os Requeridos vêm postergando a solução da questão e agora “ornamentam” sua ilícita resistência com manifestação carregada de inegável má fé. Como “premio” para tão inaceitável embuste, eles estão agora a viver na mesma casa adquirida com pagamento apenas parcial e dispensados do aluguel! E a passear com o carro zero oferecido à Requerente à fl. 41 com as prestações por pagar!

No final de 2014, após inúmeras trocas de e-mails e outras tentativas, chegou a ser tentada a formulação de um documento para acerto conforme minuta trazida às fls. 46 e seguintes, dentro de condições mais ou menos razoáveis para as partes, **como última tentativa para impedir o recurso ao poder Judiciário**, mas como de outras vezes, os requeridos quedaram-se inertes e nada assinaram, tratando a Requerente com desprezo, como se nada devessem, em um comportamento moralmente indefensável!

Assim sendo, depois de vários contatos amigáveis, inclusive mediante notificação com “A.R.”, reuniões, propostas de acordo, sem qualquer solução, lamentavelmente a via judicial restou como a única a ser trilhada.

A contestação oferecida pelos Requeridos é, ela sim, inepta, revela a tentativa de instrumentalização do processo judicial para obtenção de fim ilícito (o descumprimento de uma obrigação mediante abuso da boa fé alheia), razão pela qual não goza de amparo jurídico.

A Requerente reitera, assim, todas as razões e requerimentos formulados na exordial.

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Em atenção ao determinado por V. Exa. à fl. 112, a autora requer o AFASTAMENTO de todas as preliminares levantadas, com conseqüente não colhimento das mesmas, reiterando-se aqui no mais o pedido de integral procedência para a demanda, com a condenação dos Requeridos no efetivo pagamento do saldo devedor de R\$ 150.000,00, acrescido de juros de mora e correção monetária DESDE 15 DE ABRIL DE 2014, bem como no ressarcimento dos valores despendidos a maior em razão da novação contratual para pagamento do imóvel adquirido pela Requerente em sobre preço nos moldes declinados na exordial, além dos encargos do empréstimo bancário efetuado em razão dos problemas criados pelos Requeridos e dos DANOS MORAIS suportados pela Requerente, sem prejuízo das demais cominações de estilo.

Termos em que,
P. deferimento.

Santo André, 10 de agosto de 2015.

JORGE FERNANDES LAHAM
OAB/SP nº 81.412

ANTONIO CARLOS ALVES PEREIRA
OAB/SP nº 111.205


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

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

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

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

Processo Digital nº: **1006577-42.2015.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha e outro**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

1. As circunstâncias da causa indicam ser improvável a obtenção de conciliação, razão pela qual dispense a audiência de conciliação, com fundamento no art. 331, § 3º do Código de Processo Civil.

2. **Afasto** a preliminar de ausência de juntada de documentos indispensáveis à propositura da ação.

Apenas os documentos indispensáveis à propositura da ação devem ser produzidos com a petição inicial, os demais podem ser juntados posteriormente e devem ser conhecidos por ocasião da sentença, de tal modo que não repercutem na análise de questão que antecede ao mérito.

“Somente os documentos tidos como pressupostos da causa é que devem acompanhar a inicial e a defesa. Os demais podem ser oferecidos em outras fases e até mesmo na via recursal, desde que ouvida a parte contrária e inexistentes o espírito de ocultação premeditada e o propósito de surpreender o juízo” (RSTJ 14/359).

3. **Afasto** a preliminar de inépcia da petição inicial.

A petição inicial atendeu adequadamente os requisitos do art. 282 do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

Código de Processo Civil e não padece de nenhum dos vícios previstos no art. 295, parágrafo único do Código de Processo Civil. Ademais, a petição inicial descreve adequadamente os fatos e há a correta especificação dos pedidos, não havendo nenhum prejuízo à defesa do réu ou à prestação jurisdicional.

Assim:

“A petição inicial só deve ser indeferida, por inépcia, quando o vício apresenta tal gravidade que impossibilite a defesa do réu, ou a própria prestação jurisdicional” (STJ – 3ª T. – REsp 193.100, Min. Ari Pargendler – j. 15.10.01 – DJU 4.2.02).

“1. Suficiente a exposição dos fatos, claro o fito do autor, evidenciando que a parte ré, bem compreendendo a demanda, sem prejuízo e com amplitude, exercitou a defesa, estabelecendo-se o contraditório, a petição inicial não deve ser reconhecida como inepta. 2. A petição, formalmente defeituosa, pode ser emendada ou completada por determinação judicial ou, espontaneamente, nesta hipótese, antes da citação. 3. O indeferimento sumário destrói a esperança da parte e obstaculiza o acesso à via judicial, constituindo desprestígio para o Judiciário” (STJ – 1ª T. – REsp 170.202/SP – Rel. Min. Milton Luiz Pereira – j. 9.6.98, DJ 24.10.1998 – RSTJ 110/96).

4. **Afasto** as preliminares relacionadas ao interesse processual.

A ilegitimidade das partes e as condições da ação, de acordo com a doutrina, “*são aferidas no plano lógico e da mera asserção do direito, e a cognição a que o Juiz procede consiste em simplesmente confrontar a afirmativa do autor com o esquema abstrato da lei. Não se procede, ainda, ao acerto do direito afirmado*” (Kazuo Watanabe Da Cognição no Processo Civil, São Paulo, RT 1986, p.69).

Já no entender de Barbosa Moreira:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

“O exame da ilegitimidade - como o de qualquer das `condições da ação´ - tem de ser feito com abstração das possibilidades que, no Juízo de mérito, vão deparar-se ao julgador: a de proclamar existente ou a de declarar inexistente a relação jurídica que constitui a res in judicium deducta. Significa isso que o órgão judicial, ao apreciar a legitimidade das partes, considera tal relação jurídica in statu assertionis, ou seja, a vista do que se afirmou. Tem ele de raciocinar como quem admita, por hipótese, e em caráter provisório, a veracidade da narrativa, deixando para a ocasião própria (o Juízo de mérito) a respectiva apuração, ante os elementos de convicção ministrados pela atividade instrutória” (Temas de Direito Processual, 1ª Série, 2ª Edição, São Paulo, 1988, p. 200).

A autora alega a existência de uma dívida não paga pelo réu, o qual, por sua vez, resiste ao pedido, logo, havendo conflito de interesses qualificado pela pretensão resistida e sendo a ação o meio jurídico adequado para a análise do pedido, está caracterizado o interesse processual, decorrente do binômio necessidade e adequação.

5. Afasto a preliminar de impossibilidade jurídica do pedido.

Conforme ensina Liebman:

“A possibilidade jurídica é a admissibilidade, em abstrato, do provimento pedido, segundo as normas vigentes no ordenamento nacional”.

Cândido Rangel Dinamarco ensina que tal condição deve ser examinada, em regra, em termos negativos:

“Há impossibilidade jurídica quando o Estado, sem levar em conta as características peculiares da situação jurídica concreta, nega aprioristicamente o poder de ação ao particular, seja tendo em vista a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

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

natureza do pedido ou da causa petendi, seja em consideração às prerrogativas de uma das partes”.

Nesse sentido também a jurisprudência:

“Por possibilidade jurídica do pedido entende-se a admissibilidade da pretensão perante o ordenamento jurídico, ou seja, previsão ou ausência de vedação, no direito vigente, do que se postula na causa” (STJ – RT 652/183).

“Impõe-se não confundir a impossibilidade jurídica do pedido com o *meritum causae*. Em tese, nada impede ao contratante postular em juízo o adimplemento de determinada prestação que afirma decorrente do contrato. Se a obrigação existe, ou não, é questão a ser julgada no momento processual oportuno, o da sentença” (STJ – 4ª T. – Ag. 33.416-2 – AgRg. Min. Athos Carneiro, j. 26.4.93, DJU 10.5.93).

Deste modo, como não há vedação legal à pretensão exposta na petição inicial, não há impossibilidade jurídica do pedido.

6. **Fixo** os seguintes pontos controvertidos: a) a existência da dívida remanescente pela aquisição do imóvel pelo réu; b) a existência de danos materiais e morais e o nexo de causalidade com eventual inadimplemento do réu.

7. Passo a ordenar a produção da prova.

Os réus não requereram provas adicionais (pg. 114/116).

Embora duvidoso possa o FACEBOOK prestar as informações pleiteadas pela autora, **defiro** a expedição do ofício requerido a pg. 126/127, incumbindo à autora imprimir e encaminhar, sob pena de preclusão.

Quanto à prova oral, aguarde-se a resposta ao ofício e, em seguida, deliberarei sobre sua necessidade.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

Intime-se.

Santo André, 17 de agosto de 2015.

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

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA DOUTA 03ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/ SP.**

**Processo nº. 1006577-42.2015.8.26.0554
Ordinário – 03ª Vara Cível**

WELLINGTON MOREIRA ROCHA e MONICA CUBAS ROCHA, por seu advogado e bastante procurador, nos autos do processo em epígrafe que lhe move **MARIA APARECIDA CARDOSO**, vem, mui respeitosamente, à presença ilustre de V. Exa., em atendimento ao r. despacho de fls. 166, **INFORMAR que está ciente da Manifestação de fls. 137/146.**

No mais, **os Réus REQUEREM DIGNE-SE V. EXA., DE APRECIAR O PEDIDO DE JUSTIÇA GRATUITA,** e ante o fato de estarem passando por dificuldades financeiras, quase não logrando êxito em apurar rendimento suficiente a fim de propiciarem os seus próprios sustentos, assim como de seus familiares, muito menos para fazer frente às despesas judiciais para defender seus direitos, com fundamento no disposto no art. 4º, da Lei nº 1.060/50, combinado com o inciso II, do art. 4º, da Lei nº 9.289/96, **e considerando que o Réu WELLNGTON é**

SERGIO NASCIMENTO
ADVOGADO

vendedor, que não possui vínculo empregatício e considerando que a Ré MÔNICA é do lar e NÃO POSSUI RENDIMENTOS, conforme comprovação de fls. 105/111, deferir aos Réus os Benefícios da Justiça Gratuita, para que estes possam defender seus direitos e preservar seus interesses, até decisão final da demanda.

Termos em que, com a compreensão necessária
Pede e espera Deferimento.
São Paulo, 21 de Setembro de 2015.

SÉRGIO NASCIMENTO
OAB/ SP 193.758
(assinado digitalmente)



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

DESPACHO

Processo Digital nº: **1006577-42.2015.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha e outro**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

Fls. 170/171: Para análise do pedido de justiça gratuita, providencie os réus a juntada de sua última declaração de imposto de renda, no prazo de 10 dias, sob pena de indeferimento.

Oportunamente tornem conclusos para deliberação conjunta acerca das demais petições.

Int.

Santo André, 29 de setembro de 2015.

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

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11)
4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1006577-42.2015.8.26.0554**
Classe - Assunto **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**
Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
Requerido: **Wellington Moreira Rocha e outro**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

Defiro aos réus os benefícios da justiça gratuita. Anote-se.

Para audiência de instrução, debates e julgamento, designo o **dia 02 de março de 2016, às 14h20m**. Intimem-se as partes, os réus inclusive para prestar depoimento pessoal, e seus advogados.

Intimem-se as testemunhas arroladas pela autora às fls. 126/128.

Int.

Santo André, 24 de novembro de 2015.

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

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

Processo Digital nº: **1006577-42.2015.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha e outro**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

MARIA APARECIDA CARDOSO ingressou com ação contra **WELLINGTON MOREIRA ROCHA** e **MÔNICA CUBAS ROCHA**. Alega, em síntese, que, no início de 2014, ajustou com os réus a venda de um apartamento pelo valor de R\$ 350.000,00, sendo R\$ 200.000,00 por financiamento junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e R\$ 150.000,00 com recursos próprios dos réus no ato da lavratura da escritura. Acertados os valores e prazos, a autora procurou outro imóvel para compra com os recursos que receberia dos réus. Ocorre que os réus não quitaram os R\$ 150.000,00 restantes, obrigando a autora a renegociar a dívida que assumiu com terceiro. Os réus efetuaram propostas para quitação da dívida, mas vem postergando o cumprimento da obrigação, prejudicando a autora, que se viu obrigada a contrair empréstimos bancários para quitar as obrigações relacionadas ao imóvel que adquiriu. Foram tentadas propostas para composição, mas não houve sucesso. Alegou que sofreu danos materiais relacionados aos encargos e juros do empréstimo que efetuou para comprar sua nova casa, além da majoração do preço do imóvel, além de danos morais. Requereu a procedência da ação para condenar os réus ao pagamento do saldo devedor, além de indenização por danos materiais e morais (pg. 01/08).

Citados, os réus apresentaram contestação a pg. 83/102, com preliminares. No mérito, aduziram, em resumo, que as partes assiam o instrumento particular de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia, pelo qual outorgaram ampla e irrevogável quitação, com cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade. Alegaram que a aquisição de outro bem não é oponível contra os réus e que a autora concordou em receber a diferença de preço da forma e condições que os réus pudessem pagar, visto que o negócio foi baseado na confiança. Alegaram também que não existe contrato que estabeleça obrigações entre



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

as partes, salvo aquele firmado com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Defenderam a ausência de culpa. Impugnaram a existência de danos materiais e morais. Requereram a improcedência da ação.

Réplica a pg. 117/125.

Decisão saneadora a pg. 129/133.

Expedido e respondido o ofício a pedido da autora, foi designada audiência de instrução, debates e julgamento, na qual foram tomados os depoimentos pessoais dos réus e inquirida uma testemunha arrolada pelos autores. As partes manifestaram-se em debates, tendo sido declarada encerrada a instrução processual (pg. 200/201).

O Relatório.

DECIDO.

A ação é **procedente em parte**.

O negócio jurídico de venda e compra do imóvel foi celebrado entre as partes com base na confiança existente entre vendedora e compradora, sem qualquer cuidado de instrumentalizar o preço e condições de pagamento, daí a insegurança jurídica e os percalços advindos do cumprimento parcial das obrigações assumidas pelos réus, compradores.

A insegurança jurídica se refere ao fato de ter sido celebrado contrato de financiamento com alienação fiduciária em garantia com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL pelo valor de R\$ 200.000,00 (pg. 23/36), pelo qual a autora outorgou aos réus plena e irrevogável quitação, transmitindo em favor deles a posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel vendido (cláusula 1.1). A considerar apenas o contrato celebrado com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, não haveria saldo devedor a ser cobrado.

Não obstante, os réus admitem expressamente a existência de saldo devedor, seja na contestação (pg. 94), seja no depoimento pessoal, em que ambos confessaram a



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

existência da dívida no valor de R\$ 150.000,00, decorrente do saldo devedor do preço originalmente ajustado com a autora de R\$ 350.000,00.

Da existência da dívida, não há dúvida. Resta saber as condições de pagamento da obrigação em questão e, especialmente, se os réus estão em mora.

Nada há nos autos que indique o acerto de que os réus quitariam a parcela de R\$ 150.000,00 de uma só vez no ato da outorga da escritura. Em primeiro lugar, a condição econômica dos réus, com quatro financiamentos (três veículos e o imóvel adquirido da autora), conforme declaração de imposto de renda juntada, contraria essa possibilidade, haja vista o elevado valor a ser quitado; em segundo lugar, pelo diálogo constante de pg. 41/42, assume-se que a promessa de pagamento à vista do saldo remanescente jamais existiu.

Do que se depreende do conjunto probatório, as partes acertaram que o valor de R\$ 150.000,00 seria pago em parcelas, mas não lograram consenso na quantidade de parcelas e prazo para pagamento.

Nem por isso, todavia, os réus deixam de estar em mora. A falta de acerto sobre o pagamento do saldo remanescente não implica na possibilidade de quitar a dívida em prazo futuro e incerto. Passados quase dois anos da venda do imóvel, os réus nada pagaram do saldo remanescente, consoante admitiram em seus depoimentos pessoais, logo, devem ser considerados em mora a partir do momento em que foram citados na ação de cobrança.

Com relação ao pedido de dano material, não há direito a ser reconhecido em favor da autora.

A autora precipitou-se ao celebrar o contrato pelo qual adquiriu imóvel, pois foi celebrado em 21 de fevereiro de 2014 (pg. 14/18), quando nem mesmo o financiamento com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL havia sido aprovado em favor dos réus, logo, não poderia presumir que teria os recursos suficientes para quitar a parcela de R\$ 215.000,00 em 21 de abril de 2014 (60 dias contados da assinatura do instrumento – cláusula segunda, alínea "b" - pg. 15), mormente quando haveria necessidade também do aporte de parte dos R\$ 150.000,00 devidos pelos réus.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

Ainda que tenha sofrido prejuízo com o adendo contratual de pg. 37/39, como naquela ocasião sequer havia logrado sucesso em acertar com os réus a forma de quitação do saldo remanescente, não há nexos de causalidade entre o prejuízo sofrido e a omissão dos réus em quitar o saldo devedor.

Por outro lado, a configuração de danos a esfera moral exige a dor, o sofrimento, a angústia profunda. Desta forma, o ilícito praticado deve revestir-se de relevância e gravidade, sob pena de colocar-se no mesmo patamar os desgostos ou incômodos decorrentes da convivência social. O ato praticado deve, portanto, atingir bens personalíssimos da autora, já que o mero dissabor ou desconforto não são aptos a ensejar o dever de indenizar.

No presente caso, houve apenas o mero dissabor pelo descumprimento contratual, o que não se reveste de gravidade apta a implicar na existência de dano moral.

Nesse sentido:

“O inadimplemento do contrato, por si só, pode acarretar danos materiais e indenização por perdas e danos, mas, em regra, não dá margem ao dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. Embora a inobservância das cláusulas contratuais por uma das partes possa trazer desconforto ao outro contratante – e normalmente o traz – trata-se, em princípio, do desconforto a que todos podem estar sujeitos, pela própria vida em sociedade. Com efeito, a dificuldade financeira, ou a quebra da expectativa de receber valores contratados, não tomam a dimensão de constranger a honra ou a intimidade, ressalvadas situações excepcionais” (STJ – 4.ª T. – REsp 202.564 – Rel. Sálvio de Figueiredo Teixeira – j. 02.08.2001 – DJU 01.10.01 e RSTJ 152/392).

“Civil. Dano Moral – O inadimplemento contratual implica a obrigação de indenizar os danos patrimoniais; não, danos morais, cujo reconhecimento implica mais do que os dissabores de um negócio frustrado. Recurso especial não conhecido” (STJ – 3.ª T. – REsp 201.414 – Rel. Ari Pargendler – DJU 05.02.2001). Por fim, como cada parte sucumbiu igualmente em suas pretensões, as verbas de sucumbência



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

devem ser repartidas igualmente, compensando os honorários advocatícios, a teor do art. 21 do Código de Processo Civil. Esclareço que a igualdade refere-se ao direito reconhecido e ao recusado, independentemente do valor da pretensão acolhida ou afastada. Nesse sentido: STF – 2ª Turma, AI 343.841-2 – DF, rel. Min. Maurício Correa, j. 20.11.01, negaram provimento v.u., DJU 5.4.02, p. 45 e a Súmula 306 do Superior Tribunal de Justiça (“Os honorários advocatícios devem ser compensados quando houver sucumbência recíproca, assegurado o direito autônomo do advogado à execução do saldo sem excluir a legitimidade da própria parte”).

“Havendo pedido de indenização por danos morais e por danos materiais, o acolhimento de um deles com rejeição do outro, configura sucumbência recíproca” (STJ – 2ª Seção, ED no REsp 319.124, rel. Min. Pádua Ribeiro, j. 18.10.04, não conheceram, v.u,m DJU 17.12.04, p. 410).

Ante o exposto, *julgo procedente em parte* a ação para **condenar** os réus solidariamente ao pagamento da quantia de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), valor que deverá ser atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo desde 15 de abril de 2014 e acrescido de juros moratórios legais de 1% ao mês desde a citação. Em razão da sucumbência recíproca, cada parte arcará com 50% das custas e despesas processuais, compensando-se as verbas honorárias, nos termos do art. 21 do Código de Processo Civil.

P.R.I.

Santo André, 02 de março de 2016.

Flávio Pinella Helaehil
 Juiz de Direito

**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 0150/2016, foi disponibilizado na página 766/771 do Diário da Justiça Eletrônico em 10/03/2016. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Sérgio Nascimento (OAB 193758/SP)

Sílvia Aparecida Nascimento (OAB 225526/SP)

Jorge Fernandes Laham (OAB 81412/SP)

Teor do ato: "Ante o exposto, julgo procedente em parte a ação para condenar os réus solidariamente ao pagamento da quantia de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), valor que deverá ser atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo desde 15 de abril de 2014 e acrescido de juros moratórios legais de 1% ao mês desde a citação. Em razão da sucumbência recíproca, cada parte arcará com 50% das custas e despesas processuais, compensando-se as verbas honorárias, nos termos do art. 21 do Código de Processo Civil. P.R.I. - Custas de preparo para eventual recurso de apelação: dois por cento (4%) sobre o valor da(s) causa(s), devidamente atualizado(s) até a data do efetivo pagamento, ou cinco (05) Ufesp's (por causa), se incidir a hipótese do artigo 4º, § 2º, da mesma Lei, caso o pedido seja condenatório, o valor do preparo deverá ser calculado sobre o valor fixado em sentença, se for líquido, ou, se ilíquido, sobre o valor fixado equitativamente pelo Juiz para esse fim, observado o disposto no § 1º, do artigo 4º da citada.- "

Santo André, 10 de março de 2016.

Aparecida Maciel Gomes Maciente
Escrevente Técnico Judiciário

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3a. VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SANTO ANDRÉ - SP

Processo nº 1006577-42.2015.8.26.0554

MARIA APARECIDA CARDOSO, por seu advogado que esta subscreve, nos autos da ação **ORDINÁRIA** que promove contra **WELLINGTON MOREIRA ROCHA E OUTRA**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., não se conformando com a totalidade da r. sentença de fls. 202/206, da mesma APELAR, o que faz com base nas razões de fato e de Direito articuladas em anexo.

Esclarece, outrossim, que deixa de recolher as custas recursais, em razão de ser a autora beneficiária da JUSTIÇA GRATUITA, conforme decisão de fls.

Requer, finalmente, que processado o presente recurso e cumpridas as formalidades legais, sejam os autos encaminhados à apreciação da Superior Instância.

Termos em que,

P. Deferimento.

Santo André, 22 de março de 2016.

JORGE FERNANDES LAHAM

OAB/SP-81.412

- RAZÕES DE RECURSO DA AUTORA

EGRÉGIO TRIBUNAL

COLENDIA CÂMARA

Trata-se de ação de cobrança de valores combinados em venda de imóvel e não pagos pelos apelados, no montante de R\$ 150.000,00, bem como de pedido de condenação em danos morais no valor de R\$ 15.000,00 e danos materiais no montante de R\$ 5.400,00, conforme explanado na inicial e no seu respectivo aditamento, perfazendo o total do valor da causa o montante de R\$ 170.000,00.

No entanto, o MM Juiz “a quo”, ao sentenciar o feito, acatou somente a pretensão condenatória no pagamento da diferença de perco não paga de R\$ 150.000,00, não acolhendo os valores de danos morais de R\$ 15.000,00 e de danos materiais de R\$ 5.400,00, e em razão disso determinou a sucumbência recíproca, conforme a sentença ora recorrida.

Ocorre que a autora-apelante não pode concordar com a totalidade da decisão preferida, na medida em que a não condenação em danos morais e materiais constitui uma situação inaceitável, bem como a aplicação do entendimento de sucumbência recíproca também não encontra guarida na realidade dos fatos, senão vejamos.

DOS DANOS MORAIS E MATERIAIS

Ficou confirmado nos autos tanto documentalmente como pela oitiva de testemunha da autora em audiência, que o acréscimo de valores na

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

compra do imóvel por parte da apelante, em uma “operação casada” com a venda do imóvel objeto desta lide, só ocorreu em razão da não quitação do valor de R\$ 150.000,00 a tempo e hora, como fora estabelecido, por parte dos apelados. Isso inclusive é reconhecido na própria sentença apelada, conforme primeiro parágrafo de fls. 205; porém, a sentença recorrida entendeu que não haveria nexos causal entre as situações, apesar das provas produzidas.

Ocorre que as provas apresentadas e colhidas demonstram a conexão dos dois negócios jurídicos, que levaram aos prejuízos apontados.

Assim sendo, deverá ser reconhecido o nexos causal, bem como o vínculo direto entre o prejuízo sofrido pela apelante e a inadimplência dos apelados, o que ora se requer, por ser de Direito.

Quanto aos danos morais, em que pese o entendimento do Juízo “a quo” de que se tratou de mero inadimplemento de contrato, o certo é que o histórico da ação deixa claro que o desgaste produzido na apelante foi enorme, fosse pela forma de agir dos requeridos, fosse pelo tempo que passava e passa até aqui, fosse pelos prejuízos financeiros ocorridos, e assim por diante. A angústia sofrida é presumida, ante uma situação de total constrangimento e impotência.

Assim sendo, não está se falando em mera inadimplência contratual, mas sim de uma situação angustiante, que teve de desaguar no Judiciário após várias tentativas de soluções amigáveis, inclusive conforme confessaram os requeridos em depoimento pessoal em audiência. Por outro lado, o valor pleiteado a tal título mostra-se bastante razoável, pois 10% do valor impago mostra-se coerente não só com a o prejuízo sofrido, como também com o caráter inibidor que deve ter tal condenação, no que se refere aos apelados, para que estes não tornem a agir da forma reprovável como ocorrido nestes autos, cujo teor fala por si.

Portanto, deverá ser revista a decisão monocrática não somente no que tange a questão dos danos materiais, como também nos danos morais, por ser de Direito.

QUANTO AOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

Também merece reforma a parte da decisão que determinou a compensação de honorários e o rateio das custas e despesas processuais, uma vez que nesse caso não atendeu o MM Juiz à legislação aplicável e à melhor jurisprudência, conforme se demonstra.

Inicialmente, restou demonstrado de forma clara que a intransigência dos apelados em chegar-se a um acordo extrajudicial (comprovado de forma documental e também em depoimento pessoal dos mesmos) foi determinante para o ajuizamento da ação, o que implica dizer que QUEM DEU CAUSA ao ajuizamento, foram os requeridos, ou seja, pelo princípio da CAUSALIDADE, inescusável a conclusão de que os apelados, tendo dado causa à ação, e sendo esta julgada procedente, deveriam ter sido condenados no pagamento de custas e honorários advocatícios.

Mas não somente por este aspecto deve ocorrer a condenação dos apelados no ônus da sucumbência, pois também ao analisarmos os valores envolvidos na lide, fica clara sua responsabilidade, senão vejamos.

O artigo 86 do novo CPC assim trata da questão de honorários em casos como o presente:

“Art. 86 - Se cada litigante for, ao mesmo tempo, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas.

Parágrafo Único - Se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários.” (grifamos)

Ora Eméritos Julgadores, contata-se no processo que o valor da causa era de R\$ 170.000,00, divididos em R\$ 150.000,00 relativos à parcela não paga EM PEDIDO QUE FOI ACOLHIDO PELO MM JUÍZO “A QUO”, com a condenação dos apelados em tal pagamento; R\$ 15.000,00 em danos morais e R\$

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

5.400,00 de danos materiais, pedidos estes que não foram acolhidos pelo juiz sentenciante, e que totalizam R\$ 20.400,00 (vinte mil e quatrocentos reais).

Como se verifica por simples cálculo matemático, do total dos valores envolvidos, a apelante sucumbiu apenas em **12% (doze por cento) do total envolvido na demanda**. Ora, pelo critério expressamente contido no parágrafo único do supra transcrito artigo 86 do novo CPC, é certo que a sucumbência se deu em PARTE MÍNIMA DO PEDIDO, tendo sido reconhecido nada menos do que **88% (oitenta e oito por cento) dos pedidos como procedente**.

Assim sendo, aplicando-se a legislação citada juntamente com o princípio da causalidade, é certo que deverão ser os apelados condenados no ônus da sucumbência, o que ora se requer, por ser de Direito.

DO PEDIDO

ANTE TODO O EXPOSTO, e invocando desde logo os doutos suplementos dos insignes Julgadores, pede e espera a apelada seja dado INTEGRAL PROVIMENTO ao presente recurso de apelação, revertendo-se a não condenação dos apelados no pagamento de danos morais e materiais constantes na ação, nos valores ali pleiteados, bem como CONDENANDO-SE expressamente os apelados no pagamento INTEGRAL das custas e honorários advocatícios, a serem arbitrados por esse Tribunal, pelas razões expostas, MANTENDO-SE no mais a decisão no que tange à condenação no pagamento dos R\$ 150.000,00 inadimplidos, da forma como constou.

Assim agindo, estará esse Egrégio Tribunal praticando mais um ato da tão almejada

JUSTIÇA!

Santo André, 22 de março de 2016.

JORGE FERNANDES LAHAM

OAB/SP-81.412



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA DOUTA 03ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/ SP.**

Processo nº. 1006577-42.2015.8.26.0554
Ordinário – 03ª Vara Cível

WELLINGTON MOREIRA ROCHA e MONICA CUBAS ROCHA, por seu advogado e bastante procurador abaixo assinado, nos autos do processo em epígrafe, que lhes move **MARIA APARECIDA CARDOSO**, vem mui respeitosamente, à presença ilustre de V. Exa., tendo em vista a r. sentença de fls. 202/206 que Julgou procedente em parte a lide, e com fundamento nos arts. 513 e seguintes do CPC, interpor o presente, **RECURSO APELAÇÃO**, consubstanciado nas razões anexas, às quais requer seja recebido no duplo efeito: Devolutivo e Suspensivo de acordo com o disposto 520 do CPC, e processado para que, remetido a instância *ad quem*, possa produzir a final, seus devidos e legais efeitos.

Outrossim, informam os Apelantes que deixam de recolher o preparo do Recurso por ser **BENEFICIÁRIOS DA JUSTIÇA GRATUITA**.

Termos em que,
Pede deferimento.
São Paulo, 22 de Março de 2016.

SÉRGIO NASCIMENTO
OAB/SP: 193.758
(assinatura digital)



RAZÕES DE APELAÇÃO

apresentadas por: **WELLINGTON MOREIRA ROCHA** e **MONICA CUBAS ROCHA**
Exmo. Sr. Dr. Juiz Desembargador Relator
e demais ilustres Julgadores;

Doutos Julgadores, tratam-se os autos de Ação Ordinária de Cobrança cumulada com Indenização por Danos Materiais e Morais movida pela Apelada em desfavor dos Apelantes, buscando a condenação dos Apelantes ao pagamento de saldo de preço de venda de imóvel, além de reparação dos danos materiais e morais que alega ter sofrido.

Em breve síntese, a Apelada alegou na exordial que era proprietária de Um Imóvel residencial, e que na data de 15 de Abril de 2014, vendeu o mesmo aos Apelantes, tendo firmado entre as partes o “*Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH*”, junto à Caixa Econômica Federal, cuja cópia anexou aos autos às fls. 23/36.

Informou que a Venda do Imóvel foi de R\$ 350.000,00 (Trezentos e Cinquenta Mil Reais), que seriam pagos da seguinte forma: R\$ 200.000,00 seriam pagos através de Financiamento Imobiliário junto à Caixa Econômica Federal, e o restante de R\$ 150.000,00 seriam pagos com recursos próprios.

Confessa a Apelada que **NÃO FOI ASSINADO** NENHUM CONTRATO PRELIMINAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA entre as partes, MAS APENAS O INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO junto ao agente financeiro.

A Apelada informou também, que adquiriu outro imóvel de terceiros em data anterior ao Contrato assinado entre as partes, onde assumiu compromissos e responsabilidades, e segundo alega, necessitava dos recebimentos da venda efetuada aos Apelantes.

Alegou por fim, que os Apelantes não cumpriram o acordado entre as partes, e não promoveram a quitação do saldo do preço da venda, acarretando danos e prejuízos segundo entende, por descumprimento de obrigações que **NÃO ESTÃO PREVISTAS EM CONTRATO**, ante à inexistência deste.



Ao final, a Apelada pleiteou a Condenação dos Apelantes ao pagamento da quantia de R\$ 150.000,00, além de danos materiais decorrentes de contrato de aquisição de imóvel, anterior ao contrato firmado entre as partes, bem como ressarcimento dos prejuízos com financiamento, também anterior aos fatos, e por fim, pleiteou indenização por danos morais.

Juntou documentos sem assinatura dos Apelantes, que foram devidamente impugnados, além de documentos que não possui validade alguma.

Citados os Apelantes apresentaram defesa e contestaram o pedido da Apelada, impugnando os documentos anexados aos autos, sem assinatura e aqueles que não possuem validade de prova. No Mérito, informaram a inexistência de Contrato de Compromisso entre as partes que os obrigassem a efetuar pagamento do saldo do preço, bem como, contestaram os pedidos de danos morais e materiais que se ocorreram, foi por culpa exclusiva da Apelada e de seus atos dos quais, não participaram os Apelantes. Ao final, pleitearam a Improcedência da lide.

A Apelada se manifestou sobre a defesa e repisou suas manifestações anteriores.

As partes manifestaram-se sobre provas e o Feito foi saneado, com designação de Audiência de Instrução para Oitiva de Testemunhas e Depoimento Pessoal dos Réus.

A Audiência de Instrução foi realizada, os Apelantes, ora Réus foram ouvidos e assim puderam relatar a versão dos fatos ocorridos com confirmação dos fatos delineados na peça Contestatória, bem como, esclareceram sobre a Inexistência de Contrato Particular de Compromisso entre as partes, rechaçando a existência ou ocorrência de danos em seus atos, e tudo o que foi realizado e contratado, o foram com conhecimento da Apelada, que inclusive transferiu a propriedade do Imóvel por livre e espontânea vontade, dando quitação feral, plena e irrevogável.

A Testemunha da Apelada ouvida em Juízo, pouco acrescentou ao conjunto probatório, pois não conhecia os Apelantes e também NÃO presenciou os ajustes contratuais entre Apelada e Apelantes.

Devidamente processada a lide, **adveio a R. Sentença, ora recorrida em parte, em que o Douto Magistrado “ad quo” JULGOU**



PROCEDENTE EM PARTE A LIDE, para Reconhecer a Existência do Saldo de preço da venda de imóvel com Condenação dos Apelados a pagar a quantia de R\$ 150.000,00 à Apelante. Por fim, afastou o pleito de Danos Materiais e Morais, por inexistência do nexó de causalidade entre os prejuízos sofridos e a omissão dos Réus, cuja r. sentença neste aspecto deve permanecer intacta.

Em que pese o respeito pelo douto descortino do ilustre Juiz “*a quo*”, mas com a r. sentença, ora recorrida em parte, que reconheceu a existência de saldo devedor em desfavor dos Apelantes, não podem conformar-se os mesmos, motivo pelo qual, diante das alegações abaixo transcritas, requerem seja reformada através de v. decisão deste E. Corte de Justiça.

Destarte, em que pesem os esforços da Apelada, mas a presente ação não deve prosperar, como ficará demonstrado abaixo, uma vez que fadada ao insucesso e fundamentadas em alegações inverídicas e descabidas.

III – DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

DO PROVIMENTO DO RECURSO DE APELAÇÃO

Doutos Julgadores, Primeiramente importante destacar que os fatos narrados pela Apelada na exordial não guardam relação com o Contrato assinado com os Apelantes na data de 15 de Abril de 2014.

A Apelada alegou que os Apelantes causaram prejuízos a esta por conta de inadimplência que se sequer está prevista regularmente em contrato, já que não contrato de compromisso assinado entre as partes, não havendo obrigações ou prazos para cumprimento.

Não bastasse, a aquisição de imóvel pela Apelada com terceiros, se deu 54 (Cinquenta e Quatro) dias ou aproximadamente 02 (dois meses) antes da assinatura do Contrato de Compra e Venda de Imóvel assinado com os Apelantes em 15/04/2014, razão pela qual NÃO PODE IMPUTAR AOS APELANTES RESPONSABILIDADES E COMPROMISSOS QUE ELA (APELADA) ASSUMIU antes de assinar contrato com os Apelantes.

Os Apelantes por suas vezes, DESCONHECIAM A COMPRA DE IMÓVEL PELA APELADA junto a terceiros, vindo somente a tomar conhecimento com a presente ação.



Mas analisando atentamente o **Contrato de fls. 14/18** – Compromisso de Compra e Venda com Terceiros, verifica-se que o mesmo foi assinado em 21 de Fevereiro de 2014, ou seja 54 (cinquenta e quatro) dias antes da assinatura do contrato havido entre as partes.

Naquele contrato cuja cópia encontra-se nos autos às fls. 14/18, a Apelada assumiu compromissos de pagar a título de entrada a quantia de R\$ 30.000,00 e o saldo remanescente de R\$ 215.000,00 seriam pagos em única parcela em 60 (sessenta) dias.

Portanto, Contrato com obrigações de pagamento a terceiros, anteriores ao Contrato assinado com os Apelantes.

Às **fls. 19/22 dos autos**, a Apelada juntou o **Contrato de Empréstimo Bancário**, no valor de R\$ 36.000,00, firmado em 21 de Fevereiro de 2014, ou seja, NA MESMA DATA QUE ASSINOU CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM TERCEIROS.

Tais documentos Exa., (Contrato de Compromisso de Compra e Venda (fls. 14/18) e Contrato de Empréstimo Bancário (19/22) ambos assinados na mesma data do dia 21/02/2014), **NÃO GUARDAM RELAÇÃO ALGUMA COM O CONTRATO ASSINADO COM OS APELANTES em 15/04/2014.**

A Apelada Adquiriu Imóvel com terceiros e na mesma data contraiu empréstimo bancário, tudo de forma livre e de espontânea vontade, sem qualquer participação dos Apelantes, que nada tem a ver com os compromissos e responsabilidades da Apelada com negócios anteriores à transação realizada entre as partes.

Portanto, as alegações da Apelada **NÃO PREVALECEM**, pois os Apelantes não podem ser responsabilizados por compromissos que ela assumiu por livre e espontânea vontade com terceiros.

Nada socorre à Apelada alegar que os Apelantes deram causa a prejuízos materiais e morais decorrentes de compromissos que a mesma contraiu com terceiros anteriormente.

Finalmente, **os Apelantes Impugnam os documentos acostados aos autos às fls. 41/42, POIS NÃO SÃO VÁLIDOS COMO PROVA**, pois não indicam ou determinam nomes, datas, ou condições, tendo sido juntados aos autos de forma deliberada, e sem qualquer valor a título de provas.



Igualmente, **IMPUGNADO TAMBÉM OS DOCUMENTOS DE FLS. 43/45 – Notificação Extrajudicial** que “supostamente” teria sido encaminhada aos Apelantes. Verifica-se que além de tratar-se de documento produzido pelo nobre causídico da Apelada, **NÃO HÁ QUALQUER COMPROVAÇÃO DE QUE TAL DOCUMENTO, TENHA SIDO RECEBIDO PELOS APELANTES**, a revelar que foi juntado aos autos de forma aleatória, para induzir este E. Juízo em erro.

Já o **Contrato de fls. 46/50 É IMPUGNADO DE FORMA VEEMENTE PELOS APELANTES, POIS NÃO HÁ ASSINATURA ALGUMA DAS PARTES, sendo APÓCRIFO e IMPRESTÁVEL AO FIM QUE SE DESTINOU.**

Trata-se de documento (**Fls. 46/50**) elaborado pelo nobre Patrono da Apelada, de forma unilateral e deliberada, apenas para albergar pretensões descabidas da Apelada, mas que por **FALTAR ASSINATURA DAS PARTES, NÃO TEM VALIDADE ALGUMA, sendo documento NULO DE PLENO DIREITO**, que não vincula as partes e **NÃO** estabelece obrigações.

Portanto, resta totalmente impugnado os documentos anexados aos autos que **NÃO CONTÉM QUALQUER ASSINATURA DOS APELANTES**, sobressaindo apenas o Contrato Assinado com a Caixa Econômica Federal (fls. 23/36), assinado de boa fé e que a Apelada anuiu e concordou expressamente, onde deu plena, geral e irrevogável quitação.

NO MÉRITO – DO PROVIMENTO DO RECURSO DE APELAÇÃO

Doutos Julgadores, a R. Sentença ora recorrida em parte, não agiu com o costumeiro acerto, e deve ser reformada para Julgar Improcedente a Ação Movida pela Apelada, porquanto, suas alegações são inverídicas, infundadas, destarte sem embasamento jurídico.

Em verdade, a Apelada firmou **SOMENTE** o Contrato de Venda e Compra de Imóvel com os Apelantes, tanto que assinaram de livre e espontânea vontade o “Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH”, cuja cópia anexou aos autos às fls. 23/36, na data de 15 de Abril de 2014.

No Referido Contrato, as partes Apelada e Apelantes **DERAM PLENA E IRREVOGÁVEL QUITAÇÃO DA VENDA E COMPRA DO IMÓVEL**, tanto que a Apelada promoveu a assinatura, outorgando a escritura definitiva da venda e compra aos Apelantes, com cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade.



Portanto todos estes fatos ocorreram, COM CONHECIMENTO DA APELADA E COM SUA ANUÊNCIA, não havendo que se falar em perdas e danos.

Também NÃO É PLAUSÍVEL A OCORRÊNCIA DOS “SUPOSTOS” DANOS alegados pela Apelada na exordial. A exposição dos fatos não possui lógica com o contrato havido entre as partes, não havendo ligação exata ou conclusão com os pedidos. O fato da Apelada ter adquirido imóvel com terceiros e contraído empréstimo bancário, NÃO TEM NADA A VER COM O CONTRATO FIRMADO COM OS APELANTES, uma vez que é anterior ao Contrato firmado com os Apelantes.

Antes de vender o Imóvel aos Apelantes, a Apelada JÁ HAVIA FIRMADO CONTRATO DE COMPRA E VENDA com Terceiros, já havia assumido obrigações e responsabilidades com terceiros, já havia contraído empréstimo bancário, FATOS ESTES DESCONHECIDOS DOS APELANTES, e que obviamente NÃO SÃO DECORRENTES do contrato havido entre as partes.

Em Realidade, os Apelantes foram locatários do Imóvel da Apelada e foram procurados por ela própria que lhe ofereceu a venda do Imóvel, e concordou em receber o pagamento na forma e nas condições propostas pelos Apelantes.

A Apelada CONCORDOU EM RECEBER R\$ 200.000,00 através do Financiamento Imobiliário, e a diferença do preço da forma e condições que os Apelantes pudessem pagar, uma vez que baseados na confiança entre eles.

Tanto é verdade QUE NÃO FOI FIRMADO NENHUM AJUSTE CONTRATUAL entre as partes para o pagamento do saldo remanescente, NÃO HAVENDO QUE SE FALAR EM OBRIGAÇÕES e RESPONSABILIDADES que não estão previstas em contrato.

A Inexistência de Contrato entre as partes impõe a improcedência da demanda, pois se não há ajuste ou obrigações a serem cumpridas em tempo e forma determinados, não há possibilidade jurídica para o pedido de cobrança, não havendo que se falar em mora ou inadimplência dos Apelantes.

Se a Apelada assumiu compromissos particulares com terceiros anteriores ao contrato firmado com os Apelantes, o foi por sua culpa exclusiva, NÃO PODE ATRIBUIR A CULPA OU RESPONSABILIDADES DE SEUS



ATOS AOS APELANTES, que nada tem a ver com seus compromissos, e que desconheciam tais fatos.

Evidente que ao vender o Imóvel aos Apelantes, outorgando a Escritura Definitiva e dando plena e irrevogável quitação, a Apelada ASSUMIU OS RISCOS DO NEGÓCIO, pois cediço que a transferência da propriedade de imóvel, SOMENTE PODE SE DAR COM A QUITAÇÃO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO e com a anuência expressa da Apelada.

Portanto os Apelantes não agiram de forma ilícita para com a Apelada, sendo certo que não contribuíram para os danos alegados na exordial, a uma porque a Apelada contribuiu exclusivamente para os fatos alegados, a duas porque a Apelada está com dificuldades financeiras em decorrência de compromissos que assumiu com terceiros anteriormente ao contrato, não sendo esta culpa dos Apelantes, e a três, porque nada restou comprovado, nem dolo ou culpa, que pudesse ensejar a cobrança de saldo remanescente ou indevida reparação de danos morais e materiais.

Os Apelantes são pessoas honestas que primam por honrar seus compromissos, pessoas idôneas, e sempre agiram de boa-fé para com a Apelada, conforme comprovado pela própria em sua exordial.

Contudo, a presente ação não merece prosperar, pois está desprovida de fundamento legal e jurídico a embasar sua pretensão.

Emérito Julgador, em que pese as razões esgrimidas pela Apelada, mas a ação em tela não deve prosperar, uma vez que os Apelantes não incorreram em violação de direito material ou moral para serem obrigados a reparar eventuais danos, estes decorrentes exclusivamente dos atos da própria Apelada.

DA IMPROCEDÊNCIA DA LIDE

Douto Julgador, INEXISTE CONTRATO PRELIMINAR assinado pelas partes que estabeleçam obrigações. Ausente documento essencial, válido e indispensável à propositura de Ação de Cobrança, a improcedência da lide é medida que se impõe, visto que se não há contrato válido entre as partes, não há obrigações a serem satisfeitas na forma pretendida pela Apelada.

O Princípio da Força Obrigatória dos Contratos é um dos princípios fundamentais das relações contratuais e recebeu, desde os tempos



antigos, denominações diversas, tais como: *Pacta Sunt Servanda*, princípio da força obrigatória ou vinculante dos contratos em relação aos contratantes, princípio da obrigatoriedade da convenção, princípio da intangibilidade, princípio da obrigatoriedade dos contratos, dentre outras.

Leciona a mestre gaúcha **CLÁUDIA LIMA MARQUES** (apud Nelson Zunino Neto in *Pacta Sunt Servanda x Rebus Sic Stantibus*: uma breve abordagem. Santa Catarina. 10 Agosto. 1999.), que a força obrigatória tem como fundamento absoluto a vontade das partes. Conforme a jurista, "**uma vez manifestada esta vontade, as partes ficam ligadas por um vínculo, donde nasceriam obrigações e direitos para cada um dos participantes, força obrigatória esta, reconhecida pelo direito e tutelada judicialmente**".

A forma pela qual os contratos são realizados pode ser livre ou especial. Em regra geral, é livre, pois no Direito Civil não há severidade quanto à forma, bastando apenas a proposta e a aceitação, ou seja, a declaração de vontades das partes, para se estabelecer o laço obrigacional entre estas.

No caso presente, **NÃO FOI FIRMADO NENHUM CONTRATO ENTRE AS PARTES** que estabeleçam obrigações e direitos que pudessem ser tutelados judicialmente.

O Contrato efetivamente assinado, é SOMENTE aquele firmado com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, contrato por "Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH", cuja cópia anexou aos autos às fls. 23/36, na data de 15 de Abril de 2014.

Dito Contrato, foi assinado com Quitação Geral e Plena, possuindo caráter irrevogável e irretratável.

Portanto, não há fundamento legal para a Ação de Cobrança movida pela Apelada, diante da inexistência de contrato havido entre as partes, conseqüentemente, não havendo obrigações a serem cumpridas entre Apelada e Apelantes.

Os Apelantes sim possuem compromissos e obrigações para com a Caixa Econômica Federal, pois assumiram compromissos com Financiamento Imobiliário, e pagamento de prestações mensais no prazo de 300 meses.



No mais, os danos materiais e morais alegados pela Apelada na exordial, SÃO DECORRENTES DE COMPROMISSOS E RESPONSABILIDADES que a mesma ASSUMIU COM TERCEIROS, fatos desconhecidos dos Apelantes e que NÃO GUARDAM RELAÇÃO com o contratado entre as partes, cuja pretensão neste sentido, restou brilhantemente afastada pela R. Sentença, e neste aspecto, requerem os Apelante seja mantida intacta.

Requerem, por fim, os Apelantes, o processamento do Recurso de Apelação, a fim de que o mesmo seja devidamente julgado para **DECRETAR a IMPROCEDÊNCIA** da ação, por absoluta falta de provas que sejam amparadas á lei vigente, condenando a Apelada ao pagamento de custas processuais e demais cominações de estilo e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento).

Diante da extrema jurisdição das argumentações, os Apelantes fazem suas tais fundamentações, motivo pelo qual, requerem se dignem Vs. Exas., que tais sejam assim recebidas.

No mais, em homenagem ao princípio da economia processual, os Apelantes reiteram e ratificam suas manifestações anteriores, para requerer se digne V. Exa., que as tenha como se nesta estivessem transcritas “*ipsis litteris*”, para os devidos fins e na melhor forma de direito.

III – DO PEDIDO

Posto isto, reiterando e ratificando suas manifestações anteriores, sem dispensar os doutos suprimentos dos ilustres Magistrados que apreciarão a lide nesta douta Instância, **os Apelantes requerem se dignem Vs. Exas., CONHECEREM E DAREM PROVIMENTO À PRESENTE APELAÇÃO para reformarem a r. sentença, recorrida em parte, a fim de JULGAREM IMPROCEDENTE A LIDE**, por inexistência de contrato firmado entre as partes, uma vez que a pretensão jurídica não deve ser utilizada de forma a possibilitar o locupletamento sem causa, ainda mais quando não existem elementos suficientes que comprovem existência dos fatos narrados ou a ocorrência dos danos alegados que justifiquem a vultuosa indenização pleiteada, devendo ser observado que a Apelada confessou e reconheceu que deu causa à ocorrência dos danos que alega ter sofridos, e também pelo fato de que a Apelada não pode atribuir culpa a qualquer pessoa, ou pretender obter vantagem ilícita de forma despropositada, por ser esta a expressão da mais pura e extrema,

JUSTIÇA!



A modificação do resultado impõe a inversão do ônus da sucumbência. Deverá a requerida arcar com as custas processuais e honorários advocatícios da parte contrária, os quais fixo em 10% do valor da condenação, nos termos do art. 20, § 3º, do CPC.

Termos em que, com a compreensão necessária
Pede e espera Deferimento.
São Paulo, 22 de Março de 2016.

SÉRGIO NASCIMENTO
OAB/ SP 193.758
(assinado digitalmente)



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA DOUTA 03ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/ SP.**

Processo nº. 1006577-42.2015.8.26.0554
Ordinário – 03ª Vara Cível

WELLINGTON MOREIRA ROCHA e MONICA CUBAS ROCHA, por seu advogado e bastante procurador abaixo assinado, nos autos do processo em epígrafe, que lhes move **MARIA APARECIDA CARDOSO**, vem mui respeitosamente, à presença ilustre de V. Exa., em cumprimento ao r. despacho de fls.239, e tendo em vista o Recurso de Apelação de fls. 223/227, interposto pela Autora, e com fundamento nos arts. 518 e seguintes do CPC/1973, apresentar a presente

CONTRA-RAZÕES DE APELAÇÃO

consubstanciada nas razões anexas, às quais requer o recebimento e regular processamento, tudo na melhor forma de Direito!

Termos em que, com a compreensão necessária
Pede e espera deferimento.
São Paulo, 16 de Abril de 2016.

SÉRGIO NASCIMENTO
OAB/SP: 193.758
(assinatura digital)

**CONTRA-RAZÕES DE APELAÇÃO**

apresentadas por: **WELLINGTON MOREIRA ROCHA** e **MONICA CUBAS ROCHA**
Exmo. Sr. Dr. Juiz Desembargador Relator
e demais ilustres Julgadores;

Doutos Julgadores, tratam-se os autos de Ação Ordinária de Cobrança cumulada com Indenização por Danos Materiais e Morais movida pela Apelante em desfavor dos Apelados, buscando a condenação dos Apelados ao pagamento de saldo de preço de venda de imóvel, além de reparação dos danos materiais e morais que alega ter sofrido.

Em breve síntese, alegou a ora Apelante na exordial que era proprietária de Um Imóvel residencial, e que na data de 15 de Abril de 2014, vendeu o mesmo aos Apelados, tendo firmado entre as partes o “*Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH*”, junto à Caixa Econômica Federal, cuja cópia anexou aos autos às fls. 23/36.

Informou que a Venda do Imóvel foi de R\$ 350.000,00 (Trezentos e Cinquenta Mil Reais), que seriam pagos da seguinte forma: R\$ 200.000,00 seriam pagos através de Financiamento Imobiliário junto à Caixa Econômica Federal, e o restante de R\$ 150.000,00 seriam pagos com recursos próprios.

Confessou a Apelante que **NÃO FOI ASSINADO** NENHUM CONTRATO PRELIMINAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA entre as partes, MAS APENAS O INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO junto ao agente financeiro.

A Apelante informou também, que adquiriu outro imóvel de terceiros em data anterior ao Contrato assinado entre as partes, onde assumiu compromissos e responsabilidades, e segundo alega, necessitava dos recebimentos da venda efetuada aos Apelados.

Alegou por fim, que os Apelados não cumpriram o acordado entre as partes, e não promoveram a quitação do saldo do preço da venda, acarretando danos e prejuízos segundo entende, por descumprimento de obrigações que **NÃO ESTÃO PREVISTAS EM CONTRATO**, ante à inexistência deste.



Ao final, a Apelante pleiteou a Condenação dos Apelados ao pagamento da quantia de R\$ 150.000.00, além de danos materiais decorrentes de contrato de aquisição de imóvel, anterior ao contrato firmado entre as partes, bem como ressarcimento dos prejuízos com financiamento, também anterior aos fatos, e por fim, pleiteou indenização por danos morais.

Juntou documentos sem assinatura dos Apelados, que foram devidamente impugnados, além de documentos que não possui validade alguma.

Citados os Apelados apresentaram defesa e contestaram o pedido da Apelante, impugnando os documentos anexados aos autos, sem assinatura e aqueles que não possuem validade de prova. No Mérito, informaram a inexistência de Contrato de Compromisso entre as partes que os obrigassem a efetuar pagamento do saldo do preço, bem como, contestaram os pedidos de danos morais e materiais que se ocorreram, foi por culpa exclusiva da Apelante e de seus atos dos quais, não participaram os Apelados. Ao final, pleitearam a Improcedência da lide.

A Apelante se manifestou sobre a defesa e repisou suas manifestações anteriores.

As partes manifestaram-se sobre provas e o Feito foi saneado, com designação de Audiência de Instrução para Oitiva de Testemunhas e Depoimento Pessoal dos Réus.

A Audiência de Instrução foi realizada, os Réus, ora Apelados, foram ouvidos e assim puderam relatar a versão dos fatos ocorridos com confirmação dos fatos delineados na peça Contestatória, bem como, esclareceram sobre a Inexistência de Contrato Particular de Compromisso entre as partes, rechaçando a existência ou ocorrência de danos morais ou materiais em seus atos, e tudo o que foi realizado e contratado, o foram com conhecimento da Apelante, que inclusive transferiu a propriedade do Imóvel por livre e espontânea vontade, dando quitação feral, plena e irrevogável.

A Testemunha da Apelante ouvida em Juízo, pouco acrescentou ao conjunto probatório, pois não conhecia os Apelados e também NÃO presenciou os ajustes contratuais entre Apelante e Apelados. Mas foi importante o relato da Testemunha da Apelante, a afastar qualquer tipo de alegação de danos morais, pois a todo momento a Apelante tinha conhecimento de seus atos: Comprou Imóvel da Testemunha, firmou compromisso de pagamento, realizou Empréstimo Bancário, tudo ocorrido anteriormente à Relação Jurídica havida com os Apelados.



Devidamente processada a lide, **adveio a R. Sentença, recorrida em parte pela Apelante, em que o Douto Magistrado “ad quo” JULGOU PROCEDENTE EM PARTE A LIDE, para Reconhecer a Existência do Saldo de preço da venda de imóvel com Condenação dos Apelados a pagar a quantia de R\$ 150.000,00 à Apelante. Por fim, afastou o pleito de Danos Materiais e Morais, por inexistência do nexó de causalidade entre os prejuízos sofridos e a omissão dos Réus, cuja r. sentença neste aspecto deve permanecer intacta.**

Inconformados com o Resultado parcial da demandam os Apelados apresentaram Recurso de Apelação.

Também, Inconformada com o r. decisório, que lhe foi desfavorável em parte, a Apelante socorre-se da presente Apelação, tentando fazer prevalecer sua insustentável pretensão no tocante ao pedido de danos materiais e morais.

Com a devida “vênia”, o respeitável Recurso não merece prosperar, visto que a r. sentença proferida não digna é da reforma pretendida pela Apelante, devendo, por conseqüência, ser indeferido para mantê-la intacta na parte ora recorrida.

O teor do Recurso de Apelação, não tem o condão de e nem é capaz de alterar parte da r. decisão proferida pelo E. Juízo Monocrático.

Diante da qualidade da r. decisão e do alto saber jurídico demonstrado pelo Ilustre Julgador, pouco vem acrescentar a ora Apelante, visto que parte da r. decisão ora guerreada, é irrepreensível e pode perdurar validamente por seus próprios e doutos fundamentos.

Em que pese o respeito pelos esforços do ilustre Procurador da Apelante, mas, como abaixo demonstrar-se-á, razão alguma lhe assiste, pois distorce a realidade dos fatos em ótica mais favorável ao seu posicionamento, sem que a verdade lhe seja propícia.

Por tais motivos, diante das alegações abaixo alinhadas, o Apelado(a) requer se dignem Vs. Exas., **não conhecerem ou negarem provimento** à presente Apelação, mantendo-se intacta a r. sentença, ora recorrida, por seus próprios e doutos fundamentos, tudo através de v. acórdão deste E. Tribunal.



III – DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

DO IMPROVIMENTO DO RECURSO DE APELAÇÃO DE FLS. 223/227

Doutos Julgadores, Primeiramente importante destacar que os fatos narrados pela Apelante na exordial não guardam relação com o Contrato assinado com os Apelados na data de 15 de Abril de 2014.

A Apelante alegou que os Apelados causaram prejuízos a esta por conta de inadimplência que se sequer está prevista regularmente em contrato, já que não contrato de compromisso assinado entre as partes, não havendo obrigações ou prazos para cumprimento.

Não bastasse, a aquisição de imóvel pela Apelante com terceiros, se deu 54 (Cinquenta e Quatro) dias ou aproximadamente 02 (dois meses) antes da assinatura do Contrato de Compra e Venda de Imóvel assinado com os Apelados em 15/04/2014, razão pela qual NÃO PODE IMPUTAR AOS APELADOS RESPONSABILIDADES E COMPROMISSOS QUE ELA (APELANTE) ASSUMIU antes de assinar contrato com os Apelados.

Os Apelados por suas vezes, DESCONHECIAM A COMPRA DE IMÓVEL PELA APELANTE junto a terceiros, vindo somente a tomar conhecimento com a presente ação.

Mas analisando atentamente o **Contrato de fls. 14/18** – Compromisso de Compra e Venda com Terceiros, verifica-se que o mesmo foi assinado em 21 de Fevereiro de 2014, ou seja 54 (cinquenta e quatro) dias antes da assinatura do contrato havido entre as partes.

Naquele contrato cuja cópia encontra-se nos autos às fls. 14/18, a Apelante assumiu compromissos de pagar a título de entrada a quantia de R\$ 30.000,00 e o saldo remanescente de R\$ 215.000,00 seriam pagos em única parcela em 60 (sessenta) dias.

Portanto, Contrato com obrigações de pagamento a terceiros, anteriores ao Contrato assinado com os Apelados.

Às **fls. 19/22 dos autos**, a Apelante juntou o **Contrato**



de Empréstimo Bancário, no valor de R\$ 36.000,00, firmado em 21 de Fevereiro de 2014, ou seja, NA MESMA DATA QUE ASSINOU CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM TERCEIROS.

Tais documentos Exa., (Contrato de Compromisso de Compra e Venda (fls. 14/18) e Contrato de Empréstimo Bancário (19/22) ambos assinados na mesma data do dia 21/02/2014), **NÃO GUARDAM RELAÇÃO ALGUMA COM O CONTRATO ASSINADO COM OS APELADOS em 15/04/2014.**

A Apelante Adquiriu Imóvel com terceiros e na mesma data contraiu empréstimo bancário, tudo de forma livre e de espontânea vontade, sem qualquer participação dos Apelados, que nada tem a ver com os compromissos e responsabilidades da Apelante com negócios anteriores à transação realizada entre as partes.

Portanto, as alegações da Apelante **NÃO PREVALECEM**, pois os Apelados não podem ser responsabilizados por compromissos que ela assumiu por livre e espontânea vontade com terceiros.

Nada socorre à Apelante, alegar que os Apelados deram causa a prejuízos materiais e morais decorrentes de compromissos que a mesma contraiu com terceiros anteriormente.

Finalmente, **os Apelados Impugnam os documentos acostados aos autos às fls. 41/42, POIS NÃO SÃO VÁLIDOS COMO PROVA**, pois não indicam ou determinam nomes, datas, ou condições, tendo sido juntados aos autos de forma deliberada, e sem qualquer valor a título de provas.

Igualmente, **IMPUGNADO TAMBÉM OS DOCUMENTOS DE FLS. 43/45 – Notificação Extrajudicial** que “supostamente” teria sido encaminhada aos Apelados. Verifica-se que além de tratar-se de documento produzido pelo nobre causídico da Apelante, **NÃO HÁ QUALQUER COMPROVAÇÃO DE QUE TAL DOCUMENTO, TENHA SIDO RECEBIDO PELOS APELADOS**, a revelar que foi juntado aos autos de forma aleatória, para induzir este E. Juízo em erro.

Já o **Contrato de fls. 46/50 É IMPUGNADO DE FORMA VEEMENTE PELOS APELADOS, POIS NÃO HÁ ASSINATURA ALGUMA DAS PARTES, sendo APÓCRIFO e IMPRESTÁVEL AO FIM QUE SE DESTINOU.**



Trata-se de documento (Fls. 46/50) elaborado pelo nobre Patrono da Apelante, de forma unilateral e deliberada, apenas para albergar pretensões descabidas da Apelante, mas que por FALTAR ASSINATURA DAS PARTES, NÃO TEM VALIDADE ALGUMA, **sendo documento NULO DE PLENO DIREITO**, que não vincula as partes e NÃO estabelece obrigações.

Portanto, resta totalmente impugnado os documentos anexados aos autos que NÃO CONTÉM QUALQUER ASSINATURA DOS APELADOS, sobressaindo apenas o Contrato Assinado com a Caixa Econômica Federal (fls. 23/36), assinado de boa fé e que a Apelante anuiu e concordou expressamente, onde deu plena, geral e irrevogável quitação.

DA IMPROCEDÊNCIA DA LIDE E DOS DANOS MATERIAIS E MORAIS

Doutos Julgadores, a R. Sentença ora recorrida em parte, agiu com o costumeiro acerto, e deve permanecer intacta por seus próprios e doutos fundamentos. Senão vejamos abaixo os fundamentos do MM. Juiz, ao Julgar improcedente o pedido de danos morais:

“Com relação ao pedido de dano material, não há direito a ser reconhecido em favor da autora.

A autora precipitou-se ao celebrar o contrato pelo qual adquiriu imóvel, pois foi celebrado em 21 de fevereiro de 2014 (pg. 14/18), quando nem mesmo o financiamento com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL havia sido aprovado em favor dos réus, logo, não poderia presumir que teria os recursos suficientes para quitar a parcela de R\$ 215.000,00 em 21 de abril de 2014 (60 dias contados da assinatura do instrumento – cláusula segunda, alínea "b" - pg. 15), mormente quando haveria necessidade também do aporte de parte dos R\$ 150.000,00 devidos pelos réus.

Ainda que tenha sofrido prejuízo com o adendo contratual de pg. 37/39, como naquela ocasião sequer havia logrado sucesso em acertar com os réus a forma de quitação do saldo remanescente, não há nexos de causalidade entre o prejuízo sofrido e a omissão dos réus em quitar o saldo devedor.

Por outro lado, a configuração de danos a esfera moral exige a dor, o sofrimento, a angústia profunda. Desta forma, o ilícito praticado deve revestir-se de relevância e gravidade, sob pena de colocar-se no mesmo patamar os desgostos ou incômodos decorrentes da convivência social. O ato praticado deve, portanto, atingir bens



personalíssimos da autora, já que o mero dissabor ou desconforto não são aptos a ensejar o dever de indenizar.

No presente caso, houve apenas o mero dissabor pelo descumprimento contratual, o que não se reveste de gravidade apta a implicar na existência de dano moral.

(grifos nossos)

Verdade confessada nos autos, que foi a própria Apelante que deu causa aos prejuízos e danos que “supostamente” sofreu, sem qualquer participação dos Réus, ora Apelados.

A própria Testemunha da Apelante ouvida em Juízo, que pouco acrescentou ao conjunto probatório, pois não conhecia os Apelados e também NÃO presenciou os ajustes contratuais entre Apelante e Apelados, RELATOOU que a todo momento a Apelante tinha conhecimento de seus atos: Comprou Imóvel da Testemunha, firmou compromisso de pagamento, realizou Empréstimo Bancário, tudo ocorrido anteriormente à Relação Jurídica havida com os Apelados, fatos que afastam o nexos de causalidade entre os atos dos Apelados e os prejuízos e danos que “supostamente” sofreu.

Em verdade, a Apelante firmou **SOMENTE** o Contrato de Venda e Compra de Imóvel com os Apelados, tanto que ASSINOU de livre e espontânea vontade o “Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH”, cuja cópia anexou aos autos às fls. 23/36, na data de **15 de Abril de 2014**.

No Referido Contrato, as partes Apelante e Apelados **DERAM PLENA E IRREVOGÁVEL QUITAÇÃO DA VENDA E COMPRA DO IMÓVEL**, tanto que a Apelante promoveu a assinatura, **outorgando a escritura definitiva da venda e compra aos Apelados, com cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade**.

Portanto todos estes fatos ocorreram, **COM CONHECIMENTO DA APELANTE E COM SUA ANUÊNCIA**, não havendo que se falar em perdas e danos.

Também NÃO É PLAUSÍVEL A OCORRÊNCIA DOS “SUPOSTOS” DANOS alegados pela Apelante na exordial. A exposição dos fatos não



possui lógica com o contrato havido entre as partes, não havendo ligação exata ou conclusão com os pedidos. O fato da Apelante ter adquirido imóvel com terceiros e contraído empréstimo bancário, **NÃO TEM NADA A VER COM O CONTRATO FIRMADO COM OS APELADOS**, uma vez que é anterior ao Contrato firmado com os Apelados.

Antes de vender o Imóvel aos Apelados, a Apelante **JÁ HAVIA FIRMADO CONTRATO DE COMPRA E VENDA** com Terceiros, já havia assumido obrigações e responsabilidades com terceiros, já havia contraído empréstimo bancário, **FATOS ESTES DESCONHECIDOS DOS APELADOS**, e que obviamente **NÃO SÃO DECORRENTES** do contrato havido entre as partes.

Em Realidade, os Apelados foram locatários do Imóvel da Apelante e foram procurados por ela própria que lhe ofereceu a venda do Imóvel, e concordou em receber o pagamento na forma e nas condições propostas pelos Apelados.

A Apelante **CONCORDOU EM RECEBER R\$ 200.000,00** através do Financiamento Imobiliário, e a diferença do preço da forma e condições que os Apelados pudessem pagar, uma vez que baseados na confiança entre eles.

Tanto é verdade **QUE NÃO FOI FIRMADO NENHUM AJUSTE CONTRATUAL** entre as partes para o pagamento do saldo remanescente, **NÃO HAVENDO QUE SE FALAR EM OBRIGAÇÕES e RESPONSABILIDADES** que não estão previstas em contrato.

A Inexistência de Contrato entre as partes impõe a improcedência da demanda, pois se não há ajuste ou obrigações a serem cumpridas em tempo e forma determinados, não há possibilidade jurídica para o pedido de cobrança, não havendo que se falar em mora ou inadimplência dos Apelados.

Se a Apelante assumiu compromissos particulares com terceiros anteriores ao contrato firmado com os Apelados, o foi por sua culpa exclusiva, **NÃO PODE ATRIBUIR A CULPA OU RESPONSABILIDADES DE SEUS ATOS AOS APELADOS**, que nada tem a ver com seus compromissos, e que desconheciam tais fatos.

Evidente que ao vender o Imóvel aos Apelados,



outorgando a Escritura Definitiva e dando plena e irrevogável quitação, a Apelante ASSUMIU OS RISCOS DO NEGÓCIO, pois cediço que a transferência da propriedade de imóvel, SOMENTE PODE SE DAR COM A QUITAÇÃO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO e com a anuência expressa da Apelante.

Portanto os Apelados não agiram de forma ilícita para com a Apelante, sendo certo que não contribuíram para os danos alegados na exordial, a uma porque a Apelante contribuiu exclusivamente para os fatos alegados, a duas porque a Apelante está com dificuldades financeiras em decorrência de compromissos que assumiu com terceiros anteriormente ao contrato, não sendo esta culpa dos Apelados, e a três, porque nada restou comprovado, nem dolo ou culpa, que pudesse ensejar a cobrança de saldo remanescente ou indevida reparação de danos morais e materiais.

Os Apelados são pessoas honestas que primam por honrar seus compromissos, pessoas idôneas, e sempre agiram de boa-fé para com a Apelante, conforme comprovado pela própria em sua exordial.

Contudo, a presente ação não merece prosperar, pois está desprovida de fundamento legal e jurídico a embasar sua pretensão.

Emérito Julgador, em que pese as razões esgrimidas pela Apelante, mas a ação em tela não deve prosperar, uma vez que os Apelados não incorreram em violação de direito material ou moral para serem obrigados a reparar eventuais danos, estes decorrentes exclusivamente dos atos da própria Apelante.

DA INOCORRÊNCIA DE DANOS MATERIAIS OU MORAIS

Douto Julgador, INEXISTE CONTRATO PRELIMINAR assinado pelas partes que estabeleçam obrigações. Ausente documento essencial, válido e indispensável à propositura de Ação de Cobrança, a improcedência da lide é medida que se impõe, visto que se não há contrato válido entre as partes, não há obrigações a serem satisfeitas na forma pretendida pela Apelante.

O Princípio da Força Obrigatória dos Contratos é um dos princípios fundamentais das relações contratuais e recebeu, desde os tempos antigos, denominações diversas, tais como: *Pacta Sunt Servanda*, princípio da força obrigatória ou vinculante dos contratos em relação aos contratantes, princípio da obrigatoriedade da convenção, princípio da intangibilidade, princípio da obrigatoriedade dos contratos, dentre outras.



Leciona a mestre gaúcha **CLÁUDIA LIMA MARQUES** (apud Nelson Zunino Neto in *Pacta Sunt Servanda x Rebus Sic Stantibus*: uma breve abordagem. Santa Catarina. 10 Agosto. 1999.), que a força obrigatória tem como fundamento absoluto a vontade das partes. Conforme a jurista, "**uma vez manifestada esta vontade, as partes ficam ligadas por um vínculo, donde nasceriam obrigações e direitos para cada um dos participantes, força obrigatória esta, reconhecida pelo direito e tutelada judicialmente**".

A forma pela qual os contratos são realizados pode ser livre ou especial. Em regra geral, é livre, pois no Direito Civil não há severidade quanto à forma, bastando apenas a proposta e a aceitação, ou seja, a declaração de vontades das partes, para se estabelecer o laço obrigacional entre estas.

No caso presente, **NÃO FOI FIRMADO NENHUM CONTRATO ENTRE AS PARTES** que estabeleçam obrigações e direitos que pudessem ser tutelados judicialmente.

O Contrato efetivamente assinado, é SOMENTE aquele firmado com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, contrato por "Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH", cuja cópia anexou aos autos às fls. 23/36, na data de 15 de Abril de 2014.

Dito Contrato, foi assinado com Quitação Geral e Plena, possuindo caráter irrevogável e irretratável.

Portanto, não há fundamento legal para a Ação de Cobrança movida pela Apelante, diante da inexistência de contrato havido entre as partes, conseqüentemente, não havendo obrigações a serem cumpridas entre Apelante e Apelados.

Os Apelados sim possuem compromissos e obrigações para com a Caixa Econômica Federal, pois assumiram compromissos com Financiamento Imobiliário, e pagamento de prestações mensais no prazo de 300 meses.

No mais, os danos materiais e morais alegados pela Apelante na exordial, SÃO DECORRENTES DE COMPROMISSOS E RESPONSABILIDADES que a mesma ASSUMIU COM TERCEIROS, fatos desconhecidos dos Apelados e que NÃO GUARDAM RELAÇÃO com o contratado entre as partes, cuja pretensão neste sentido, restou brilhantemente afastada pela R. Sentença, e neste aspecto, requerem os Apelante seja mantida intacta.



Com efeito, se danos existiram, estes foram causados exclusivamente pela Apelante que assumiu e contribuiu para a ocorrência dos mesmos, não podendo carrear responsabilidades suas aos Apelados que nada tem a ver com contratos anteriores à transação havida entre ambos.

Em verdade, muitos se ocultam sob a capa do único que é escolhido para ser responsabilizado, deixando na sombra a própria culpa, seja exclusiva ou concorrente.

Urge citarmos a jurisprudência sobre o assunto: **“Elementos essenciais. Para que configure o ato ilícito, será imprescindível que haja: a) fato lesivo voluntário, causado pelo agente, por ação ou omissão voluntária, NEGLIGÊNCIA ou imprudência...(RT 443:143; 450:65; 494:35; 373:323; 440:74; 438:109; 440:95; 477:111 e 470:241) DESTACAMOS**

Para configurar a responsabilidade em indenizar é imprescindível que haja, entre outras coisas, a NEGLIGÊNCIA do agente causador do dano, e no caso em tela, quem negligenciou e provocou a ocorrência de danos, fora a própria Apelante, e neste sentido, concorreu e aceitou aos resultados de sua conduta, não podendo simplesmente, ser impostos responsabilidades e culpa aos APELADOS por eventos dos quais estes não participaram e nem contribuíram para que ocorressem, seja direta ou indiretamente.

In casu, tem-se que a Apelante, além de não haver comprovado que a ocorrência dos fatos se deu por culpa exclusiva dos Contestantes, sequer comprovou, o sofrimento ou constrangimento que alega.

Analisando os documentos trazidos na inicial, notamos que não contribuíram os Apelados com qualquer culpa para a ocorrência de qualquer dano lesivo à Apelante, o que traz a improcedência da ação.

Não é demasiado lembrar, que em artigo escrito pelo advogado **SERGIO COELHO**, intitulado **“O EXAGERO NOS DANOS MORAIS”**, publicado no jornal A GAZETA MERCANTIL - destacamos o seguinte:

“(...) A verdade é que a busca incessante pelo dinheiro fácil vem transformando acontecimentos banais e aborrecimentos corriqueiros decorrentes das relações humanas – especialmente as de consumo – em verdadeiros dramas, dignos de novelas mexicanas (...).”



Por sua vez, o artigo 186 do Código Civil, esclarece que comete ato ilícito aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou Imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral.

Nessa premissa, temos que a lei quer efetivamente que além da violação de um direito venha ainda derivar um dano, ou seja, não bastaria a prática de ação ou omissão, mas, o acompanhamento de um dano, que se não bastasse ainda, não pode simplesmente ser alegado e sim provado a sua ocorrência.

Invocando novamente a doutrina, é oportuna a lição do Desembargador **CARLOS ROBERTO GONÇALVES** (Principais Inovações do Código Civil de 2002, às pgs. 28 e segs), a qual nos ensina que:

" (...) O novo Código aperfeiçoou o conceito de ato ilícito, ao dizer que o pratica quem 'violar direito e causar dano a outrem' (art. 186, substituindo o 'ou' (violar direito ou causar dano a outrem) - que constava no art. 159 do diploma de 1916. com efeito, o elemento subjetivo da culpa é o dever violado. A responsabilidade é uma reação provocada pela infração a um dever preexistente. No entanto, ainda mesmo que haja violação de um dever jurídico e que tenha havido culpa, e até mesmo dolo, por parte do infrator, nenhuma indenização será devida, uma vez que não se tenha verificado prejuízo. A obrigação de indenizar decorre, pois, da existência é violação de direito e do dano, concomitantemente."

(grifos nossos)

Na citada obra acrescentou ainda, o lustre professor e Magistrado que significa dizer, sem a prova do dano ninguém pode ser responsabilizado civilmente.

Isso tudo corrobora justamente com o trazido na Contestação, a qual vale a pena transcrever, nas lições de **AGUIAR DIAS**: **"Não basta todavia, que o autor mostre que o fato de que se queixa, na ação, seja capaz de produzir danos, seja de natureza prejudicial. É preciso que prove o dano concreto, assim entendido a realidade do dano que experimentou"**.

O ressarcimento dos danos morais não escapa dessa exigência legal.

Dessa forma, ante o exposto e analisando os documentos trazidos na inicial, notamos que não contribuíram os Apelados com



qualquer culpa para a ocorrência de qualquer dano lesivo à Apelante, sendo certo que a própria Apelante contribuiu para a ocorrência dos danos, uma vez que assumiu compromissos com terceiros, anteriormente ao Contrato assinado entre as partes, sendo CONHECEDORA DOS RISCOS DOS NEGÓCIOS, não podendo alegar nesse momento que o negócio não lhe foi vantajoso, pois já OUTORGOU A ESCRITURA DEFINITIVA DO IMÓVEL e DEU PLENA, GERAL E IRREVOGÁVEL QUITAÇÃO.

**DA NECESSIDADE DE PROVA DO DANO
E DA INEXISTÊNCIA DOS DANOS
“SUPOSTAMENTE” SOFRIDOS.**

Em relação ao valor pleiteado pela Apelante, este é por demais DESCABIDO, uma vez que recebeu dos Apelados os valores a título de financiamento do Imóvel, cujas prestações assumidas com a Caixa Econômica Federal estão sendo suportadas pelos Apelados, e quanto aos “supostos” danos morais, improcede o pedido, já que a própria Apelante contribuiu para a ocorrência dos mesmos se realmente existiram, e sequer demonstrou que tenha sofrido algum dano moral, pois não provou que tenha passado qualquer constrangimento, até porque não poderia fazê-lo, por serem inexistentes os fatos narrados, fazendo afirmações vazias sem qualquer prova.

O dano moral não restou caracterizado.

Com efeito, para caracterização do dano moral não basta o mero dissabor sofrido pela vítima, mas sim a existência de evidente prejuízo psicológico a ela, com abalo de sua honra e dignidade.

As peculiaridades do caso concreto demonstram que houve aborrecimento suportado pela Apelante, mas que não se revelaram em dano de ordem moral, ATÉ PORQUE OS DANOS “SUPOSTAMENTE” OCORRIDOS, ESTÃO SENDO CAUSADOS POR CONTA DAS DIFICULDADES FINANCEIRAS DA APELANTE, que inclusive assumiu compromissos e responsabilidade com terceiros, anteriormente ao contrato firmado com os Apelados, assumindo os riscos dessa atitude.

Preleciona o insuperável mestre **AGUIAR DIAS**, *in verbis*:

“Não basta, todavia, que o autor mostre que o fato de que se queixa, na ação, seja capaz de produzir danos, seja de natureza prejudicial. É preciso que prove o dano concreto, assim entendido a realidade do dano que experimentou”.



Seguindo esta linha de raciocínio temos que o dano moral não pode ser fonte de enriquecimento ilícito. E se a Apelante está passando por dificuldades financeiras, NÃO PODE QUERER SE LOCUPLETAR INDEVIDAMENTE ÀS CUSTAS DOS APELADOS, que em nada contribuiram para a situação financeira pessoal da Apelante.

Na fixação do dano moral deve levar em conta a natureza de real reparação a dor e seu caráter indenizatório, não se prestando promover o enriquecimento sem causa.

Desta forma, é cristalino que o entendimento jurisprudencial e doutrinário para o arbitramento do *quantum* indenizatório impõe uma reflexão prévia sobre o que entendemos por dano, cujo elemento central é a existência de um prejuízo, da perda ou desfalque de algo que ao sujeito é passível de ser integrado, quer em termos de patrimônio, quer por inerente ao seu corpo, não sendo suficiente a mera alegação de dano, desacompanhada das provas.

O ressarcimento dos danos morais não escapa dessa exigência, sendo mera falácia pretender-se argumentar, com faz a Apelante, em termos de valores absolutos, eternos, supra-históricos e universais. Assim como os danos materiais têm que ser cumpridamente provados, são os danos morais, essa misteriosa "dor" que se oculta no íntimo das pessoas, deve vir à luz com um mínimo de força de convencimento.

A possibilidade, inclusive, de retirar-se proveitos financeiros dessa nossa dor oculta, faz surgir atores excepcionais e meliantes extremamente hábeis como supostas vítimas. Para se ressarcir esses danos, deve-se ter ao menos a cautela de exigir a prova da efetiva dor do beneficiário, desocultando-a.

Descartar-se essa exigência, precisamente porque, quando real a dor, repugna ao que sofre pelo que é insubstituível substituí-lo pelo encorpamento de sua conta bancária.

Antes quanto menos dor realmente se experimenta tanto maior é a dor oculta para fins de indenização, evidenciando tratar-se de um navegador esperto no mar de permissividades e tolerância que apelida-se de ousadia empreendedora, que busca indenizações que superam em trinta vezes o valor do salário mínimo, como no caso em apreço.

No mundo de hoje o relativismo, o pluralismo, o cinismo, o ceticismo, a permissividade e o imediatismo têm mostrado papel decisivo, quando o assunto é o ressarcimento por danos morais.



Deste modo, não pode o ético deixar de ser algo intersubjetivamente estruturado e institucionalizado, descaracterizando-se como reparação de natureza moral para se traduzir em ressarcimento material, vale dizer, o dano moral é significativo não para reparar a ofensa à honra e a outros valores éticos, sim para acrescentar alguns trocados ao patrimônio do felizardo que foi moralmente enxovalhado.

Se faz mister refletir-se seriamente sobre que relação traduzível em dinheiro há entre a ofensa à honra e as pessoas do ofensor e do ofendido. A honra, no mundo capitalista, também tem um valor de mercado. Se não vale a lei da oferta e da procura, vale a lei do desencoraja e enriquece.

Hodiernamente, tem-se evidenciado que o ofendido precisa lucrar com a ofensa e o ofensor estimar que o preço pago convida-o a sair do mercado, porque não compensador o negócio. Não parece justo, entretanto, que o ganho do ofendido seja tão estimulante que ele se sinta tentado a explorar esse rendoso negócio.

Cabe ao Judiciário como guardião precípua da Constituição evitar que, dentro em breve, empresas especializadas no treinamento de pessoas para habilitá-las a criar situações que levem alguém a ofende-lo moralmente, eliminando o risco de sermos achacados pelos excessivamente ambiciosos que postulam cifras milionárias e desproporcional com o valor que deu causa ao "erro humano", desprovido de qualquer intenção de atingir a moral de alguém.

No caso em tela, se não demonstrado à saciedade, o nexos de causalidade entre o dano alegado e a ação ou omissão geradora da suposta responsabilidade, a pretensão há de ser julgada improcedente pelo órgão jurisdicional.

Assim, expostos todos estes pontos, temos evidentemente que a Apelante concordou, anuiu expressamente e assumiu os riscos do negócio firmado entre as partes ao vender o Imóvel aos Apelados.

Requerem, por fim, os Apelados, o processamento do Recurso de Apelação, a fim de que o mesmo seja devidamente julgado para **DECRETAR a IMPROCEDÊNCIA** da ação, por absoluta falta de provas que sejam amparadas á lei vigente, condenando a Apelante ao pagamento de custas processuais e demais cominações de estilo e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento).

Por tudo isto, não pode ser levada a sério tal alegação da Apelante, por estrita falta de prova e, conseqüentemente, de veracidade.



Portanto, por qualquer ângulo que se analise a pretensão da Apelante, no entender dos Apelados, esta se mostra improcedente, conseqüentemente, “*data venia*”, devendo assim ser considerada através de v. decisão deste E. Juízo.

Com a devida “*vênia*”, o respeitável Recurso não merece prosperar, visto que parte da r. sentença proferida não digna é da reforma pretendida pela Apelante, devendo, por conseqüência, ser indeferido para mantê-la intacta.

O teor do Recurso de Apelação interposta, não tem o condão de e nem é capaz de alterar parte da v. decisão de mérito prolatada pelo E. Juízo Monocrático.

Diante da qualidade de parte da r. sentença e do alto saber jurídico demonstrado pelo Ilustre Julgador, pouco vem acrescentar a ora Apelante, visto que a r. decisão ora guerreada, é irrepreensível e pode perdurar validamente por seus próprios e doutos fundamentos.

No mais, em homenagem ao princípio da economia processual, os Apelados reiteram e ratificam suas manifestações anteriores, para requer se dignem Vs. Exas., que as tenham como se nesta estivessem transcritas “*ipsis litteris*”, para os devidos fins e na melhor forma de direito.

III – DO PEDIDO

Posto isto, reiterando e ratificando suas manifestações anteriores, sem dispensar os doutos suprimientos dos ilustres Magistrados que apreciarão a lide nesta doura Instância, **os Apelados requerem se dignem Vs. Exas., NÃO CONHECEREM OU NEGAREM PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO**, por inexistência de contrato firmado entre as partes, uma vez que a pretensão jurídica não deve ser utilizada de forma a possibilitar o locupletamento sem causa, ainda mais quando não existem elementos suficientes que comprovem existência dos fatos narrados ou a ocorrência dos danos alegados que justifiquem a vultuosa indenização pleiteada, devendo ser observado que a Apelante confessou e reconheceu que deu causa à ocorrência dos danos que alega ter sofridos, e também pelo fato de que a Apelante não pode atribuir culpa a qualquer pessoa, ou pretender obter vantagem ilícita de forma despropositada, **negando o Recurso para o fim de manterem intacta a r. sentença, na parte ora recorrida, por seus próprios e doutos fundamentos, por ser esta a expressão da mais pura e extrema,**

JUSTIÇA!



Consequentemente, **IMPROVIDO O RECURSO DA APELANTE, os Apelados requerem se dignem Vs. Exas., CONHECEREM E DAREM PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO de fls. 228/238, para reformarem a r. sentença, recorrida em parte, a fim de JULGAREM IMPROCEDENTE “in totum” A LIDE, , por ser esta a expressão da mais pura e extrema, JUSTIÇA!**

A modificação do resultado impõe a inversão do ônus da sucumbência. Deverá a requerida arcar com as custas processuais e honorários advocatícios da parte contrária, os quais fixo em 10% do valor da condenação, nos termos do art. 20, § 3º, do CPC.

Termos em que, com a compreensão necessária
Pede e espera Deferimento.

São Paulo, 16 de Abril de 2016.

SÉRGIO NASCIMENTO

OAB/ SP 193.758

(assinado digitalmente)

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3a. VARA CÍVEL DA COMARCA DE
SANTO ANDRÉ - SP

Processo nº 1006577-42.2015.8.26.0554

MARIA APARECIDA CARDOSO, por seu advogado que esta subscreve, nos autos da ação **ORDINÁRIA** que promove contra **WELLINGTON MOREIRA ROCHA E OUTRA**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar as suas **CONTRARRAZÕES** à apelação interposta pelos réus, requerendo, outrossim, que após cumpridas as formalidades legais, sejam os autos encaminhados à apreciação da Superior Instância.

Termos em que,

P. Deferimento.

Santo André, 25 de abril de 2016.

JORGE FERNANDES LAHAM

OAB/SP-81.412

- CONTRARRAZÕES DE RECURSO DA AUTORA

EGRÉGIO TRIBUNAL

COLENDIA CÂMARA

Trata-se de ação de cobrança de valores combinados em venda de imóvel e não pagos pelos apelados, no montante de R\$ 150.000,00, bem como de pedido de condenação em danos morais no valor de R\$ 15.000,00 e danos materiais no montante de R\$ 5.400,00, conforme explanado na inicial e no seu respectivo aditamento, perfazendo o total do valor da causa o montante de R\$ 170.000,00.

No entanto, o MM Juiz “a quo”, ao sentenciar o feito, acatou somente a pretensão condenatória no pagamento da diferença de preço não paga de R\$ 150.000,00, não acolhendo os valores de danos morais de R\$ 15.000,00 e de danos materiais de R\$ 5.400,00, e em razão disso determinou a sucumbência recíproca, conforme a sentença ora recorrida, o que já foi objeto de recurso por parte da autora ora apelada em recurso próprio.

Diante disso, insurgem-se os requeridos no presente recurso, contra a sentença que os condenou ao pagamento do valor do saldo do preço de R\$ 150.000,00, alegando que não haveria contrato e que haveria uma quitação quando da assinatura do contrato junto à Caixa Econômica Federal.

Ocorre que os requeridos CONFESSARAM EM SEUS DEPOIMENTOS PESSOAIS, não somente que o valor do imóvel era de R\$ 350.000,00, como também CONFESSARAM com todas as letras que nada pagaram do saldo de R\$ 150.000,00 objeto desta ação.

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Ante a confissão, o caso foi muito bem resolvido por parte do MM Juiz “a quo”, que em sua sentença assim tratou a questão:

“O negócio jurídico de venda e compra do imóvel foi celebrado entre as partes com base na confiança existente entre vendedora e compradora, sem qualquer cuidado de instrumentalizar o preço e condições de pagamento, daí a insegurança jurídica e os percalços advindos do cumprimento parcial das obrigações assumidas pelos réus, compradores.

A insegurança jurídica se refere ao fato de ter sido celebrado contrato de financiamento com alienação fiduciária em garantia com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL pelo valor de R\$ 200.000,00 (pg. 23/36), pelo qual a autora outorgou aos réus plena e irrevogável quitação, transmitindo em favor deles a posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel vendido (cláusula 1.1). **A considerar apenas o contrato celebrado com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, não haveria saldo devedor a ser cobrado.**

Não obstante, os réus admitem expressamente a existência de saldo devedor, seja na contestação (pg. 94), seja no depoimento pessoal, em que ambos confessaram a existência da dívida no valor de R\$ 150.000,00, decorrente do saldo devedor do preço originalmente ajustado com a autora de R\$ 350.000,00.

Da existência da dívida, não há dúvida. Resta saber as condições de pagamento da obrigação em questão e, especialmente, se os réus estão em mora.

Nada há nos autos que indique o acerto de que os réus quitariam a parcela de R\$ 150.000,00 de uma só vez no ato da outorga da escritura. Em primeiro lugar, a condição econômica dos réus, com quatro financiamentos (três veículos e o imóvel adquirido da autora), conforme declaração de imposto de renda juntada, contraria essa possibilidade, haja vista o elevado valor a ser quitado; em segundo lugar, pelo diálogo constante de pg. 41/42, assume-se que a promessa de pagamento à vista do saldo remanescente jamais existiu.

Do que se depreende do conjunto probatório, as partes acertaram que o valor de R\$ 150.000,00 seria pago em parcelas, mas não lograram consenso na quantidade de parcelas e prazo para pagamento.

Nem por isso, todavia, os réus deixam de estar em mora. A falta de acerto sobre o pagamento do saldo remanescente não implica na possibilidade de quitar a dívida em prazo futuro e incerto. Passados quase dois anos da venda do imóvel, os réus nada pagaram do saldo remanescente, consoante admitiram em seus depoimentos pessoais, logo, devem ser considerados em mora a partir do momento em que foram citados na ação de cobrança.” (Grifamos)

Portanto, Eméritos Julgadores, resta claro que ante a confissão constante dos autos e que foi considerada plenamente na sentença recorrida, outra não pode ser a conclusão senão pela procedência da ação, conforme os expressos termos dos artigos 389, 390 e seu parágrafo 1º e artigo 391 “caput”, todos do novo CPC, cujo teor é do conhecimento de todos.

Junte-se a tudo isso o fato de que a confissão se deu **DIANTE DO MAGISTRADO, PELAS DUAS PARTES REQUERIDAS, E DEPOIMENTO PESSOAL SEM QUALQUER CONSTRANGIMENTO OU AMEAÇA**, o que torna a existência da dívida incontroversa.

Assim sendo, diante dos fatos, das determinações expresas da lei e da sentença proferida, outra não pode ser a conclusão, senão pela **EFETIVA IMPROCEDÊNCIA DO RECURSO INTERPOSTO**, por ser de Direito.

Em que pese a repetitiva e por vezes não aplicável apelação, visto que trata de assuntos que foram julgados improcedentes, como danos morais e materiais, é certo que o recurso tem caráter meramente protelatório e não pode de forma alguma ser acolhido.

DO PEDIDO

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

ANTE TODO O EXPOSTO, e invocando desde logo os doutos suplementos dos insignes Julgadores, pede e espera a apelada seja NEGADO PROVIMENTO INTEGRALMENTE ao presente recurso de apelação, naquilo que nele se trata, revertendo-se não obstante conforme apelação intentada pela autora, a não condenação dos aqui apelantes no pagamento de danos morais e materiais constantes na ação, nos valores ali pleiteados, bem como CONDENANDO-SE expressamente os apelados no pagamento INTEGRAL das custas e honorários advocatícios, a serem arbitrados por esse Tribunal, pelas razões expostas, MANTENDO-SE no mais a decisão no que tange à condenação no pagamento dos R\$ 150.000,00 inadimplidos, da forma como constou.

Assim agindo, estará esse Egrégio Tribunal praticando mais um ato da tão almejada

JUSTIÇA!

Santo André, 25 de abril de 2016.

JORGE FERNANDES LAHAM

OAB/SP-81.412



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2018.0000021154

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1006577-42.2015.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante/apelada MARIA APARECIDA CARDOSO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados/apelantes WELLINGTON MOREIRA ROCHA e MONICA CUBAS ROCHA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento aos recursos. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores BERETTA DA SILVEIRA (Presidente sem voto), ROSANGELA TELLES E SALLES ROSSI.

São Paulo, 29 de janeiro de 2018.

Alvaro Passos
relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 30199/TJ – Rel. Alvaro Passos – 31ª Câm. Extra. Dir. Privado

Apelação cível nº 1006577-42.2015.8.26.0554

Apelante: MARIA APARECIDA CARDOSO

Apelados: WELLINGTON MOREIRA ROCHA (E OUTRO)

Comarca: Santo André – 3ª Vara Cível

Juiz(a) de 1º Grau: Flávio Pinella Helaehil

EMENTA

COBRANÇA – Compra e venda de imóvel – Negociação feita na confiança, sem assinatura de contrato particular com previsão da forma e prazo de pagamento – Existência de saldo remanescente que se mostra incontroversa, já que não negada por nenhum dos litigantes – Assinatura de contrato por ambas as partes com a Caixa Econômica Federal com declaração de quitação que não afasta o reconhecimento da dívida e a possibilidade de sua cobrança – Celebração de contrato de compra e venda de outro imóvel pela autora com terceiros que não possui prova de vínculo com o negócio feito com os réus, de modo que inviável o almejado ressarcimento material – Transtornos que configuram mero dissabor do cotidiano e não são aptos à concessão de indenização por danos morais – Sucumbência de ambas as partes, a qual é analisada pela quantidade de pedidos acolhidos e não pela soma do valor de todos – Recursos improvidos.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 233/237, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedente ação de cobrança c.c. indenização, condenando os réus no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pagamento à autora do importe de R\$ 150.000,00, referente à parcela inadimplida do contrato de compra e venda de imóvel, mas indeferindo os pedidos de indenização por danos morais e materiais.

Inconformadas, ambas as partes apelam.

A demandante busca a total procedência da ação com a concessão das indenizações moral e material, argumentando, em síntese, estar claro o sofrimento decorrente da inadimplência do comprador, cujo valor seria usado na compra de outro imóvel que já tinha sido adquirido de terceiros por ela.

Por sua vez, os demandados argumentam que a ação devia ser julgada improcedente, sobretudo, em suma, porque não foi firmado nenhum contrato preliminar entre as partes e sim somente houve posterior assinatura de contrato de ambos com a Caixa Econômica Federal, tendo a negociação se baseado na confiança, de modo que não há cláusula estabelecendo a forma e o tempo para o pagamento do valor remanescente. Asseveram, ainda, que o negócio jurídico celebrado pela autora com terceiros não vincula os aqui réus, até porque trata-se de contrato firmado anteriormente, assim como que a demandante assumiu o risco quando deu quitação total no instrumento firmado com a instituição financeira.

Com respostas, vieram os autos para reexame.

É o relatório.

A r. sentença deve ser confirmada pelos seus próprios e bem deduzidos fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Tal dispositivo estabelece que “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”, e tem sido amplamente utilizado por suas Câmaras, seja para evitar inútil repetição, seja para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos .

O COLENO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece "a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum" (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Ao que consta, as partes celebraram negócio jurídico de compra e venda de imóvel com base na confiança, sem instrumento prévio particular estabelecendo o preço e condições de pagamento, tendo havido apenas posterior assinatura de contrato de financiamento com alienação fiduciária em garantia com a Caixa Econômica Federal, no qual a autora deu plena quitação aos réus e transmitiu a posse do bem.

Corretamente assentou a r. sentença que o saldo devedor de R\$ 150.000,00 dos R\$ 350.000,00 do imóvel restou incontroverso, já que até mesmo os réus admitiram a sua existência em suas manifestações escritas e em depoimento pessoal, mas sem existir consenso formal sobre a quantidade de parcelas e prazo de pagamento do integral montante da compra. Observou, também, que, diante de tal dívida, a mora é certa, mesmo que não exista uma negociação expressa de datas para o adimplemento da quantia restante, mas que, ainda assim, não cabe o dano material pleiteado pela autora, que se antecipou ao adquirir outro imóvel de terceiros, presumindo que receberia todo o montante do contrato celebrado com os aqui demandados.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Da leitura dos documentos referentes aos negócios jurídicos concluídos pela autora, nota-se que o contrato de compra e venda de imóvel de terceiros foi firmado em 21 de fevereiro de 2014 (fls. 14/18), enquanto que o assinado entre os aqui litigantes e a Caixa Econômica Federal (fls. 23/36), que é o único documento expresso do negócio jurídico discutido, data de 15/04/2014.

Desse modo, a aquisição de imóvel de terceiros pela demandante foi anterior e feita de maneira apressada, pois assumiu o risco de pagamento pelo bem antes de ter a certeza e garantia de que receberia recursos suficientes do segundo contrato, pelo qual alienou um imóvel seu aos aqui réus. Além disso, não há documentação, neste processo, que mostre que houve qualquer acordo de encargo aos réus no sentido de assegurar a cobertura do outro contrato assinado pela autora e nem de que existia qualquer vínculo entre ambos os negócios.

De fato, bem assentou o MM.^o Juízo de origem que “a autora precipitou-se ao celebrar o contrato pelo qual adquiriu imóvel, pois foi celebrado em 21 de fevereiro de 2014 (pg. 14/18), quando nem mesmo o financiamento com a Caixa Econômica Federal havia sido aprovado em favor dos réus, (*sic*) logo, não poderia presumir que teria os recursos suficientes para quitar a parcela de R\$ 215.000,00 em 21 de abril de 2014 (60 dias contados da assinatura do instrumento – cláusula segunda, alínea “b” – pg. 15), mormente quando haveria a necessidade também do aporte dos R\$ 150.000,00 devidos pelos réus”.

Assim, conquanto a demandante assevere que teve prejuízos por não lograr adimplir integralmente com o imóvel por ela comprado em razão de não ter recebido todas as parcelas da alienação do bem que fez aos demandados, certo é que eles não podem ser responsabilizados por tais perdas, pois não assumiram formalmente qualquer compromisso em relação a este outro negócio, cujo risco foi assumido pela própria autora. O único que realmente podem, os corréus, serem



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

responsabilizados é pelo pagamento da parcela ainda não adimplida pela aquisição feita por eles.

Dessa forma, a autora não faz jus à requerida indenização por prejuízo material. Igualmente, tampouco merece prosperar a sua pretensão de ressarcimento por danos morais.

Na realidade, este quadro configura mero desconforto do cotidiano, o qual não é apto a ensejar danos morais, sendo ele decorrente da normalidade, sem interferir no psicológico e na vida do indivíduo. Afinal, contratempos fazem parte da vida em sociedade e não são intensos o suficiente para afetar o equilíbrio da pessoa. O descumprimento contratual e os eventuais transtornos dele advindos não são graves o suficiente para configuração de lesão moral indenizável pelo meio deste pleito.

O apelo dos corréus também deve ser improvido.

A existência da dívida no importe de R\$ 150.000,00 referente ao final da quantia a ser paga pelo imóvel comercializado, como já mencionado, é certa, tanto que não negada por nenhum dos litigantes.

Não obstante inexistia prévio contrato particular estabelecendo especificamente a forma que tal soma seria adimplida, e sim apenas aquele firmado entre as partes com a Caixa Econômica Federal, não é crível a mera alegação de que não avençaram cláusula contratual com fixação da maneira e prazo de pagamento e que, assim, não poderia, a autora, cobrar o valor via judicial. Afinal, a dívida existe, não é negada e não pode ficar em aberto por tempo indefinido.

No depoimento pessoal da corré, ela afirmou que, na negociação, os envolvidos acordaram que o pagamento do restante, que seria de 150 mil, seria feito na forma que os compradores quisessem, mas



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que nenhuma parcela dessa quantia havia sido paga até o momento (fls. 239/242). Já no depoimento do corréu, houve a confirmação das mesmas informações de existência saldo remanescente de 150 mil, do qual todavia não houve qualquer parcela de adimplemento (fls. 243/245). Logo, reconhecem o débito, mesmo depois de tanto tempo, não servindo de pretexto para continuar a inadimplência a justificativa de que, se não existe nenhuma obrigação escrita em um contrato, não podem ser obrigados a pagar neste momento, e nem de que a autora assumiu o risco ao transferir o bem para eles com declaração de quitação perante a Caixa Econômica Federal, mormente por todos os litigantes terem admitido que a negociação foi realizada na confiança.

Novamente, bem registrou o MM.^o Juízo da causa que as partes “não lograram consenso na quantidade de parcelas e prazo para pagamento. Nem por isso, todavia, os réu deixam de estar em mora. A falta de acerto sobre o pagamento do saldo remanescente não implica na possibilidade de quitar a dívida em prazo futuro e incerto. Passados quase dois anos da venda do imóvel, os réus nada pagaram do saldo remanescente, consoante admitiram em seus depoimentos pessoais, (*sic*) logo, devem ser considerados em mora a partir do momento em que foram citados na ação de cobrança”.

Por último, tampouco deve prosperar o requerimento, da demandante, de imposição de verbas de sucumbência integralmente à parte contrária. Anote-se que a sucumbência de ambos os litigantes deve considerar o número de pretensões acolhidas e não acolhidas e não especificamente a soma dos valores que cada um envolve. Neste caso, de três pedidos feitos na lide, dois não foram deferidos, de modo que incabível se falar em sucumbência mínima da autora.

E outros fundamentos são dispensáveis diante da adoção integral dos que foram deduzidos na r. sentença, e aqui expressamente adotados para evitar inútil e desnecessária repetição, nos termos artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Na hipótese de oposição de embargos de declaração contra o presente acórdão, ficam as partes, desde já, intimadas a se manifestarem no próprio recurso a respeito de eventual contrariedade ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução nº 549/2011 do Órgão Especial deste E. Tribunal, entendendo-se, o silêncio, como concordância.

Pelo exposto, **nego provimento** aos recursos.

ÁLVARO PASSOS
Relator



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO
EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. ÓRGÃO
JULGADOR: 31ª. CÂMARA EXTRAORDINÁRIA**

**Apelação nº 1006577-42.2015.8.26.0554
31ª. Câmara Extraordinária de Direito Privado**

**WELLINGTON MOREIRA ROCHA e MONICA
CUBAS ROCHA**, por seu advogado e bastante procurador abaixo assinado, nos autos da **APELAÇÃO**, em que contende com **MARIA APARECIDA CARDOSO**, vem, mui respeitosamente, perante V. Exa., tendo em vista o v. acórdão que Negou Provimento ao Recurso de Apelação, e com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da CF/88, combinado com os arts. 1.029 e seguintes do CPC/2015, interpor o presente,

RECURSO ESPECIAL

consubstanciada nas razões anexas, às quais requer o recebimento e regular processamento, tudo na melhor forma de Direito!

Temos em que, com a compreensão necessária,
Pede e espera deferimento.
São Paulo, 20 de Fevereiro de 2018.

SÉRGIO NASCIMENTO
OAB/SP 193.758
(assinado digitalmente)



RAZÕES DE RECURSO ESPECIAL

Apresentadas por: **WELLINGTON MOREIRA ROCHA** e **MONICA CUBAS ROCHA**
Exmo. Sr. Dr. Desembargador Presidente
e demais ilustres Julgadores;

EGRÉGIO TRIBUNAL!!!

COLENDAS TURMAS!!!

ÍNCLITOS JULGADORES,

Não merece prosperar o v. Acórdão proferido nos autos supra, como se demonstrará pelas razões de fato e de direito a seguir aduzidas.

Tratam-se os autos de Ação Ordinária de Cobrança cumulada com Indenização por Danos Materiais e Morais movida pela Recorrida em desfavor dos Recorrentes, buscando a condenação dos Recorrentes ao pagamento de saldo de preço de venda de imóvel, além de reparação dos danos materiais e morais que alega ter sofrido.

Processada a lide na Primeira Instância, **adveio a R. Sentença monocrática que JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE A LIDE**, para Reconhecer a Existência do Saldo de preço da venda de imóvel com Condenação dos Recorrentes a pagar a quantia de R\$ 150.000,00 à Recorrida. Por fim, afastou o pleito de Danos Materiais e Morais, por inexistência do nexo de causalidade entre os prejuízos sofridos e a omissão dos Réus.

Por não se conformarem com a r. Sentença Monocrática, **os Recorrentes interpuseram recurso de Apelação, para vê-la reformada através de v. decisão do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o qual restou mantida, tendo sido proferido Acórdão, de lavra da Douta 31ª. Câmara Extraordinária, e que agora é o objeto deste presente RECURSO ESPECIAL, o qual, ao final, após devido processamento, Requer seja Provido para Julgar Improcedente a Ação Inicial.**

Não pode, porém subsistir a determinação do V. Acórdão recorrido. A decisão ora guerreada contraria não só a legislação aplicável como o maciço entendimento pretoriano, inclusive do próprio E. Superior Tribunal de Justiça e E. Supremo Tribunal Federal.



Contudo, em que pese o respeito pelos doutos descortínios dos ilustres Julgadores que compuseram a douta Câmara Julgadora, mas, no entender dos Recorrentes, o v. acórdão ora atacado está a merecer reparos, motivo pelo qual socorrem-se deste **RECURSO ESPECIAL** pelas alíneas “a” e “c”, do inciso III, do art. 105, da CF/88, para vê-la reformada através de v. decisão desta E. Corte do Superior Tribunal de Justiça, como desde já assim se requer.

I – DOS FATOS OCORRIDOS

Em breve síntese, a Recorrida alegou na exordial que era proprietária de Um Imóvel residencial, e que na data de 15 de Abril de 2014, vendeu o mesmo aos Recorrentes, tendo firmado entre as partes o “*Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH*”, junto à Caixa Econômica Federal, cuja cópia anexou aos autos às fls. 23/36.

Informou que a Venda do Imóvel foi de R\$ 350.000,00 (Trezentos e Cinquenta Mil Reais), que seriam pagos da seguinte forma: R\$ 200.000,00 seriam pagos através de Financiamento Imobiliário junto à Caixa Econômica Federal, e o restante de R\$ 150.000,00 seriam pagos com recursos próprios.

Confessou a Recorrida que **NÃO FOI ASSINADO NENHUM CONTRATO PRELIMINAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA** entre as partes, MAS APENAS O INSTRUMENTO PARTICULAR DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO junto ao agente financeiro.

A Recorrida informou também, que adquiriu outro imóvel de terceiros em data anterior ao Contrato assinado entre as partes, onde assumiu compromissos e responsabilidades, e segundo alega, necessitava dos recebimentos da venda efetuada aos Recorrentes.

Alegou por fim, que os Recorrentes não cumpriram o acordado entre as partes, e não promoveram a quitação do saldo do preço da venda, acarretando danos e prejuízos segundo entende, por descumprimento de obrigações que **NÃO ESTÃO PREVISTAS EM CONTRATO**, ante à inexistência deste.

Ao final, a Recorrida pleiteou a Condenação dos Recorrentes ao pagamento da quantia de R\$ 150.000.00, além de danos materiais decorrentes de contrato de aquisição de imóvel, anterior ao contrato firmado entre as partes, bem como ressarcimento dos prejuízos com financiamento, também anterior aos fatos, e por fim, pleiteou indenização por danos morais.



Juntou documentos sem assinatura dos Recorrentes, que foram devidamente impugnados, além de documentos que não possui validade alguma.

Citados os Recorrentes apresentaram defesa e contestaram o pedido da Recorrida, impugnando os documentos anexados aos autos, sem assinatura e aqueles que não possuem validade de prova. No Mérito, informaram a inexistência de Contrato de Compromisso entre as partes que os obrigassem a efetuar pagamento do saldo do preço, bem como, contestaram os pedidos de danos morais e materiais que se ocorreram, foi por culpa exclusiva da Recorrida e de seus atos dos quais, não participaram os Recorrentes. Ao final, pleitearam a Improcedência da lide.

A Recorrida se manifestou sobre a defesa e repisou suas manifestações anteriores.

As partes manifestaram-se sobre provas e o Feito foi saneado, com designação de Audiência de Instrução para Oitiva de Testemunhas e Depoimento Pessoal dos Réus.

A Audiência de Instrução foi realizada, os Recorrentes, foram ouvidos e assim puderam relatar a versão dos fatos ocorridos com confirmação dos fatos delineados na peça Contestatória, bem como, esclareceram sobre a Inexistência de Contrato Particular de Compromisso entre as partes, rechaçando a existência ou ocorrência de danos em seus atos, e tudo o que foi realizado e contratado, o foram com conhecimento da Recorrida, que inclusive transferiu a propriedade do Imóvel por livre e espontânea vontade, dando quitação feral, plena e irrevogável.

A Testemunha da Recorrida ouvida em Juízo, pouco acrescentou ao conjunto probatório, pois não conhecia os Recorrentes e também NÃO presenciou os ajustes contratuais entre Recorrida e Recorrentes.

Devidamente processada a lide, **adveio** a R. Sentença, ora recorrida em parte, em que o Douto Magistrado “*ad quo*” JULGOU PROCEDENTE EM PARTE A LIDE, para Reconhecer a Existência do Saldo de preço da venda de imóvel com Condenação dos Recorrentes a pagar a quantia de R\$ 150.000,00 à Recorrida. Por fim, afastou o pleito de Danos Materiais e Morais, por inexistência do nexos de causalidade entre os prejuízos sofridos e a omissão dos Réus.



Destarte, em que pesem os esforços da Recorrida, mas a presente ação não deve prosperar, como ficará demonstrado abaixo, uma vez que fadada ao insucesso e fundamentadas em alegações inverídicas e descabidas.

II – DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Em que pese a cultura e o notório saber jurídico dos ilustres componentes da Turma Julgadora do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, impõe-se a reforma do v. Acórdão recorrido, pelas razões de fato e de direito aduzidas a seguir.

DO CABIMENTO DO RECURSO ESPECIAL PELA ALÍNEA “A”, DO INCISO III, DO ART. 105, DA CF/88

Doutos Julgadores, o V. Acórdão ora recorrido, não agiu com o costumeiro acerto, e deve ser reformado para Julgar Improcedente a Ação Movida pela Recorrida, porquanto, suas alegações são inverídicas, infundadas, destarte sem embasamento jurídico.

Em verdade, a Recorrida firmou **SOMENTE** o Contrato de Venda e Compra de Imóvel com os Recorrentes, tanto que assinaram de livre e espontânea vontade o “Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH”, cuja cópia anexou aos autos às fls. 23/36, na data de 15 de Abril de 2014.

No Referido Contrato, as partes Recorrida e Recorrentes **DERAM PLENA E IRREVOGÁVEL QUITAÇÃO DA VENDA E COMPRA DO IMÓVEL**, tanto que a Recorrida promoveu a assinatura, outorgando a escritura definitiva da venda e compra aos Recorrentes, com cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade.

Portanto todos estes fatos ocorreram, COM CONHECIMENTO DA RECORRIDA E COM SUA ANUÊNCIA, não havendo que se falar em perdas e danos.

Também NÃO É PLAUSÍVEL A OCORRÊNCIA DOS “SUPOSTOS” DANOS alegados pela Recorrida na exordial. A exposição dos fatos não possui lógica com o contrato havido entre as partes, não havendo ligação exata ou conclusão com os pedidos. O fato da Recorrida ter adquirido imóvel com terceiros e contraído empréstimo bancário, NÃO TEM NADA A VER COM O CONTRATO



FIRMADO COM OS RECORRENTES, uma vez que é anterior ao Contrato firmado com os Recorrentes.

Antes de vender o Imóvel aos Recorrentes, a Recorrida JÁ HAVIA FIRMADO CONTRATO DE COMPRA E VENDA com Terceiros, já havia assumido obrigações e responsabilidades com terceiros, já havia contraído empréstimo bancário, FATOS ESTES DESCONHECIDOS DOS RECORRENTES, e que obviamente NÃO SÃO DECORRENTES do contrato havido entre as partes.

Em Realidade, os Recorrentes foram locatários do Imóvel da Recorrida e foram procurados por ela própria que lhe ofereceu a venda do Imóvel, e concordou em receber o pagamento na forma e nas condições propostas pelos Recorrentes.

A Recorrida CONCORDOU EM RECEBER R\$ 200.000,00 através do Financiamento Imobiliário, e a diferença do preço da forma e condições que os Recorrentes pudessem pagar, uma vez que baseados na confiança entre eles.

Tanto é verdade QUE NÃO FOI FIRMADO NENHUM AJUSTE CONTRATUAL entre as partes para o pagamento do saldo remanescente, NÃO HAVENDO QUE SE FALAR EM OBRIGAÇÕES e RESPONSABILIDADES que não estão previstas em contrato.

A Inexistência de Contrato entre as partes impõe a improcedência da demanda, pois se não há ajuste ou obrigações a serem cumpridas em tempo e forma determinados, não há possibilidade jurídica para o pedido de cobrança, não havendo que se falar em mora ou inadimplência dos Recorrentes.

Se a Recorrida assumiu compromissos particulares com terceiros anteriores ao contrato firmado com os Recorrentes, o foi por sua culpa exclusiva, NÃO PODE ATRIBUIR A CULPA OU RESPOSABILIDADES DE SEUS ATOS AOS RECORRENTES, que nada tem a ver com seus compromissos, e que desconheciam tais fatos.

Evidente que ao vender o Imóvel aos Recorrentes, outorgando a Escritura Definitiva e dando plena e irrevogável quitação, a Recorrida ASSUMIU OS RISCOS DO NEGÓCIO, pois cediço que a transferência da propriedade de imóvel, SOMENTE PODE SE DAR COM A QUITAÇÃO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO e com a anuência expressa da Recorrida.



Portanto os Recorrentes não agiram de forma ilícita para com a Recorrida, sendo certo que não contribuíram para os danos alegados na exordial, a uma porque a Recorrida contribuiu exclusivamente para os fatos alegados, a duas porque a Recorrida está com dificuldades financeiras em decorrência de compromissos que assumiu com terceiros anteriormente ao contrato, não sendo esta culpa dos Recorrentes, e a três, porque nada restou comprovado, nem dolo ou culpa, que pudesse ensejar a cobrança de saldo remanescente ou indevida reparação de danos morais e materiais.

Os Recorrentes são pessoas honestas que primam por honrar seus compromissos, pessoas idôneas, e sempre agiram de boa-fé para com a Recorrida, conforme comprovado pela própria em sua exordial.

Contudo, a presente ação não merece prosperar, pois está desprovida de fundamento legal e jurídico a embasar sua pretensão.

Eméritos Julgadores, em que pesem as razões esgrimidas pela Recorrida, mas a ação em tela não deve prosperar, uma vez que os Recorrentes não incorreram em violação de direito material ou moral para serem obrigados a reparar eventuais danos, estes decorrentes exclusivamente dos atos da própria Recorrida.

DO PROVIMENTO DO RECURSO ESPECIAL E DA IMPROCEDÊNCIA DA LIDE

Doutos Julgadores, INEXISTE CONTRATO PRELIMINAR assinado pelas partes que estabeleçam obrigações. Ausente documento essencial, válido e indispensável à propositura de Ação de Cobrança, a improcedência da lide é medida que se impõe, visto que se não há contrato válido entre as partes, não há obrigações a serem satisfeitas na forma pretendida pela Recorrida.

O Princípio da Força Obrigatória dos Contratos é um dos princípios fundamentais das relações contratuais e recebeu, desde os tempos antigos, denominações diversas, tais como: *Pacta Sunt Servanda*, princípio da força obrigatória ou vinculante dos contratos em relação aos contratantes, princípio da obrigatoriedade da convenção, princípio da intangibilidade, princípio da obrigatoriedade dos contratos, dentre outras.

Leciona a mestre gaúcha **CLÁUDIA LIMA MARQUES** (apud Nelson Zunino Neto in *Pacta Sunt Servanda x Rebus Sic Stantibus*: uma breve abordagem. Santa Catarina. 10 Agosto. 1999.), que a força obrigatória tem como fundamento absoluto a vontade das partes. Conforme a jurista, "**uma vez manifestada esta vontade, as partes ficam ligadas por um vínculo, donde nasceriam obrigações e direitos para cada um dos participantes, força obrigatória esta, reconhecida pelo direito e tutelada judicialmente**".



A forma pela qual os contratos são realizados pode ser livre ou especial. Em regra geral, é livre, pois no Direito Civil não há severidade quanto à forma, bastando apenas a proposta e a aceitação, ou seja, a declaração de vontades das partes, para se estabelecer o laço obrigacional entre estas.

No caso presente, **NÃO FOI FIRMADO NENHUM CONTRATO ENTRE AS PARTES** que estabeleçam obrigações e direitos que pudessem ser tutelados judicialmente.

O Contrato efetivamente assinado, é SOMENTE aquele firmado com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, contrato por “Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH”, cuja cópia anexou aos autos às fls. 23/36, na data de 15 de Abril de 2014.

Dito Contrato, foi assinado com Quitação Geral e Plena, possuindo caráter irrevogável e irretroatável.

Portanto, não há fundamento legal para a Ação de Cobrança movida pela Recorrida, diante da inexistência de contrato havido entre as partes, consequentemente, não havendo obrigações a serem cumpridas entre Recorrida e Recorrentes.

Os Recorrentes sim possuem compromissos e obrigações para com a Caixa Econômica Federal, pois assumiram compromissos com Financiamento Imobiliário, e pagamento de prestações mensais no prazo de 300 meses.

No mais, os danos materiais e morais alegados pela Recorrida na exordial, SÃO DECORRENTES DE COMPROMISSOS E RESPONSABILIDADES que a mesma ASSUMIU COM TERCEIROS, fatos desconhecidos dos Recorrentes e que NÃO GUARDAM RELAÇÃO com o contratado entre as partes, cuja pretensão neste sentido, restou brilhantemente afastada pela R. Sentença, e neste aspecto, requerem os Apelante seja mantida intacta.

Requerem, por fim, os Recorrentes, o processamento do Recurso de Apelação, a fim de que o mesmo seja devidamente julgado para **DECRETAR a IMPROCEDÊNCIA** da ação, por absoluta falta de provas que sejam amparadas à lei vigente, condenando a Recorrida ao pagamento de custas processuais e demais cominações de estilo e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento).



Diante da extrema juridicidade das argumentações, os Recorrentes fazem suas tais fundamentações, motivo pelo qual, requerem se dignem Vs. Exas., que tais sejam assim recebidas.

Em razão do exposto, apresenta-se os RECORRENTES ao Colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ) de forma a pugnar pela reforma, *in totum*, da decisão de 2º grau, devendo ser, assim, prestada a justa tutela jurisdicional aos RECORRENTES, por medida de Justiça.

No mais, em homenagem ao princípio da economia processual, os Recorrentes reiteram e ratificam suas manifestações anteriores, para requerer se digne V. Exa., que as tenha como se nesta estivessem transcritas “*ipsis litteris*”, para os devidos fins e na melhor forma de direito.

III – DO PEDIDO

Posto isto, reiterando e ratificando suas manifestações anteriores, sem dispensar os doutos suprimientos dos ilustres Magistrados que apreciarão a lide nesta doura Instância, **os Recorrentes requerem se dignem Vs. Exas., CONHECEREM E DAREM PROVIMENTO AO PRESENTE RECURSO ESPECIAL pelas alíneas “a” do inciso III, do art. 105, da CF/88, para reformarem o v. acórdão ora querreado, proferindo outra v. decisão em seu lugar, e no mérito para reformarem a r. sentença, recorrida em parte, a fim de JULGAREM IMPROCEDENTE A LIDE**, por inexistência de contrato firmado entre as partes, uma vez que a pretensão jurídica não deve ser utilizada de forma a possibilitar o locupletamento sem causa, ainda mais quando não existem elementos suficientes que comprovem existência dos fatos narrados ou a ocorrência dos danos alegados que justifiquem a vultuosa indenização pleiteada, devendo ser observado que a Recorrida confessou e reconheceu que deu causa à ocorrência dos danos que alega ter sofridos, e também pelo fato de que a Recorrida não pode atribuir culpa a qualquer pessoa, ou pretender obter vantagem ilícita de forma despropositada, por ser esta a expressão da mais pura e extrema,

JUSTIÇA!

Termos em que, com a compreensão necessária
Pede e espera Deferimento.

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2018.

SÉRGIO NASCIMENTO

OAB/ SP 193.758

(assinado digitalmente)

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR DESEMBARGADOR PRESIDENTE
DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Apelação Cível nº 1006577-42.2015.8.26.0554

MARIA APARECIDA CARDOSO, por seu advogado que esta subscreve, nos autos da **APELAÇÃO CÍVEL** interposta por **WELLINGTON MOREIRA ROCHA E OUTRA**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar as suas **CONTRARRAZÕES** ao Recurso Especial apresentado, o que faz com base nas razões de fato e de Direito em anexo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 16 de maio de 2018.

JORGE FERNANDES LAHAM

OAB/SP - 81.412

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

- CONTRARRAZÕES DE RECURSO ESPECIAL DA AUTORA - RECORRIDA

EGRÉGIO TRIBUNAL

INCLITOS MINISTROS

Trata-se de recurso especial interpostos contra acórdão que confirmou sentença que condenou os ora recorrentes no pagamento de R\$ 150.000,00, tudo conforme se depreende dos autos.

Diante disso, insurgem-se os recorrentes no presente recurso especial, pretendendo a desconstituição das decisões de primeira e segunda Instâncias.

**PRELIMINARMENTE - DA NÃO POSSIBILIDADE DE ADMISSÃO DO
PRESENTE RECURSO ESPECIAL**

O presente recurso foi interposto com base no artigo 105, III, letra “a” e “c”, por suposto descumprimento de lei Federal, bem como alegando que a decisão recorrida feriria “maciço entendimento pretoriano”, ai incluído o próprio STJ.

Inicialmente, importante ressaltar que EM MOMENTO ALGUM os recorrentes indicam **QUAL LEI TERIA SIDO VIOLADA**; note-se que durante todas as 09 páginas das repetitivas razões de recurso, EM NENHUM MOMENTO houve a indicação de qualquer lei federal, artigo de lei, inciso ou parágrafo que tenha sido supostamente violado. **PORTANTO, INEXISTEM RAZÕES PARA PROSEGUIMENTO**, visto que

nem mesmo os próprios recorridos indicam qual teria sido a legislação federal que tenha sido contrariada ou tenha tido vigência negada.

Portanto, comprovado está que não ocorreu qualquer violação de lei federal, sendo o recurso INAPTO, devendo ser indeferido de plano.

Por seu turno, melhor sorte não merece a alegação de dissídio jurisprudencial, seja porque não demonstrado ou sequer citado em momento algum no bojo do recurso, seja porque **NENHUM ACÓRDÃO É SEQUER CITADO NA APELAÇÃO**, bem como sequer foi juntado qualquer acórdão que contrariasse as conclusões do v. acórdão recorrido, ou seja, **INEXISTE** qualquer motivo para acolhimento do recurso com base no inciso III, letra “c”, sendo neste aspecto também **INEPTO** o recurso.

Finalmente, a análise do recurso ensejaria re-análise de provas e de cláusulas contratuais, o que tem vedação sumular por parte do STJ, mais precisamente as Súmulas 05 e 07 daquele Tribunal, que determina expressamente:

Súmula 5 do STJ:

- A SIMPLES INTERPRETAÇÃO DE CLAUSULA CONTRATUAL NÃO ENSEJA RECURSO ESPECIAL.

Súmula 7 do STJ:

- A PRETENSÃO DE SIMPLES REEXAME DE PROVA NÃO ENSEJA RECURSO ESPECIAL.

Portanto, sob qualquer ótica que se analise a questão, como demonstrado, é certo que o presente recurso é **INADMISSÍVEL**, o que preliminarmente requer seja reconhecido e declarado, por ser de Direito.

QUANTO AO MÉRITO

No mérito, melhor sorte não merece o recurso interposto, senão vejamos.

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Conforme se depreende dos autos, malgrados os repetitivos argumentos e interpretações extensivas de cláusulas contratuais, é certo que os recorrentes CONFESSARAM EM SEUS DEPOIMENTOS PESSOAIS, não somente que o valor do imóvel era de R\$ 350.000,00, como também CONFESSARAM com todas as letras que nada pagaram do saldo de R\$ 150.000,00 objeto desta ação.

Ante a confissão, o caso foi muito bem resolvido por parte do MM Juiz “a quo”, que em sua sentença posteriormente confirmada pelo v. acórdão recorrido, assim tratou a questão:

“O negócio jurídico de venda e compra do imóvel foi celebrado entre as partes com base na confiança existente entre vendedora e compradora, sem qualquer cuidado de instrumentalizar o preço e condições de pagamento, daí a insegurança jurídica e os percalços advindos do cumprimento parcial das obrigações assumidas pelos réus, compradores.

A insegurança jurídica se refere ao fato de ter sido celebrado contrato de financiamento com alienação fiduciária em garantia com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL pelo valor de R\$ 200.000,00 (pg. 23/36), pelo qual a autora outorgou aos réus plena e irrevogável quitação, transmitindo em favor deles a posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel vendido (cláusula 1.1). **A considerar apenas o contrato celebrado com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, não haveria saldo devedor a ser cobrado.**

Não obstante, os réus admitem expressamente a existência de saldo devedor, seja na contestação (pg. 94), seja no depoimento pessoal, em que ambos confessaram a existência da dívida no valor de R\$ 150.000,00, decorrente do saldo devedor do preço originalmente ajustado com a autora de R\$ 350.000,00.

Da existência da dívida, não há dúvida. Resta saber as condições de pagamento da obrigação em questão e, especialmente, se os réus estão em mora.

Nada há nos autos que indique o acerto de que os réus quitariam a parcela de R\$ 150.000,00 de uma só vez no ato da outorga da escritura. Em

primeiro lugar, a condição econômica dos réus, com quatro financiamentos (três veículos e o imóvel adquirido da autora), conforme declaração de imposto de renda juntada, contraria essa possibilidade, haja vista o elevado valor a ser quitado; em segundo lugar, pelo diálogo constante de pg. 41/42, assume-se que a promessa de pagamento à vista do saldo remanescente jamais existiu.

Do que se depreende do conjunto probatório, as partes acertaram que o valor de R\$ 150.000,00 seria pago em parcelas, mas não lograram consenso na quantidade de parcelas e prazo para pagamento.

Nem por isso, todavia, os réus deixam de estar em mora. A falta de acerto sobre o pagamento do saldo remanescente não implica na possibilidade de quitar a dívida em prazo futuro e incerto. Passados quase dois anos da venda do imóvel, os réus nada pagaram do saldo remanescente, consoante admitiram em seus depoimentos pessoais, logo, devem ser considerados em mora a partir do momento em que foram citados na ação de cobrança.” (Grifamos)

Portanto, Eméritos Julgadores, resta claro que ante a confissão constante dos autos e que foi considerada plenamente nas decisões recorridas, outra não pode ser a conclusão senão pela procedência da ação, conforme os expressos termos dos artigos 389, 390 e seu parágrafo 1º e artigo 391 “caput”, todos do novo CPC, cujo teor é do conhecimento de todos.

Junte-se a tudo isso o fato de que a confissão se deu **DIANTE DO MAGISTRADO, PELAS DUAS PARTES RECORRENTES, E DEPOIMENTO PESSOAL SEM QUALQUER CONSTRANGIMENTO OU AMEAÇA**, o que torna a existência da dívida incontroversa.

Assim sendo, diante dos fatos, das determinações expressas da lei, outra não pode ser a conclusão, senão pela **EFETIVA IMPROCEDÊNCIA DO RECURSO INTERPOSTO**, por ser de Direito.

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Em que pese a repetitiva e por vezes não aplicável argumentação do recurso interposto, visto que trata de assuntos que foram julgados improcedentes e contra os quais não caberia interposição de recurso especial, como danos morais e materiais, é certo que o recurso tem caráter meramente protelatório e não pode de forma alguma ser acolhido.

DO PEDIDO

ANTE TODO O EXPOSTO, e invocando desde logo os doutos suplementos dos insignes Julgadores, pede e espera a recorrida seja NEGADO PROVIMENTO INTEGRALMENTE AO PRESENTE RECURSO ESPECIAL, com a manutenção das decisões recorridas, por ser de Direito.

Assim agindo, estará esse Egrégio Tribunal praticando mais um ato da tão almejada

JUSTIÇA!

Santo André, 16 de maio de 2018.

JORGE FERNANDES LAHAM

OAB/SP-81.412



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
PRESIDÊNCIA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

1006577-42.2015.8.26.0554
M819964

Recurso especial nº 1006577-42.2015.8.26.0554.

I. Trata-se de recurso especial interposto por Wellington Moreira e outra, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pela 31ª Câmara Extraordinária de Direito Privado.

II. O recurso não reúne condições de admissibilidade pela alínea "a" da norma autorizadora.

A pretensão deduzida fica prejudicada, em virtude da insuficiência dos elementos apresentados para caracterizar a ocorrência de quaisquer das hipóteses constitucionais de admissibilidade do recurso sub examine.

Em face da deficiente fundamentação, impõe-se a aplicação da Súmula 284 do Supremo Tribunal Federal, adotada pelo Superior Tribunal de Justiça.

III. Melhor sorte não colhe o reclamo sob o prisma da letra "c".

O dissenso jurisprudencial deve ser comprovado por certidão, ou cópia, ou citação do repositório de jurisprudência, oficial ou credenciado, inclusive em mídia eletrônica, em que tiver sido publicada a decisão divergente, ou ainda pela reprodução do julgado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
PRESIDÊNCIA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

1006577-42.2015.8.26.0554
 M819964

disponível na internet, com indicação da respectiva fonte, devendo ser demonstrado de forma analítica, mediante o confronto das partes idênticas ou semelhantes do acórdão recorrido e daqueles eventualmente trazidos à colação, na forma exigida pelo artigo 1.029, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil, com a transcrição dos trechos que configurem o dissídio, mencionadas as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados (confira-se: agravo regimental no agravo em recurso especial 813962/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, in DJe de 11.2.2016).

IV. Pelo exposto, **INADMITO** o recurso especial com base no art. 1.030, V, do CPC.

São Paulo, 28 de junho de 2018.

Gastão Toledo de Campos Mello Filho
 Presidente da Seção de Direito Privado



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO
EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

Apelação nº 1006577-42.2015.8.26.0554

WELLINGTON MOREIRA ROCHA e MONICA CUBAS ROCHA, por seu advogado e bastante procurador abaixo assinado, nos autos da **APELAÇÃO**, em que contende com **MARIA APARECIDA CARDOSO**, vem, mui respeitosamente, perante V. Exa., tendo em vista o r. despacho de fls. 328/329 que INADMITIU o Recurso Especial, com fundamento nos arts. 1.042 e parágrafos seguintes, do NCPD, interpor o presente

AGRAVO DE INSTRUMENTO

consubstanciado nas anexas razões, às quais requer o recebimento e regular processamento, tudo na melhor forma de Direito!

Os Agravantes informam inicialmente que são **Beneficiários da Justiça Gratuita**, razão pela qual deixa de recolher o preparo do recurso.

Temos em que, com a compreensão necessária,
Pede e espera deferimento.
São Paulo, 06 de Agosto de 2018.

SÉRGIO NASCIMENTO
OAB/SP 193.758
(assinado digitalmente)



RAZÕES DE AGRAVO DE INSTRUMENTO

Apresentadas por: **WELLINGTON MOREIRA ROCHA** e **MONICA CUBAS ROCHA**
Exmo. Sr. Dr. Desembargador Presidente
e demais ilustres Julgadores;

EGRÉGIO TRIBUNAL!!!

COLEND A TURMA!!!

ÍNCLITOS JULGADORES,

I – DOS FATOS

Tratam-se os autos de Ação Ordinária de Cobrança cumulada com Indenização por Danos Materiais e Morais movida pela Agravada em desfavor dos Agravantes, buscando a condenação dos Agravantes ao pagamento de saldo de preço de venda de imóvel, além de reparação dos danos materiais e morais que alega ter sofrido.

Processada a lide na Primeira Instância, **adveio a R. Sentença monocrática que JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE A LIDE**, para Reconhecer a Existência do Saldo de preço da venda de imóvel com Condenação dos Agravantes a pagar a quantia de R\$ 150.000,00 à Agravada. Por fim, afastou o pleito de Danos Materiais e Morais, por inexistência do nex o de causalidade entre os prejuízos sofridos e a omissão dos Réus.

Por não se conformarem com a r. Sentença Monocrática, os Agravantes interpuseram recurso de Apelação, para vê-la reformada através de v. decisão do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o qual restou mantida, tendo sido proferido Acórdão, de lavra da Douta 31ª. Câmara Extraordinária, que negou provimento ao Recurso,

Inconformados com o Improvimento da Apelação, e com fundamento nas alíneas “a” e “c”, do inciso III, do art. 105, da CF/88, os Agravantes apresentaram RECURSO ESPECIAL.



Recebido para processamento, o RECURSO ESPECIAL interposto foi INADMITIDO através do r. despacho ora atacado.

Contudo, em que pese o respeito pelos douts descortínios do ilustre prolator da v. decisão, ora atacada, mas tal v. despacho, no entender do(a) Agravante, a merecer reparos, motivo pelo qual socorre-se deste Agravo de Instrumento para vê-lo reformado através de v. decisão desta E. Corte Superior de Justiça, que determine o conhecimento e regular processamento de seu Recurso Especial interposto oportuna e tempestivamente, como desde já assim se requerem.

II – DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

DO CONHECIMENTO e CABIMENTO DO RECURSO ESPECIAL PELA ALÍNEA “A”, DO INCISO III, DO ART. 105, DA CF/88

Douts Julgadores, o V. Acórdão recorrido, não agiu com o costumeiro acerto, e deve ser reformado para Julgar Improcedente a Ação Movida pela Agravada, porquanto, suas alegações são inverídicas, infundadas, destarte sem embasamento jurídico.

Em verdade, a Agravada firmou **SOMENTE** o Contrato de Venda e Compra de Imóvel com os Agravantes, tanto que assinaram de livre e espontânea vontade o “Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH”, cuja cópia anexou aos autos às fls. 23/36, na data de 15 de Abril de 2014.

No Referido Contrato, as partes Agravada e Agravantes **DERAM PLENA E IRREVOGÁVEL QUITAÇÃO DA VENDA E COMPRA DO IMÓVEL**, tanto que a Agravada promoveu a assinatura, outorgando a escritura definitiva da venda e compra aos Agravantes, com cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade.

Portanto todos estes fatos ocorreram, COM CONHECIMENTO DA AGRAVADA E COM SUA ANUÊNCIA, não havendo que se falar em perdas e danos.

Também NÃO É PLAUSÍVEL A OCORRÊNCIA DOS “SUPOSTOS” DANOS alegados pela Agravada na exordial. A exposição dos fatos não



possui lógica com o contrato havido entre as partes, não havendo ligação exata ou conclusão com os pedidos. O fato da Agravada ter adquirido imóvel com terceiros e contraído empréstimo bancário, **NÃO TEM NADA A VER COM O CONTRATO FIRMADO COM OS AGRAVANTES**, uma vez que é anterior ao Contrato firmado com os Agravantes.

Antes de vender o Imóvel aos Agravantes, a Agravada **JÁ HAVIA FIRMADO CONTRATO DE COMPRA E VENDA** com Terceiros, já havia assumido obrigações e responsabilidades com terceiros, já havia contraído empréstimo bancário, **FATOS ESTES DESCONHECIDOS DOS AGRAVANTES**, e que obviamente **NÃO SÃO DECORRENTES** do contrato havido entre as partes.

Em Realidade, os Agravantes foram locatários do Imóvel da Agravada e foram procurados por ela própria que lhe ofereceu a venda do Imóvel, e concordou em receber o pagamento na forma e nas condições propostas pelos Agravantes.

A Agravada **CONCORDOU EM RECEBER R\$ 200.000,00** através do Financiamento Imobiliário, e a diferença do preço da forma e condições que os Agravantes pudessem pagar, uma vez que baseados na confiança entre eles.

Tanto é verdade **QUE NÃO FOI FIRMADO NENHUM AJUSTE CONTRATUAL** entre as partes para o pagamento do saldo remanescente, **NÃO HAVENDO QUE SE FALAR EM OBRIGAÇÕES e RESPONSABILIDADES** que não estão previstas em contrato.

A Inexistência de Contrato entre as partes impõe a improcedência da demanda, pois se não há ajuste ou obrigações a serem cumpridas em tempo e forma determinados, não há possibilidade jurídica para o pedido de cobrança, não havendo que se falar em mora ou inadimplência dos Agravantes.

Se a Agravada assumiu compromissos particulares com terceiros anteriores ao contrato firmado com os Agravantes, o foi por sua culpa exclusiva, **NÃO PODE ATRIBUIR A CULPA OU RESPONSABILIDADES DE SEUS ATOS AOS AGRAVANTES**, que nada tem a ver com seus compromissos, e que desconheciam tais fatos.

Evidente que ao vender o Imóvel aos Agravantes, outorgando a Escritura Definitiva e dando plena e irrevogável quitação, a Agravada **ASSUMIU OS RISCOS DO NEGÓCIO**, pois cedeu que a transferência da propriedade



de imóvel, SOMENTE PODE SE DAR COM A QUITAÇÃO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO e com a anuência expressa da Agravada.

Portanto os Agravantes não agiram de forma ilícita para com a Agravada, sendo certo que não contribuíram para os danos alegados na exordial, a uma porque a Agravada contribuiu exclusivamente para os fatos alegados, a duas porque a Agravada está com dificuldades financeiras em decorrência de compromissos que assumiu com terceiros anteriormente ao contrato, não sendo esta culpa dos Agravantes, e a três, porque nada restou comprovado, nem dolo ou culpa, que pudesse ensejar a cobrança de saldo remanescente ou indevida reparação de danos morais e materiais.

Os Agravantes são pessoas honestas que primam por honrar seus compromissos, pessoas idôneas, e sempre agiram de boa-fé para com a Agravada, conforme comprovado pela própria em sua exordial.

Contudo, a presente ação não merece prosperar, pois está desprovida de fundamento legal e jurídico a embasar sua pretensão.

Eméritos Julgadores, em que pesem as razões esgrimidas pela Agravada, mas a ação em tela não deve prosperar, uma vez que os Agravantes não incorreram em violação de direito material ou moral para serem obrigados a reparar eventuais danos, estes decorrentes exclusivamente dos atos da própria Agravada.

DO PROVIMENTO DO RECURSO ESPECIAL E DA IMPROCEDÊNCIA DA LIDE

Doutos Julgadores, INEXISTE CONTRATO PRELIMINAR assinado pelas partes que estabeleçam obrigações. Ausente documento essencial, válido e indispensável à propositura de Ação de Cobrança, a improcedência da lide é medida que se impõe, visto que se não há contrato válido entre as partes, não há obrigações a serem satisfeitas na forma pretendida pela Agravada.

O Princípio da Força Obrigatória dos Contratos é um dos princípios fundamentais das relações contratuais e recebeu, desde os tempos antigos, denominações diversas, tais como: *Pacta Sunt Servanda*, princípio da força obrigatória ou vinculante dos contratos em relação aos contratantes, princípio da obrigatoriedade da convenção, princípio da intangibilidade, princípio da obrigatoriedade dos contratos, dentre outras.



Leciona a mestre gaúcha **CLÁUDIA LIMA MARQUES** (apud Nelson Zunino Neto in *Pacta Sunt Servanda x Rebus Sic Stantibus*: uma breve abordagem. Santa Catarina. 10 Agosto. 1999.), que a força obrigatória tem como fundamento absoluto a vontade das partes. Conforme a jurista, "**uma vez manifestada esta vontade, as partes ficam ligadas por um vínculo, donde nasceriam obrigações e direitos para cada um dos participantes, força obrigatória esta, reconhecida pelo direito e tutelada judicialmente**".

A forma pela qual os contratos são realizados pode ser livre ou especial. Em regra geral, é livre, pois no Direito Civil não há severidade quanto à forma, bastando apenas a proposta e a aceitação, ou seja, a declaração de vontades das partes, para se estabelecer o laço obrigacional entre estas.

No caso presente, **NÃO FOI FIRMADO NENHUM CONTRATO ENTRE AS PARTES** que estabeleçam obrigações e direitos que pudessem ser tutelados judicialmente.

O Contrato efetivamente assinado, é SOMENTE aquele firmado com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, contrato por "Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH", cuja cópia anexou aos autos às fls. 23/36, na data de 15 de Abril de 2014.

Dito Contrato, foi assinado com Quitação Geral e Plena, possuindo caráter irrevogável e irretratável.

Portanto, não há fundamento legal para a Ação de Cobrança movida pela Agravada, diante da inexistência de contrato havido entre as partes, conseqüentemente, não havendo obrigações a serem cumpridas entre Agravada e Agravantes.

Os Agravantes sim possuem compromissos e obrigações para com a Caixa Econômica Federal, pois assumiram compromissos com Financiamento Imobiliário, e pagamento de prestações mensais no prazo de 300 meses.

No mais, os danos materiais e morais alegados pela Agravada na exordial, SÃO DECORRENTES DE COMPROMISSOS E RESPONSABILIDADES que a mesma ASSUMIU COM TERCEIROS, fatos desconhecidos dos Agravantes e que NÃO GUARDAM RELAÇÃO com o contratado entre as partes, cuja pretensão neste sentido, restou brilhantemente afastada pela R. Sentença, e neste aspecto, requerem os Apelante seja mantida intacta.



Requerem, por fim, os Agravantes, o processamento do Recurso de Apelação, a fim de que o mesmo seja devidamente julgado para **DECRETAR a IMPROCEDÊNCIA** da ação, por absoluta falta de provas que sejam amparadas á lei vigente, condenando a Agravada ao pagamento de custas processuais e demais cominações de estilo e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento).

Diante da extrema jurisdição das argumentações, os Agravantes fazem suas tais fundamentações, motivo pelo qual, requerem se dignem Vs. Exas., que tais sejam assim recebidas.

Em razão do exposto, apresenta-se os AGRAVANTES ao Colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ) de forma a pugnar pela reforma, *in totum*, da decisão de 2º grau, devendo ser, assim, prestada a justa tutela jurisdicional aos AGRAVANTES, por medida de Justiça.

No mais, em homenagem ao princípio da economia processual, os Agravantes reiteram e ratificam suas manifestações anteriores, para requerer se digne V. Exa., que as tenha como se nesta estivessem transcritas “*ipsis litteris*”, para os devidos fins e na melhor forma de direito.

III – DO PEDIDO

Posto isto, reiterando e ratificando suas manifestações anteriores, sem dispensar os doutos suprimientos dos ilustres Magistrados que apreciarão a lide nesta douda Instância, **os Agravantes requerem se dignem Vs. Exas., CONHECEREM e DAREM PROVIMENTO ao presente AGRAVO DE INSTRUMENTO para, reformando o r. despacho ora agravado, determinarem o conhecimento e regular processamento do Recurso Especial interposto pelo(a) ora Agravante com apoio nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional**, por ser esta a expressão da mais pura e extrema JUSTIÇA!

“ITA SPERATUR”

Termos em que, com a compreensão necessária
Pede e espera Deferimento.
São Paulo, 06 de Agosto de 2018.

SÉRGIO NASCIMENTO
OAB/ SP 193.758
(assinado digitalmente)

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR DESEMBARGADOR PRESIDENTE
DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Apelação Cível nº 1006577-42.2015.8.26.0554

MARIA APARECIDA CARDOSO, por seu advogado que esta subscreve, nos autos da **APELAÇÃO CÍVEL** interposta por **WELLINGTON MOREIRA ROCHA E OUTRA**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar a sua **CONTRAMINUTA** ao Agravo de Despacho Denegatório de Recurso Especial apresentado, o que faz com base nas razões de fato e de Direito em anexo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 15 de outubro de 2018.

JORGE FERNANDES LAHAM

OAB/SP - 81.412

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

- CONTRAMINUTA DE AGRAVO DE DESPACHO DENEGATÓRIO DE RECURSO ESPECIAL DA AUTORA - AGRAVADA

EGRÉGIO TRIBUNAL

INCLITOS MINISTROS

Trata-se de agravo contra despacho que negou seguimento ao recurso especial interposto contra acórdão que confirmou sentença que condenou os ora agravantes no pagamento de R\$ 150.000,00, tudo conforme se depreende dos autos.

Diante disso, insurgem-se os agravantes no presente recurso de agravo, mais uma vez, pretendendo a desconstituição das decisões de primeira e segunda Instâncias.

PRELIMINARMENTE - DA NÃO POSSIBILIDADE DE ADMISSÃO DO PRESENTE RECURSO ESPECIAL

O presente recurso foi interposto com base no artigo 105, III, letra “a” e “c”, por suposto descumprimento de lei Federal, bem como alegando que a decisão agravada feriria “maciço entendimento pretoriano”, ai incluído o próprio STJ.

Inicialmente, importante ressaltar que EM MOMENTO ALGUM os agravantes indicam **QUAL LEI TERIA SIDO VIOLADA**; note-se que durante todas as 09 páginas das repetitivas razões de recurso, e novamente nas 07 páginas deste agravo, EM NENHUM MOMENTO houve a indicação de qualquer lei federal, artigo de lei, inciso ou parágrafo que tenha

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

sido supostamente violado. **PORTANTO, INEXISTEM RAZÕES PARA PROSSEGUIMENTO**, visto que nem mesmo os próprios recorridos indicam qual teria sido a legislação federal que tenha sido contrariada ou tenha tido vigência negada.

Portanto, comprovado está que não ocorreu qualquer violação de lei federal, sendo o recurso INAPTO, devendo ser indeferido de plano.

Por seu turno, melhor sorte não merece a alegação de dissídio jurisprudencial, seja porque não demonstrado ou sequer citado em momento algum no bojo do recurso, seja porque **NENHUM ACÓRDÃO É SEQUER CITADO NO RECURSO ESPECIAL OU NO AGRAVO**, muito menos tendo sido juntada qualquer cópia de decisão ou acórdão que servisse de paradigma que contrariasse as conclusões do v. acórdão recorrido, ou seja, **INEXISTE** qualquer motivo para acolhimento do recurso com base no inciso III, letra “c”, sendo neste aspecto também **INEPTO** o recurso.

Finalmente, a análise do recurso ensejaria re-análise de provas e de cláusulas contratuais, o que tem vedação sumular por parte do STJ, mais precisamente as Súmulas 05 e 07 daquele Tribunal, que determina expressamente:

Súmula 5 do STJ:

- A SIMPLES INTERPRETAÇÃO DE CLAUSULA CONTRATUAL NÃO ENSEJA RECURSO ESPECIAL.

Súmula 7 do STJ:

- A PRETENSÃO DE SIMPLES REEXAME DE PROVA NÃO ENSEJA RECURSO ESPECIAL.

Portanto, sob qualquer ótica que se analise a questão, como demonstrado, é certo que o presente recurso é **INADMISSÍVEL**, o que preliminarmente requer seja reconhecido e declarado, por ser de Direito.

QUANTO AO MÉRITO

No mérito, melhor sorte não merece o recurso interposto, senão vejamos.

Conforme se depreende dos autos, malgrados os repetitivos argumentos e interpretações extensivas de cláusulas contratuais, é certo que os agravantes CONFESSARAM EM SEUS DEPOIMENTOS PESSOAIS, não somente que o valor do imóvel era de R\$ 350.000,00, como também CONFESSARAM com todas as letras que nada pagaram do saldo de R\$ 150.000,00 objeto desta ação até esta data.

Ante a confissão, o caso foi muito bem resolvido por parte do MM Juiz de primeira Instância, que em sua sentença posteriormente confirmada pelo v. acórdão recorrido, assim tratou a questão:

“O negócio jurídico de venda e compra do imóvel foi celebrado entre as partes com base na confiança existente entre vendedora e compradora, sem qualquer cuidado de instrumentalizar o preço e condições de pagamento, daí a insegurança jurídica e os percalços advindos do cumprimento parcial das obrigações assumidas pelos réus, compradores.

A insegurança jurídica se refere ao fato de ter sido celebrado contrato de financiamento com alienação fiduciária em garantia com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL pelo valor de R\$ 200.000,00 (pg. 23/36), pelo qual a autora outorgou aos réus plena e irrevogável quitação, transmitindo em favor deles a posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel vendido (cláusula 1.1). **A considerar apenas o contrato celebrado com a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, não haveria saldo devedor a ser cobrado.**

Não obstante, os réus admitem expressamente a existência de saldo devedor, seja na contestação (pg. 94), seja no depoimento pessoal, em que ambos confessaram a existência da dívida no valor de R\$ 150.000,00, decorrente do saldo devedor do preço originalmente ajustado com a autora de R\$ 350.000,00.

Da existência da dívida, não há dúvida. Resta saber as condições de pagamento da obrigação em questão e, especialmente, se os réus estão em mora.

Nada há nos autos que indique o acerto de que os réus quitariam a parcela de R\$ 150.000,00 de uma só vez no ato da outorga da escritura. Em primeiro lugar, a condição econômica dos réus, com quatro financiamentos (três veículos e o imóvel adquirido da autora), conforme declaração de imposto de renda juntada, contraria essa possibilidade, haja vista o elevado valor a ser quitado; em segundo lugar, pelo diálogo constante de pg. 41/42, assume-se que a promessa de pagamento à vista do saldo remanescente jamais existiu.

Do que se depreende do conjunto probatório, as partes acertaram que o valor de R\$ 150.000,00 seria pago em parcelas, mas não lograram consenso na quantidade de parcelas e prazo para pagamento.

Nem por isso, todavia, os réus deixam de estar em mora. A falta de acerto sobre o pagamento do saldo remanescente não implica na possibilidade de quitar a dívida em prazo futuro e incerto. Passados quase dois anos da venda do imóvel, os réus nada pagaram do saldo remanescente, consoante admitiram em seus depoimentos pessoais, logo, devem ser considerados em mora a partir do momento em que foram citados na ação de cobrança.” (Grifamos)

Portanto, Eméritos Julgadores, resta claro que ante a confissão constante dos autos e que foi considerada plenamente nas decisões agravadas, outra não pode ser a conclusão senão pela procedência da ação, conforme os expressos termos dos artigos 389, 390 e seu parágrafo 1º e artigo 391 “caput”, todos do novo CPC, cujo teor é do conhecimento de todos.

Junte-se a tudo isso o fato de que a confissão se deu **DIANTE DO MAGISTRADO, PELAS DUAS PARTES RECORRENTES, E DEPOIMENTO PESSOAL SEM QUALQUER CONSTRANGIMENTO OU AMEAÇA**, o que torna a existência da dívida incontroversa.

Assim sendo, diante dos fatos, das determinações expressas da lei, outra não pode ser a conclusão, senão pela **NEGATIVA DE SEGUIMENTO DO AGRAVO INTERPOSTO**, por ser de Direito.

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Em que pese a repetitiva e por vezes não aplicável argumentação do recurso interposto, visto que trata de assuntos que foram julgados improcedentes e contra os quais não caberia sequer interposição de recurso especial, como no caso de danos morais e materiais, é certo que o recurso tem caráter meramente protelatório e não pode de forma alguma ser acolhido.

DO PEDIDO

ANTE TODO O EXPOSTO, e invocando desde logo os doutos suplementos dos insignes Julgadores, pede e espera a agravada seja NEGADO SEGUIMENTO AO PRESENTE AGRAVO, ou, alternativamente, caso seja o mesmo acolhido, seja NEGADO PROVIMENTO INTEGRALMENTE AO RECURSO ESPECIAL, com a manutenção das decisões agravadas/recorridas, por ser de Direito.

Assim agindo, estará esse Egrégio Tribunal praticando mais um ato da tão almejada

JUSTIÇA!

Santo André, 15 de outubro de 2018.

JORGE FERNANDES LAHAM

OAB/SP-81.412



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

DESPACHO

Processo Digital nº: **0000949-50.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha e outro**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

Observe-se que se trata de incidente processual inaugurado para **execução provisória da sentença**, cujo procedimento é realizado na mesma forma que o definitivo (CPC, arts. 520 a 522).

1) Intime-se a parte devedora (réus), **na pessoa do advogado constituído (via imprensa oficial)**, para, no prazo de quinze (15) dias, efetuar o pagamento do valor indicado no demonstrativo discriminado e atualizado do crédito, acrescido de custas, se houver (CPC, art.513, § 2º).

2) Não ocorrendo pagamento voluntário no prazo estabelecido, deverá o credor apresentar o cálculo do débito atualizado, com o acréscimo da multa de dez por cento (10%) e honorários advocatícios no mesmo percentual, no prazo de quinze (15) dias, bem como indicar bens passíveis de penhora para o prosseguimento da execução (CPC, art.523, § 1º).

3) A parte devedora fica advertida de que, não comprovado o pagamento voluntário no prazo estabelecido (15 dias – CPC, art.523), inicia-se o prazo de quinze dias úteis, independentemente de penhora ou nova intimação, para apresentar eventual impugnação, nos próprios autos (CPC, art.525).

4) No silêncio, remetam-se os autos ao arquivo até nova provocação da parte interessada.

Int.

Santo André, 23 de janeiro de 2019.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0063/2019, foi disponibilizado na página 862/866 do Diário da Justiça Eletrônico em 11/02/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Jorge Fernandes Laham (OAB 81412/SP)
Sérgio Nascimento (OAB 193758/SP)
Sílvia Aparecida Nascimento (OAB 225526/SP)

Teor do ato: "Observe-se que se trata de incidente processual inaugurado para execução provisória da sentença, cujo procedimento é realizado na mesma forma que o definitivo (CPC, arts. 520 a 522). 1) Intime-se a parte devedora (réus), na pessoa do advogado constituído (via imprensa oficial), para, no prazo de quinze (15) dias, efetuar o pagamento do valor indicado no demonstrativo discriminado e atualizado do crédito, acrescido de custas, se houver (CPC, art.513, § 2º). 2) Não ocorrendo pagamento voluntário no prazo estabelecido, deverá o credor apresentar o cálculo do débito atualizado, com o acréscimo da multa de dez por cento (10%) e honorários advocatícios no mesmo percentual, no prazo de quinze (15) dias, bem como indicar bens passíveis de penhora para o prosseguimento da execução (CPC, art.523, § 1º). 3) A parte devedora fica advertida de que, não comprovado o pagamento voluntário no prazo estabelecido (15 dias - CPC, art.523), inicia-se o prazo de quinze dias úteis, independentemente de penhora ou nova intimação, para apresentar eventual impugnação, nos próprios autos (CPC, art.525). 4) No silêncio, remetam-se os autos ao arquivo até nova provocação da parte interessada."

Santo André, 11 de fevereiro de 2019.

BRUNO HENRIQUE MARTINS
Escrevente Técnico Judiciário

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

=====

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

Processo nº 0000949-50.2019.8.26.0554

MARIA APARECIDA CARDOSO, por seu advogado que esta subscreve, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, que move contra **MONICA CUBAS ROCHA e WELLINGTON MOREIRA ROCHA**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., em atenção ao r. despacho de fls. 147, expor e ao final requerer o quanto segue.

Conforme se depreende dos autos, o prazo para pagamento do valor da condenação de R\$ 275.121,04 (duzentos e setenta e cinco mil e cento e vinte e um reais e quatro centavos), atualizado até a data de pagamento, expirou em 08 de março de 2019.

Isto posto, requer seja autorizado por V.Exa., a pesquisa via sistema BACENJUD, para tentativa de penhora *on line*, do valor devido, atualizado até fevereiro de 2019, conforme tabela de cálculos em anexo, bem como a pesquisa de bens móveis e imóveis através das pesquisas RENAJUD e INFOJUD, para tanto junta a guia de custas devidamente quitada.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 26 de março de 2019.

WILSON SANCHES

OAB/SP 235.283

TABELA JUDICIARIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SPAULO

Emissão: 26/03/2019

Fls. 1 de 1

Autor: MARla Aparecida Cardoso X Réu: WELLINGTON MOREIRA ROCHA E MONICA CUBOS DA SILVA
 Processo: 1006577-42.2015.8.26.0554

Data	Descrição	Moeda	Valor	Divisor	V. Corrigido	Multia	V. Multia	Messes	% Juros	V. Juros	Total
------	-----------	-------	-------	---------	--------------	--------	-----------	--------	---------	----------	-------

PRINCIPAL											
15/04/2014	Condenação	R\$	150.000,00	53.642866	196.097,90	R\$	0,00	43	43,00000%	84.322,09	280.419,99
			Subtotal:		196.097,90		0,00			84.322,09	280.419,99

Padrão de Cálculo:

CORREÇÃO MONETÁRIA:

- Indexador: Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo. Valores Corrigidos até: 28/02/2019
- Multiplicador do Cálculo: 70.128356

JUROS:

- Contagem: A cada mudança de mês.
- Período: A partir de 09/07/2015 até 28/02/2019.
- Taxa: 1% ao Mês Simples.
- Incidência: Não calculado Juros sobre Multas.

Total do Principal Corrigido:	196.097,90
Total de Multas:	0,00
Total de Juros:	84.322,09
Total de Despesas Processuais:	0,00
Subtotal:	280.419,99

Total do Cálculo:

280.419,99

26/03/2019 - BANCO DO BRASIL - 12:12:26
83110049 0073

Guia de Recolhimento Nº Pedido 2019032611173248
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

COMPROVANTE DE PAGAMENTOS COM COD.BARRA

Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ
Código de Barras 86860000000-1 45005117400-8
14341000163-5 52692885248-8
Data do pagamento 26/03/2019
Valor Total 45,00

... AUTENTICACAO C.885.048.135,BD9,04B

RG	CPF	CNPJ
	163.526.928-85	
Unidade	CEP	
COMARCA DE SANTO ANDRÉ	04040-030	
CONTINUTINO SPAULO SP	Código	
	434-1	
PROCESSO Nº 0000949-50.2019.8.26.0554 - 3ª VARA CÍVEL DO	Valor	
SANTO ANDRÉ - EXQTE: MARIA APARECIDA CARDOSO X EXECUTD:	45,00	
	Total	
		45,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.
Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - lfs
1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868600000001 | 450051174008 | 143410001635 | 526928852488



Corte aqui.



Guia de Recolhimento Nº Pedido 2019032611173248
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
MARIA APARECIDA CARDOSO		163.526.928-85	
Nº do processo	Unidade	CEP	
00009495020198260554	COMARCA DE SANTO ANDRÉ	04040-030	
Endereço	Código	Valor	
RUA LOEFGREN 857 VILA CLEMENTINO SPAULO SP	434-1		
Histórico		45,00	
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - PROCESSO Nº 0000949-50.2019.8.26.0554 - 3ª VARA CÍVEL DO			
FÓRUM DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - EXQTE: MARIA APARECIDA CARDOSO X EXECUTD:			
MONICA CUBAS ROCHA E OUTRO			
	Total		
			45,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.
Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - lfs
1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868600000001 | 450051174008 | 143410001635 | 526928852488



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILSON SANCHES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/03/2019 às 18:05, sob o número WJSPNE19700794105. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000949-50.2019.8.26.0554 e código 66DECEBB.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000949-50.2019.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha e outro**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

1) Fls.149/150: Com relação ao cpf 293.995.278-97 e cpf 224.643.708-35, determinei a indisponibilidade de ativos financeiros, nos termos do art. 854, do Código de Processo Civil, até o limite da execução pelo sistema BACENJUD, conforme extrato que segue.

Caso evidenciado resultado negativo da ordem (não localizado valor ou sendo esse irrisório, sem determinação de transferência), manifeste-se a parte exequente, em 5 dias, em termos de prosseguimento da execução, sendo que, em caso de silêncio, o processo aguardará no arquivo por provocação de interessado.

1a) Havendo resultado positivo da ordem (quando demonstrada a quantia bloqueada e a respectiva ordem de transferência), será intimada a parte executada, **pela publicação da presente decisão**, para eventual impugnação no prazo de cinco (05) dias (CPC, art.854, §§ 2º e 3º).

Caso apresentada impugnação, intime-se a parte exequente para manifestação a respeito (CPC, art.10) e, após, torne o feito à conclusão.

1b) Em caso de ausência de impugnação, fica a indisponibilidade convertida em penhora, dispensada a lavratura de termo (CPC, art.854, §5º).

Para eventual pedido de soergimento, o interessado deverá providenciar a apresentação do formulário de mandado de levantamento eletrônico, disponível em www.tjsp.jus.br – principais acessos – despesas processuais – orientações gerais – Formulário MLE – Mandado de Levantamento Eletrônico (Comunicado CG nº 483/2019 - Dje 08/04/2019).

1c) Se efetivado o bloqueio integral no valor da execução, após as formalidades supra e com o levantamento pelo credor, tornem os autos conclusos para extinção (art. 924, II, CPC).

1d) Porém, se parcial, **defiro a ordem de bloqueio até o limite do débito remanescente, através de procedimento pelo BANCO CENTRAL DO BRASIL**, alcançando-se contas e aplicações financeiras existentes em nome da parte executada supra identificada pelo CPF, até o limite da importância remanescente, com transferência das quantias eventualmente bloqueadas para conta judicial vinculada a este Juízo, junto ao Banco do Brasil S.A., agência 5596-4.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

Para tanto, **servirá a presente decisão, por cópia digitada, como ofício, cabendo à parte exequente a impressão, adequada instrução (cópia da petição inicial de execução, do cálculo utilizado para ordem anterior e do comprovante do bloqueio respectivo) e o encaminhamento** [Banco Central do Brasil, Departamento de Supervisão de Conduta - DECON - Divisão de Atendimento de Demandas de Informações - DIADI, Setor Bancário Sul (SBS), Quadra 3, Bloco B - Ed. Sede - CEP 70074-900 - BRASÍLIA – DF // e-mail: diadi.decon@bcb.gov.br (com uso de certificado digital)] - Comunicado CG 1788/2017.

Tão logo seja atingido o montante supramencionado, deverá ser efetuado o desbloqueio das contas e ou aplicações financeiras, independentemente de nova ordem deste Juízo.

2) Quando disponibilizado o sistema RENAJUD, efetuei solicitação “on line” para informação acerca da existência de veículo registrado em nome do(a) executado(a) e, em caso positivo, anotação de restrição judicial para transferência junto ao prontuário.

3) Quando disponibilizado o sistema INFOJUD, efetuei solicitação “on line” para cópia de declaração de imposto de renda prestada pelo(a) executado(a) para a Receita Federal, conforme comprovo.

Caso se trate de hipótese de envio de declaração de bens, a serventia deverá cadastrar "segredo de justiça" para tramitação do feito e efetuar as anotações necessárias (NSCGJ, art.121-B, art.1263, e Provimento CG 21/2018).

4) Ciência ao interessado acerca do resultado das pesquisas, devendo se manifestar em termos de prosseguimento do feito, no prazo de 10 dias.

No silêncio, o processo aguardará no arquivo por provocação de interessado.

Int.

Santo André, 11 de abril de 2019.

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

MIDAS**Módulo de Impressão de Declarações Assinadas****Usuário:** 163500858**Data/Hora de impressão:** 12/04/2019 12:56:44**CPF do declarante:** 293.955.278-97**ND:** 08/34.119.031**Data/Hora Entrega:** 28/04/2016 13:13:30**Meio de Entrega:** RECEITANET**Modelo:** SIMPLIFICADO**Tipo de documento:** ORIGINAL**Situação:** FINALIZADA**Entregue com certificado:** NÃO

FOLHA DE ROSTO

Estes dados são cópia fiel dos constantes em nossos arquivos. Informações protegidas por sigilo fiscal.

Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade com o MEIO AMBIENTE.

NOME: WELLINGTON MOREIRA ROCHA

fls. 155

CPF: 293.955.278-97**IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA****DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL****EXERCÍCIO 2016****Ano-Calendário 2015****IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE**

Nome: WELLINGTON MOREIRA ROCHA CPF: 293.955.278-97
 Data de Nascimento: 09/11/1982 Título Eleitoral: 213204740167
 Possui cônjuge ou companheiro(a)? Não
 Houve mudança de endereço? Não
 Um dos declarantes é pessoa com doença grave ou portadora de deficiência física ou mental? Não

Endereço: RUA AFRICA Número: 168
 Complemento: Bairro/Distrito: PQ. ORATORIO
 Município: SANTO ANDRE UF: SP
 CEP: 09.260-110 DDD/Telefone: (11) 2772-2102

Natureza da Ocupação: 01 Empregado de empresa do setor privado, exceto de instituições financeiras
 Ocupação Principal: 529 Vendedor e prestador de serviços do comércio, ambulante, caixeiro-viajante e camêlo
 Tipo de declaração: Declaração de Ajuste Anual Original
 Nº do recibo da última declaração entregue do exercício de 2015:

DEPENDENTES

CÓDIGO	NOME	DATA DE NASCIMENTO	CPF
21	MARILIA CUBAS ROCHA	07/03/2004	
21	VICTORIA CUBAS ROCHA	20/09/2007	
TOTAL DE DEDUÇÃO COM DEPENDENTES			4.550,16

ALIMENTANDOS

Sem Informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELO TITULAR

Sem Informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELOS DEPENDENTES

Sem Informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA FÍSICA E DO EXTERIOR PELO TITULAR

Sem Informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA FÍSICA E DO EXTERIOR PELOS DEPENDENTES

Sem Informações

RENDIMENTOS ISENTOS E NÃO TRIBUTÁVEIS

(Valores em Reais)

01. Bolsas de estudo e de pesquisa caracterizadas como doação, exceto as da linha 15, exclusivamente para proceder a estudos ou pesquisas e desde que os resultados dessas atividades não representem vantagem para o doador, nem importem contraprestação de serviços	0,00			
02. Capital das apólices de seguro ou pecúlio pago por morte do segurado, prêmio de seguro restituído em qualquer caso e pecúlio recebido de entidades de previdência privada em decorrência de morte ou invalidez permanente	0,00			
03. Indenizações por rescisão de contrato de trabalho, inclusive a título de PDV, e por acidente de trabalho; e FGTS	0,00			
04. Lucro na alienação de bens e/ou direitos de pequeno valor ou do único imóvel; lucro na venda de imóvel residencial para aquisição de outro imóvel residencial; redução do ganho de capital	0,00			
05. Lucros e dividendos recebidos pelo titular e pelos dependentes	33.394,12			
Beneficiário	CPF	CNPJ da Fonte Pagadora	Nome da Fonte Pagadora	Valor
Titular	293.955.278-97	18.484.267/0001-67	ROCHA & SUCESSO CORRETORA DE SEGUROS LTDA	33.394,12
06. Parcela isenta de proventos de aposentadoria, reserva remunerada, reforma e pensão de declarante com 65 anos ou mais	0,00			
07. Pensão, proventos de aposentadoria ou reforma por moléstia grave ou aposentadoria ou reforma por acidente em serviço	0,00			
08. Rendimentos de cadernetas de poupança e letras hipotecárias	0,00			
09. Rendimento de sócio ou titular de microempresa ou empresa de pequeno porte optante pelo Simples Nacional, exceto pro labore, aluguéis e serviços prestados	0,00			
10. Transferências patrimoniais - doações e heranças	0,00			
11. Parcela não tributável correspondente à atividade rural	0,00			
12. Imposto sobre a renda de anos-calendário anteriores compensado judicialmente neste ano-calendário	0,00			
13. 75% (setenta e cinco por cento) dos rendimentos do trabalho assalariado recebidos em moeda estrangeira por servidores de autarquias ou repartições do Governo Brasileiro situadas no exterior, convertidos em reais	0,00			
14. Incorporação de reservas ao capital / Bonificações em ações	0,00			
15. Bolsas de estudo e de pesquisa caracterizadas como doação, quando recebidas exclusivamente para proceder a estudos ou pesquisas, recebidas por médico-residente e por servidor da rede pública de educação profissional, científica e tecnológica que participe das atividades do Pronatec	0,00			
16. Benefícios indiretos e reembolso de despesas recebidos por voluntário da Fifa, da Subsidiária Fifa no Brasil ou do Comitê Organizador Brasileiro (LOC) que auxiliar na organização e realização das Copas das Confederações Fifa 2013 e do Mundo Fifa 2014	0,00			
17. Transferências patrimoniais - meação e dissolução da sociedade conjugal e da unidade familiar	0,00			
18. Ganhos líquidos em operações no mercado à vista de ações negociadas em bolsas de valores nas alienações realizadas até R\$ 20.000,00, em cada mês, para o conjunto de ações	0,00			

Estes dados são cópia fiel dos constantes em nossos arquivos. Informações protegidas por sigilo fiscal.

NOME: WELLINGTON MOREIRA ROCHA

fls. 157

CPF: 293.955.278-97

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

EXERCÍCIO 2016

Ano-Calendário 2015

19. Ganhos líquidos em operações com ouro, ativo financeiro, nas alienações realizadas até R\$ 20.000,00 em cada mês	0,00
20. Recuperação de Prejuízos em Renda Variável (bolsa de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhados e fundos de investimento imobiliário)	0,00
21. Rendimento bruto, até o máximo de 90%, da prestação de serviços decorrente do transporte de carga e com trator, máquina de terraplenagem, colheitadeira e assemelhados	0,00
22. Rendimento bruto, até o máximo de 40%, da prestação de serviços decorrente do transporte de passageiros	0,00
23. Restituição do imposto sobre a renda de anos-calendário anteriores	0,00
24. Outros	0,00
TOTAL	33.394,12

RENDIMENTOS SUJEITOS À TRIBUTAÇÃO EXCLUSIVA / DEFINITIVA

Sem Informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELO TITULAR (IMPOSTO COM EXIGIBILIDADE SUSPensa)

Sem Informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELOS DEPENDENTES (IMPOSTO COM EXIGIBILIDADE)

Sem Informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS DE PESSOA JURÍDICA RECEBIDOS ACUMULADAMENTE PELO TITULAR

Sem Informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS DE PESSOA JURÍDICA RECEBIDOS ACUMULADAMENTE PELOS DEPENDENTES

Sem Informações

IMPOSTO PAGO / RETIDO

Sem Informações

PAGAMENTOS EFETUADOS

(Valores em Reais)

CÓD.	NOME DO BENEFICIÁRIO	CPF/CNPJ DO BENEFICIÁRIO	NIT EMPREGADO DOMESTICO	VALOR PAGO	PARC. NÃO DEDUTÍVEL
Dependente: MARILIA CUBAS ROCHA					
01	COLEGIO PENTAGONO	09.443.772/0001-72		6.891,40	0,00
Dependente: VICTORIA CUBAS ROCHA					
01	COLEGIO PENTAGONO	09.443.772/0001-72		5.220,00	0,00

DOAÇÕES EFETUADAS

Sem Informações

Estes dados são cópia fiel dos constantes em nossos arquivos. Informações protegidas por sigilo fiscal.

NOME: WELLINGTON MOREIRA ROCHA

fls. 158

CPF: 293.955.278-97**IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA****DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL****EXERCÍCIO 2016****Ano-Calendário 2015****DECLARAÇÃO DE BENS E DIREITOS**

(Valores em Reais)

CÓDIGO	DISCRIMINAÇÃO	SITUAÇÃO EM	
		31/12/2014	31/12/2015
21	HONDA FIT EX 1.5 16V - AT -P5 2008/2007 - CHASSI: 93HGD38808Z103105 - PLACA: DUL8567 105 - Brasil	32.800,00	32.800,00
32	5.000 QUOTAS DA EMPRESA ROCHA & SUCESSO CORRETORA DE SEGUROS LTDA 105 - Brasil	5.000,00	5.000,00
21	NISSAN SENTRA 2.0 FLEX AUTOMATICO PRETA 2011/2012 - PLACA EWO6650 105 - Brasil	38.500,00	38.500,00
12	IMOVEL NA RUA AFRICA, 168 - PARQUE ORATORIO - SANTO ANDRE SP - CEP 09260-110 105 - Brasil	350.000,00	350.000,00
TOTAL		426.300,00	426.300,00

DÍVIDAS E ÔNUS REAIS

(Valores em Reais)

CÓDIGO	DISCRIMINAÇÃO	SITUAÇÃO EM		VALOR PAGO EM 2015
		31/12/2014	31/12/2015	
12	FINANCIAMENTO HONDA FIT EX 1.5 16V - AT -P5 2008/2007 - CHASSI: 93HGD38808Z103105 - PLACA: DUL8567	20.861,68	14.759,25	6.102,43
12	FINANCIAMENTO DO AUTOMOVEL NISSAN SENTRA 2.0 FLEX AUTOMATICO PRETA 2011/2012 - PLACA EWO6650	31.422,82	21.880,60	9.542,22
12	FINANCIAMENTO DO IMOVEL NA RUA AFRICA, 168 - PARQUE ORATORIO - SANTO ANDRE SP - CEP 09260- 110 - CONTRATO 1.4444.0549478-8	196.755,86	197.882,50	18.204,23
TOTAL		249.040,36	234.522,35	33.848,88

ESPÓLIO

Sem Informações

DOAÇÕES A PARTIDOS POLÍTICOS

Sem Informações

DOAÇÕES DIRETAMENTE NA DECLARAÇÃO - ECA

Sem Informações

Estes dados são cópia fiel dos constantes em nossos arquivos. Informações protegidas por sigilo fiscal.

RESUMO

TRIBUTAÇÃO UTILIZANDO O DESCONTO SIMPLIFICADO

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS E DESCONTO SIMPLIFICADO

Recebidos de Pessoa Jurídica pelo Titular	0,00
Recebidos de Pessoa Jurídica pelos Dependentes	0,00
Recebidos de Pessoa Física/Exterior pelo Titular	0,00
Recebidos de Pessoa Física/Exterior pelos Dependentes	0,00
Recebidos acumuladamente pelo titular	0,00
Recebidos acumuladamente pelos dependentes	0,00
Resultado tributável da Atividade Rural	0,00
TOTAL DE RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS	0,00
Desconto Simplificado	0,00
Base de cálculo do Imposto	0,00
Imposto devido	0,00
Imposto devido RRA	0,00
Total do imposto devido	0,00

IMPOSTO PAGO

Imposto retido na fonte do titular	0,00
Imp. retido na fonte dos dependentes	0,00
Carnê-Leão do titular	0,00
Carnê-Leão dos dependentes	0,00
Imposto Complementar	0,00
Imposto pago no exterior	0,00
Imposto retido na fonte (Lei nº 11.033/2004)	0,00
Imposto retido RRA	0,00
Total do imposto pago	0,00

IMPOSTO A RESTITUIR

0,00

SALDO IMPOSTO A PAGAR

0,00

PARCELAMENTO

Valor da quota	0,00
Número de Quotas	0

INFORMAÇÕES BANCÁRIAS

Débito automático: NÃO

Banco
Agência (sem DV)
Conta para crédito

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

Bens e direitos em 31/12/2014	426.300,00
Bens e direitos em 31/12/2015	426.300,00
Dívidas e ônus reais em 31/12/2014	249.040,36
Dívidas e ônus reais em 31/12/2015	234.522,35

OUTRAS INFORMAÇÕES

Rendimentos isentos e não tributáveis	33.394,12
Rendimentos sujeitos à tributação exclusiva/definitiva	0,00
Rendimentos tributáveis - imposto com exigibilidade suspensa	0,00
Depósitos judiciais do imposto	0,00
Imposto pago sobre Ganhos de Capital	0,00
Imposto pago Ganhos de Capital Moeda Estrangeira - Bens, direitos e Aplicações Financeiras	0,00
Total do imposto retido na fonte (Lei nº11.033/2004), conforme dados informados pelo contribuinte	0,00
Imposto pago sobre Renda Variável	0,00
Doações a Part. Políticos, Comitês Financ. e Candidatos	
Imposto a pagar sobre o Ganho de Capital - Moeda Estrangeira em Espécie	0,00
Imposto diferido dos Ganhos de Capital	0,00
Imposto devido sobre Ganhos de Capital	0,00
Imposto devido sobre ganhos líquidos em Renda Variável	0,00

Estes dados são cópia fiel dos constantes em nossos arquivos. Informações protegidas por sigilo fiscal.

PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

NOME: WELLINGTON MOREIRA ROCHA

fls. 160

CPF: 293.955.278-97

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

EXERCÍCIO 2016

Ano-Calendário 2015

Imposto devido sobre Ganhos de Capital Moeda Estrangeira - Bens, direitos e aplic. financeiras

0,00

PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Estes dados são cópia fiel dos constantes em nossos arquivos. Informações protegidas por sigilo fiscal.

Controle: 640734088830077

Página 6 de 6

Data/Hora da Entrega: 28/04/2016 às 13:13:30

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ROSSI NERI, liberado nos autos em 12/04/2019 às 13:00 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000949-50.2019.8.26.0554 e código 6859DB2.

MIDAS**Módulo de Impressão de Declarações Assinadas****Usuário:** 163500858**Data/Hora de impressão:** 12/04/2019 12:56:51**CPF do declarante:** 293.955.278-97**ND:** 08/36.950.831**Data/Hora Entrega:** 27/04/2017 14:51:06**Meio de Entrega:** RECEITANET**Modelo:** SIMPLIFICADO**Tipo de documento:** ORIGINAL**Situação:** FINALIZADA**Entregue com certificado:** NÃO

FOLHA DE ROSTO

Estes dados são cópia fiel dos constantes em nossos arquivos. Informações protegidas por sigilo fiscal.

Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade com o MEIO AMBIENTE.

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome: WELLINGTON MOREIRA ROCHA CPF: 293.955.278-97
 Data de Nascimento: 09/11/1982 Título Eleitoral: 213204740167
 Possui cônjuge ou companheiro(a)? Não
 Houve mudança de endereço? Não
 Um dos declarantes é pessoa com doença grave ou portadora de deficiência física ou mental? Não

Endereço: RUA AFRICA Número: 168
 Complemento: Bairro/Distrito: PQ. ORATORIO
 Município: SANTO ANDRE UF: SP
 CEP: 09.260-110 DDD/Telefone: (11) 2772-2102
 E-mail: DDD/Celular:

Natureza da Ocupação: 01 Empregado de empresa do setor privado, exceto de instituições financeiras
 Ocupação Principal: 529 Vendedor e prestador de serviços do comércio, ambulante, caixeiro-viajante e camêlo
 Tipo de declaração: Declaração de Ajuste Anual Original
 Nº do recibo da última declaração entregue do exercício de 2016:

DEPENDENTES

CÓDIGO	NOME	DATA DE NASCIMENTO	CPF
21	MARILIA CUBAS ROCHA	07/03/2004	477.461.288-07
21	VICTORIA CUBAS ROCHA	20/09/2007	
TOTAL DE DEDUÇÃO COM DEPENDENTES			4.550,16

ALIMENTANDOS

Sem Informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELO TITULAR

Sem Informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELOS DEPENDENTES

Sem Informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA FÍSICA E DO EXTERIOR PELO TITULAR

Sem Informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA FÍSICA E DO EXTERIOR PELOS DEPENDENTES

Sem Informações

RENDIMENTOS ISENTOS E NÃO TRIBUTÁVEIS

(Valores em Reais)

01. Bolsas de estudo e de pesquisa caracterizadas como doação, exceto médico-residente ou Pronatec, exclusivamente para proceder a estudos ou pesquisas e desde que os resultados dessas atividades não representem vantagem para o doador, nem importem contraprestação de serviços	0,00
02. Bolsas de estudo e de pesquisa caracterizadas como doação, quando recebidas exclusivamente para proceder a estudos ou pesquisas, recebidas por médico-residente e por servidor da rede pública de educação profissional, científica e tecnológica que participe das atividades do Pronatec	0,00
03. Capital das apólices de seguro ou pecúlio pago por morte do segurado, prêmio de seguro restituído em qualquer caso e pecúlio recebido de entidades de previdência privada em decorrência de morte ou invalidez permanente	0,00

Estes dados são cópia fiel dos constantes em nossos arquivos. Informações protegidas por sigilo fiscal.

04. Indenizações por rescisão de contrato de trabalho, inclusive a título de PDV, e por acidente de trabalho; e FGTS	0,00										
05 - Ganho de capital na alienação de bem, direito ou conjunto de bens ou direitos da mesma natureza, alienados em um mesmo mês, de valor total de alienação até R\$ 20.000,00, para ações alienadas no mercado de balcão, e R\$ 35.000,00, nos demais casos	0,00										
06- Ganho de capital na alienação do único imóvel por valor igual ou inferior a R\$ 440.000,00 e que, nos últimos 5 anos, não tenha efetuado nenhuma outra alienação de imóvel	0,00										
07 Ganho de capital na venda de imóveis residenciais para aquisição, no prazo de 180 dias, de imóveis residenciais localizados no Brasil e redução sobre o ganho de capital	0,00										
08 Ganho de capital na alienação de moeda estrangeira mantida em espécie cujo total de alienações, no ano-calendário, seja igual ou inferior ao equivalente a US\$ 5,000.00	0,00										
09. Lucros e dividendos recebidos	165.000,00										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Beneficiário</th> <th>CPF</th> <th>CNPJ da Fonte Pagadora</th> <th>Nome da Fonte Pagadora</th> <th>Valor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Titular</td> <td>293.955.278-97</td> <td>18.484.267/0001-67</td> <td>ROCHA & SUCESSO CORRETORA DE SEGUROS LTDA</td> <td>165.000,00</td> </tr> </tbody> </table>	Beneficiário	CPF	CNPJ da Fonte Pagadora	Nome da Fonte Pagadora	Valor	Titular	293.955.278-97	18.484.267/0001-67	ROCHA & SUCESSO CORRETORA DE SEGUROS LTDA	165.000,00	
Beneficiário	CPF	CNPJ da Fonte Pagadora	Nome da Fonte Pagadora	Valor							
Titular	293.955.278-97	18.484.267/0001-67	ROCHA & SUCESSO CORRETORA DE SEGUROS LTDA	165.000,00							
10. Parcela isenta de proventos de aposentadoria, reserva remunerada, reforma e pensão de declarante com 65 anos ou mais	0,00										
11. Pensão, proventos de aposentadoria ou reforma por moléstia grave ou aposentadoria ou reforma por acidente em serviço	0,00										
12 Rendimentos de cadernetas de poupança, letras hipotecárias, letras de crédito do agronegócio e imobiliário (LCA e LCI) e certificados de recebíveis do agronegócio e imobiliários (CRA e CRI)	0,00										
13. Rendimento de sócio ou titular de microempresa ou empresa de pequeno porte optante pelo Simples Nacional, exceto pro labore, aluguéis e serviços prestados	0,00										
14. Transferências patrimoniais - doações e heranças	0,00										
15. Parcela não tributável correspondente à atividade rural	0,00										
16. Imposto sobre a renda de anos-calendário anteriores compensado judicialmente neste ano-calendário	0,00										
17. 75% (setenta e cinco por cento) dos rendimentos do trabalho assalariado recebidos em moeda estrangeira por servidores de autarquias ou repartições do Governo Brasileiro situadas no exterior, convertidos em reais	0,00										
18. Incorporação de reservas ao capital / Bonificações em ações	0,00										
19. Transferências patrimoniais - meação e dissolução da sociedade conjugal e da unidade familiar	0,00										
20. Ganhos líquidos em operações no mercado à vista de ações negociadas em bolsas de valores nas alienações realizadas até R\$ 20.000,00, em cada mês, para o conjunto de ações	0,00										
21. Ganhos líquidos em operações com ouro, ativo financeiro, nas alienações realizadas até R\$ 20.000,00 em cada mês	0,00										
22. Recuperação de Prejuízos em Renda Variável (bolsa de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhados e fundos de investimento imobiliário)	0,00										

Estes dados são cópia fiel dos constantes em nossos arquivos. Informações protegidas por sigilo fiscal.

NOME: WELLINGTON MOREIRA ROCHA

fls. 164

CPF: 293.955.278-97

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

EXERCÍCIO 2017

Ano-Calendário 2016

23. Rendimento bruto, até o máximo de 90%, da prestação de serviços decorrente do transporte de carga e com trator, máquina de terraplenagem, colheitadeira e assemelhados	0,00
24. Rendimento bruto, até o máximo de 40%, da prestação de serviços decorrente do transporte de passageiros	0,00
25. Restituição do imposto sobre a renda de anos-calendário anteriores	0,00
26. Outros	0,00
TOTAL	165.000,00

RENDIMENTOS SUJEITOS À TRIBUTAÇÃO EXCLUSIVA / DEFINITIVA

Sem Informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELO TITULAR (IMPOSTO COM EXIGIBILIDADE SUSPensa)

Sem Informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELOS DEPENDENTES (IMPOSTO COM EXIGIBILIDADE

Sem Informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS DE PESSOA JURÍDICA RECEBIDOS ACUMULADAMENTE PELO TITULAR

Sem Informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS DE PESSOA JURÍDICA RECEBIDOS ACUMULADAMENTE PELOS DEPENDENTES

Sem Informações

IMPOSTO PAGO / RETIDO

Sem Informações

PAGAMENTOS EFETUADOS

Sem Informações

DOAÇÕES EFETUADAS

Sem Informações

DECLARAÇÃO DE BENS E DIREITOS

(Valores em Reais)

CÓDIGO	DISCRIMINAÇÃO	SITUAÇÃO EM	
		31/12/2015	31/12/2016
21	HONDA FIT EX 1.5 16V - AT -P5 2008/2007 - CHASSI: 93HGD38808Z103105 - PLACA: DUL8567 105 - Brasil	32.800,00	0,00

Estes dados são cópia fiel dos constantes em nossos arquivos. Informações protegidas por sigilo fiscal.

NOME: WELLINGTON MOREIRA ROCHA

fls. 165

CPF: 293.955.278-97

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

EXERCÍCIO 2017

Ano-Calendário 2016

DECLARAÇÃO DE BENS E DIREITOS

(Valores em Reais)

CÓDIGO	DISCRIMINAÇÃO	SITUAÇÃO EM	
		31/12/2015	31/12/2016
32	5.000 QUOTAS DA EMPRESA ROCHA & SUCESSO CORRETORA DE SEGUROS LTDA 105 - Brasil	5.000,00	5.000,00
21	NISSAN SENTRA 2.0 FLEX AUTOMATICO PRETA 2011/2012 - PLACA EWO6650 105 - Brasil	38.500,00	38.500,00
12	IMÓVEL NA RUA AFRICA, 168 - PARQUE ORATORIO - SANTO ANDRE SP - CEP 09260-110 105 - Brasil	350.000,00	350.000,00
TOTAL		426.300,00	393.500,00

DÍVIDAS E ÔNUS REAIS

(Valores em Reais)

CÓDIGO	DISCRIMINAÇÃO	SITUAÇÃO EM		VALOR PAGO EM 2016
		31/12/2015	31/12/2016	
12	FINANCIAMENTO HONDA FIT EX 1.5 16V - AT -P5 2008/2007 - CHASSI: 93HGD38808Z103105 - PLACA: DUL8567	14.759,25	0,00	14.759,25
12	FINANCIAMENTO DO AUTOMÓVEL NISSAN SENTRA 2.0 FLEX AUTOMATICO PRETA 2011/2012 - PLACA EWO6650	42.000,00	31.926,19	11.640,79
12	FINANCIAMENTO DO IMÓVEL NA RUA AFRICA, 168 - PARQUE ORATORIO - SANTO ANDRE SP - CEP 09260-110 - CONTRATO 1.4444.0549478-8	223.500,00	203.534,01	19.600,40
TOTAL		280.259,25	235.460,20	46.000,44

ESPÓLIO

Sem Informações

DOAÇÕES A PARTIDOS POLÍTICOS

Sem Informações

DOAÇÕES DIRETAMENTE NA DECLARAÇÃO - ECA

Sem Informações

Estes dados são cópia fiel dos constantes em nossos arquivos. Informações protegidas por sigilo fiscal.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ROSSI NERI, liberado nos autos em 12/04/2019 às 13:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000949-50.2019.8.26.0554 e código 6859DB5.

RESUMO

TRIBUTAÇÃO UTILIZANDO O DESCONTO SIMPLIFICADO

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS E DESCONTO SIMPLIFICADO

Recebidos de Pessoa Jurídica pelo Titular	0,00
Recebidos de Pessoa Jurídica pelos Dependentes	0,00
Recebidos de Pessoa Física/Exterior pelo Titular	0,00
Recebidos de Pessoa Física/Exterior pelos Dependentes	0,00
Recebidos acumuladamente pelo titular	0,00
Recebidos acumuladamente pelos dependentes	0,00
Resultado tributável da Atividade Rural	0,00
TOTAL DE RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS	0,00
Desconto Simplificado	0,00
Base de cálculo do Imposto	0,00
Imposto devido	0,00
Imposto devido RRA	0,00
Total do imposto devido	0,00

IMPOSTO PAGO

Imposto retido na fonte do titular	0,00
Imp. retido na fonte dos dependentes	0,00
Carnê-Leão do titular	0,00
Carnê-Leão dos dependentes	0,00
Imposto Complementar	0,00
Imposto pago no exterior	0,00
Imposto retido na fonte (Lei nº 11.033/2004)	0,00
Imposto retido RRA	0,00
Total do imposto pago	0,00

IMPOSTO A RESTITUIR

0,00

SALDO IMPOSTO A PAGAR

0,00

PARCELAMENTO

Valor da quota	0,00
Número de Quotas	0

INFORMAÇÕES BANCÁRIAS

Débito automático: NÃO

Banco
Agência (sem DV)
Conta para crédito

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

Bens e direitos em 31/12/2015	426.300,00
Bens e direitos em 31/12/2016	393.500,00
Dívidas e ônus reais em 31/12/2015	280.259,25
Dívidas e ônus reais em 31/12/2016	235.460,20

OUTRAS INFORMAÇÕES

Rendimentos isentos e não tributáveis	165.000,00
Rendimentos sujeitos à tributação exclusiva/definitiva	0,00
Rendimentos tributáveis - imposto com exigibilidade suspensa	0,00
Depósitos judiciais do imposto	0,00
Imposto pago sobre Ganhos de Capital	0,00
Imposto pago Ganhos de Capital Moeda Estrangeira - Bens, direitos e Aplicações Financeiras	0,00
Total do imposto retido na fonte (Lei nº11.033/2004), conforme dados informados pelo contribuinte	0,00
Imposto pago sobre Renda Variável	0,00
Doações a Partidos Políticos e Candidatos a Cargos Eletivos	
Imposto a pagar sobre o Ganho de Capital - Moeda Estrangeira em Espécie	0,00
Imposto diferido dos Ganhos de Capital	0,00
Imposto devido sobre Ganhos de Capital	0,00
Imposto devido sobre ganhos líquidos em Renda Variável	0,00

Estes dados são cópia fiel dos constantes em nossos arquivos. Informações protegidas por sigilo fiscal.

PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

NOME: WELLINGTON MOREIRA ROCHA

fls. 167

CPF: 293.955.278-97

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

EXERCÍCIO 2017

Ano-Calendário 2016

Imposto devido sobre Ganhos de Capital Moeda Estrangeira - Bens, direitos e aplic. financeiras

0,00

PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Estes dados são cópia fiel dos constantes em nossos arquivos. Informações protegidas por sigilo fiscal.

Usuário: 163500858

Data/Hora de impressão: 12/04/2019 12:56:49

CPF do declarante: 293.955.278-97

ND: 08/33.746.054

Data/Hora Entrega: 25/04/2018 08:45:43

Meio de Entrega: RECEITANET

Modelo: SIMPLIFICADO

Tipo de documento: ORIGINAL

Situação: FINALIZADA

Entregue com certificado: NÃO

FOLHA DE ROSTO

Estes dados são cópia fiel dos constantes em nossos arquivos. Informações protegidas por sigilo fiscal.

Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade com o MEIO AMBIENTE.

NOME: WELLINGTON MOREIRA ROCHA

fls. 169

CPF: 293.955.278-97**IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA****DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL****EXERCÍCIO 2018****Ano-Calendário 2017****IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE**

Nome: WELLINGTON MOREIRA ROCHA CPF: 293.955.278-97
 Data de Nascimento: 09/11/1982 Título Eleitoral: 213204740167
 Possui cônjuge ou companheiro(a)? Não
 Houve mudança de endereço? Não
 Um dos declarantes é pessoa com doença grave ou portadora de deficiência física ou mental? Não

Endereço: RUA AFRICA Número: 168
 Complemento: Bairro/Distrito: PQ. ORATORIO
 Município: SANTO ANDRE UF: SP
 CEP: 09.260-110 DDD/Telefone: (11) 2772-2102
 E-mail: DDD/Celular:

Natureza da Ocupação: 01 Empregado de empresa do setor privado, exceto de instituições financeiras
 Ocupação Principal: 529 Vendedor e prestador de serviços do comércio, ambulante, caixeiro-viajante e camelô
 Tipo de declaração: Declaração de Ajuste Anual Original
 Nº do recibo da última declaração entregue do exercício de 2017: 29.64.85.19.65-00

DEPENDENTES

CÓDIGO	NOME	DATA DE NASCIMENTO	CPF
21	MARILIA CUBAS ROCHA	07/03/2004	477.461.288-07
21	VICTORIA CUBAS ROCHA	20/09/2007	477.461.248-01
TOTAL DE DEDUÇÃO COM DEPENDENTES			4.550,16

ALIMENTANDOS

Sem Informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELO TITULAR

Sem Informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELOS DEPENDENTES

Sem Informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA FÍSICA E DO EXTERIOR PELO TITULAR

Sem Informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA FÍSICA E DO EXTERIOR PELOS DEPENDENTES

Sem Informações

RENDIMENTOS ISENTOS E NÃO TRIBUTÁVEIS

(Valores em Reais)

09. Lucros e dividendos recebidos 140.000,00

Beneficiário	CPF	CNPJ da Fonte Pagadora	Nome da Fonte Pagadora	Valor
Titular	293.955.278-97	18.484.267/0001-67	ROCHA & SUCESSO CORRETORA DE SEGUROS LTDA	140.000,00

TOTAL 140.000,00**RENDIMENTOS SUJEITOS À TRIBUTAÇÃO EXCLUSIVA / DEFINITIVA**

(Valores em Reais)

Estes dados são cópia fiel dos constantes em nossos arquivos. Informações protegidas por sigilo fiscal.

NOME: WELLINGTON MOREIRA ROCHA

fls. 170

CPF: 293.955.278-97

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

EXERCÍCIO 2018

Ano-Calendário 2017

TOTAL

0,00

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELO TITULAR (IMPOSTO COM EXIGIBILIDADE SUSPENSA)

Sem Informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS RECEBIDOS DE PESSOA JURÍDICA PELOS DEPENDENTES (IMPOSTO COM EXIGIBILIDADE SUSPENSA)

Sem Informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS DE PESSOA JURÍDICA RECEBIDOS ACUMULADAMENTE PELO TITULAR

Sem Informações

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS DE PESSOA JURÍDICA RECEBIDOS ACUMULADAMENTE PELOS DEPENDENTES

Sem Informações

IMPOSTO PAGO / RETIDO

Sem Informações

PAGAMENTOS EFETUADOS

(Valores em Reais)

CÓD.	NOME DO BENEFICIÁRIO	CPF/CNPJ DO BENEFICIÁRIO	NIT EMPREGADO DOMESTICO	VALOR PAGO	PARC. NÃO DEDUTÍVEL
Dependente: MARILIA CUBAS ROCHA					
01	COLEGIO ADVENTISTA DE JARDIM UTINGA	43.586.122/0031-30		4.669,63	0,00
Dependente: VICTORIA CUBAS ROCHA					
01	COLEGIO ADVENTISTA DE JARDIM UTINGA	43.586.122/0031-30		5.984,28	0,00

DOAÇÕES EFETUADAS

Sem Informações

DECLARAÇÃO DE BENS E DIREITOS

(Valores em Reais)

CÓDIGO	DISCRIMINAÇÃO	SITUAÇÃO EM	
		31/12/2016	31/12/2017
32	5.000 QUOTAS DA EMPRESA ROCHA & SUCESSO CORRETORA DE SEGUROS LTDA 105 - Brasil CNPJ:	5.000,00	5.000,00
12	IMOVEL NA RUA AFRICA, 168 - PARQUE ORATORIO - SANTO ANDRE SP - CEP 09260-110 105 - Brasil Inscrição Municipal (IPTU): Logradouro:	350.000,00	350.000,00

Nº:

Estes dados são cópia fiel dos constantes em nossos arquivos. Informações protegidas por sigilo fiscal.

NOME: WELLINGTON MOREIRA ROCHA

fls. 171

CPF: 293.955.278-97

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

EXERCÍCIO 2018

Ano-Calendário 2017

DECLARAÇÃO DE BENS E DIREITOS

(Valores em Reais)

CÓDIGO	DISCRIMINAÇÃO	SITUAÇÃO EM	
		31/12/2016	31/12/2017
	Comp.: Município: Área Total: 0,0 Registrado no Cartório:	Bairro: UF: CEP: Data de Aquisição: / / Registro:	
TOTAL		355.000,00	355.000,00

DÍVIDAS E ÔNUS REAIS

(Valores em Reais)

CÓDIGO	DISCRIMINAÇÃO	SITUAÇÃO EM		VALOR PAGO EM 2017
		31/12/2016	31/12/2017	
12	FINANCIAMENTO DO AUTOMOVEL NISSAN SENTRA 2.0 FLEX AUTOMATICO PRETA 2011/2012 - PLACA EWO6650	31.926,19	0,00	31.926,19
12	FINANCIAMENTO DO IMOVEL NA RUA AFRICA, 168 - PARQUE ORATORIO - SANTO ANDRE SP - CEP 09260-110 - CONTRATO 1.4444.0549478-8	203.534,01	191.000,00	12.534,01
TOTAL		235.460,20	191.000,00	44.460,20

ESPÓLIO

Sem Informações

DOAÇÕES A PARTIDOS POLÍTICOS E CANDIDATOS A CARGOS ELETIVOS

Sem Informações

Estes dados são cópia fiel dos constantes em nossos arquivos. Informações protegidas por sigilo fiscal.

PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ROSSI NERI, liberado nos autos em 12/04/2019 às 13:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000949-50.2019.8.26.0554 e código 6859DB6.

RESUMO

TRIBUTAÇÃO UTILIZANDO O DESCONTO SIMPLIFICADO

RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS E DESCONTO SIMPLIFICADO

Recebidos de Pessoa Jurídica pelo Titular	0,00
Recebidos de Pessoa Jurídica pelos Dependentes	0,00
Recebidos de Pessoa Física/Exterior pelo Titular	0,00
Recebidos de Pessoa Física/Exterior pelos Dependentes	0,00
Recebidos acumuladamente pelo titular	0,00
Recebidos acumuladamente pelos dependentes	0,00
Resultado tributável da Atividade Rural	0,00
TOTAL DE RENDIMENTOS TRIBUTÁVEIS	0,00
Desconto Simplificado	0,00
Base de cálculo do Imposto	0,00
Imposto devido	0,00
Imposto devido RRA	0,00
Aliquota efetiva (%)	0,00
Total do imposto devido	0,00

IMPOSTO PAGO

Imposto retido na fonte do titular	0,00
Imp. retido na fonte dos dependentes	0,00
Carnê-Leão do titular	0,00
Carnê-Leão dos dependentes	0,00
Imposto Complementar	0,00
Imposto pago no exterior	0,00
Imposto retido na fonte (Lei nº 11.033/2004)	0,00
Imposto retido RRA	0,00
Total do imposto pago	0,00

IMPOSTO A RESTITUIR

SALDO IMPOSTO A PAGAR

PARCELAMENTO

Valor da quota	0,00
Número de Quotas	0

INFORMAÇÕES BANCÁRIAS

Débito automático: NÃO

Banco
Agência (sem DV)
Conta para crédito

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

Bens e direitos em 31/12/2016	355.000,00
Bens e direitos em 31/12/2017	355.000,00
Dívidas e ônus reais em 31/12/2016	235.460,20
Dívidas e ônus reais em 31/12/2017	191.000,00

OUTRAS INFORMAÇÕES

Rendimentos isentos e não tributáveis	140.000,00
Rendimentos sujeitos à tributação exclusiva/definitiva	0,00
Rendimentos tributáveis - imposto com exigibilidade suspensa	0,00
Depósitos judiciais do imposto	0,00
Imposto pago sobre Ganhos de Capital	0,00
Imposto pago Ganhos de Capital Moeda Estrangeira - Bens, direitos e Aplicações Financeiras	0,00
Total do imposto retido na fonte (Lei nº11.033/2004), conforme dados informados pelo contribuinte	0,00
Imposto pago sobre Renda Variável	0,00
Doações a Partidos Políticos e Candidatos a Cargos Eletivos	
Imposto a pagar sobre o Ganho de Capital - Moeda Estrangeira em Espécie	0,00

Estes dados são cópia fiel dos constantes em nossos arquivos. Informações protegidas por sigilo fiscal.

PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Este documento é cópia do original, liberado nos autos em 12/04/2019 às 13:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000949-50.2019.8.26.0554 e código 6859DB6.

NOME: WELLINGTON MOREIRA ROCHA

fls. 173

CPF: 293.955.278-97

IMPOSTO SOBRE A RENDA - PESSOA FÍSICA

DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL

EXERCÍCIO 2018

Ano-Calendário 2017

Imposto diferido dos Ganhos de Capital	0,00
Imposto devido sobre Ganhos de Capital	0,00
Imposto devido sobre ganhos líquidos em Renda Variável	0,00
Imposto devido sobre Ganhos de Capital Moeda Estrangeira - Bens, direitos e aplic. financeiras	0,00

PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Estes dados são cópia fiel dos constantes em nossos arquivos. Informações protegidas por sigilo fiscal.

MIDAS

Módulo de Impressão de Declarações Assinadas

Declaração: DIRPF / 2016

NI Pesquisado: 22464370835

Data/Hora: 12/04/2019 12:57:49

Informação: NAO CONSTA DECLARACAO ENTREGUE PARA NI E EXERCICIO INFORMADOS

MIDAS

Módulo de Impressão de Declarações Assinadas

Declaração: DIRPF / 2017

NI Pesquisado: 22464370835

Data/Hora: 12/04/2019 12:57:52

Informação: NAO CONSTA DECLARACAO ENTREGUE PARA NI E EXERCICIO INFORMADOS

Declaração: DIRPF / 2018

NI Pesquisado: 22464370835

Data/Hora: 12/04/2019 12:57:58

Informação: NAO CONSTA DECLARACAO ENTREGUE PARA NI E EXERCICIO INFORMADOS



Restrições
Veículos At

Seja bem vindo,

PATRICIA ROSSI NERI

TJSP

12/04/2019 • 13h 01' 42" • 09:47

Sair

Restrições

Designações



Você está em: **RENAJUD** Inserir Restrições

Inserir Restrição Veicular

A pesquisa não retornou resultados.

Pesquisa de Veículos (Informe 1 ou mais campos)

Placa

Chassi

CPF/CNPJ

Mostrar
somente
veículos sem
restrição
RENAJUD

Pesquisar

Limpar

Setor de Autarquias Sul, Quadra
1, Bloco H, 5º andar - CEP

70700-010 - Brasília-DF

2.2.1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ROSSI NERI, liberado nos autos em 12/04/2019 às 13:03 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000949-50.2019.8.26.0554 e código 6859FBE.



Restrições
Veículos At

Seja bem vindo,

PATRICIA ROSSI NERI

TJSP

12/04/2019 • 13h 01' 42" • 09:25

Sair

Restrições

Designações



Você está em: RENAJUD Inserir Restrições

Inserir Restrição Veicular

A pesquisa não retornou resultados.

Pesquisa de Veículos (Informe 1 ou mais campos)

Placa

Chassi

CPF/CNPJ

Mostrar
somente
veículos sem
restrição
RENAJUD

Pesquisar


Limpar

Setor de Autarquias Sul, Quadra
1, Bloco H, 5º andar - CEP


70700-010 - Brasília-DF

2.2.1


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ROSSI NERI, liberado nos autos em 12/04/2019 às 13:03 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000949-50.2019.8.26.0554 e código 6859FBE.

	BacenJud 2.0 - Sistema de Atendimento ao Poder Judiciário	EJUBP.FHELAEHIL
		sexta-feira, 12/04/2019
Minutas Protocolamento Ordens judiciais Delegações Não Respostas Contatos de I. Financeira Relatórios Gerenciais Ajuda Sair		

Recibo de Protocolamento de Bloqueio de Valores

 Clique aqui para obter ajuda na configuração da impressão, e clique aqui para imprimir.	
Dados do bloqueio	
Situação da Solicitação:	Ordem Judicial ainda não disponibilizada para as Instituições Financeiras As ordens judiciais protocoladas até às 19h00min dos dias úteis serão consolidadas, transformadas em arquivos de remessa e disponibilizadas simultaneamente para todas as Instituições Financeiras até às 23h00min do mesmo dia. As ordens judiciais protocoladas após às 19h00min ou em dias não úteis serão tratadas e disponibilizadas às Instituições Financeiras no arquivo de remessa do dia útil imediatamente posterior.
Número do Protocolo:	20190002986284
Data/Horário de protocolamento:	12/04/2019 11h41
Número do Processo:	0000949-50.2019.8.26.0554
Tribunal:	TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAULO
Vara/Juízo:	2401 - 3ª VARA CÍVEL DE SANTO ANDRÉ
Juiz Solicitante do Bloqueio:	Flavio Pinella Helaehil
Tipo/Natureza da Ação:	Ação Cível
CPF/CNPJ do Autor/Exeqüente da Ação:	163.526.928-85
Nome do Autor/Exeqüente da Ação:	MARIA APARECIDA CARDOSO
Deseja bloquear conta-salário?	Não

Relação dos Réus/Executados		
Réu/Executado	Valor a Bloquear	Contas e Aplicações Financeiras Atingidas
293.955.278-97 : WELLINGTON MOREIRA ROCHA	280.419,99	Instituições financeiras com relacionamentos com o CPF/CNPJ no momento da protocolização.
224.643.708-35 : MONICA CUBAS ROCHA	280.419,99	Instituições financeiras com relacionamentos com o CPF/CNPJ no momento da protocolização.

	BacenJud 2.0 - Sistema de Atendimento ao Poder Judiciário	EJUBP.FHELAEHIL terça-feira, 16/04/2019
	Minutas Protocolamento Ordens judiciais Delegações Não Respostas Contatos de I. Financeira Relatórios Gerenciais Ajuda Sair	

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

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

Dados do bloqueio	
Número do Protocolo:	20190002986284
Número do Processo:	0000949-50.2019.8.26.0554
Tribunal:	TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAULO
Vara/Juízo:	2401 - 3ª VARA CÍVEL DE SANTO ANDRÉ
Juiz Solicitante do Bloqueio:	Flavio Pinella Helaehil
Tipo/Natureza da Ação:	Ação Cível
CPF/CNPJ do Autor/Exeqüente da Ação:	163.526.928-85
Nome do Autor/Exeqüente da Ação:	MARIA APARECIDA CARDOSO
Deseja bloquear conta-salário?	Não

Relação de réus/executados
<ul style="list-style-type: none"> • Para exibir os detalhes de todos os réus/executados clique aqui. • Para ocultar os detalhes de todos os réus/executados clique aqui.

-	224.643.708-35 - MONICA CUBAS ROCHA					
[Total bloqueado (bloqueio original e reiteraões):R\$0,10] [Quantidade atual de não respostas: 0]						
Respostas						
ITAÚ UNIBANCO S.A. / Todas as Agências / Todas as Contas						
Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
12/04/2019 11:41	Bloq. Valor	Flavio Pinella Helaehil	280.419,99	(03) Cumprida parcialmente por insuficiência de saldo. 0,10	0,10	15/04/2019 20:32
16/04/2019 10:11:26	Transf. Valor ID:072019000004578688 Instituição:BANCO DO BRASIL SA Agência:5596 Tipo créd. jud:Geral	Flavio Pinella Helaehil	0,10	Não enviada	-	-
BCO BRADESCO / Todas as Agências / Todas as Contas						
Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
12/04/2019 11:41	Bloq. Valor	Flavio Pinella Helaehil	280.419,99	(02) Réu/executado sem saldo positivo. 0,00	0,00	12/04/2019 20:12
BCO SANTANDER / Todas as Agências / Todas as Contas						
Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
12/04/2019 11:41	Bloq. Valor	Flavio Pinella	280.419,99	(02) Réu/executado	0,00	13/04/2019 05:23

Helaehil

sem saldo
positivo.
0,00**Não Respostas**

Não há não-resposta para este réu/executado

293.955.278-97 - WELLINGTON MOREIRA ROCHA

[Total bloqueado (bloqueio original e reiterações):R\$384,50] [Quantidade atual de não respostas: 0]

Respostas**ITAÚ UNIBANCO S.A. / Todas as Agências / Todas as Contas**

Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
12/04/2019 11:41	Bloq. Valor	Flavio Pinella Helaehil	280.419,99	(03) Cumprida parcialmente por insuficiência de saldo. 366,90	366,90	15/04/2019 20:32
16/04/2019 10:11:26	Transf. Valor ID:072019000004578696 Instituição:BANCO DO BRASIL SA Agência:5596 Tipo créd. jud:Geral	Flavio Pinella Helaehil	366,90	Não enviada	-	-

BCO SANTANDER / Todas as Agências / Todas as Contas

Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
12/04/2019 11:41	Bloq. Valor	Flavio Pinella Helaehil	280.419,99	(03) Cumprida parcialmente por insuficiência de saldo. 17,60	17,60	13/04/2019 05:23
16/04/2019 10:11:26	Transf. Valor ID:072019000004578700 Instituição:BANCO DO BRASIL SA Agência:5596 Tipo créd. jud:Geral	Flavio Pinella Helaehil	17,60	Não enviada	-	-

BCO BRADESCO / Todas as Agências / Todas as Contas


Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
12/04/2019 11:41	Bloq. Valor	Flavio Pinella Helaehil	280.419,99	(02) Réu/executado sem saldo positivo. 0,00	0,00	12/04/2019 20:12

CAIXA ECONOMICA FEDERAL / Todas as Agências / Todas as Contas

Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
12/04/2019 11:41	Bloq. Valor	Flavio Pinella Helaehil	280.419,99	(00) Resposta negativa: réu/executado não é cliente ou possui	0,00	12/04/2019 23:12

				apenas contas inativas. 0,00	
Não Respostas					
Não há não-resposta para este réu/executado					

Voltar para a lista de ordens judiciais pesquisadas

	BacenJud 2.0 - Sistema de Atendimento ao Poder Judiciário	EJUBP.FHELAEHIL segunda-feira, 22/04/2019
		Minutas Protocolamento Ordens judiciais Delegações Não Respostas Contatos de I. Financeira Relatórios Gerenciais Ajuda Sair


Detalhamento de Ordem Judicial de Bloqueio de Valores

O Comitê Gestor do Bacen Jud Informa:

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

Até que sejam criados códigos específicos de resposta para o bloqueio e transferência dos ativos sob a responsabilidade desses novos participantes, os quais podem não ser líquidos (apuração imediata do valor), convencionou-se como resposta padrão a mensagem "bloqueio: R\$0,01 - um centavo", via sistema. Nesses casos, SUGERE-SE NÃO DESBLOQUEAR a ordem, e aguardar o prazo de 30 dias, pois provavelmente as instituições financeiras encaminharão ofício, via Correios, com mais informações.

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

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

Dados do bloqueio

Situação da Solicitação:	Respostas recebidas, processadas e disponibilizadas para consulta As respostas recebidas das Instituições Financeiras foram processadas e disponibilizadas para consulta.
Número do Protocolo:	20190002986284
Número do Processo:	0000949-50.2019.8.26.0554
Tribunal:	TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAULO
Vara/Juízo:	2401 - 3ª VARA CÍVEL DE SANTO ANDRÉ
Juiz Solicitante do Bloqueio:	Flavio Pinella Helaehil
Tipo/Natureza da Ação:	Ação Cível
CPF/CNPJ do Autor/Exequente da Ação:	163.526.928-85
Nome do Autor/Exequente da Ação:	MARIA APARECIDA CARDOSO
Deseja bloquear conta-salário?	Não

Relação de réus/executados

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

-	224.643.708-35 - MONICA CUBAS ROCHA					
	[Total bloqueado (bloqueio original e reiteraões): R\$ 0,10] [Quantidade atual de não respostas: 0]					
Respostas						
ITAÚ UNIBANCO S.A./ Todas as Agências / Todas as Contas						
Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
12/04/2019 11:41	Bloq. Valor	Flavio Pinella Helaehil	280.419,99	(03) Cumprida parcialmente por insuficiência de saldo. 0,10	0,10	15/04/2019 20:32
16/04/2019 10:11	Transf. de Valores ID:072019000004578688 Instituição: BANCO DO BRASIL SA Agência: 5596 Tipo cred. jud.: Geral	Flavio Pinella Helaehil	0,10	(01) Recebida. em 17/04/2019. Valor Previsto: 0,10	0,00	Até 18/04/2019
Nenhuma ação disponível						
BCO BRADESCO/ Todas as Agências / Todas as Contas						
Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado	Data/Hora Cumprimento

					Remanescente (R\$)	
12/04/2019 11:41	Bloq. Valor	Flavio Pinella Helaehil	280.419,99	(02) Réu/executado sem saldo positivo. 0,00	0,00	12/04/2019 20:12
Nenhuma ação disponível						
BCO SANTANDER/ Todas as Agências / Todas as Contas						
Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
12/04/2019 11:41	Bloq. Valor	Flavio Pinella Helaehil	280.419,99	(02) Réu/executado sem saldo positivo. 0,00	0,00	13/04/2019 05:23
Nenhuma ação disponível						
Não Respostas						
Não há não-resposta para este réu/executado						

293.955.278-97 - WELLINGTON MOREIRA ROCHA

[Total bloqueado (bloqueio original e reiteraões): R\$ 384,50] [Quantidade atual de não respostas: 0]

Respostas						
ITAÚ UNIBANCO S.A./ Todas as Agências / Todas as Contas						
Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
12/04/2019 11:41	Bloq. Valor	Flavio Pinella Helaehil	280.419,99	(03) Cumprida parcialmente por insuficiência de saldo. 366,90	366,90	15/04/2019 20:32
16/04/2019 10:11	Transf. de Valores ID:072019000004578696 Instituição: BANCO DO BRASIL SA Agência: 5596 Tipo cred. jud.: Geral	Flavio Pinella Helaehil	366,90	(01) Recebida. em 17/04/2019. Valor Previsto: 366,90	0,00	Até 18/04/2019
Nenhuma ação disponível						
BCO SANTANDER/ Todas as Agências / Todas as Contas						
Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
12/04/2019 11:41	Bloq. Valor	Flavio Pinella Helaehil	280.419,99	(03) Cumprida parcialmente por insuficiência de saldo. 17,60	17,60	13/04/2019 05:23
16/04/2019 10:11	Transf. de Valores ID:072019000004578700 Instituição: BANCO DO BRASIL SA Agência: 5596 Tipo cred. jud.: Geral	Flavio Pinella Helaehil	17,60	(01) Recebida. em 17/04/2019. Valor Previsto: 17,60	0,00	Até 23/04/2019
Nenhuma ação disponível						
BCO BRADESCO/ Todas as Agências / Todas as Contas						
Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
12/04/2019 11:41	Bloq. Valor	Flavio Pinella Helaehil	280.419,99	(02) Réu/executado sem saldo positivo. 0,00	0,00	12/04/2019 20:12

Nenhuma ação disponível

CAIXA ECONOMICA FEDERAL / Todas as Agências / Todas as Contas

Data/Hora Protocolo	Tipo de Ordem	Juiz Solicitante	Valor (R\$)	Resultado (R\$)	Saldo Bloqueado Remanescente (R\$)	Data/Hora Cumprimento
12/04/2019 11:41	Bloq. Valor	Flavio Pinella Helaehil	280.419,99	(00) Resposta negativa: réu/executado não é cliente ou possui apenas contas inativas. 0,00	0,00	12/04/2019 23:12

Nenhuma ação disponível

Não Respostas

Não há não-resposta para este réu/executado

Reiterar Não Respostas

Cancelar Não Respostas

Dados para depósito judicial em caso de transferência

Instituição Financeira para Depósito Judicial Caso Transferência:	-	Usar IF e agência padrão
Agência para Depósito Judicial Caso Transferência:		
Nome do Titular da Conta de Depósito Judicial:	MARIA APARECIDA CARDOSO	
CPF/CNPJ do Titular da Conta de Depósito Judicial:	163.526.928-85	
Tipo de Crédito Judicial:	-	
Código de Depósito Judicial:	-	

Nome de usuário do juiz solicitante no sistema:

EJUBP. FHELAEHIL

Conferir Ações Seleccionadas

Voltar

Utilizar Dados do Bloqueio para Criar Nova Ordem

Marcar Ordem Como Não Lida

Dados do Bloqueio Original

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0448/2019, foi disponibilizado na página 771/775 do Diário da Justiça Eletrônico em 25/04/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Jorge Fernandes Laham (OAB 81412/SP)
Sérgio Nascimento (OAB 193758/SP)
Sílvia Aparecida Nascimento (OAB 225526/SP)

Teor do ato: "1) Fls.149/150: Com relação ao cpf 293.995.278-97 e cpf 224.643.708-35, determinei a indisponibilidade de ativos financeiros, nos termos do art. 854, do Código de Processo Civil, até o limite da execução pelo sistema BACENJUD, conforme extrato que segue. Caso evidenciado resultado negativo da ordem (não localizado valor ou sendo esse irrisório, sem determinação de transferência), manifeste-se a parte exequente, em 5 dias, em termos de prosseguimento da execução, sendo que, em caso de silêncio, o processo aguardará no arquivo por provocação de interessado. 1a) Havendo resultado positivo da ordem (quando demonstrada a quantia bloqueada e a respectiva ordem de transferência), será intimada a parte executada, pela publicação da presente decisão, para eventual impugnação no prazo de cinco (05) dias (CPC, art.854, §§ 2º e 3º). Caso apresentada impugnação, intime-se a parte exequente para manifestação a respeito (CPC, art.10) e, após, torne o feito à conclusão. 1b) Em caso de ausência de impugnação, fica a indisponibilidade convertida em penhora, dispensada a lavratura de termo (CPC, art.854, §5º). Para eventual pedido de soerguimento, o interessado deverá providenciar a apresentação do formulário de mandado de levantamento eletrônico, disponível em www.tjsp.jus.br - principais acessos - despesas processuais - orientações gerais - Formulário MLE - Mandado de Levantamento Eletrônico (Comunicado CG nº 483/2019 - Dje 08/04/2019). 1c) Se efetivado o bloqueio integral no valor da execução, após as formalidades supra e com o levantamento pelo credor, tornem os autos conclusos para extinção (art. 924, II, CPC). 1d) Porém, se parcial, defiro a ordem de bloqueio até o limite do débito remanescente, através de procedimento pelo BANCO CENTRAL DO BRASIL, alcançando-se contas e aplicações financeiras existentes em nome da parte executada supra identificada pelo CPF, até o limite da importância remanescente, com transferência das quantias eventualmente bloqueadas para conta judicial vinculada a este Juízo, junto ao Banco do Brasil S.A., agência 5596-4. Para tanto, servirá a presente decisão, por cópia digitada, como ofício, cabendo à parte exequente a impressão, adequada instrução (cópia da petição inicial de execução, do cálculo utilizado para ordem anterior e do comprovante do bloqueio respectivo) e o encaminhamento [Banco Central do Brasil, Departamento de Supervisão de Conduta - DECON - Divisão de Atendimento de Demandas de Informações - DIADI. Setor Bancário Sul (SBS), Quadra 3, Bloco B - Ed. Sede - CEP 70074-900 - BRASÍLIA - DF // e-mail: diadi.decon@bcb.gov.br (com uso de certificado digital)] - Comunicado CG 1788/2017. Tão logo seja atingido o montante supramencionado, deverá ser efetuado o desbloqueio das contas e ou aplicações financeiras, independentemente de nova ordem deste Juízo. 2) Quando disponibilizado o sistema RENAJUD, efetuei solicitação "on line" para informação acerca da existência de veículo registrado em nome do(a) executado(a) e, em caso positivo, anotação de restrição judicial para transferência junto ao prontuário. 3) Quando disponibilizado o sistema INFOJUD, efetuei solicitação "on line" para cópia de declaração de imposto de renda prestada pelo(a) executado(a) para a Receita Federal, conforme comprovo. Caso se trate de hipótese de envio de declaração de bens, a serventia deverá cadastrar "segredo de justiça" para tramitação do feito e efetuar as anotações necessárias (NSCGJ, art.121-B, art.1263, e Provimento CG 21/2018). 4) Ciência ao interessado acerca do resultado das pesquisas, devendo se manifestar em termos de prosseguimento do feito, no prazo de 10 dias. No silêncio, o processo aguardará no arquivo por provocação de interessado."

Santo André, 25 de abril de 2019.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário

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

Data de Emissão: 25/04/2019 às 12:39

CONTA JUDICIAL :0600118736122 Parcela:0001
 Numero Processo:0000949-50.2019.8.26.0554Ag:5596
 Tribunal :TRIBUNAL DE JUSTICA
 Comarca :SANTO ANDRE
 Orgao :3ª VARA CÍVEL
 Reu :WELLINGTON MOREIRA ROCHA
 Autor :MARIA APARECIDA CARDOSO
 Valor do capital inicial : 366,90
 Saldo atual de capital : 366,90
 Valor bloqueado projetado : 0,00
 Valor agend.p/resgate projet. : 0,00
 Saldo projetado p/ 25.04.2019: 367,26
 Período :17.04.2019 A 17.04.2019

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

DATA	Historico	Valor
17.04.19	Aplicação Capital	366,90C
	Saldo do período	366,90C

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

Data de Emissão: 25/04/2019 às 12:39

CONTA JUDICIAL :0600118736122 Parcela:0002
 Numero Processo:0000949-50.2019.8.26.0554Ag:5596
 Tribunal :TRIBUNAL DE JUSTICA
 Comarca :SANTO ANDRE
 Orgao :3ª VARA CÍVEL
 Reu :WELLINGTON MOREIRA ROCHA
 Autor :MARIA APARECIDA CARDOSO
 Valor do capital inicial : 17,60
 Saldo atual de capital : 17,60
 Valor bloqueado projetado : 0,00
 Valor agend.p/resgate projet. : 0,00
 Saldo projetado p/ 25.04.2019: 17,61
 Período :18.04.2019 A 18.04.2019

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

DATA	Historico	Valor
18.04.19	Aplicação Capital	17,60C
	Saldo do período	17,60C

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

Data de Emissão: 25/04/2019 às 12:38

CONTA JUDICIAL :4900118736130 Parcela:0001
 Numero Processo:0000949-50.2019.8.26.0554Ag:5596
 Tribunal :TRIBUNAL DE JUSTICA
 Comarca :SANTO ANDRE
 Orgao :3ª VARA CÍVEL
 Reu :MONICA CUBAS ROCHA
 Autor :MARIA APARECIDA CARDOSO
 Valor do capital inicial : 0,10
 Saldo atual de capital : 0,10
 Valor bloqueado projetado : 0,00
 Valor agend.p/resgate projet. : 0,00
 Saldo projetado p/ 25.04.2019: 0,10
 Periodo :17.04.2019 A 17.04.2019

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

DATA	Historico	Valor
17.04.19	Aplicação Capital	0,10C
	Saldo do período	0,10C

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

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

Processo Digital nº: **0000949-50.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Cumprimento Provisório de Sentença - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha e outro**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que até o presente momento não houve manifestação nos autos, motivo pelo qual remeto a presente ao arquivo até nova provocação, conforme despacho de fls. 152/153. Nada Mais. Santo André, 20 de maio de 2019. Eu, ____, BRUNO HENRIQUE MARTINS, Escrevente Técnico Judiciário.

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

=====

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

Processo nº 0000949-50.2019.8.26.0554

MARIA APARECIDA CARDOSO, por seu advogado que esta subscreve, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, que move contra **MONICA CUBAS ROCHA e WELLINGTON MOREIRA ROCHA**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., em atenção ao r. despacho de fls., expor e ao final requerer o quanto segue.

Conforme se depreende dos autos, o prazo para pagamento voluntário do valor da condenação de R\$ 275.121,04 (duzentos e setenta e cinco mil e cento e vinte e um reais e quatro centavos), atualizado até a data de pagamento, expirou em 08 de março de 2019.

Posteriormente, houve tentativa de bloqueio de valores pelo sistema BACENJUD, cujo resultado no entanto foi pífio, como se constata. Simultaneamente, ocorreu o levantamento de bens via sistema INFOJUD, o qual apresenta como bem e valor significativo de propriedade dos executados, tão somente a própria casa que é objeto da presente ação.

Ocorre que a dívida ora cobrada, como se constata, é **oriunda de valores advindos de PARTE DO PREÇO DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL EM TELA POR PARTE DOS EXECUTADOS**, ou seja, a origem da

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

=====

dívida está vinculada à própria AQUISIÇÃO do imóvel de titularidade dos executados, como evidenciado.

Dessa forma, embora o imóvel situado na Rua África, nº 168 – Parque Oratório – Santo André, seja o único bem imóvel constante das declarações de renda dos executados, e onde residem, é certo que a dívida ora cobrada, DADA SUA ORIGEM, implica em uma das EXCEÇÕES da aplicabilidade da não penhorabilidade do único imóvel residencial do casal, conforme se depreende do artigo 3º, inciso II da Lei 8009/90, que vale transcrever:

Art. 3º - A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

.....

II – pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato. (Grifamos)

A exclusão prevista em lei é sábia e justa, na medida em que caso assim não fosse, como no caso ora tratado, é certo que os executados ficariam com o bem que não quitaram protegido pela lei e não mais pagariam o valor devido à anterior proprietária pela sua aquisição, o que seria um verdadeiro “estelionato legal”, por assim dizer, ainda mais dentro das circunstâncias existentes no caso concreto.

Não bastasse a letra da lei, já houve ocorrência de casos semelhantes, os quais foram submetidos ao crivo do Judiciário, sendo certo que até mesmo o Colendo STJ já teve ocasião de manifestar-se sobre o assunto, como se depreende do teor do julgado adiante mencionado, cujo teor fala por si:

“O comando do art. 3º, II, da lei 8.009/90, excepcionando a regra geral da impenhorabilidade do bem de família, também alcança os casos em que o proprietário firma contrato de promessa de compra e venda do imóvel assim qualificado e, após receber parte do preço ajustado, se recusa a adimplir com as obrigações avençadas ou restituir o numerário recebido, e não possui

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

outro bem passível de assegurar o juízo da execução.” (STJ – 3ª. T., REsp. 402.489, Min. Castro Filho, j. 26.10.2004, DJU 12.12.2005). (Grifamos)

Como se constata, MM Juiz, é exatamente o caso presente.

Ante todo o exposto, visando dar prosseguimento à execução, requer a PENHORA do imóvel objeto da lide, situado na Rua África, nº 168 – Parque Oratório – Santo André, conforme matrícula nº 4245 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, que ora se anexa a presente petição (Doc. – 01).

Determinada a penhora, requer a INTIMAÇÃO dos devedores na pessoa de seu advogado, bem como o devido REGISTRO da penhora realizada no cartório de registro de imóveis, para os devidos fins.

Observa, finalmente, que a exequente é beneficiária da JUSTIÇA GRATUITA, conforme determinado por decisão desse MD Juízo tomada nos autos, às fls. 72 dos autos principais, como comprova a cópia do mesmo também ora juntada (Doc. – 02).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 31 de maio de 2019.

JORGE FERNANDES LAHAM

OAB/SP-81.412

matrícula

ficha

4.245

01

SANTO ANDRÉ - SP

Santo André, 10 de fevereiro de 1977

Um imóvel constituído por parte do lote 18 da quadra 36 do Parque Novo Oratorio, perimetro urbano do 2º subdistrito - município e comarca de Santo André, Utinga, medindo cinco metros de frente para a Rua Africa, por trinta metros de frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a area de cento e cinquenta metros quadrados, confrontando de quem de frente olha para o imóvel do lado direito com o predio nº 164, e do lado esquerdo com o predio nº 132, e nos fundos com o lote nº 1.-

PROPRIETARIOS- FELICIO ORLANDO MAGNO, brasileiro, do comercio, RG 4.188.642 e CIC 065.038.028/20, casado com THEREZINHA NILDES PIAN MAGNO, residente e domiciliado a Rua Jerusalem, nº 123, nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIOR- Transc. 5.109 deste Cartorio.-

O OFICIAL SUBST. *Ligia Maria Viana de Britto Lima*

AV. 2/4.245 - Data :- 10-02-1.977.-

Por requerimento assinado pelo proprietario acima qualificado, datado de 05 de fevereiro de 1977, com a firma reconhecida pelo 3º Cartorio de Notas Local, e tendo em vista o habite-se proc. 32.249/75 de 22/12/76 da PMSA, verifica-se a construção do predio nº 168 na Rua Africa.

AVERBADO POR

Ligia Maria Viana de Britto Lima
Ligia M.V. Britto Lima - Escr. Aut. fg

R. 2/4.245 - Data:- 23.05.77.-

Per instrumento particular de 09 de maio de 1977, lavrado na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380, alterada pela Lei 5.449, e conforme artigo 26 do Decreto Lei 70, devidamente assinado pelas partes e duas testemunhas, - NILDO DONINI, industrial, RG. 3.946.321, e sua mulher DIRCE MONTEIRO DONINI, do lar, RG. 4.268.485, brasileiros, ambos com CIC. --- 569.703.908/53, residentes e domiciliados nesta cidade, Rua das Nações, nº 41, - adquiriram dos proprietários qualificados na matrícula, pela importância de R\$ 423.000,00 (quatrocentos e vinte e três mil cruzeiros), o imóvel supra descrito e o prédio constante da Av. 2/4.245.-

Registrado por:-

Ligia Maria Viana de Britto Lima
. Ligia Maria Viana de Britto Lima - Escr. Autorizada .

R. 3/4.245 - Data:- 23.05.77.-

Pelo mesmo instrumento constante da R. 2/4.245, os proprietários ali qualificados, deram como garantia da dívida contraída EM PRIMEIRA, UNI-

cont. verso.-

matricula

ficha

4.245

1

verso

ÚNICA ESPECIAL HIPOTECA, ao BRADESCO S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede em São Paulo, à Avenida Ipiranga, nº 200 - Loja 58, CGC. 60.917.036, representado por JOÃO BATISTA DE SOUZA e LUIZ ALBERTO AMARAL, - o imóvel desta matrícula e o prédio constante de Av. 1/4.245, - no valor de R\$... 378.000,00 (trezentos e setenta e oito mil cruzeiros), cuja forma de pagamento, juros e demais condições constam do instrumento.-

Registrado por: [assinatura]
Ligia Maria Viana de Britto Lima - Escr. Autorizada

Av. 4/4.245 - Data: 23.05.77.-

Em virtude do R. 3/4.245, o BRADESCO S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO emitiu a seu favor, a Cédula Hipotecária Integral nº 25.505/P - série "A" - no valor de R\$ 378.000,00 (trezentos e setenta e oito mil cruzeiros), figurando como devedores os mesmos constantes do R. 3/4.245.-

Averbado por:- [assinatura]
.- Ligia Maria Viana de Britto Lima - Escr. Autorizada .-

Av.5/4.245 - Data:- 6 de agosto de 1993 .-

Atendendo ao requerimento datado de 20 de Julho de 1.993, instruído com cópia autenticada da certidão da Junta Comercial do Estado de São Paulo, expedida em 17 de Março de 1.989, arquivada neste Cartório, é feita a presente averbação para constar que o credor BRADESCO S.A. - CRÉDITO IMOBILIÁRIO, foi incorporado pelo BANCO BRASILEIRO DE DESCONTOS S.A., conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária de 29 de Dezembro de 1.988, arquivada na JUCESP sob nº 699.912 em 22 de Fevereiro de 1.989, posteriormente, foi alterada a denominação social para BRADESCO S.A. - BANCO COMERCIAL E DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, que por sua vez, teve a sua denominação social alterada para BANCO BRADESCO S.A., conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária, em 13 de Janeiro de 1.989, arquivada na JUCESP sob nº 699.915, em 22 de Fevereiro de 1.989.-

AVERBADO POR [assinatura]
LOURDES MARIA SPINOLA VIANA - Escr. Auta L.

Av.6/4.245 - Data:- 6 de agosto de 1993 .-

Fica CANCELADO o registro da Hipoteca feito sob nº 3 retro, bem como a Cédula Hipotecária Integral averbada sob nº 1, a cima, nos termos da quitação outorgada pelo credor, em 20 de Julho de 1.993, no campo "11" da própria Cédula.-

AVERBADO POR [assinatura]
LOURDES M.S. VIANA - Escr. Auta (Cont. Ficha 2).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE FERNANDES LAHAM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2019 às 12:20, sob o número WSNE19701546830. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000949-50.2019.8.26.0554 e código 6CC7BA8.

matrícula

4.245

ficha

02

SANTO ANDRÉ - SP

Santo André, 14 de setembro de 1993

Av.7/4.245 - Data:- 14 de setembro de 1.993.-

O imóvel objeto desta matrícula, possui a Classificação Fiscal nº 1.136.023 .-

AVERBADO POR Lais Helena Viana Chaves
LAIS HELENA VIANA CHAVES - ESCR. AUTª g.

R.8/4.245 - Data:- 14 de setembro de 1.993.-

Por Instrumento particular de Compra e Venda, com força de Escritura Pública, datado de 10 de setembro de 1.993; GILBERTO LAZARO AMARANTE, industrial, RG. 6.696.635-SSP/SP., e sua mulher ELISABETE DONINI AMARANTE, do lar, RG. 11.642.151-SSP/SP., brasileiros, ambos com CIC.570.234.928/87, casados no regime da comunhão de bens e na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme Escritura de Pacto Antenupcial, registrada sob nº 6.489 - livro do Registro Auxiliar deste Cartório, residentes e domiciliados na Rua Professor Pedutto, nº 39, nesta cidade, ADQUIRIRAM de NILDO DONINI, RG. 3.946.321-SSP/SP., e sua mulher DIRCE MONTEIRO DONINI, RG. 4.268.485-SSP/SP., brasileiros, proprietários, ambos com CIC. 569.703.908/53, casados no regime da comunhão de bens, anterior a Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua África, nº 168, nesta cidade; pelo preço de CR\$ --- CR\$910.000,00 o imóvel objeto desta matrícula. (Valor Venal CR\$2.792.822,96) .-

REGISTRADO POR Lais Helena Viana Chaves
LAIS HELENA VIANA CHAVES - ESCR. AUTª g.

AV.9/4.245 - Data:- 17 de abril de 1.997.

ATUAL CIC.

Atendendo ao requerimento datado de 09 de abril de 1.997, e instruído com a cópia autenticada do respectivo documento, hoje microfilmada, é feita a presente averbação para constar que, ELISABETE DONINI AMARANTE, também conhecida por ELISABETE DONINI, atualmente é portadora do CIC. nº 008.560.648/07.

AVERBADO POR Lais Helena Viana Chaves
LAIS HELENA VIANA CHAVES - ESCR. AUTORIZADA g.

R.10/4.245 - Data:- 30 de julho de 1997

VENDA E COMPRA

(cont. no verso)

MATRICULA

4.245

FICHA

02

VERSO

R.10/4.245 - Data:- 30 de julho de 1.997.

VENDA E COMPRA

Por Instrumento Particular com força de Escritura Pública datado 10 de junho de 1997, **JOÃO GILBERTO SIQUEIRA DE LIMA** industriário, RG. 10.911.276-SSP/SP, CIC. 008.418.578/30, e sua mulher **SANDRA APARECIDA DONINI LIMA**, do lar, RG. n° 11.642.153-SSP/SP, CIC. 007.181.018/80, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua das Nações n° 35, casa 03, Parque das Nações, **ADQUIRIRAM** de **GILBERTO LAZARO MARANTE**, industriário, RG.6.696.635-SSP/SP, CIC. 570.234.928/87, e sua mulher **ELISABETE DONINI AMARANTE**, do lar, RG. 11.642.151-SSP/SP, CIC. 008.560.648/07 brasileiros, casados no regime da comunhão de bens e na vigência da Lei n° 6.515/77, conforme Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob n° 6.489 - Livro 3, do Registro Auxiliar, desta Serventia, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Professor Peduti n° 39, Bairro Jardim Ana Maria pelo preço de R\$ 50.000,00, imóvel desta matrícula, estando incluído no valor acima, a quantia de R\$ 13.530,46, referente a utilização dos Recursos do FGTS. (valor venal R\$ 60.692,96).

REGISTRADO POR

Lourdes Maria Spinola Viana
Lourdes Maria Spinola Viana - Escr. Aut^a.

R.11/4.245 - Data:- 20 de outubro de 2010.

DOAÇÃO

Nos termos da Escritura Pública de Doação, datada de 08 de dezembro de 2005, do 2° Tabelião de Notas desta Comarca, Livro 876, fls. 315/318; microfilmada nesta data sob n° 198.409; **JOÃO GILBERTO SIQUEIRA DE LIMA**, industriário, RG. 10.911.276-SSP/SP, CPF. 008.418.578-30, e sua mulher **SANDRA APARECIDA DONINI LIMA**, do lar, RG. 11.642.153-SSP/SP, CPF. 007.181.018-80, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade na Rua das Nações n° 35, casa 03, Parque das Nações; **TRANSMITIRAM À TÍTULO DE DOAÇÃO** para 1) **THAIS APARECIDA DONINI LIMA**, brasileira, solteira, maior, vendedora, RG. 32.248.760-2-SSP/SP,

Continua na Ficha 3

Matrícula

4.245

Ficha

3

Santo André, 20 de outubro de 2010

CPF. 325.220.488-64, residente e domiciliada na rua Dr. Luis América de Freitas nº 518, Vila Ercilia, em São José do Rio Preto-SP; **2) BIANCA DONINI AMARANTE**, brasileira, solteira, maior, estudante, RG. 44.250.717-3-SSP/SP, CPF. 371.872.048-50, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Africa nº 168, Parque Novo Oratório; e **3) VINICIUS DONINI AMARANTE**, brasileiro, solteiro, estudante, menor, filho de Gilberto Lazaro Amarante e Elisabete Donini Amarante; o imóvel desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$87.701,34. Isento do recolhimento do ITCMD nos termos do artigo 6º, inciso II, letra "a" da Lei nº 10.705/2000, já com as modificações tratadas na Lei nº 10.992/2001. (Valor Venal R\$10.872,24).

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior

fp

AV.12/4.245 - Data:- 08 de junho de 2011.

ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL

Nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de 29 de abril de 2011, a seguir registrado, é feita a presente averbação para constar que **THAÍS APARECIDA DONINI LIMA** casou-se com **MATHEUS RODRIGUES PINTO**, no dia 07 de junho de 2007, no regime da COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, conforme comprova a certidão do Registro de Casamento matrícula 119040 1 55 2007 3 00010 018 0002736 47, expedida em 20 de maio de 2011, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito de São José do Rio Preto-SP., microfilmada nesta data sob nº 199.583, sendo que ela passou a assinar **THAÍS APARECIDA DONINI PINTO**.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior

fp

R.13/4.245 - Data:- 08 de junho de 2011.

VENDA E COMPRA

Por Instrumento Particular de Venda e Compra, com força de Escritura Pública (SFH), datado de 29 de abril de 2011; **MALTA**

Continua no Verso

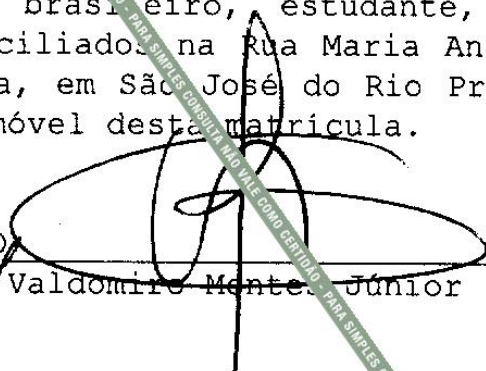
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matricula
4.245

Ficha
3 Verso

APARECIDA CARDOSO, brasileira, solteira, maior, servidora pública estadual, RG. 271011294-SSP/SP, CPF. 163.526.928-85, residente e domiciliada na Rua Bulgária nº 48, casa 03, Vila Bartira, esta cidade; **ADQUIRIU** de 1) BIANCA DONINI AMARANTE, brasileira, estudante, solteira, maior, RG. 44.250.717-3-SSP/SP, CPF. 371.871.048-50, residente e domiciliada na Rua Manoel Lourenço dos Santos nº 14, em São José do Rio Preto-SP.; 2) VINICIUS DONINI AMARANTE, brasileiro, estudante, solteiro, maior, RG. 48.701.752-2-SSP/SP, CPF. 385.650.148-78, residente e domiciliado na Rua Manoel Lourenço dos Santos nº 14, em São José do Rio Preto-SP.; e 3) THAIS APARECIDA DONINI PINTO, brasileira, vendedora, CPF. 325.120.488-64, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com MATHEUS RODRIGUES PINTO, brasileiro, estudante, CPF. 325.431.198-17, residentes e domiciliados na Rua Maria Antonia Sereni Dianni nº 45, Jardim Tangara, em São José do Rio Preto-SP.; pelo preço de R\$190.000,00, o imóvel desta matrícula.

O OFICIAL DELEGADO



Valdomiro Montes Júnior

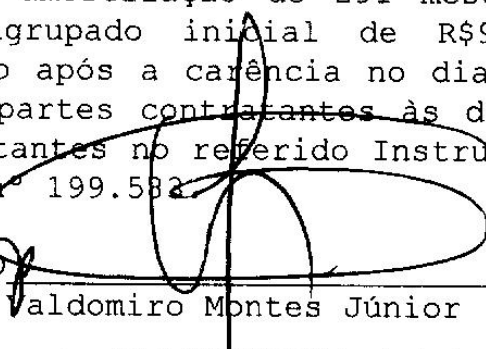
fp

R.14/4.245 - Data:- 08 de junho de 2011.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo Instrumento Particular referido no registro nº 13, retro, **MARIA APARECIDA CARDOSO**, ali referida e qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula para o **BANCO DO BRASIL S.A**, com sede em Brasília-DF., por sua agência Oratório-Santo André-SP, prefixo 7026-2, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.000.000/6505-60, pelo valor de R\$90.000,00, que será pago no prazo de amortização de 291 meses, no valor total do encargo mensal agrupado inicial de R\$998,51, vencendo-se a primeira prestação após a carência no dia 10 de julho de 2011, sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas, juros e condições, constantes no referido Instrumento Particular, hoje microfilmado sob nº 199.582.

O OFICIAL DELEGADO



Valdomiro Montes Júnior

fp

continua na ficha 04.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE FERNANDES LAHAM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2019 às 12:20, sob o número WSNE19701546830. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000949-50.2019.8.26.0554 e código 6CC7BAB.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**2.º REGISTRO DE IMÓVEIS****SANTO ANDRÉ - SP**

Matrícula

4.245

Ficha

4

Santo André, 25 de abril de 2014

AV.15/4.245 - Data:- 25 de abril de 2014.
Prenotação n° 232.794 de 16 de abril de 2014.

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Fica **cancelado** o registro da **Alienação Fiduciária**, feito sob o n° 14, retr., nos termos da quitação outorgada pelo credor fiduciário **BANCO DO BRASIL S.A.**, através da autorização contida no Instrumento Particular de Venda e Compra, com força de Escritura Pública, datado de 15 de abril de 2014, a seguir referido.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior

BM

R.16/4.245 - Data:- 25 de abril de 2014.
Prenotação n° 232.794 de 16 de abril de 2014.

VENDA E COMPRA

Por Instrumento Particular de Venda e Compra, com força de Escritura Pública (SFH), datado de 15 de abril de 2014; **WELLINGTON MOREIRA ROCHA**, brasileiro, corretor, RG. 29.212.997-X-SSP/SP, CPF. 293.955.238-97, e sua mulher **MONICA CUBAS ROCHA**, brasileira, corretora, RG. 35.765.747-0-SSP/SP, CPF. 224.643.708-35, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua África n° 168, Parque Oratório, nesta cidade; **ADQUIRIRAM** de **MARIA APARECIDA CARDOSO**, brasileira, solteira, nascida em 08 de dezembro de 1975, servidora público estadual, RG. 27.101.129-4-SSP/SP, CPF. 163.526.928-85, residente e domiciliada na Rua Bulgária n° 48 FD, Vila Bartira, nesta cidade; pelo preço de R\$360.000,00, o imóvel desta matrícula.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior

BM

R.17/4.245 - Data:- 25 de abril de 2014.
Prenotação n° 232.794 de 16 de abril de 2014.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo Instrumento Particular referido no registro n° 14,

Continua no Verso

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

4.245

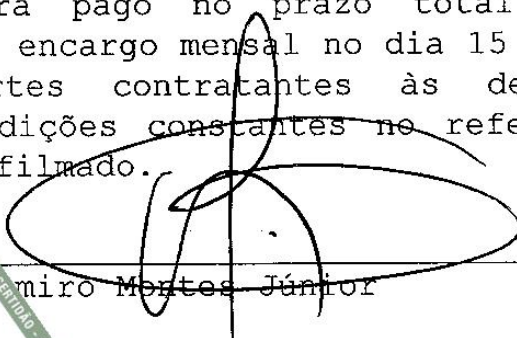
Ficha

4

Verso

retro, **WELLINGTON MOREIRA ROCHA**, e sua mulher **MONICA CUBAS ROCHA**, li referidos e qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$200.000,00, que será pago no prazo total de 360 meses, vencendo-se o primeiro encargo mensal no dia 15 de maio de 2014, sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas, encargos, juros e condições constantes no referido Instrumento Particular, hoje microfilmado.

O OFICIAL DELEGADO


Valdomiro Montes Júnior

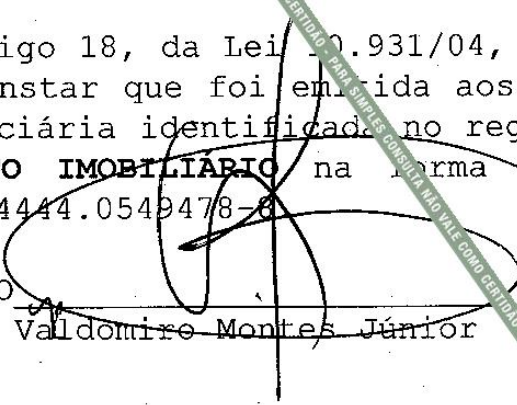
BM

AV.18/4.245 - Data:- 25 de abril de 2014.
Prenotação nº 232.794 de 16 de abril de 2014.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Nos termos do artigo 18, da Lei 10.931/04, procede-se a presente averbação para constar que foi emitada aos 15 de abril de 2014, pela credora fiduciária identificada no registro nº 17, retro, a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** na forma **cartular e integral**, série 0414, nº 1.4444.0549478-8

O OFICIAL DELEGADO


Valdomiro Montes Júnior

BM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE FERNANDES LAHAM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/06/2019 às 12:20, sob o número WSNE19701546830. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgr/abrirComferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000949-50/2019, 8.26.0554 e código 6CC7BAF.



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

DESPACHO

Processo Digital nº: **1006577-42.2015.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha e outro**

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

Vistos.

Recebo a petição de fls. 57/59 como aditamento da inicial. Anote-se, inclusive o novo valor da ação como sendo R\$ 170.400,00.

Defiro à autora os benefícios da Justiça Gratuita. Anote-se.

Cite(m)-se, ficando o(s) réu(s) advertido(s) do prazo de 15 (quinze) dias para apresentar(em) a defesa, sob pena de serem presumidos como verdadeiros os fatos articulados na inicial, nos termos do artigo 285 do Código de Processo Civil.

Expeça-se o mandado necessário, com os benefícios do art. 172, parágrafo 2º do CPC.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Intime-se.

Santo André, 12 de maio de 2015.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000949-50.2019.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha e outro**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

Trata-se de processo em fase de execução por quantia certa, onde o credor pede penhora sobre bem imóvel que afirma ser de propriedade da parte devedora. Acostou a certidão de matrícula respectiva (fls. 194/201), onde consta, inclusive, que referido bem está alienado fiduciariamente junto à Caixa Econômica Federal.

Assim sendo:

1) Lavre-se termo de penhora tão somente dos *direitos* que os executados possuem sobre o imóvel localizado na Rua África, 168, B. Utinga, Santo André (matrícula nº 4.245 no 2º RI/SA), nomeando-os como depositários (CPC, arts.838, 840, II, §2º, 845, §1º).

2) Averbe-se a penhora através do sistema ARISP.

3) Os executados possuem advogados constituído no processo. Então, pela publicação da presente decisão pela imprensa oficial restará intimado acerca da referida constrição judicial, de que foi constituído depositário do referido bem imóvel (CPC, art.841, §1º), bem como de que eventual impugnação deverá ser apresentada no prazo legal.

4) Noticie-se a penhora para o credor fiduciário, Caixa Econômica Federal.

Para tanto, **servirá a presente decisão como ofício**, cabendo ao exequente a impressão, instrução (cópia de fls.191/201 e termos de penhroa) e encaminhamento, comprovando-se em 10 dias.

5) Após cumpridas as determinações supra, manifeste-se a parte exequente em termos de prosseguimento da execução. Em caso de inércia ou silêncio, o processo aguardará no arquivo por provocação de interessado.

Int.

Santo André, 10 de junho de 2019.

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



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

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Digital nº: **0000949-50.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha e outro**

Justiça Gratuita

Em Santo André, aos 11 de junho de 2019, no Cartório da 3ª Vara Cível, do Foro de Santo André, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): *dos direitos* que os executados possuem possui sobre o imóvel localizado na Rua África, 168, B. Utinga, Santo André (matrícula nº 4.245 no 2º RI/SA), do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Wellington Moreira Rocha, CPF nº 293.955.278-97, RG nº 29.212.997-X e Mônica Cubas Rocha, CPF nº 224.643.708-35, RG nº 35.765.747-0. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: **0000949-50.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha e outro**

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):

Providencie o procurador do requerente, endereço eletrônico, para averbação junto ao sistema Arisp.-

Nada Mais. Santo André, 17 de junho de 2019. Eu, ____, Patricia Rossi Neri, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0717/2019, foi disponibilizado na página 855/859 do Diário da Justiça Eletrônico em 19/06/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Jorge Fernandes Laham (OAB 81412/SP)
Sérgio Nascimento (OAB 193758/SP)
Silvia Aparecida Nascimento (OAB 225526/SP)

Teor do ato: "Trata-se de processo em fase de execução por quantia certa, onde o credor pede penhora sobre bem imóvel que afirma ser de propriedade da parte devedora. Acostou a certidão de matrícula respectiva (fls. 194/201), onde consta, inclusive, que referido bem está alienado fiduciariamente junto à Caixa Econômica Federal. Assim sendo: 1) Lavre-se termo de penhora tão somente dos direitos que os executados possuem sobre o imóvel localizado na Rua África, 168, B. Utinga, Santo André (matrícula nº 4.245 no 2º RI/SA), nomeando-os como depositários (CPC, arts.838, 840, II, §2º, 845, §1º). 2) Averbem-se a penhora através do sistema ARISP. 3) Os executados possuem advogados constituído no processo. Então, pela publicação da presente decisão pela imprensa oficial restará intimado acerca da referida constrição judicial, de que foi constituído depositário do referido bem imóvel (CPC, art.841, §1º), bem como de que eventual impugnação deverá ser apresentada no prazo legal. 4) Noticie-se a penhora para o credor fiduciário, Caixa Econômica Federal. Para tanto, servirá a presente decisão como ofício, cabendo ao exequente a impressão, instrução (cópia de fls.191/201 e termos de penhora) e encaminhamento, comprovando-se em 10 dias. 5) Após cumpridas as determinações supra, manifeste-se a parte exequente em termos de prosseguimento da execução. Em caso de inércia ou silêncio, o processo aguardará no arquivo por provocação de interessado."

Santo André, 19 de junho de 2019.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0717/2019, foi disponibilizado na página 855/859 do Diário da Justiça Eletrônico em 19/06/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Jorge Fernandes Laham (OAB 81412/SP)
Sérgio Nascimento (OAB 193758/SP)
Silvia Aparecida Nascimento (OAB 225526/SP)

Teor do ato: "Providencie o procurador do requerente, endereço eletrônico, para averbação junto ao sistema Arisp.-"

Santo André, 19 de junho de 2019.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

=====

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

Processo nº 0000949-50.2019.8.26.0554

MARIA APARECIDA CARDOSO, por seu advogado que esta subscreve, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, que move contra **MONICA CUBAS ROCHA e WELLINGTON MOREIRA ROCHA**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., em atenção ao r. despacho de fls., informar o endereço eletrônico requisitado.

E-mail: jorgef.laham@uol.com.br

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 19 de junho de 2019.

JORGE FERNANDES LAHAM

OAB/SP 81.412

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

=====

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

Processo nº 0000949-50.2019.8.26.0554

MARIA APARECIDA CARDOSO, por seu advogado que esta subscreve, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, que move contra **MONICA CUBAS ROCHA e WELLINGTON MOREIRA ROCHA**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., em atenção ao r. despacho de fls., juntar o protocolo da decisão de fls. 203, item 4, sobre a notícia da penhora para o credor fiduciário, a Caixa Econômica Federal, feito junto à seu departamento jurídico, em São Paulo/SP.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 24 de junho de 2019.

JORGE FERNANDES LAHAM

OAB/SP 81.412



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

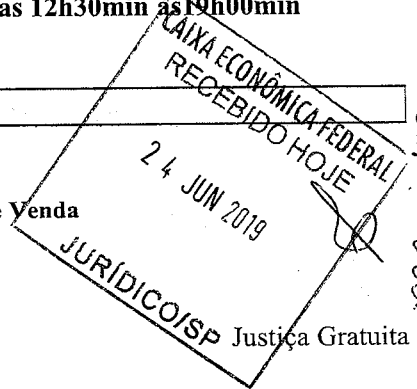
Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11)

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

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000949-50.2019.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha e outro**



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

Vistos.

Trata-se de processo em fase de execução por quantia certa, onde o credor pede penhora sobre bem imóvel que afirma ser de propriedade da parte devedora. Acostou a certidão de matrícula respectiva (fls. 194/201), onde consta, inclusive, que referido bem está alienado fiduciariamente junto à Caixa Econômica Federal.

Assim sendo:

- 1) **Livre-se termo de penhora tão somente dos direitos** que os executados possuem sobre o imóvel localizado na Rua África, 168, B. Utinga, Santo André (matrícula nº 4.245 no 2º RI/SA), nomeando-os como depositários (CPC, arts.838, 840, II, §2º, 845, §1º).
- 2) **Averbe-se a penhora através do sistema ARISP.**
- 3) Os executados possuem advogados constituído no processo. Então, pela publicação da presente decisão pela imprensa oficial restará intimado acerca da referida constrição judicial, de que foi constituído depositário do referido bem imóvel (CPC, art.841, §1º), bem como de que eventual impugnação deverá ser apresentada no prazo legal.
- 4) Noticie-se a penhora para o credor fiduciário, Caixa Econômica Federal. Para tanto, **servirá a presente decisão como ofício**, cabendo ao exequente a impressão, instrução (cópia de fls.191/201 e termos de penhora) e encaminhamento, comprovando-se em 10 dias.
- 5) Após cumpridas as determinações supra, manifeste-se a parte exequente em termos de prosseguimento da execução. Em caso de inércia ou silêncio, o processo aguardará no arquivo por provocação de interessado.

Int.

Santo André, 10 de junho de 2019.

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

Comprovante de Remessa de Penhora

O seu pedido de penhora foi registrado em nosso sistema.

Data da solicitação:	01/07/2019
Solicitante:	PATRICIA ROSSI NERI
Nº do Processo:	100657742-2015
Natureza da Execução:	Execução Civil

Protocolo	Cartório
PH000274421	Santo André - 02º Cartório

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA DOUTA 03ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/ SP.**

**Processo nº. 1006577-42.2015.8.26.0554
Ordinário – 03ª Vara Cível**

WELLINGTON MOREIRA ROCHA e MONICA CUBAS ROCHA, por seu advogado e bastante procurador, nos autos do processo em epígrafe que lhe move **MARIA APARECIDA CARDOSO**, vem, mui respeitosamente, à presença ilustre de V. Exa., **IMPUGNAR A PENHORA QUE RECAIU SOBRE OS DIREITOS DE AQUISIÇÃO QUE POSSUEM sobre SEU ÚNICO IMÓVEL RESIDENCIAL que está alienado à Caixa Econômica Federal e PLEITEAR O RECONHECIMENTO DA IMPENHORABILIDADE DOS DIREITOS sobre IMÓVEL, objeto de Construção Judicial**, com fundamento nos termos dos arts. 1º, inciso III; 5º, Caput e Inciso XXII e 226, todos da Constituição Federal/1988 combinado com os artigos 1º e 3º da Lei Federal nº 8.009/90 e conforme razões abaixo expostas:

Exa., O Imóvel objeto de penhora dos direitos de aquisição por ordem deste E. Juízo, **NÃO FOI DADO EM GARANTIA DE PAGAMENTO**, ao Contrário, **ESTÁ ALIENADO À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** para Garantia da Dívida de Financiamento Contraído pelos Réus, portanto não se aplica ao caso o inciso II do artigo 3º da Lei 8.009/90 – pois o Titular do Crédito é o Agente Fiduciário Caixa Econômica Federal.

O Crédito da Autora Exequente é decorrente de Reconhecimento Judicial da Ação de Cobrança.

O Único contrato formalizado entre as partes, é o “*Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH*”, cuja cópia a Autora anexou aos autos às fls. 23/36, assinado em 15 de Abril de 2014. **No Referido Contrato, a Autora DEU PLENA E IRREVOGÁVEL QUITAÇÃO DA VENDA DO IMÓVEL**, tanto que promoveu a assinatura, outorgando a escritura definitiva da venda e compra aos Réus, com cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade.

O Contrato formalizado entre as partes COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA, é Ato Jurídico Perfeito e Acabado, não permite rescisão e nem discussão dos efeitos de sua formalização, pois foi aceito de forma espontânea e expressa pelas partes.

A venda do imóvel se deu por livre e espontânea vontade da Autora, já que não foi forçada a vender o imóvel aos Réus. E se fez, foi porque concordou e anuiu expressamente com as condições de pagamento, Portanto NÃO PODE A AUTORA PRETENDER PENHORA DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL, sob pena de afrontar os preceitos legais que Protegem o Imóvel Residencial de caráter residencial da Família.

Com efeito, **os Executados IMPUGNAM A PENHORA DE DIREITOS e REQUER SEJA DECLARADA A IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL E DOS DIREITOS DE AQUISIÇÃO** objeto da matrícula nº 4.245 no 2º RI/SA (Rua África, 168, B. Utinga, Santo André), por se tratar de **ÚNICO BEM RESIDENCIAL e Bem de Família**, nos exatos termos do artigo 226 da Constituição Federal/1988 combinado com os artigos 1º e 3º da Lei Federal nº 8.009/90.

O DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA, É BASEADO NO PRINCÍPIO FUNDAMENTAL QUE IMPÕE RESPEITO À DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA, e, portanto, os Direitos de Aquisição do Imóvel, devem ser preservados.

A Exequente deve buscar seus créditos por outros meios, sem atentar contra o Direito Fundamental à Moradia e sem violar o Princípio Constitucional da Dignidade da Pessoa Humana, que devem ser observados e respeitados.

DA ENTIDADE FAMILIAR RESIDENTE NO IMÓVEL

Nobre Julgador, A FAMÍLIA do Executado, composta por sua ex-esposa e seus 03 Filhos – ENTIDADE FAMILIAR, RESIDEM no IMÓVEL, cujos direitos de aquisição foram objeto da construção judicial, desde a aquisição do Mesmo em 15 de Abril de 2014, ou seja, **IMÓVEL RESIDENCIAL e ÚNICO**.

O Imóvel sempre serviu de Moradia aos Executados e Sua Família, portanto considerado **Bem de Família, e totalmente impenhorável, cuja garantia de proteção se estende aos direitos de aquisição**.

Trata-se de ÚNICO IMÓVEL RESIDENCIAL, conforme já comprovado nestes autos. O único Imóvel Residencial é considerado BEM DE FAMÍLIA e Impenhorável.

Em anexo os Executados juntam documentos que comprovam a existência da Entidade Familiar (FAMÍLIA) residente no Imóvel e Junta documentos (Contas de Água e Luz) que comprovam o caráter residencial do Imóvel.

O Estado assegura especial proteção à família (Constituição Federal, artigo 226). O direito à moradia é considerado um dos direitos de personalidade inerente à pessoa humana. Nesta direção, o imóvel ocupado pela família detém características peculiares, dentre elas a impenhorabilidade prevista no artigo 1º da Lei 8.009/90, que estabelece ser impenhorável o bem de família (instituição de origem norte-americana), cujos efeitos se estendem aos Direitos de Aquisição do Imóvel.

Portanto a Penhora dos Direitos de Aquisição que recaiu sobre o ÚNICO IMÓVEL RESIDENCIAL e BEM DE FAMÍLIA, deve ser desconstituída, a fim de preservar o Direito Sagrado à Moradia e o Direito Sagrado à Dignidade da Pessoa Humana.

II – DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS DO PEDIDO

DA IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA e DOS DIREITOS DE AQUISIÇÃO

Exa., o Bem Imóvel Residencial de propriedade dos Executados, objeto da matrícula nº 4.245 no 2º RI/SA, cujos direitos de aquisição estão sendo alvo da pretensa penhora pela Exequente, **é o imóvel que SEMPRE SERVIU DE RESIDÊNCIA à Entidade Familiar, PORTANTO TOTALMENTE**

IMPENHORÁVEL, por ser considerado BEM DE FAMÍLIA, e que não pode ser objeto de penhora para pagamento de dívidas, sob pena de afrontar os princípios constitucionais que protegem o Bem Imóvel Familiar, e afrontar aos princípios da Dignidade Humana.

A Penhora dos direitos de aquisição do Imóvel afronta as disposições dos arts. 1º, 3º e 5º da Lei nº 8.009/1990, tendo em vista que os direitos do devedor fiduciante sobre o imóvel, objeto do contrato de alienação fiduciária em garantia, não podem ser penhorados, por ser considerado como bem de família.

Apesar de os Executados serem o depositário e ter a posse direta do Imóvel, **trata-se de única morada**, de modo que não é bem hábil para garantir a presente execução. Deve ser ponderado que se o objetivo do contrato de alienação fiduciária, é justamente a consolidação da propriedade plena em seu favor, é inteiramente desarrazoado admitir penhora sobre correlatos direitos do devedor, atrelados a tal imóvel.

Com efeito, merece proteção legal o direito que o devedor fiduciante tem sobre o imóvel alienado fiduciariamente e utilizado para sua moradia e de sua família.

De acordo com a **Lei nº 9.514/1997**, "*(...) a alienação fiduciária é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel*" (art. 22, caput). *Como consequência, ocorre o "desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel"* (art. 23, parágrafo único). Resolve-se o negócio com pagamento integral da dívida garantida.

Segundo o **art. 1º, caput, da Lei nº 8.009/1990**, "**O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam**" (grifou-se), ressalvadas as hipóteses previstas em lei.

Para a aplicação da regra de impenhorabilidade do bem de família, a lei exige, em regra, que a propriedade pertença ao casal ou à entidade familiar, pois o legislador utilizou o termo "**imóvel residencial próprio**".

A partir da interpretação literal da Lei nº 8.099/1990, **ÁLVARO VILLAÇA AZEVEDO** leciona que "***um dos requisitos a que se constitua, em bem de família, esse mesmo imóvel é que deva ser de propriedade do casal, ou da entidade familiar, diz o dispositivo legal sob estudo***" (*Bem de família* - 4ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999, pág. 159-160). Com idêntico raciocínio é a doutrina de **LUIZ RODRIGUES WAMBIER**, in *Hipóteses peculiares da aplicação da Lei nº 8.009/1990* (São Paulo: *Revista dos Tribunais*, 1995, pág. 161).

Por sua vez, **LUIZ GUILHERME MARINONI**, alicerçado nos propósitos sociais tutelados pela Lei nº 8.099/1990, afirma que a proteção da impenhorabilidade também visa proteger a posse da família sobre o imóvel utilizado para a sua moradia, ainda que não tenha o título de propriedade:

"(...) É claro que a Lei 8.009, de 29 de março de 1990, ao referir-se ao imóvel residencial próprio da entidade familiar, não deixou de abranger a posse da família sobre o bem que lhe serve de residência. Ora, a lei visa salvaguardar a 'moradia' da família, não importando, por óbvio, se o imóvel que concretiza a 'moradia' é de 'propriedade' da família. Essa interpretação, aliás, somente reforça os propósitos - eminentes sociais - da própria lei." (Considerações acerca dos embargos de terceiro possuidor à penhora e da impossibilidade de expropriação do bem de família já penhorado quando da edição da Lei n. 8.009/90. Jurisprudência Brasileira: Curitiba, ano 8, n. 6, págs. 59-62, 1992)

Na mesma esteira, confirmam-se as seguintes lições doutrinárias:

"(...) 'In casu', deve prevalecer a interpretação que melhor atenda ao objetivo da legislação em questão, qual seja, o resguardo da moradia onde reside o conjunto familiar, independentemente da natureza do título da ocupação, se propriedade ou posse, pois o benefício patrimonial daí decorrente é mera consequência, e não sua finalidade precípua." (SANTOS, Marcione Pereira dos. Bem de família: voluntário e legal. São Paulo: Saraiva, 2003, pág. 191 - grifou-se)

"(...) Mas não só a propriedade é protegida pela impenhorabilidade legal; também a posse é abrangida pelo benefício. (...) A expressão 'imóvel

residencial próprio', vale dizer, compreende também o imóvel que está sendo adquirido, desde que incontroverso e devidamente registrado o compromisso de compra e venda." (VASCONCELOS, Rita de Cássia Corrêa. *A impenhorabilidade do bem de família e as novas entidades familiares*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002, pág. 48)

Nesse contexto, a exegese que melhor representa o objetivo legal compreende que a expressão "**imóvel residencial próprio**" engloba a posse advinda de contrato celebrado com a finalidade de transmissão da propriedade, a exemplo do compromisso de compra e venda ou de financiamento de imóvel para fins de moradia. Isso porque não se pode perder de vista que a proteção abrange o imóvel em fase de aquisição, sob pena de impedir que o devedor adquira o bem necessário à habitação da entidade familiar.

Sobre o tema, a Quarta Turma do STJ já se pronunciou no seguinte sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NÃO VINCULADO AO OBJETO DA AÇÃO. PENHORA SOBRE OS DIREITOS ADVINDOS DO PACTO AVENÇADO. IMPENHORABILIDADE AFASTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM POR AUSÊNCIA DE REGISTRO DO DOMÍNIO. POSSIBILIDADE DE SE CONSIDERAR COMO BEM DE FAMÍLIA OS DIREITOS ADVINDOS DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, DESDE QUE VERIFICADOS OS REQUISITOS PARA TANTO, DENTRE OS QUAIS NÃO SE INSERE O REGISTRO DO DOMÍNIO. RETORNO DOS AUTOS À CORTE ESTADUAL PARA QUE PROSSIGA NO EXAME DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS À CONFIGURAÇÃO DO BEM DE FAMÍLIA. AGRAVO REGIMENTAL PROVIDO. 1. A ausência de registro de domínio não impede a realização de penhora dos direitos decorrentes do compromisso de compra e venda de imóvel (art. 655, XI, do CPC - penhora de outros direitos). Partindo dessa premissa, não há como considerar impossível a

impenhorabilidade desses direitos, por falta de registro de domínio. 2. Afastado tal óbice, torna-se necessário o retorno dos autos à Corte estadual para que prossiga no exame dos requisitos necessários à configuração do bem de família. 3. Agravo regimental provido." (AgRg no REsp 512.011/SP, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 17/3/2011, DJe 23/3/2011 - grifou-se)

Há doutrina com idêntico raciocínio:

"(...) Embora não tenham a posição de propriedade plena, os direitos pertinentes ao compromisso de venda e compra de imóvel (arts. 1.417 e 1.418 do CC) residencial familiar e outros contratos de financiamento da casa de moradia somente serão apreendidos judicialmente na execução que se promover pelo crédito do promitente vendedor, do incorporador ou do financiador da casa própria, na forma do inciso II do art. 3º da Lei n. 8.009/90. Outro tipo de dívida, alheio à aquisição da habitação, exclui da execução este bem de família." (CREDIE, Ricardo Arcoverde. *Bem de família - teoria e prática*. São Paulo, Editora Saraiva, 2004, pág. 51)

No caso, trata-se de contrato de alienação fiduciária em garantia, no qual, havendo a quitação integral da dívida, o devedor fiduciante consolidará a propriedade para si (art. 25, caput, da Lei nº 9.514/1997). **Assim, havendo a expectativa da aquisição do domínio, deve prevalecer a regra de impenhorabilidade.**

Portanto, coberto encontra-se pelo manto da impenhorabilidade os direitos de aquisição do imóvel em questão - imóvel residencial da Matrícula nº 4.245 no 2º RI/SA.

"A lei Federal nº 8.009/90 merece interpretação ampliativa, conferindo proteção não apenas ao "imóvel do casal", mas

à entidade familiar como um todo, protegendo e conferindo legitimidade a todos aqueles que residam no imóvel e que sejam integrantes da entidade familiar para se insurgir contra a sua penhora" (RSTJ 156/282).

A Terceira Turma do STJ, já decidiu que o Bem Imóvel Residencial, onde reside o Executado e sua Família **É TOTALMENTE IMPENHORÁVEL**, considerando que a impenhorabilidade do bem de família visa resguardar o sentido amplo de entidade familiar.

Para o relator do recurso no STJ, Ministro **VILLAS BOAS CUEVA**, a jurisprudência do STJ vem há tempos entendendo que a impenhorabilidade prevista na Lei Federal nº 8.009 não se destina a proteger a família em sentido estrito, mas, sim, **a resguardar o direito fundamental à moradia, com base no princípio da dignidade da pessoa humana**. Segundo ele, o intuito da norma não é proteger o devedor contra suas dívidas, tornando seus bens impenhoráveis, **mas garantir a proteção da entidade familiar no seu conceito mais amplo**.

O Eminentíssimo Ministro **VILLAS BOAS CUEVA** decidiu que: ***"Firme em tal pensamento, esta Corte passou a abrigar também o imóvel de viúva sem filhos, de irmãos solteiros e até de pessoas separadas judicialmente, permitindo, neste caso, a pluralidade de bens protegidos pela Lei 8.009"***, afirmou o relator. ***"O conceito de entidade familiar deve ser entendido à luz das alterações sociais que atingiram o direito de família"***, diz o Ministro.

A ilegalidade da penhora constitui matéria de ordem pública.

Cabe ao Estado assegurar o direito à dignidade da pessoa humana (art. 1º, inciso III, CF/88) e o direito social à moradia (art. 6º, CF/88), e estes consistem em proteger a vida digna quanto à moradia e sobrevivência. De acordo com **MORAES**:

"O Estado deverá garantir esse direito a um nível adequado com a condição humana respeitando os princípios fundamentais da cidadania, dignidade da pessoa humana e valores sociais do trabalho e da livre iniciativa;" (MORAES, Alexandre de. *Direitos Humanos Fundamentais*. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2000. P.87.)
(grifos nossos)

A Constituição Federal de 1988 traz como fundamentos da República Federativa do Brasil e conseqüentemente, do Estado Democrático de Direito, **a dignidade da pessoa humana**.

É o que dispõe o art. 1º, III da Constituição Federal:

“A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

III – a dignidade da pessoa humana.”

O princípio da dignidade da pessoa humana é um valor moral e espiritual inerente à pessoa, ou seja, todo ser humano é dotado desse preceito, e tal constitui o princípio máximo do estado democrático de direito. Está elencado no rol de direitos fundamentais da Constituição Brasileira de 1988.

A dignidade da pessoa humana abrange uma diversidade de valores existentes na sociedade. Trata-se de um conceito adequável a realidade e a modernização da sociedade, devendo estar em conluio com a evolução e as tendências modernas das necessidades do ser humano. Desta forma, preceitua **INGO WOLFGANG SARLET** ao conceituar a dignidade da pessoa humana:

[...] temos por dignidade da pessoa humana a qualidade intrínseca e distintiva de cada ser humano que o faz merecedor do mesmo respeito e consideração por parte do Estado e da comunidade, implicando, neste sentido, um complexo de direitos e deveres fundamentais que asseguram a pessoa tanto contra todo e qualquer ato de cunho degradante e desumano, como venham a lhe garantir as condições existenciais mínimas para uma vida saudável, além de propiciar e promover sua participação ativa e co-responsável nos destinos da própria existência e da vida em comunhão com os demais seres humanos.” [SARLET, Ingo Wolfgang. Dignidade da Pessoa Humana e Direitos Fundamentais na Constituição Federal de 1988. 5. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2007. p.62]

É relevante referir que o reconhecimento da dignidade se faz inerente a todos os membros da família humana e de seus direitos iguais e inalienáveis, é o fundamento da liberdade, da justiça, da paz e do desenvolvimento social.

Aliado ao conceito constitucional de proteção à dignidade da pessoa humana, o Estado deve proteger também o “direito à moradia”.

O direito à moradia digna foi reconhecido e implantado como pressuposto para a dignidade da pessoa humana, desde 1948, com a Declaração Universal dos Direitos Humanos e, foi recepcionado e propagado na Constituição Federal de 1988, por advento da Emenda Constitucional nº 26/00, em seu **artigo 6º, caput.**: "**São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.**"

Considerando que os direitos sociais estão na esteira dos direitos fundamentais do ser humano, tem-se, como decorrência, que eles subordinam-se à **regra da auto-aplicabilidade, ou seja, aplicação imediata conforme preceitua o artigo 5º, § 1º da Constituição Federal.**

Portanto, a penhora dos Direitos de Aquisição efetivada sobre o único imóvel residencial do Executado é nula de pleno direito por afrontar o artigo 1º. Da Lei Federal nº 8.009/90, tendo em vista tratar-se de imóvel residencial e Bem de Família, devendo o Estado, proteger a família e resguardar o direito fundamental à moradia, com base no princípio da dignidade da pessoa humana e garantir a proteção da entidade familiar no seu conceito mais amplo.

Ante o exposto, ao final, o Executado requer se digne V. Exa., em **declarar insubsistente a penhora efetivada e ordenar o seu cancelamento**, oficiando ao Cartório de Registro de Imóveis para que cancele a penhora de direitos efetivada na matrícula nº 4.245 no 2º RI/SA, o que se requer por ser extremamente de Direito.

DA IMPENHORABILIDADE DO ÚNICO IMÓVEL RESIDENCIAL/ BEM DE FAMÍLIA

O Estado assegura especial proteção à família (Constituição Federal, artigo 226). O direito à moradia é considerado um dos direitos de personalidade inerente à pessoa humana. Nesta direção, o imóvel ocupado pela família detém características peculiares, dentre elas a impenhorabilidade prevista no artigo 1º da Lei 8.009/90, que estabelece ser impenhorável o bem de família (instituição de origem norte-americana).

Segundo as lições de **ÁLVARO VILLAÇA AZEVEDO**

(apud GONÇALVES, 2011 p.581- AZEVEDO, Álvaro Villaça. Bem de Família Internacional – necessidade de unificação. Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. São Paulo: EDUSP, 2007.) **“o bem de família é um meio de garantir um asilo à família, tornando-se o imóvel onde ela se instala domicílio impenhorável e inalienável, enquanto forem vivos os cônjuges e até que os filhos completem sua maioria”.**

A instituição do bem de família, segundo **CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA** (2004, p.557-8 - PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil. Atualização de Tânia Pereira da Silva. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, v. 5) **“é uma forma da afetação de bens a um destino especial que é ser a residência da família, e, enquanto for, é impenhorável por dívidas posteriores à sua constituição, salvo as provenientes de impostos devidos pelo próprio prédio”.**

O bem de família pode ser conceituado como o imóvel utilizado como residência da entidade familiar, decorrente de casamento, união estável, entidade monoparental, ou entidade de outra origem, protegido por previsão legal específica. A impenhorabilidade é o elemento fundamental do instituto do Bem de Família, sendo o bem resguardado contra execução por dívidas (em regra). Na realidade jurídica nacional faz-se interpretação extensiva da proteção da moradia para atingir o imóvel onde reside pessoa solteira, separada ou viúva (Súmula 364 do STJ).

Para a validade de toda e qualquer penhora realizada em qualquer Execução, necessário que seja efetivada sobre bem penhorável, sob pena de ofensa ao **art. 1º, da Lei nº 8.009/1990**, que assim dispõe, *“in verbis”*:

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

Parágrafo único. A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados.”

(grifo nosso)

Necessário não se perder de vista, também, o teor do inciso II, do art. 833, do NCPC, que declara impenhorável os bens que guarnecem a residência, nos seguintes termos, “*in verbis*”:

“Art. 833. São impenhoráveis:

(...)

II – os móveis, pertences e utilidades domésticas que guarnecem a residência do executado, salvo os de elevado valor ou que ultrapassem as necessidades comuns correspondentes a um médio padrão de vida;”

(grifo nosso)

O legislador pátrio trouxe assim, por intermédio da referida Lei Federal nº 8.009/90, proteção ao devedor e, conseqüentemente, à sua família, inspirado fundamentalmente no **princípio da dignidade da pessoa humana**, instituído por cláusula pétrea em nossa Constituição Federal. O espírito da norma foi conferir ao devedor e seus familiares o mínimo de dignidade, ao tomar como impenhorável sua moradia.

Em síntese, para que se constitua bem de família é necessário que o imóvel seja de propriedade do casal ou da entidade familiar e que a família nele resida. Não é imprescindível, contudo, seja o único bem do devedor, mas que seja o único destinado à moradia familiar. Preenchidos estes requisitos, impõe-se o reconhecimento da impenhorabilidade do bem, e por consequência, o levantamento do gravame judicial (penhora). A impenhorabilidade prevista na lei seria então estendida contra débitos trabalhistas, fiscais e de execução civil.

Aliás, a jurisprudência, em especial advinda de decisões do Superior Tribunal de Justiça (STJ), vem entendendo, por analogia, pela extensão desta proteção também ao imóvel objeto de aval dado em garantia de determinada dívida, desde que se trate de imóvel único e destinado à moradia do casal ou de entidade familiar (e ainda que a moradia seja destinada a uma única pessoa).

E ainda de acordo com **CRISTIANO CHAVES e NELSON ROSENVALD** (2013 p. 945 - FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Direito de Família. 5 ed. Rio de Janeiro: Editora *Juspodum*, 2013): **“esse regime protetivo do bem de família ganha contornos ainda mais nítidos com a regra constitucional da garantia do domicílio como um direito social (CF, art. 6º), passando a decorrer da própria afirmação do patrimônio mínimo da pessoa humana.”**

O princípio da dignidade da pessoa humana é princípio fundamental da República Federativa do Brasil e o bem de família legal existe em nosso ordenamento para assegurar à pessoa um mínimo de direitos patrimoniais, para que viva com dignidade.

O requisito "morar no imóvel" foi mitigado pelo STJ, com a edição da súmula 486 que nos traz a seguinte redação: "**Único imóvel residencial alugado a terceiros é impenhorável, desde que a renda obtida com o aluguel seja para subsistência do proprietário**".

Por fim, cumpre registrar que estão presentes os requisitos mínimos do beneplácito da Lei Federal nº. 8.009, de 1990. Assim, "*contrario sensu*", tendo sido realizada a penhora, esta se efetivou sobre bem imóvel absolutamente impenhorável, sendo certo que o ato de constrição é nulo de pleno direito.

O texto legal dispõe que "**para os efeitos de impenhorabilidade, de que trata esta lei, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente**" (art. 5º, da Lei 8.009, de 1990). Inexiste, porém, obstáculo ao reconhecimento da impenhorabilidade da residência familiar se existentes outros bens em nome dos devedores cf. art. 5º, parágrafo único.

Conclui-se pela possibilidade da proteção da Lei Federal nº 8.009, de 1990, ao bem habitado em caráter permanente pelo Executado, cuja existência de outros bens não elide a aplicação do bem de família.

Para corroborar, transcrevemos os excertos do C. Superior Tribunal de Justiça:

"EMBARGOS DO DEVEDOR. PENHORA. **BEM DE FAMÍLIA. PROVA DE QUE O IMÓVEL PENHORADO É O ÚNICO DE PROPRIEDADE DO DEVEDOR. DESNECESSIDADE.** [...] 1. Para que seja reconhecida a impenhorabilidade do bem de família (Lei 8.009/90), não é necessária a prova de que o imóvel em que reside a família do devedor é o único. Isso não significa, todavia, que os outros imóveis que porventura o devedor possua não possam ser penhorados no processo de execução.[...]" (REsp 325.907/PR, Rel. Min. **JOSE DELGADO**, DJ de 24/9/2001).

"Processual Civil. Civil. Recurso Especial. Bem de família. Propriedade de mais de um imóvel. Residência. - **É possível considerar impenhorável o imóvel que não é o único de propriedade da família, mas que serve de efetiva residência.** - Recurso especial provido." (RESP 435.357/SP, Rel. Min. NANCY ANFRIGHI, DJ de 3/2/2003).

“É possível considerar impenhorável o imóvel que não é o único de propriedade da família, mas que serve de efetiva residência” (REsp nº 650831/RS, 3ª Turma, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI).

(Grifos nossos)

Incontestável a residência no imóvel, cujos direitos de aquisição foram constrictos por decisão deste E. Juízo, Conclui-se pela possibilidade da proteção da Lei Federal nº 8.009, de 1990, aos bens habitados em caráter permanente pelo Executado e sua Família.

Neste sentido é farta a jurisprudência do E. STJ, como se denota dos vv. acórdãos, cujas ementas abaixo se transcreve:

A) STJ, REsp. nº 640.703-PR, reg. nº 2004/0019681-7, 1ª T., rel. Min. TEORI ALBINO ZAVASCKI, j. em 15/09/2005, DJ de 26/09/2005 pg. 192, REJ do STJ documento nº 578907, Inteiro Teor do Acórdão:

“Ementa

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À ARREMATÇÃO. ART. 535 DO CPC. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA.

1. Não viola o artigo 535 do CPC, nem importa negativa de prestação jurisdicional, o acórdão que, mesmo sem ter examinado individualmente cada um dos argumentos trazidos pelo vencido, adotou, entretanto, fundamentação suficiente para decidir de modo integral a controvérsia posta.

2. **“A impenhorabilidade do bem de família é questão de ordem pública e pode ser argüida até o fim da execução, mesmo sem o ajuizamento de embargos do devedor”** (REsp 222823/SP, 3ª T.,

Ministro Humberto Gomes de Barros, DJ de 06.12.2004).

3. Recurso especial a que se dá provimento.”

B) STJ, REsp. nº 222.823-SP, reg. nº 1999/0061903-0, 3ª T., rel. Min. HUMBERTO GOMES DE BARROS, j. em 16/11/2004, DJ de 06/12/2004 pg. 281, REJ do STJ documento nº 512887, Inteiro Teor do Acórdão:

“Ementa

CIVIL – BEM DE FAMÍLIA – QUESTÃO DE ORDEM PÚBLICA – SÚMULA 7 – DEVEDOR SOLITÁRIO – CONFIGURAÇÃO POSSIBILIDADE.

– A impenhorabilidade do bem de família é questão de ordem pública pode ser argüida até o fim da execução, mesmo sem o ajuizamento de embargos do devedor.

– A revisão da destinação familiar do imóvel penhorado implica reexame de prova, que não se admite, nessa instância, pela incidência da Súmula 7.

– É impenhorável, por efeito do preceito contido no Art. 1º da Lei 8.009/90, o imóvel em que reside, sozinho, o devedor celibatário.”

C) STJ, REsp. nº 656.180-PR, reg. nº 2004/0052324-7 , 4ª T., rel. Min. ALDIR PASSARINHO JUNIOR, j. em 16/03/2006, DJ de 17/04/2006 pg. 200, REJ do STJ documento nº 614102 Inteiro Teor do Acórdão:

“Ementa

PROCESSUAL CIVIL. ACÓRDÃO. NULIDADE NÃO CONFIGURADA. EXECUÇÃO. **ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE. BEM DE FAMÍLIA. LEI N. 8.009/90.** SUCUMBÊNCIA. RESISTÊNCIA AO PEDIDO. CONDENAÇÃO DEVIDA.

I. Não é nulo o acórdão estadual que enfrenta as questões essenciais à solução da lide, apenas com conclusão contrária à parte.

II. Sendo possível alegar-se a impenhorabilidade de bem de família por simples petição nos autos, a oposição, em seu lugar, de embargos, pode não necessariamente acarretar a condenação do embargado ao pagamento da verba sucumbencial, se este de pronto anui com o levantamento da constringão, inclusive porque, na espécie, a penhora era anterior à Lei n. 8.009/90, que instituiu a regra protetiva.

III. Todavia, se, ao inverso, como no caso dos autos, o credor embargado resiste ao pedido de exclusão da penhora, apresentando impugnações de várias espécies, em preliminares e mérito, dando causa ao prosseguimento da lide, a sua derrota atrai a condenação ao pagamento das custas e honorários advocatícios.

IV. Recurso especial não conhecido.”

D) STJ, REsp. nº 467.246-RS, reg. nº 2002/0124644-7, 4ª T., rel. Min. **ALDIR PASSARINHO JUNIOR**, j. em 08/04/2003, DJ de 12/08/2003 pg. 236, RNDJ 46/116, **REJ do STJ** documento nº 402472 Inteiro Teor do Acórdão:

“*Ementa*

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. **IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. POSSIBILIDADE DE SER ARGÜIDA EM EMBARGOS À ARREMATAÇÃO. PRECLUSÃO INEXISTENTE. CUSTEIO DE DESPESAS PELO EXECUTADO. LEI N. 8.009/90. CPC, ART. 746.**

I. A impenhorabilidade de imóvel como bem de família, por constituir proteção de ordem pública instituída pela Lei n. 8.009/90, pode ser argüida até mesmo em fase de embargos à arrematação,

arcando, no entanto, o executado, com todas as custas e despesas decorrentes da praça ou leilão, inclusive editais e comissão de leiloeiro.

II. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.”

(grifo nosso)

Assim, em se tratando de penhora nula, por ter sido efetivada sobre bem imóvel absolutamente impenhorável, tal vício pode ser alegado por simples petição, face os termos da legislação e da jurisprudência retro mencionadas.

Portanto, coberto encontra-se pelo manto da impenhorabilidade o imóvel em questão estendida sua proteção legal aos direitos de aquisição pelo Contrato de Alienação Fiduciária.

O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que o fim teleológico da Lei nº 8.009/1990 não é proteger um grupo de pessoas, mas a pessoa: **a sua dignidade e o direito constitucional à moradia.**

Neste sentido:

PROCESSUAL CIVIL **BEM DE FAMÍLIA.**

IMPENHORABILIDADE. IMÓVEL QUE SERVE DE RESIDÊNCIA À FAMÍLIA. I. É impenhorável, consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o único imóvel de propriedade do devedor, ainda que esteja alugado, **bem como o imóvel utilizado como residência da família**, ainda que não seja o único bem de propriedade do devedor. 2. *In casu*, os recorridos lograram provar que o imóvel em questão serve de residência à família, consoante infere-se da sentença de primeiro grau, gerando a aplicação inafastável do disposto na Lei n. 8.009/90, revestindo-se de impenhorabilidade (STJ, REsp n. 574.050 do Rio Grande do Sul, rel Min. **LUIZ FUX**, j. em 11-5-2004, DJ de 31-5-2004, p.214)". (grifos nossos)

E ainda, julgados do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que navega pelas mesmas águas:

"Agravos de instrumento - **Bem de família Comprovação nos autos de que é a única propriedade, onde, inclusive, reside a família - Impossibilidade de constrição judicial**, mesmo com o reconhecimento da responsabilidade do sócio-gerente (art. 135 CTN), *ex vi legis*'. - Nega-se provimento ao recurso." (Agravos de Instrumento nº 664.303-5/4, rel. Des. **RICARDO ANAFE**, j. 19.7.2007).

"EXECUÇÃO FISCAL - **IMÓVEL - PENHORA - IMPOSSIBILIDADE - BEM IMPENHORÁVEL** - Tratando-se do único bem do executado, no qual ele reside com sua companheira, o mesmo é considerado bem de família, conforme iterativa jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Inteligência da Lei n.º 8.009, de 29.3.1990, art. 1º, caput. Decisão cassada. Recurso provido. (Apelação Cível nº 377.973.5/3, rel. Des. **XAVIER DE AQUINO** J. 28.6.2007).

"Ação de despejo por falta de pagamento. **Cumprimento de Sentença**. Penhora de imóvel onde reside o executado (locatário) sob fundamento de não ter sido demonstrado que o imóvel penhorado é o

único de sua propriedade. Impossibilidade. Prova negativa. Ônus que compete ao credor. **Declaração de residência que se presume verdadeira a teor do disposto no art. 1º da Lei nº 7115/83. Ampla documentação demonstrando que o imóvel penhorado é utilizado pelo executado e sua família para fins residenciais.** Recurso provido." (TJSP, A.I. 2049881-24.2014.8.26.0000 30ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **ANDRADE NETO**, j. 05/11/2014). (Grifos nossos)

A hipótese dos autos se adequa perfeitamente à previsão da Lei.

Forçoso reconhecer então que os direitos de aquisição do imóvel constricto se trata de moradia do Executado e sua Família, estando acobertado pela manto da impenhorabilidade.

Portanto, evidencia-se que os Executados merecem a tutela legal da referida lei protetiva, devendo ser proclamado a impenhorabilidade dos Direitos de Aquisição do Bem imóvel residencial, e por consequência, determinar o levantamento de qualquer penhora incidente sobre o imóvel e seus direitos de aquisição.

DOS PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS DO STJ – IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA

Ter casa própria é uma conquista protegida por lei. Há pouco mais de duas décadas, a definição do chamado bem de família vem sendo examinada pelo Judiciário a partir da Lei n. 8.009/1990, que passou a resguardar o imóvel residencial próprio da entidade familiar nos processos de penhora. A ideia é proteger a família, visando defender o ambiente material em que vivem seus membros.

Nessa linha, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem firmado jurisprudência que pacifica o entendimento sobre situações não previstas expressamente na lei, mas que são constantes na vida dos brasileiros. Imóvel habitado por irmão do dono ou por pessoa separada, único imóvel alugado, penhorabilidade dos móveis dentro do imóvel impenhorável... Seja qual for a hipótese, o Tribunal da Cidadania aplica a lei tendo em vista os fins sociais a que ela se destina.

Sob esse enfoque, a lei do bem de família visa a preservar o devedor do constrangimento do despejo que o relegue ao desabrigo.

Sequer a renúncia ao bem de família, não deve ser permitida, sob pena de autorizar ao credor, valendo-se de sua condição e para compelir o devedor ao pagamento, o exercício de seu direito contra princípios basilares do ordenamento jurídico. Seria permitir, por vias transversas, a execução de forma mais onerosa ao devedor; seria conceder a qualquer pessoa o direito de burlar princípios de ordem pública.

Esse entendimento também é perfilhado por outros julgados:

“A proteção legal conferida ao bem de família pela Lei n. 8.009/1990 não pode ser afastada por renúncia do devedor ao privilégio, pois é princípio de ordem pública, prevalente sobre a vontade manifestada. Incidência da Súmula n. 168/STJ.”
(AgRg nos EREsp 888.654/ES, Rel. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/03/2011, DJe 18/03/2011)

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. RENÚNCIA. PRECEDENTES - Não perde o benefício da impenhorabilidade quem indica bem de família à penhora, pois a proteção da Lei 8.009/90 não tem por alvo o devedor, mas a entidade familiar, que goza de amparo especial da Carta Magna. Agravo regimental a que se nega provimento.” (AgRg no Ag 426.422/PR, Rel. Ministro **PAULO FURTADO** (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/BA), TERCEIRA TURMA, julgado em 27/10/2009, DJe 12/11/2009)

“PROCESSO CIVIL E TRIBUTÁRIO – EXECUÇÃO FISCAL - LEI 8.009/90 - BEM DE FAMÍLIA - IMPENHORABILIDADE ABSOLUTA - RENÚNCIA: IMPOSSIBILIDADE. 1. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que o bem de família é absolutamente impenhorável. A Lei 8.009/90 é norma de ordem pública, tendo como escopo dar segurança à família, e não o direito à propriedade. Por isso, não

é possível haver renúncia pelo proprietário. 2. Recurso especial não provido." (REsp 828.375/RS, Rel. Ministra **ELIANA CALMON**, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/12/2008, DJe 17/02/2009)

"PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. **IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. PROVA DE QUE O IMÓVEL PENHORADO É O ÚNICO DE PROPRIEDADE DO DEVEDOR. DESNECESSIDADE.** EXCEÇÃO DO ART. 3º, V, DA LEI 8.009/90. INAPLICABILIDADE. DÍVIDA DE TERCEIRO. PESSOA JURÍDICA. IMPOSSIBILIDADE DE PRESUNÇÃO DE QUE A DÍVIDA FORA CONTRAÍDA EM FAVOR DA ENTIDADE FAMILIAR. PRECEDENTES. RECURSO PROVIDO.

1. Para que seja reconhecida a impenhorabilidade do bem de família, não é necessária a prova de que o imóvel em que reside a família do devedor é o único de sua propriedade.

2. Não se pode presumir que a garantia tenha sido dada em benefício da família, para, assim, afastar a impenhorabilidade do bem com base no art. 3º, V, da Lei 8.009/90.

3. Somente é admissível a penhora do bem de família hipotecado quando a garantia foi prestada em benefício da própria entidade familiar, e não para assegurar empréstimo obtido por terceiro.

4. Na hipótese dos autos, a hipoteca foi dada em garantia de dívida de terceiro, sociedade empresária, a qual celebrou contrato de mútuo com o banco. Desse modo, a garantia da hipoteca, cujo objeto era o imóvel residencial dos ora recorrentes, foi feita em favor da pessoa jurídica, e não em benefício próprio dos titulares ou de sua família, ainda que únicos sócios da empresa, o que afasta a exceção à impenhorabilidade do bem de família prevista no inciso V do art. 3º da Lei 8.009/90.

5. Recurso especial conhecido e provido" (REsp. Nº. 988.915-SP, rel. Min. **RAUL ARAÚJO**, julgado em 15.05.2012 - (grifos nossos)

Enfim, não se cuidando das hipóteses em que a própria lei permite a renúncia ao bem de família, inválida a garantia, não cabendo penhora de bem protegido pela Lei nº 8.009/90.

Com efeito, a Determinação de Penhora que recaiu sobre os Direitos de Aquisição do único Imóvel Residencial dos Executados não encontra amparo legal, quando se pleiteia a Proteção Legal de Impenhorabilidade de Imóvel que é e sempre serviu de Moradia para o Executado e sua Família.

Desta forma, prequestiona-se a lesão aos princípios constitucionais da igualdade e da função social da propriedade, bem como, ao direito fundamental da moradia e o Princípio da Dignidade Humana.

III - DOS PEDIDOS

Posto isto, sem dispensar os doutos suprimentos deste E. Juízo, **os Executados requerem se digne V. Exa.:**

A) "*in limine*" e "*inaudita altera pars*", com fundamento no art. 300, do NCPC, **deferir a concessão de Antecipação da Tutela** para evitar prejuízos ao Executado e sua Família, **determinar a suspensão da Penhora que recaiu sobre os direitos de aquisição do único Bem Imóvel Residencial - Bem de Família INDIVISÍVEL e IMPENHORÁVEL**, em conformidade com o Precedente jurisprudencial do STJ: "**A impenhorabilidade do bem de família é matéria de ordem pública que não pode, nem mesmo, ser objeto de renúncia por parte do devedor executado, já que o interesse tutelado pelo ordenamento jurídico não é do devedor, mas da entidade familiar, que detém, com a Carta Política de 1988, estatura constitucional. Precedentes. Ausência de contrariedade ao art. 512 do CPC.**" (REsp 1.059.805/RS, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 26/08/2008, DJe 02/10/2008); e "**tratando-se de impenhorabilidade absoluta, a questão do bem de família pode ser alegada a qualquer tempo, até mesmo por simples requerimento no processo de execução**" (REsp nº 1.039.182/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, DJe 26/9/2008 - grifou-se).;

B) no **mérito**, com fundamento nos termos dos **arts. 1º, inciso III;**

5º, Caput e Inciso XXII e 226, todos da Constituição Federal/1988 combinado com os artigos 1º e 3º da Lei Federal nº 8.009/90, ACOLHER A PRESENTE IMPUGNAÇÃO para DECLARAR E RECONHECER A IMPENHORABILIDADE DOS DIREITOS DE AQUISIÇÃO do ÚNICO IMÓVEL RESIDENCIAL DO EXECUTADO - BEM DE FAMÍLIA, para o fim de desconstituir a PENHORA do bem constricto, proclamando a impenhorabilidade dos direitos de aquisição do imóvel e determinar a lavratura de termo de levantamento de penhora, tudo em conformidade com os Precedentes Jurisprudenciais do STJ:

B.1) “PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. PROVA DE QUE O IMÓVEL PENHORADO É O ÚNICO DE PROPRIEDADE DO DEVEDOR. DESNECESSIDADE. EXCEÇÃO DO ART. 3º, V, DA LEI 8.009/90. INAPLICABILIDADE. DÍVIDA DE TERCEIRO. PESSOA JURÍDICA. IMPOSSIBILIDADE DE PRESUNÇÃO DE QUE A DÍVIDA FORA CONTRAÍDA EM FAVOR DA ENTIDADE FAMILIAR. PRECEDENTES. RECURSO PROVIDO. 1. Para que seja reconhecida a impenhorabilidade do bem de família, não é necessária a prova de que o imóvel em que reside a família do devedor é o único de sua propriedade. 2. Não se pode presumir que a garantia tenha sido dada em benefício da família, para, assim, afastar a impenhorabilidade do bem com base no art. 3º, V, da Lei 8.009/90. 3. Somente é admissível a penhora do bem de família hipotecado quando a garantia foi prestada em benefício da própria entidade familiar, e não para assegurar empréstimo obtido por terceiro. 4. Na hipótese dos autos, a hipoteca foi dada em garantia de dívida de terceiro, sociedade empresária, a qual celebrou contrato de mútuo com o banco. Desse modo, a garantia da hipoteca, cujo objeto era o imóvel residencial dos ora recorrentes, foi feita em favor da pessoa jurídica, e não em benefício próprio dos titulares ou de sua família, ainda que únicos sócios da empresa, o que afasta a exceção à impenhorabilidade do bem de família prevista no inciso V do art. 3º da Lei 8.009/90. 5. Recurso especial conhecido e provido” (REsp. Nº. 988.915-SP, rel. Min. RAUL ARAÚJO, julgado em 15.05.2012; e

B.2) “CIVIL E PROCESSUAL. EXECUÇÃO MOVIDA CONTRA FILHA QUE POSSUI 16 % DA COTA PARTE DE IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. VIÚVA MEEIRA E FILHOS. EMBARGOS DE TERCEIROS. LEI N. 8.009/90 SUSCITADA PELOS RECORRENTES. REJEIÇÃO NOS EMBARGOS À EXECUÇÃO DA EXECUTADA. INOCORRÊNCIA DE PRECLUSÃO. RECORRENTES NÃO FAZIAM PARTE NO PROCESSO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. I. Inobstante afastada pela instância ordinária a aplicação da Lei n. 8.009/90 à penhora havida nos autos da execução movida à filha da viúva meeira deste imóvel, tem-se que a questão pode ser reavivada em embargos de terceiro opostos pela própria viúva e demais filhos, que não integravam aquele processo. II. Proteção que atinge a inteireza do bem, a fim de evitar a frustração do escopo da Lei n. 8.009/90, que é a de evitar o desaparecimento material do lar que abriga a família. III. Recurso especial provido.” (RECURSO ESPECIAL Nº 1.105.725 - RS (2008/0252865-9), de relatoria do MINISTRO ALDIR PASSARINHO JUNIOR, julgado em 22/06/2010).

B.3) **A proteção legal conferida ao bem de família pela Lei n. 8.009/1990 não pode ser afastada por renúncia do devedor ao privilégio, pois é princípio de ordem pública, prevalente sobre a vontade manifestada. Incidência da Súmula n. 168/STJ.** (AgRg nos EREsp 888.654/ES, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/03/2011, DJe 18/03/2011);

B.4) **“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. RENÚNCIA. PRECEDENTES - Não perde o benefício da impenhorabilidade quem indica bem de família à penhora, pois a proteção da Lei 8.009/90 não tem por alvo o devedor, mas a entidade familiar, que goza de amparo especial da Carta Magna. Agravo regimental a que se nega provimento.”** (AgRg no Ag 426.422/PR, Rel. Ministro PAULO FURTADO (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/BA), TERCEIRA TURMA, julgado em 27/10/2009, DJe 12/11/2009);

B.5) **“PROCESSO CIVIL E TRIBUTÁRIO – EXECUÇÃO FISCAL - LEI 8.009/90 - BEM DE FAMÍLIA - IMPENHORABILIDADE ABSOLUTA - RENÚNCIA: IMPOSSIBILIDADE. 1. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que o bem de família é absolutamente impenhorável. A Lei 8.009/90 é norma de ordem pública, tendo como escopo dar segurança à família, e não o direito à propriedade. Por isso, não é possível haver renúncia pelo proprietário. 2. Recurso especial não provido.”** (REsp 828.375/RS, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/12/2008, DJe 17/02/2009);

B.6) **“PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. PROVA DE QUE O IMÓVEL PENHORADO É O ÚNICO DE PROPRIEDADE DO DEVEDOR. DESNECESSIDADE. EXCEÇÃO DO ART. 3º, V, DA LEI 8.009/90. INAPLICABILIDADE. DÍVIDA DE TERCEIRO. PESSOA JURÍDICA. IMPOSSIBILIDADE DE PRESUNÇÃO DE QUE A DÍVIDA FORA CONTRAÍDA EM FAVOR DA ENTIDADE FAMILIAR. PRECEDENTES. RECURSO PROVIDO. 1. Para que seja reconhecida a impenhorabilidade do bem de família, não é necessária a prova de que o imóvel em que reside a família do devedor é o único de sua propriedade. 2. Não se pode presumir que a garantia tenha sido dada em benefício da família, para, assim, afastar a impenhorabilidade do bem com base no art. 3º, V, da Lei 8.009/90. 3. Somente é admissível a penhora do bem de família hipotecado quando a garantia foi prestada em benefício da própria entidade familiar, e não para assegurar empréstimo obtido por terceiro. 4. Na hipótese dos autos, a hipoteca foi dada em garantia de dívida de terceiro, sociedade empresária, a qual celebrou contrato de mútuo com o banco. Desse modo, a garantia da hipoteca, cujo objeto era o imóvel residencial dos ora recorrentes, foi feita em favor da pessoa jurídica, e não em benefício próprio dos titulares ou**

*de sua família, ainda que únicos sócios da empresa, o que afasta a exceção à impenhorabilidade do bem de família prevista no inciso V do art. 3º da Lei 8.009/90. 5. Recurso especial conhecido e provido" (REsp. Nº. 988.915-SP, rel. Min. **RAUL ARAÚJO**, julgado em 15.05.2012 - (grifos nossos).*

C) requer sejam expedidos os Ofícios competentes para baixa e cancelamento das anotações de penhora junto à matrícula nº 4.245 no 2º RI/SA (Rua África, 168, B. Utinga, Santo André/SP), como medida de **Lídima Justiça.**

Nestes termos, com a compreensão necessária
Pede e espera Deferimento.
São Paulo, 01 de Julho de 2019.

SÉRGIO NASCIMENTO
OAB/SP 193.758
(assinado digitalmente)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

CERTIDÃO DE NASCIMENTO

Nome

ISABELLA CUBAS ROCHA

MATRÍCULA:

115295 01 55 2016 1 00165 298 0037807 28

DATA DE NASCIMENTO POR EXTENSO

vinte e seis de maio de dois mil e dezesseis

DIA

26

MÊS

05

ANO

2016

HORA

10:57 horas

MUNICÍPIO DE NASCIMENTO E UNIDADE DA FEDERAÇÃO

São Paulo - SP

MUNICÍPIO DE REGISTRO E UNIDADE DA FEDERAÇÃO

São Paulo - 33º Subdistrito - Alto da Moóca - SP

LOCAL DE NASCIMENTO

Hospital e Maternidade São Cristóvão - Rua Terenas, 207

SEXO

Feminino

FILIAÇÃO

WELLINGTON MOREIRA ROCHA - Natural de São Bernardo do Campo - SP

MÔNICA CUBAS ROCHA - Natural de São Paulo - SP

AVÓS

ELZO ANJOS ROCHA e ALCIDINA MOREIRA ROCHA

PAULO SERGIO DA SILVA e MALVINA DE OLIVEIRA CUBAS DA SILVA

GÊMEOS NOME E MATRÍCULA DO(S) GÊMEO(S)

Não

Nada Consta.

DATA DO REGISTRO POR EXTENSO

vinte e oito de maio de dois mil e dezesseis

Nº DA DECLARAÇÃO DE NASCIDO VIVO

30-68158924-0

OBSERVAÇÕES AVERBAÇÕES

Inscrito(a) no CPF sob o nº 51348440899, conforme Instrução Normativa RFB nº 1548/15.

Certidão lavrada por Claudia Maira Metta - Escrevente Autorizado do Registro Civil São Paulo - 33º Subdistrito - Alto da Moóca, o(a) qual assinou eletronicamente, nos termos do artigo 13 do Provimento nº 13 do CNJ.

Certifico que, em data de 28 de maio de 2016, foi extraída esta certidão do Sistema Interligado de Registro de Nascimento, sendo a autenticidade de sua assinatura digital padrão ICP-Brasil por mim conferida.

O conteúdo da certidão é verdadeiro. Dou fé

MAURICIO JOSÉ DE MELO JUNIOR
ESCREVENTE AUTORIZADO

1º via certidão
ISENTO DE EMOLUMENTOS

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais
São Paulo - 33º Subdistrito - Alto da Moóca

Ilzete Verderamo Marques
Oficial

Município de São Paulo - SP
Rua da Moóca, 3878 - CEP: 03165-002
Tel: (11) 2601-2909 - E-mail: saopaulo33@arpensp.org.br



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SERGIO NASCIMENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/07/2019 às 11:44, sob o número WSNE19701876261. Para conferir o original vá ao site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pdtdoc/conferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000949150/2019, o código 6FB669B e o código 6FB669B.

115295-5-AA 000052147

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO
2º SUBDISTRITO DA SEDE - UTINGA

COMARCA DE SANTO ANDRÉ - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Flávio Pereira de Araujo

OFICIAL DESIGNADO

Casamento Nº 58173

CERTIFICO que, às fls.220, do livro B-0195 de registros de casamentos, verifiquei constar que no dia dois de maio de dois mil e nove (02/05/2009), foi realizado o casamento de WELLINGTON MOREIRA ROCHA com MÔNICA CUBAS DA SILVA, contraído perante o MM. Juiz de Casamentos, Sr. ILDEFONSO VASCONCELOS PASSOS e as testemunhas que constam do termo.

Ele nascido em São Bernardo do Campo, SP, no dia nove de novembro de mil novecentos e oitenta e dois (09/11/1982), profissão vendedor, residente e domiciliado em Santo André, SP, filho de ELZO ANJOS ROCHA e de ALCIDINA MOREIRA ROCHA.

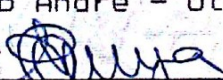
Ela nascida em São Paulo, SP, 34º Subdistrito (Cerqueira César), no dia quinze de setembro de mil novecentos e oitenta e dois (15/09/1982), profissão operadora de telemarketing, residente e domiciliada em Santo André, SP, filha de PAULO SERGIO DA SILVA e de MALVINA DE OLIVEIRA CUBAS DA SILVA. A contraente, em virtude do casamento, passará a usar o nome de MÔNICA CUBAS ROCHA e o contraente continuará a usar o mesmo nome.

Foram apresentados os documentos exigidos pelo Código Civil Brasileiro, artigo 1.525, números: 1, 3 e 4.

Observações: Casaram-se sob o regime de COMUNHÃO PARCIAL DE BENS.

O referido é verdade e dou fé.

2º Subdistrito de Santo André - Utinga, 02 de maio de 2009.


LAÉRCIO APARECIDO TERUYA
ESCREVENTE AUTORIZADO

Digitado por: 

1a. VIA - ISENTO DE EMOLUMENTOS

Praça Rui Barbosa, 158 - Santa Terezinha - Santo André/SP - Cep: 09210-620
Fone/Fax: (11) 4996-2500 - e-mail: cartorioutinga@uol.com.br

0134G-68001-70000-0309

0134G-AA 069039

Este documento é copia do original assinado digitalmente por SERGIO NASCIMENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/07/2019 às 11:44, sob o número WSNF19701876261. Para conferir o original, acesse o site www.tjsp.br/arquivos/1876261 ou procure o processo judicial ou protocolo no sistema PJe-SP. A certificação deste documento não implica no cancelamento ou suspensão do processo.

fls. 237

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DO
2.º SUBDISTRITO DA SEDE - SÃO BERNARDO DO CAMPO
ESTADO DE SÃO PAULO



Bel. Lázaro da Silva

OFICIAL

CERTIDÃO DE NASCIMENTO

CERTIFICO que, as folhas 014-V, do livro A nº 183 de Registro de Nascimento, sob nº de ordem 103.028, foi lavrado o assento de **VICTÓRIA CUBAS ROCHA**, do sexo feminino,

nascida no dia vinte de setembro de dois mil e sete (20/09/2007), às quinze horas e um minuto, NA NEOMATER S/C LTDA, SÃO BERNARDO DO CAMPO, 2º SUBD, Estado de São Paulo,

filha de WELLINGTON MOREIRA ROCHA, natural DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, 1º SUBD, Estado de São Paulo e de MÔNICA CUBAS DA SILVA, natural DE SÃO PAULO, Estado de São Paulo,

sendo avós paternos ELZO ANJOS ROCHA e ALCIDINA MOREIRA ROCHA

e avós maternos PAULO SERGIO DA SILVA e MALVINA DE OLIVEIRA CUBAS DA SILVA.

Foi apresentada a declaração de nascido vivo nº 42460891. Registro lavrado no dia 22 de setembro de 2007.

Observações: FOI DECLARANTE: O PAI. ESTA PRIMEIRA CERTIDÃO É ISENTA DE EMOLUMENTOS

O referido é verdade e dou fé.
Rudge Ramos, 24 de setembro de 2007.

Maria Livandereene
MARIA LIVANDEREENE DE OLIVEIRA BEZERRA
ESCREVENTE AUTORIZADA



Este documento é copia do original assinado eletronicamente por SERGIO DA SILVA SCIMENTO e protocolado em 03/07/2019 às 11:44 sob o número WSJF1970187626. Para conferir o original, acesse o site www.tribunal.sp.br, clicando no botão "Imprimir".

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE
INTERDIÇÕES E TUTELAS DO 1º SUBDISTRITO DA SEDE
COMARCA DE SANTO ANDRÉ - ESTADO DE SÃO PAULO

fls. 239

Bel. Lúcia Regina de Mello

Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais

Nascimento Nº 292248

CERTIFICO que, no livro A-483 de registro de nascimentos, às fls. 062-V2, sob número 292248, está registrado o assento de *Marília Cubas Rocha*, do sexo feminino, nascida no dia sete de março de dois mil e quatro (07/03/2004), às dezessete horas e vinte e cinco minutos, no Hospital Maternidade Dr. Christovão da Gama, neste distrito.

Filha de *Wellington Moreira Rocha*, natural de São Bernardo do Campo, São Paulo e de *Mônica Cubas da Silva*, natural de São Paulo, Capital, São Paulo.

São avós paternos: *Elzo Anjos Rocha* e *Alcidina Moreira Rocha*.

São avós maternos: *Paulo Sergio da Silva* e *Malvina de Oliveira Cubas da Silva*.

Foram declarantes os genitores.

Registro feito nos termos do Provimento 03/2003 do Conselho Superior de Justiça do Estado de São Paulo.

Registro efetuado no dia 08 de março de 2004.

Observações: Nada consta.

O referido é verdade e dou fé.

Primeiro Subdistrito de Santo André, 09 de março de 2004.

Marcelo Anselmo
Escrivente

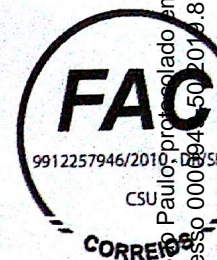
CERTIDÃO GRATUITA - LEI Nº 9.534/97

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL
1º Sub - Sede - Santo André - SP
Bel. Lucia Regina de Mello - Oficial
Maria Helena M. Madella - Oficial Substituta
ESCREVENTES
Custódio Moran - Argeo Stocco
Pedro Fracarola - João Parra Viudes
Luiz Alberto Righetti Campanha
Andréa Melo Madella Yaginuma
Marcelo Anselmo - Geraldo A. Gaiotti

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO NASCIMENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/07/2019 às 11:44, sob o número WSNE19701876261. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000949-50.2019.8.26.0554 e código 6FB66B2.

**PORTO
SEGURO** 

CARTÕES



CTC SANTO ANDRE SPM PL1
WELLINGTON MOREIRA ROCHA
R AFRICA 168 .
PRQ ORATORIO
09260-110 SANTO ANDRE - SP



72101908 2157821 00000002097 10261214

EMISSAO:23/12/2014
VENCIMENTO:05/01/2015

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO NASCIMENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/07/2019 às 11:44, sob o número WSNE19701876261. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00000002097-0/2015-50 e código 6FB66B9.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SÃO PAULO 8500-1

SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO RICARDO GUMBLETON DAUNT

PROIBIDO PLASTIFICAR

POLEGAR DIREITO

Mônica Cubas Rocha

ASSINATURA DO TITULAR

3708-078364

CARTEIRA DE IDENTIDADE

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL 35.765.747-0 DATA DE EXPEDIÇÃO 19/NOV/2013

NOME MÔNICA CUBAS ROCHA

FILIAÇÃO PAULO SERGIO DA SILVA

E MALVINA DE OLIVEIRA CUBAS DA SILVA

NATURALIDADE S. PAULO -SP DATA DE NASCIMENTO 15/SET/1982

DOC ORIGEM SANTO ANDRÉ-SP UTINGA

CC:LV.B195/FLS.0220/N.058173

CPF 224643708/35 PIS 13016975814

199 Delegado Divisionário

ROBERTA ASSINATURA DO DEPTORICARDO.SSP.SP

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SÃO PAULO 8500-1

SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO RICARDO GUMBLETON DAUNT

PROIBIDO PLASTIFICAR

POLEGAR DIREITO

Marília Cubas Rocha

ASSINATURA DO TITULAR

02-099300

CARTEIRA DE IDENTIDADE

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL 58.122.218-0 DATA DE EXPEDIÇÃO 18/NOV/2013

NOME MARÍLIA CUBAS ROCHA

FILIAÇÃO WELLINGTON MOREIRA ROCHA

E MÔNICA CUBAS DA SILVA

NATURALIDADE S. ANDRÉ -SP DATA DE NASCIMENTO 07/MAR/2004

DOC ORIGEM SANTO ANDRÉ - SP SANTO ANDRÉ

CN:LV.A483/FLS.062V/N.292248

199 Delegado Divisionário

ROBERTA ASSINATURA DO DEPTORICARDO.SSP.SP

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SÃO PAULO 8500-1

SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO RICARDO GUMBLETON DAUNT

PROIBIDO PLASTIFICAR

POLEGAR DIREITO

VICTORIA

ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL 58.122.221-0 DATA DE EXPEDIÇÃO 19/NOV/2013

NOME VICTÓRIA CUBAS ROCHA

FILIAÇÃO WELLINGTON MOREIRA ROCHA

E MÔNICA CUBAS DA SILVA

NATURALIDADE S. BERNARDO DO CAMPO - SP DATA DE NASCIMENTO 20/SET/2007

DOC ORIGEM SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP RUDGE RAMOS

CN:LV.A183/FLS.014V/N.103028

CPF 477461248/01

199 Delegado Divisionário

ROBERTA ASSINATURA DO DEPTORICARDO.SSP.SP

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

LIGACAO SUJEITA A CORTE.
 NAO ACUSAMOS O RECEBIMENTO DA(S) CONTA(S) DE:10/2016.
 CASO JA TENHA SIDO REGULARIZADO DESCONSIDERE ESTE AVISO.



Conta de Saneamento Ambiental - 2ª Via

Serviço Municipal de Saneamento Ambiental de Santo André - CNPJ
 057.604.530/0001-66 Inscrição Estadual: 626.723.877.111

Endereço: RUA AFRICA, 168	Nº Conta: 42043-3
Nome: WELLINGTON MOREIRA ROCHA	
Descrição do faturamento	Valor
ÁGUA NO ATACADO	18,62
ÁGUA	37,11
ESGOTO	55,73
MULTA (2%)+JUROS (0,5% a.m)	4,68
MULTA+JUROS TX. COLETA(*)	4,38
TAXA DE DRENAGEM	0,97
DIFERENÇA DE CONSUMO	0,00
CRÉDITO	0,00
TAXA DE COLETA	31,56
SERVIÇOS	0,00
(*) MULTA+JUROS TAXA COLETA = MULTA 0,33% A.D. E JUROS 1% A.M.	

Classificação Fiscal	10.136.023
Nº Hidrômetro	Y14L375486
Nº Economia	1
Conta de	DEZEMBRO/2016
Tipo de Faturamento	NORMAL
Data de Leitura	07/12/2016
Leitura Atual	549
Leitura Anterior	530
Consumo (M3)	19

DEZEMBRO/2016

Vencimento	Valor
16/12/2016	R\$ 153,05

Destaque Aqui

82630000001-3 53050113201-9 61216000420-8
 43123201600-3



(2ª VIA) Internet

Conta de	Nº Conta
DEZEMBRO/2016	42043-3
Vencimento	Valor
16/12/2016	R\$ 153,05

Atenção: Não rasure ou perfure este comprovante, ele será utilizado pela Leitura Ótica



Conta de Saneamento Ambiental - 2ª Via

Serviço Municipal de Saneamento Ambiental de Santo André - CNPJ
057.604.530/0001-66 Inscrição Estadual: 626.723.877.111

Endereço: RUA AFRICA, 168	Nº Conta:	00042043-3
Nome: MONICA CUBRAS ROCHA	Classificação Fiscal	10.136.023
Descrição do faturamento	Valor	Nº Hidrômetro Y17S115734
ÁGUA NO ATACADO	19,80	Nº Economia 1
ÁGUA	36,77	Conta de JUNHO/2019
ESGOTO	56,57	Tipo de Faturamento NORMAL
MULTA (2%)+JUROS (0,5% a.m)	0,00	Data de Leitura 06/06/2019
MULTA+JUROS TX. COLETA(*)	0,00	Leitura Atual 535
TAXA DE DRENAGEM	0,97	Leitura Anterior 517
DIFERENÇA DE CONSUMO	0,00	Consumo (M3) 18
CRÉDITO	0,00	
TAXA DE COLETA	37,64	
SERVIÇOS	0,00	
		JUNHO/2019
	Vencimento	Valor
	16/06/2019	R\$ 151,75

(*) MULTA+JUROS TAXA COLETA = MULTA 0,33% A.D. E JUROS 1% A.M.

Destaque Aqui



CONTA PARCELADA

(2ª VIA) Internet

Conta de	Nº Conta
JUNHO/2019	00042043-3
Vencimento	Valor

16/06/2019

R\$ 151,75

Atenção: Não rasure ou perfure este comprovante, ele será utilizado pela Leitura Ótica

LIGAÇÕES GRATUITAS 24 HORAS

Emergência 0800 72 72 196	Comercial 0800 72 72 120	Deficientes auditivos 0800 77 28 626
Ouvidoria da AES Eletropaulo 0800 72 73 110	ARSESP 0800 72 70 167	ANEEL 167

WELLINGTON MOREIRA ROCHA

R AFRICA 168
 CEP: 09260-110 SANTO ANDRE - SP
 CPF/CNPJ: 293.955.278-97 e INSC. EST. ISENTO
 Email:

Nota Fiscal Série B N.006853381

Reservado ao Fisco: **A9CE.819F.EC7B.FABD.820C.5BFF.DDC4.05E0**
 CFOP: 5258 (Venda de en. elétrica a não contribuinte)

Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo S.A

Av Dr. Marcos Pentead de Ulhôa Rodrigues, Nº 939, Torre II - Barueri / SP
 CNPJ: 61.695.227/0001-93 - Inscrição Estadual: 206.165.226.110
 Regime Especial Proc. DRT-1 nº 1000635-686924/2005

Conta Referente a NOV 2016	Data de Emissão 25 NOV 2016	Vencimento 13 DEZ 2016
--------------------------------------	---------------------------------------	---

Loja ou Posto de atendimento mais próximo, das 8h30 às 16h30

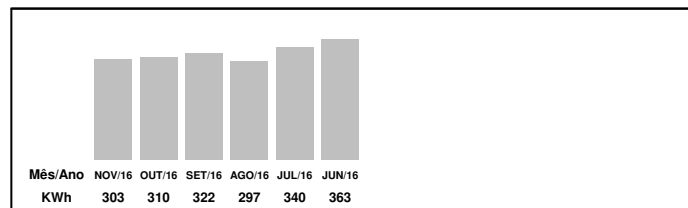
Rua Onze de Junho 461, Santo André

Nº DA INSTALAÇÃO 31059945	Nº DO CLIENTE 0020704744
--	---

NOTIFICAÇÃO/REAVISO DE CONTAS VENCIDAS

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

HISTÓRICO DE CONSUMO



DADOS DE LEITURA DO MEDIDOR

Anterior 27 OUT	Leitura 20503	Atual 25 NOV	Leitura 20806	Próxima 27 DEZ	Entrega 25 NOV
--------------------	------------------	-----------------	------------------	-------------------	-------------------

DADOS TÉCNICOS DA INSTALAÇÃO

Medidor 11956302	Fator Multiplicador 1	Classe Resid/Resid	Faturamento Monofásico	Tipo de Tarifa B1_RESID
Tensão Nominal 120/240 (BT) V	Tensão Mínima 110/221 V	Tensão Máxima 126/252 V		

INDICADORES DE QUALIDADE DO SERVIÇO Mês de Referência: SET 16

Conjunto Elétrico: NAÇÕES		Limite Perm.			
		Anual	Trim.	Mensal	Verificado
Horas que o cliente ficou sem energia	DIC	19,82	9,91	4,95	1,50
Vezes que o cliente ficou sem energia	FIC	12,45	6,22	3,11	1,00
Máx. de horas contínuas que o cliente ficou sem energia	DMIC	-	-	2,77	1,50

Encargo de uso do sistema de distribuição (CM) 58,09

DESCRIÇÃO DE FATURAMENTO

Página 1 / 1

FORNECIMENTO

CONSUMO X TUSD (VALOR DO kWh)	54.65
303,0 kWh X R\$ 0.18041000	
CONSUMO X TE (VALOR DO kWh)	67.87
303,0 kWh X R\$ 0.22402000	
ADICIONAL BANDEIRA AMARELA	3.93

TRIBUTOS

PIS/PASEP (0,90%)	1.62
COFINS (4,15%)	7.49
ICMS	45.18

ITENS FINANCEIROS

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA - REF VCTO: 00/0000-06	0.07
JUROS DE MORA - REF VCTO: 00/0000-06	0.41
MULTA (2%) - REF VCTO: 00/0000-06	2.52
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA - REF VCTO: 10/2016	0.36
JUROS DE MORA - REF VCTO: 10/2016	2.27
MULTA (2%) - REF VCTO: 10/2016	3.55

OUTROS PRODUTOS E SERVIÇOS

J&AM CIP-S.ANDRE - REF VCTO: 10/2016	0.19
MULTA CIP-S.ANDRE - REF VCTO: Santo Andr	0.29
CIP-S.ANDRE	18.49

Composição do fornecimento e tributos cobrados nesta conta - Res. 166/2005

Energia	Distribuição	Transmissão	Encargos	Tributos
R\$ 60.68	28.42	5.31	32.04	54.29

- Unidade Consumidora faturada pela Tarifa Residencial Plena.

ICMS - Lei Estadual 6374 de 01/03/89
 Valor da Nota Fiscal: R\$ 208,89 Base de Cálculo R\$ 180,74
 Alíquota 25% - Valor R\$ 45,18

PORTARIA CAT61

PRODUTO	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
ENERGIA	303,00	0,5950165	180,74
DEDUÇÃO	0,00	0,0000000	0,00

VALOR DA FATURA A PAGAR 208,89

O Pagamento dessa conta não quita débitos anteriores.
 Cadastre sua conta em Débito Automático através do código **100144573217**

Nº da Fatura 505184587718	Data de Emissão 25 NOV 2016	Conta Referente a NOV 2016	Nº da Instalação 31059945	Consumo (kWh) 303,0	Vencimento 13 DEZ 2016	Total a pagar (R\$) 208,89
-------------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------	---	---

WELLINGTON MOREIRA ROCHA

Nota Fiscal Série B No.006853381

836800000025 088900481008 042596140717 001445732173



Dados do Cliente/Unidade Consumidora

Nº DA INSTALAÇÃO 31059945 Nº DO CLIENTE 20704744

CPF/CNPJ: 293.955.278-97 INSC. EST: ISENTO

WELLINGTON MOREIRA ROCHA

R AFRICA 168
 CEP: 09260-110 - SANTO ANDRE/SP

Dados da Conta

VENCIMENTO 15 JUL 2019 TOTAL A PAGAR (R\$) 314,81

CONTA REFERENTE A JUN 2019

Histórico de Faturamento

Mês/Ano	kWh	Dias
jun/19	412	30
mai/19	424	31
abr/19	410	30
mar/19	371	31
fev/19	315	28
jan/19	323	32
dez/18	368	30
nov/18	422	32
out/18	408	29
set/18	446	31
ago/18	532	31
jul/18	479	30
jun/18	453	30

Dados de Medição

Nº do medidor 11956302

Leitura anterior 28 MAI 32.241

Leitura atual 27 JUN 32.653

Próxima leitura 26 JUL

Fator multiplicador 1,00000

Consumo do mês (kWh) 412,0

Número de dias 30

Classificação da Unidade Consumidora

Grupo B Subgrupo B1 Classe RESIDENCIAL

Subclasse RESIDENCIAL

Tipo de fornecimento Monofásico Modalidade Tarifária Convencional

Reservado ao Fisco BA9C.0C3F.01D0.5F96.9B2E.2376.66EE.C101

Data de emissão	Nº Nota fiscal	Série	Base de cálculo	Aliquota	ICMS
27 JUN 2019	136144608	B	285,82	25%	71,45

CFOP 5258: Venda de en. elétrica a não contribuinte

Descrição de Faturamento

Bandeira(s) tarifária(s) aplicada(s) no mês AMARELA VERDE

CCI	DESCRIÇÃO	QTD kWh	TARIFA C/ICMS	BASE ICMS	ALIQ ICMS	ICMS	VALOR
0605	USO SIST. DISTR. (TUSD)	412,000	0,28888	119,02	25%	29,75	119,02
0601	ENERGIA (TE)	412,000	0,36779	151,53	25%	37,88	151,53
0698	ADICIONAL BANDEIRA AMARELA	0,000	0,00000	0,55	25%	0,13	0,55
0699	PIS/PASEP (0,92%)			2,61	25%	0,66	2,61
0699	COFINS (4,24%)			12,11	25%	3,03	12,11
0805	MULTA (2%)						5,18
0804	JUROS DE MORA						3,76
0804	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA						3,29
0899	MULTA CIP-SANDRE						0,26
0899	J&AM CIP-SANDRE						0,18
0807	CIP-SANDRE - MUNICIPAL						16,32

Tarifas aplicadas (sem impostos)

CONVENCIONAL-RESIDENCIAL 0,21276 (TUSD) 0,27087 (TE)

Valor dos Tributos: R\$ 86,17

Mensagens

Segunda Via.
 Cadastre sua conta em Débito Automático através do código 100144573217
 - Unidade Consumidora faturada pela Tarifa Residencial Plena.

Notificação/Reaviso de Contas Vencidas

O não pagamento do(s) débito(s) indicado(s) vencido(s) até 90 dias ocasionará suspensão do fornecimento de energia a partir do 16º dia do recebimento deste comunicado (de acordo com as Leis nº 8.987/95 e 9.427/96 e com o artigo Nº 172 da Resolução Normativa Nº 414/10 da ANEEL). Para quitação solicite 2ª via.

Caso o(s) débito(s) esteja(m) pago(s), desconsidere este reaviso.

Vencimento	Valor(R\$)	Vencimento	Valor(R\$)	Vencimento	Valor(R\$)
19.06.2019	39,77	13.06.2019	313,44	13.05.2019	305,44

Cadastre sua conta em débito automático. Utilize este código: 100144573217



Nº da Conta	Data de Emissão	Conta Referente a	Nº da Instalação	Consumo (kWh)	VENCIMENTO	TOTAL A PAGAR (R\$)
508908198519	27 JUN 2019	JUN 2019	31059945	412,0	15 JUL 2019	314,81

O pagamento desta conta não quita débitos anteriores

Autenticação mecânica Não vale como recibo

WELLINGTON MOREIRA ROCHA

836200000039 148100481008 102673442913 001445732173



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO NASCIMENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/07/2019 às 11:44, sob o número WSNE19701876261. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000949-50.2019.8.26.0554 e código 6FB66D9.



Data de emissão	Conta referente a	Vencimento
27 JUN 2019	JUN 2019	15 JUL 2019

Informações Importantes

- Segunda via de fatura

CONHEÇA Nossos Canais de Atendimento

- Site**
eneldistribuaosp.com.br
Para solicitar ligação nova, religação de unidade cortada, segunda via de conta e outros serviços.
- SMS**
27373
Envie um SMS gratuito para 27373 com a palavra LUZ quando faltar energia, CONTA para segunda via e RELIGA para religação de energia. Sempre com o número da instalação junto.
- Emergência**
0800 72 72 196
Para comunicar casos de fio partido, poste abalroado, falta de energia ou problemas na rede de distribuição.
- Comercial**
0800 72 72 120
Para solicitar ligação nova, religação de unidade cortada, segunda via de conta, fazer reclamações e outros serviços.
- Atendimento Especial**
0800 77 28 626
Atendimento 24 horas, exclusivo para deficientes auditivos.
- Ouvidoria**
0800 72 73 110
(dias úteis das 8h às 18h).
Para acionar a Ouvidoria é importante que você tenha procurado antes nossos Canais de Atendimento e nos informe o número de protocolo.

ARSESP | 0800 72 70 167 Agência Reguladora de Saneamento e Energia do Estado de São Paulo.
ANEEL | 167 Agência Nacional de Energia Elétrica (Ligação gratuita de telefones fixos e móveis).

Acesse: www.facebook.com/EnelBrasil

Endereço para devolução - uso exclusivo dos Correios

Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo S. A.
Av. Dr. Marcos Pentead de Ulhôa Rodrigues, 939, Loja 1 e 2, Torre II,
sendo do 1º ao 7º andar, - Bairro Sítio Tamboré, Barueri/SP

INFORMAÇÕES AOS CLIENTES

- Informações suplementares desta conta podem ser consultadas no site, na área reservada ao cliente;
- As condições gerais de fornecimento, tarifas, produtos, serviços prestados, tributos entre outras informações, podem ser consultadas no site e nos demais canais de atendimento;
- A falta de pagamento desta conta implicará na suspensão do fornecimento de energia a partir do 16º dia da notificação de débito. No caso de Tarifa Social de Baixa Renda, a suspensão do fornecimento deverá ocorrer com intervalo mínimo de 30 dias entre a data de vencimento e a efetiva suspensão.
- Contas pagas após o vencimento terão multa de 2%, juros mora de 0,033% ao dia e atualização financeira na próxima conta;
- TUSD: Tarifa de Uso do Sistema de Distribuição - TE: Tarifa de Energia;
- Informações sobre a contribuição para custeio do serviço de Iluminação Pública (CIP/COSIP) do seu Município, estão disponíveis no site da distribuidora, no campo "impostos e outros encargos";
- Você pode solicitar o cancelamento da cobrança de serviços de terceiros incluídos em sua conta, bem como a emissão de uma nova sem essa cobrança;
- Central de Serviços Metlife (dúvidas, esclarecimentos e solicitações): 3004.9212 (capital e grandes cidades) ou 0800 727 92 12 (demais localidades). Horário de atendimento: de segunda a sexta, das 9h às 18h (dias úteis).

Antes de consultar a Enel sobre o valor de sua conta, anote a data e a posição dos ponteiros ou números que aparecem no visor do medidor de energia.



Responsável pela iluminação pública em sua rua/região

PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ 0800 77 42 100

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

Processo Digital nº: **0000949-50.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha e outro**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

Fls.212/247: Manifeste-se a parte exequente, em 10 dias, acerca da impugnação apresentada pelos executados.

Int.

Santo André, 03 de julho de 2019.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0781/2019, foi disponibilizado na página 1022/1027 do Diário da Justiça Eletrônico em 12/07/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado
Jorge Fernandes Laham (OAB 81412/SP)
Sérgio Nascimento (OAB 193758/SP)
Silvia Aparecida Nascimento (OAB 225526/SP)

Teor do ato: "Fls.212/247: Manifeste-se a parte exequente, em 10 dias, acerca da impugnação apresentada pelos executados."

Santo André, 12 de julho de 2019.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

4.245

01

SANTO ANDRÉ - SP

Santo André, 10 de fevereiro de 1977

Um imóvel constituído por parte do lote 18 da quadra 36 do Parque Novo Oratório, perímetro urbano do 2º subdistrito - município e comarca de Santo André, Utinga, medindo cinco metros de frente para a Rua Africa, por trinta metros de frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de cento e cinquenta metros quadrados, confrontando de quem de frente - olha para o imóvel do lado direito com o prédio nº 164, e do lado esquerdo com o prédio nº 132, e nos fundos com o lote nº 1.-

PROPRIETÁRIOS- FELICIO ORLANDO MAGNO, brasileiro, do comércio, RG 4.188.642 e CIC 065.038.028/20, casado com TEREZINHA NILDES PIAN MAGNO, residente e domiciliado a Rua Jerusaleim, nº 123, nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIOR- Transc. 5.109 deste Cartório.-

O OFICIAL SUBST. *Ligia Maria Viana de Britto Lima*

AV. 1/4.245 - Data :- 10-02-1.977 .-

Por requerimento assinado pelo proprietário acima qualificado, datado de 05 de fevereiro de 1977, com a firma reconhecida pelo 3º Cartório de Notas Local, e tendo em vista o habite-se proc. 32.249/75 de 29/12/76 da PMSA, verificase a construção do prédio nº 168 da Rua Africa.

AVERBADO POR

Ligia Maria Viana de Britto Lima
Ligia M.V. Britto Lima - Escr. Aut. fg

R. 2/4.245 - Data:- 23.05.77.-

Per instrumento particular de 09 de maio de 1977, lavrado na forma do artigo 61, § 5º da Lei 4.380, alterada pela Lei 5.049, e conforme artigo 26 do Decreto Lei 70, devidamente assinado pelas partes e duas testemunhas, - NILDO DONINI, industriário, RG. 3.946.321, e sua mulher DIRCE-MONTEIRO DONINI, do lar, RG. 4.268.485, brasileiros, ambos com CIC. --- 569.703.908/53, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua das Nações, nº 41, - adquiriram dos proprietários qualificados na matrícula, - pela importância de R\$ 423.000,00 (quatrocentos e vinte e três mil cruzeiros), o imóvel supra descrito e o prédio constante da Av. 1/4.245.-

Registrado por:-

Ligia Maria Viana de Britto Lima
. Ligia Maria Viana de Britto Lima - Escr. Autorizada .

R. 3/4.245 - Data:- 23.05.77.-

Pelo mesmo instrumento constante da R. 2/4.245, os proprietários ali qualificados, deram como garantia da dívida contraída EM PRIMEIRA, UNI-

cont. verso.-

matrícula
4.245

ficha
1
verso

ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, ao BRADESCO S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede em São Paulo, à Avenida Ipiranga, nº 200 - Loja 58, CGC. 60.917.036, representado por JOÃO BATISTA DE SOUZA e LUIZ ALBERTO AMARAL, - o imóvel desta matrícula e o prédio constante da Av. 1/4.245, - no valor de R\$... .378.000,00 (trezentos e setenta e oito mil cruzeiros), cuja forma de pagamento, juros e demais condições constam do instrumento.-

Registrado por:- [assinatura]
- Ligia Maria Viana de Britto Lima - Escr. Autorizada -

Av. 4/4.245 - Data:- 23.05.77.-

Em virtude do R. 3/4.245, o BRADESCO S/A. CRÉDITO IMOBILIÁRIO emitiu a seu favor, a Cédula Hipotecária Integral nº 25.505/P - série "A" - no valor de R\$ 378.000,00 (trezentos e setenta e oito mil cruzeiros), figurando como devedores os mesmos constantes do R. 3/4.245.-

Averbado por:- [assinatura]
- Ligia Maria Viana de Britto Lima - Escr. Autorizada -

Av. 5/4.245 - Data:- 6 de agosto de 1993 .-

Atendendo ao requerimento data do de 20 de Julho de 1.993, instruído com cópia autenticada da certidão da Junta Comercial do Estado de São Paulo, expedida em 17 de Março de 1.989, arquivada neste Cartório, é feita a presente averbação para constar que o credor BRADESCO S.A. - CRÉDITO IMOBILIÁRIO, foi incorporado pelo BANCO BRASILEIRO DE DESCONTOS S.A., conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária de 29 de Dezembro de 1.988, arquivada na JUCESP sob nº 699.912 em 22 de Fevereiro de 1.989, posteriormente, foi alterada a denominação social para BRADESCO S.A. - BANCO COMERCIAL E DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, que por sua vez, teve a sua denominação social alterada para BANCO BRADESCO S.A., conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária, em 13 de Janeiro de 1.989, arquivada na JUCESP sob nº 699.915, em 22 de Fevereiro de 1.989.-

AVERBADO POR [assinatura]
LOURDES MARIA SPINOLA VIANA - Escr. Auta L.

Av. 6/4.245 - Data:- 6 de agosto de 1993 .-

Fica CANCELADO o registro da Hipoteca feito sob nº 3 retro, bem como a Cédula Hipotecária Integral averbada sob nº 4, acima, nos termos da quitação outorgada pelo credor, em 20 de Julho de 1.993, no campo "11" da própria Cédula.-

AVERBADO POR [assinatura]
LOURDES M.S. VIANA - Escr. Auta (Cont. Ficha 2).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SONIA MARA ROHWEDER DA SILVA, liberado nos autos em 17/07/2019 às 12:40. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000949-50.2019.8.26.0554 e código 70EEFA7.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

matricula
4.245

ficha
02

SANTO ANDRÉ - SP

Santo André, 14 de setembro de 1993

Av.7/4.245 - Data:- 14 de setembro de 1.993.-

O imóvel objeto desta matrícula, possui a Classificação Fiscal nº 10.136.023 .-

AVERBADO POR Lais Helena Viana Chaves
LAIS HELENA VIANA CHAVES - ESCR. AUTA g.

R.8/4.245 - Data:- 14 de setembro de 1.993.-

Por Instrumento Particular de Compra e Venda, com força de Escritura Pública, datado de 10 de setembro de 1.993; GILBERTO LAZARO AMARANTE, industrial, RG. 6.696.635-SSP/SP., e sua mulher ELISABETE DONINI AMARANTE, do lar, RG. 11.642.151-SSP/SP., brasileiros, ambos com CIC.570.234.928/87, casados no regime da comunhão de bens e na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme Escritura de Pacto Antenupcial, registrada sob nº 6.489 - livro 3, do Registro Auxiliar deste Cartório, residentes e domiciliados na Rua Professor Pedutto, nº 39, nesta cidade, A D Q U I R I R A M de NILDO DONINI, RG. 3.946.321-SSP/SP., e sua mulher DIRCE MONTEIRO DONINI, RG. 4.268.485-SSP/SP., brasileiros, proprietários, ambos com CIC. 569.703.908/53, casados no regime da comunhão de bens, anterior a Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua África, nº 168, nesta cidade; pelo preço de CR\$ --- CR\$910.000,00 o imóvel objeto desta matrícula. (Valor Venal CR\$2.792.822,96) .-

REGISTRADO POR Lais Helena Viana Chaves
LAIS HELENA VIANA CHAVES - ESCR. AUTA g.

AV.9/4.245 - Data:- 17 de abril de 1.997.

ATUAL CIC.

Atendendo ao requerimento datado de 09 de abril de 1.997, e instruído com a cópia autenticada do respectivo documento, hoje microfilmada, é feita a presente averbação para constar que, ELISABETE DONINI AMARANTE, também conhecida por ELISABETE DONINI, atualmente é portadora do CIC. nº 008.560.648/07.

AVERBADO POR Lais Helena Viana Chaves
LAIS HELENA VIANA CHAVES - ESCR. AUTORIZADA g.

R.10/4.245 - Data:- 30 de julho de 1997

VENDA E COMPRA

(cont. no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SONIA MARA ROHWEDER DA SILVA, liberado nos autos em 17/07/2019 às 12:40. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000949-50.2019.8.26.0554 e código 70EEFA7.

MATRICULA

4.245

FICHA

02

VERSO

R.10/4.245 - Data:- 30 de julho de 1.997.

VENDA E COMPRA

Por Instrumento Particular com força de Escritura Pública datado 10 de junho de 1997, **JOÃO GILBERTO SIQUEIRA DE LIMA** industrial, RG. 10.911.276-SSP/SP, CIC. 008.418.578/30, e sua mulher **SANDRA APARECIDA DONINI LIMA**, do lar, RG. n° 11.642.153-SSP/SP, CIC. 007.181.018/80, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua das Nações n° 35, casa 03, Parque das Nações, **ADQUIRIRAM** de **GILBERTO LAZARO AMARANTE**, industrial, RG. 6.696.635-SSP/SP, CIC. 570.234.928/87, e sua mulher **ELISABETE DONINI AMARANTE**, do lar, RG. 11.642.151-SSP/SP, CIC. 008.560.648/07 brasileiros, casados no regime da comunhão de bens e na vigência da Lei n° 6.515/77, conforme Escritura de Pacto Antenuptial registrada sob n° 6.489 - Livro 3, do Registro Auxiliar, desta Serventia, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Professor Pedutto n° 39, Bairro Jardim Ana Maria pelo preço de R\$ 50.000,00, o imóvel desta matrícula, estando incluído no valor acima, a quantia de R\$ 13.530,46, referente a utilização dos Recursos do FGTS. (valor venal R\$ R\$ 60.692,96).

REGISTRADO POR

Lourdes Maria Spinola Viana

Lourdes Maria Spinola Viana - Escr. Autª.

R.11/4.245 - Data:- 20 de outubro de 2010.

DOAÇÃO

Nos termos da Escritura Pública de Doação, datada de 08 de dezembro de 2005, do 2° Tabelião de Notas desta Comarca, Livro 876, fls. 315/318; microfilmada nesta data sob n° 193.409; **JOÃO GILBERTO SIQUEIRA DE LIMA**, industrial, RG. 10.911.276-SSP/SP, CPF. 008.418.578-30, e sua mulher **SANDRA APARECIDA DONINI LIMA**, do lar, RG. 11.642.153-SSP/SP, CPF. 007.181.018-80, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade na Rua das Nações n° 35, casa 03, Parque das Nações; **TRANSMITIRAM À TÍTULO DE DOAÇÃO** para 1) **THAIS APARECIDA DONINI LIMA**, brasileira, solteira, maior, vendedora, RG. 32.248.760-2-SSP/SP,

Continua na Ficha 3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTO ANDRÉ - SP

Matrícula

4.245

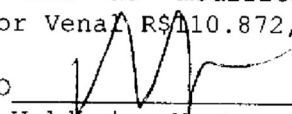
Ficha

3

Santo André, 20 de outubro de 2010

CPF. 325.220.488-64, residente e domiciliada na rua Dr. Luis Américo de Freitas nº 518, Vila Ercília, em São José do Rio Preto-SP; 2) **BIANCA DONINI AMARANTE**, brasileira, solteira, maior, estudante, RG. 44.250.717-3-SSP/SP, CPF. 371.872.048-50, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Africa nº 168, Parque Novo Oratório; e 3) **VINICIUS DONINI AMARANTE**, brasileiro, solteiro, estudante, menor, filho de Gilberto Lazaro Amarante e Elisabete Donini Amarante; o imóvel desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$87.701,34. Isento do recolhimento do ITCMD nos termos do artigo 6º, inciso II, letra "a" da Lei nº 10.705/2000, já com as modificações tratadas na Lei nº 10.992/2001. (Valor Vena R\$10.872,24).

O OFICIAL DELEGADO


 Valdomiro Montes Júnior

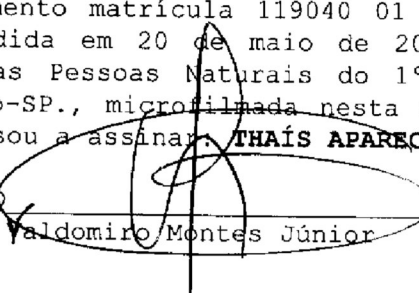
fp

AV.12/4.245 - Data:- 08 de junho de 2011.

ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL

Nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de 29 de abril de 2011, a seguir registrado, é feita a presente averbação para constar que **THAÍS APARECIDA DONINI LIMA** casou-se com **MATHEUS RODRIGUES PINTO**, no dia 07 de junho de 2007, no regime da COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, conforme comprova a certidão do Registro de Casamento matrícula 119040 01 55 2007 3 00010 018 0002736 47, expedida em 20 de maio de 2011, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito de São José do Rio Preto-SP., microfilmada nesta data sob nº 199.583, sendo que ela passou a assinar: **THAÍS APARECIDA DONINI PINTO**.

O OFICIAL DELEGADO


 Valdomiro Montes Júnior

fp

R.13/4.245 - Data:- 08 de junho de 2011.

VENDA E COMPRA

Por Instrumento Particular de Venda e Compra, com força de Escritura Pública (SFH), datado de 29 de abril de 2011; **MARIA**

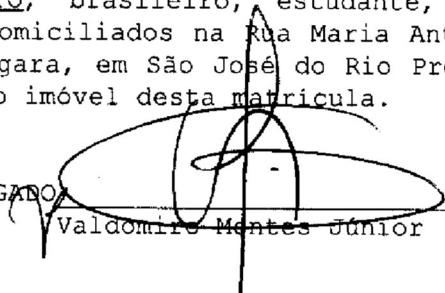
Continua no Verso

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
4.245Ficha
3 Verso

APARECIDA CARDOSO, brasileira, solteira, maior, servidora público estadual, RG. 271011294-SSP/SP, CPF. 163.526.928-85, residente e domiciliada na Rua Bulgária nº 48, casa 03, Vila Bartira, nesta cidade; **ADQUIRIU** de 1) **BIANCA DONINI AMARANTE**, brasileira, estudante, solteira, maior, RG. 44.250.717-3-SSP/SP, CPF. 371.872.048-50, residente e domiciliada na Rua Manoel Lourenço dos Santos nº 14, em São José do Rio Preto-SP.; 2) **VINICIUS DONINI AMARANTE**, brasileiro, estudante, solteiro, maior, RG. 48.703.752-2-SSP/SP, CPF. 385.650.148-78, residente e domiciliado na Rua Manoel Lourenço dos Santos nº 14, em São José do Rio Preto-SP.; e 3) **THAIS APARECIDA DONINI PINTO**, brasileira, vendedora, CPF. 325.220.488-64, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MATHEUS RODRIGUES PINTO**, brasileiro, estudante, CPF. 325.431.198-17, residentes e domiciliados na Rua Maria Antonia Sereni Dianni nº 45, Jardim Tangara, em São José do Rio Preto-SP.; pelo preço de R\$190.000,00, o imóvel desta matrícula.

O OFICIAL DELEGADO


 Valdomiro Montes Júnior

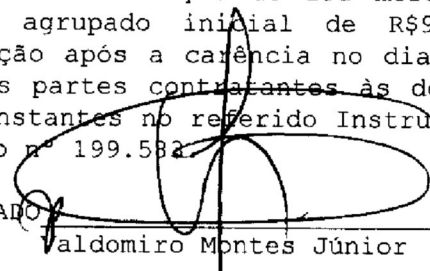
fp

R.14/4.245 - Data:- 08 de junho de 2011.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo Instrumento Particular referido no registro nº 13, retro, **MARIA APARECIDA CARDOSO**, ali referida e qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula para o **BANCO DO BRASIL S.A.**, com sede em Brasília-DF., por sua agência Oratório-Santo André-SP, prefixo 7026-2, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.000.000/6505-60, pelo valor de R\$90.000,00, que será pago no prazo de amortização de 291 meses, no valor total do encargo mensal agrupado inicial de R\$998,51, vencendo-se a primeira prestação após a carência no dia 10 de julho de 2011, sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas, juros e condições, constantes no referido Instrumento Particular, hoje microfilmado sob nº 199.582.

O OFICIAL DELEGADO


 Valdomiro Montes Júnior

fp

continua na ficha 04.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS**SANTO ANDRÉ - SP**

Matrícula

Ficha

4.245

4

Santo André, 25 de abril de 2014

AV.15/4.245 - Data:- 25 de abril de 2014.
 Prenotação n° 232.794 de 16 de abril de 2014.

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Fica **cancelado** o registro da **Alienação Fiduciária**, feito sob o n° 14, retro, nos termos da quitação outorgada pelo credor fiduciário **BANCO DO BRASIL S.A**, através da autorização contida no Instrumento Particular de Venda e Compra, com força de Escritura Pública, datado de 15 de abril de 2014, a seguir referido.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior

BM

R.16/4.245 - Data:- 25 de abril de 2014.
 Prenotação n° 232.794 de 16 de abril de 2014.

VENDA E COMPRA

Por Instrumento Particular de Venda e Compra, com força de Escritura Pública (SFH), datado de 15 de abril de 2014; **WELLINGTON MOREIRA ROCHA**, brasileiro, corretor, RG. 29.212.997-X-SSP/SP, CPF. 293.955.278-97, e sua mulher **MONICA CUBAS ROCHA**, brasileira, corretora, RG. 35.765.747-0-SSP/SP, CPF. 224.643.708-35, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua África n° 168, Parque Oratório, nesta cidade; **ADQUIRIRAM** de **MARIA APARECIDA CARDOSO**, brasileira, solteira, nascida em 08 de dezembro de 1975, servidora público estadual, RG. 27.101.129-4-SSP/SP, CPF. 163.526.928-85, residente e domiciliada na Rua Bulgária n° 48 FD, Vila Bartira, nesta cidade; pelo preço de R\$360.000,00, o imóvel desta matrícula.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior

BM

R.17/4.245 - Data:- 25 de abril de 2014.
 Prenotação n° 232.794 de 16 de abril de 2014.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo Instrumento Particular referido no registro n° 16,

Continua no Verso

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
4.245	4 Verso

retro, **WELLINGTON MOREIRA ROCHA**, e sua mulher **MONICA CUBAS ROCHA**, ali referidos e qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF., inscrita no CNPJ/MF. sob n° 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$200.000,00, que será pago no prazo total de 360 meses, vencendo-se o primeiro encargo mensal no dia 15 de maio de 2014, sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas, encargos, juros e condições constantes no referido Instrumento Particular, hoje microfilmado.

O OFICIAL DELEGADO


 Valdomiro Montes Júnior

BM

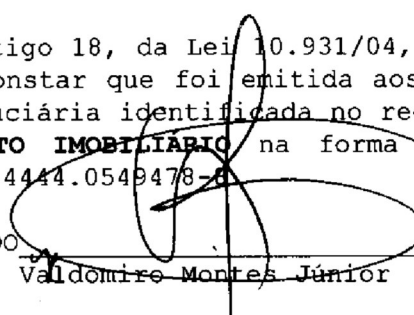
AV.18/4.245 - Data:- 25 de abril de 2014.

Prenotação n° 232.794 de 16 de abril de 2014.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Nos termos do artigo 18, da Lei 10.931/04, procede-se a presente averbação para constar que foi emitida aos 15 de abril de 2014, pela credora fiduciária identificada no registro n° 17, retro, a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** na forma **cartular e integral**, série 0414, n° 1.4444.0549478-6

O OFICIAL DELEGADO


 Valdomiro Montes Júnior

BM

AV.19/4.245 - Data:- 28 de junho de 2019.

Prenotação n° 298.050 de 26/06/2019.

Selo Digital n° 11257332100000R19M424519K

PENHORA

Conforme Certidão para averbação de penhora, expedida em 26 de junho de 2019, pelo 3° Ofício Cível desta Comarca, nos termos do Provimento n° 06/2009 - Penhora *On-Line*, nos autos da Execução Civil, ordem n° 000094950-2019, figurando como EXEQUENTES: - MARIA APARECIDA CARDOSO, CPF. 163.526.928-85; e, MONICA CUBAS ROCHA, CPF. 224.643.708-35, EXECUTADO:- WELLINGTON MOREIRA

Continua na Ficha 5

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º REGISTRO DE IMÓVEISMatrícula
4.245Ficha
5SANTO ANDRÉ - SP
CNS cartório: 11257-3
Santo André, 28 de junho de 2019

ROCHA, CPF. 293.955.278-97, PARTE PROCESSO:- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ. 00.360.305/0001-04; é feita a presente averbação para constar que **os direitos aquisitivos sobre o imóvel desta matrícula** foram **PENHORADOS**, nos termos da r. decisão judicial para penhora de fração superior à pertencente ao executado (proprietário de 1/2 ideal do imóvel), figurando como depositário:- WELLINGTON MOREIRA ROCHA e MONICA CUBAS ROCHA, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$275.121,04. Isento do pagamento das custas, emolumentos e contribuições, por tratar-se de beneficiário da Justiça Gratuita.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior

MOTA

AV.20/4.245 - Data:- 05 de julho de 2019.

Prenotação n° 298.249 de 02/07/2019.

Selo Digital n° 1125733210000AV20M4245193

PENHORA

Conforme Certidão para averbação de penhora, expedida em 01 de julho de 2019, pelo 3º Ofício Cível desta Comarca, nos termos do Provimento n° 06/2009 - Penhora *On-Line*, nos autos da Execução Civil, ordem n° 100657742-2015, figurando como EXEQUENTE:- MARIA APARECIDA CARDOSO, CPF. 163.526.928-85; e EXECUTADOS:- MONICA CUBAS ROCHA, CPF. 224.643.708-35; e, WELLINGTON MOREIRA ROCHA, CPF. 293.955.278-97; é feita a presente averbação para constar que **os direitos aquisitivos sobre o imóvel desta matrícula** foram **PENHORADOS**, nos termos da r. decisão judicial para penhora de fração superior à pertencente ao executado (proprietário de 1/2 ideal do imóvel), figurando como depositário:- WELLINGTON MOREIRA ROCHA e MONICA CUBAS ROCHA, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$280.419,99. Isento do pagamento das custas, emolumentos e contribuições, por tratar-se de beneficiário da Justiça Gratuita.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior

MOTA

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTO ANDRÉ

Certifico que a presente certidão é reprodução da matrícula arquivada eletronicamente nesta Serventia Registral (art. 37 da Lei nº 11.977/2009), extraída por meio digital, mediante certificação de conformidade com Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP (MP nº 2.220-2/2001 e art. 38 da Lei nº 11.977/2009), devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

Nada mais constando além dos atos expressamente lançados nesta, em relação ao imóvel. (Art. 19 § 1º, da Lei 6.015/73). Santo André/SP, data e hora abaixo indicadas. Santo André, 05 de julho de 2019

EU, _____ (Claudio Marcio Barros de Medeiros), Oficial Substituto, subscrevo.

Selo Digital nº 1125733C3004245C14573319J

Código de controle de certidão :

Prenotação Nº 298249



00424505072019



JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

=====

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

Processo nº 0000949-50.2019.8.26.0554

MARIA APARECIDA CARDOSO, por seu advogado que esta subscreve, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, que move contra **MONICA CUBAS ROCHA e WELLINGTON MOREIRA ROCHA**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., em atenção ao r. despacho de fls., manifestar-se sobre a impugnação à penhora realizada sobre os direitos detidos pelos executados sobre o imóvel, conforme se verifica às fls. 250 a 259 dos presentes autos.

Trata-se de cumprimento de sentença oriundo de ação de cobrança de valores devidos em função da aquisição, por parte dos executados junto à exequente, exatamente do imóvel objeto da matrícula acima citada (fls. 250/259). A dívida, que hoje está em mais de R\$ 275.121,04 (duzentos e setenta e cinco mil e cento e vinte e um reais e quatro centavos), sem contar multas processuais e outros itens, não foi quitada pelos executados, daí a penhora de bens.

Sem nada terem feito visando quitar a sua dívida reconhecida em duas Instâncias, os executados **SOMENTE APÓS A PENHORA DE SEU IMÓVEL** comparecem nos autos para impugnar tal pretensão, levantando primeiramente argumentos já agasalhados pela preclusão e pelo manto da coisa julgada, e logo em seguida prosseguindo, no decorrer de longas e repetitivas 25 (vinte e cinco) páginas, a defender a sua tese com base na alegação de que o bem imóvel em tela seria impenhorável, em razão de ser o único bem do casal, conforme previsão da lei 8009/90.

=====

Rua Loefgren, nº 857 - Vila Mariana – tel. 5572-7784 – Cep – 04040-030

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

=====

Dessa forma, emérito Julgador, é certo que a discussão no presente caso se resume à resposta a pergunta: os direitos dos executados sobre o imóvel em tela, objeto da matrícula nº 4.245 do Registro de Imóveis de Santo André, são ou não passíveis de penhora diante dos fatos concretos que envolvem a presente ação? Diz isso a exequente, porque é esta a essência da discussão, e assim sendo, por medida de celeridade e economia processual, com a devida “vênia” do MD Juízo, a exequente passa a analisar diretamente este ponto, do qual depende o resultado do julgamento de V. Exa., tudo conforme segue.

Embora trate-se de uma ação de cobrança sob rito Ordinário, não há dúvidas de que a dívida aqui cobrada, como se constata, **é oriunda de valores advindos da INADIMPLÊNCIA DE PARTE DO PREÇO DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL EM TELA POR PARTE DOS EXECUTADOS, QUAL SEJA: EXATAMENTE AQUELE OBJETO DA MATRÍCULA ACIMA CITADA**, ou seja, a origem da dívida está vinculada à própria AQUISIÇÃO do imóvel de titularidade dos executados, como evidenciado.

Isso está claro em todos os documentos juntados e analisados nos autos principais, bem como consta da própria matrícula, uma vez que a venda do imóvel aqui referida está nela registrada, conforme fls. 256/257 dos autos.

Dessa forma, embora o imóvel situado na Rua África, nº 168 – Parque Oratório – Santo André, seja o único bem imóvel constante das declarações de renda dos executados, e onde residem, é certo que a dívida ora cobrada, DADA SUA ORIGEM, implica em uma das EXCEÇÕES da aplicabilidade da não penhorabilidade do único imóvel residencial do casal, conforme se depreende do artigo 3º, inciso II da Lei 8009/90, que vale transcrever:

Art. 3º - A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

.....

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

=====

II – pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato. (Grifamos)

A exclusão prevista em lei é sábia e justa, na medida em que caso assim não fosse, como no caso ora tratado, é certo que os executados ficariam com o bem que não quitaram protegido pela lei e não mais pagariam o valor devido à anterior proprietária pela sua aquisição, o que seria um verdadeiro “estelionato legal”, por assim dizer, ainda mais dentro das circunstâncias existentes no caso concreto.

Não bastasse a letra da lei, já houve ocorrência de casos semelhantes, os quais foram submetidos ao crivo do Judiciário, sendo certo que até mesmo o Colendo STJ já teve ocasião de manifestar-se sobre o assunto, como se depreende do teor do julgado adiante mencionado, cujo teor fala por si:

“O comando do art. 3º, II, da lei 8.009/90, excepcionando a regra geral da impenhorabilidade do bem de família, também alcança os casos em que o proprietário firma contrato de promessa de compra e venda do imóvel assim qualificado e, após receber parte do preço ajustado, se recusa a adimplir com as obrigações avençadas ou restituir o numerário recebido, e não possui outro bem passível de assegurar o juízo da execução.” (STJ – 3ª. T., REsp. 402.489, Min. Castro Filho, j. 26.10.2004, DJU 12.12.2005). (Grifamos)

Por seu turno, é certo que nossos tribunais têm entendido que para que se reconheça e constitua um imóvel efetivamente como bem de família, o mesmo deve estar QUITADO, o que não ocorre no presente caso, posto que confessadamente os executados não promoveram o pagamento do preço à exequente até esta data, tanto que a demanda judicial já se estende por mais de 04 anos.

Não bastasse tudo o quanto acima colocado, temos ainda a militar a favor da exequente o artigo 833 do Código de Processo Civil, que em seu parágrafo 1º assim determina expressamente:

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

=====

“Artigo 833 – São impenhoráveis:

.....

§ 1º - A impenhorabilidade não é oponível à execução de dívida relativa ao próprio bem, inclusive àquela contraída para sua aquisição.” (Grifamos)

Ora, Exa., é exatamente o que ocorre no presente caso, onde a dívida como visto decorre de saldo devedor oriundo da própria aquisição do imóvel pelos executados, e que agora pretendem dar como impenhorável, o que como visto afronta a legislação citada.

Finalmente, junta com a presente a exequente 04 (quatro) acórdãos da lavra do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, que reforçam e ratificam os argumentos aqui trazidos e a cujo inteiro teor a exequente pede “vênia” para reportar-se como se aqui estivessem transcritos, por medida de economia e celeridade processual. São eles, conforme abaixo relacionados e numerados em anexo como Doc. 01 até Doc. – 04, os seguintes:

- . Acórdão 1 – Oriundo do Agravo de Instrumento nº 2264233-66.2015.8.26.0000
- . Acórdão 2 – Oriundo da Apelação Cível nº 1003886-44.2016.8.26.0223
- . Acórdão 3 – Oriundo de Agravo de Instrumento nº 2083653-07.2016.8.26.0000
- . Acórdão 4 – Oriundo da Apelação Cível nº 0133168-26.2008.8.26.0000

ANTE TODO O EXPOSTO e invocando desde logo os doutos suplementos desse MD Juízo, deve a impugnação apresentada ser julgada IMPROCEDENTE, com a condenação dos executados no ônus da sucumbência, prosseguindo-se o feito com a avaliação e praxeamento do imóvel penhorado, por ser de Direito.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 24 de julho de 2019.

JORGE FERNANDES LAHAM

OAB/SP-81.412



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2016.0000443324

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo nº 2264233-66.2015.8.26.0000/50000, da Comarca de Americana, em que é agravante ELISÂNGELA DE OLIVEIRA MILANEZI, é agravado SANDRO QUATRINI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIS MARIO GALBETTI (Presidente) e MIGUEL BRANDI.

São Paulo, 27 de junho de 2016.

José Rubens Queiroz Gomes
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 2205

AGRAVO Nº 2264233-66.2015.8.26.0000/50000

COMARCA: AMERICANA - 1ª VARA CÍVEL

JUIZ(A) DE 1ª INSTÂNCIA: FABIANA CALIL CANFOUR DE ALMEIDA

AGRAVANTE: ELISÂNGELA DE OLIVEIRA MILANEZI

AGRAVADO: SANDRO QUATRINI

7ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVO REGIMENTAL. Promessa de compra e venda. Penhora que recaiu sobre imóvel não quitado. Comprador não exonerado do pagamento do preço integral acordado em compromisso de compra e venda, justificando-se a aplicabilidade da exceção à regra da impenhorabilidade, em razão de execução do crédito relativo ao próprio bem. Ausência de novas razões a ensejar a reforma da decisão. Recurso a que se nega provimento.

Trata-se de agravo regimental interposto contra a decisão monocrática de fls. 220/222, que negou seguimento ao agravo de instrumento, mantendo a penhora sobre o imóvel em tela, em virtude de a referida penhora recair sobre imóvel residencial não quitado, objeto de crédito concedido para a aquisição do mesmo, razão pela qual incide a exceção ao artigo 3º da Lei 8009/90.

Insurge o agravante insistindo na tese de impenhorabilidade do bem de família, nos termos da Lei 8009/90, repisando a tese insculpida no agravo de instrumento.

É a síntese do necessário.

Com efeito, que "a questão decidida de forma monocrática pelo relator do processo, se devidamente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

apreciada em sede de Agravo Regimental pelo órgão colegiado do tribunal de origem, afasta a suposta ofensa à regra do art. 557 do CPC" (REsp 728.293- 2ª Turma – Ministro Castro Meira), de forma que o julgamento deste recurso sana eventual violação ao citado artigo, passando aquela decisão agora a subsistir por decisão colegiada, e não mais monocrática.

Nessa toada, o entendimento resta consolidado por esta honrosa Câmara e não se coaduna com a insurgência do agravante, tendo em vista que a fundamentação do acórdão se deu especificamente na exegese do artigo 3º, inciso II da Lei 8009/90, que pretende novo julgamento da matéria, porém, sem um motivo novo, frise-se.

Destaco excerto da decisão vergastada:

"(...) A exceção do artigo 3º, inciso II da Lei 8009/90 impede que a impenhorabilidade do bem de família seja oposta em execução do crédito relativo à aquisição do bem, ainda que nele tenha sido construída residência familiar, afinal, esse argumento não pode servir à inadimplência.

Como bem observou o Juízo a quo 'a circunstância de o débito ora cobrado ter sido constituído apenas e tão somente em razão da aquisição do imóvel penhorado, por si só, e independentemente, de qualquer outra circunstância, afasta a impenhorabilidade atribuída ao imóvel que serve de moradia para a família do devedor'.

É cediço que a impenhorabilidade prevista na Lei 8009/90 não é absoluta, uma vez que o artigo 3º enumera algumas hipóteses em que a penhora é admitida e tal é o caso da agravante, que, não obstante alegue quitação do preço da venda pelo agravado, quando da assinatura do contrato de venda e compra firmado entre agravante e Caixa Econômica Federal, a inadimplência frente ao agravado é inconteste.

Nesse sentido, a própria agravante afirma que o imóvel não foi integralmente pago em razão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de desacordo comercial" (...).

Ora, a questão subsume-se perfeitamente aos fundamentos legais incidentes e a garantia da plausibilidade da decisão monocrática é justamente o fundamento legal esposado.

Daí porque, o inconformismo do agravante não procede, devendo ser mantida a decisão hostilizada.

Posto isto, nega-se provimento ao recurso.

JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES
RELATOR

Assinatura eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2017.0000919831

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1003886-44.2016.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, em que são apelantes FABIO DOS REIS CUCO (JUSTIÇA GRATUITA) e ANGELICA MARIA DE CARVALHO CUCO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado GUARUJÁ VEICULOS CONSTRUÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FRANCISCO LOUREIRO (Presidente sem voto), CLAUDIO GODOY E AUGUSTO REZENDE.

São Paulo, 29 de novembro de 2017.

Christine Santini
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 1ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1003886-44.2016.8.26.0223 – Guarujá
 Apelantes: Fabio dos Reis Cuco e outra
 Apelada: Guarujá Veículos e Construções Ltda.
 Juiz Prolator: Gustavo Gonçalves Alvarez
 TJSP – (Voto nº 29.383)

Apelação Cível.

Embargos à adjudicação – Ação de rescisão de compromisso de compra e venda em fase de cumprimento de sentença – Sentença que julgou improcedentes os embargos – Recurso de apelação interposto pelos embargantes – Alegação de nulidade da penhora, a contaminar todos os atos processuais subsequentes, e impenhorabilidade do bem de família – Descabimento – Intimação dos executados na pessoa de seu advogado, em observância às disposições do artigo 475-J do Código de Processo Civil de 1973, diploma vigente ao tempo em que determinada a penhora dos direitos possessórios do imóvel dos embargantes – Hipótese, ademais, em que a dívida em execução se refere à aquisição do próprio imóvel objeto da penhora e da adjudicação impugnada nos embargos – Inoponibilidade da impenhorabilidade do bem de família, nos termos do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 8.009/1990, e do artigo 649, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil de 1973 (Artigo 833, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil atual) – Manutenção da R. Sentença.

Nega-se provimento ao recurso de apelação.

1. Trata-se de embargos opostos por Fabio dos Reis Cuco e Agelica Maria de Carvalho Cuco à adjudicação determinada nos autos da ação de rescisão de compromisso de compra e venda que lhes é movida por Guarujá Veículos e Construções Ltda., ora em fase de cumprimento de sentença. Alegam os embargantes que, além de não terem sido intimados da penhora determinada nos autos do cumprimento de sentença, não podendo ser prejudicados pela inércia de sua advogada à época, que deixou transcorrer o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª Câmara de Direito Privado

prazo para interposição de embargos à penhora, o imóvel penhorado se trata de bem de família. Afirma que, além da nulidade da penhora, que anula todos os demais atos processuais subsequentes, a adjudicação embargada não pode subsistir também pelo fato de recair sobre bem de família. Pleiteiam, nesses termos, a declaração de nulidade da adjudicação em questão.

Os embargos foram julgados improcedentes, nos termos da R. Sentença de fls. 169/171, com a condenação dos embargantes ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da execução, ressalvado o benefício da gratuidade da justiça.

Inconformados, apelam os embargantes, pleiteando, em síntese, a reforma da R. Sentença para o julgamento de procedência dos embargos (fls. 174/190).

Processado regularmente o recurso foram apresentadas contrarrazões (fls. 201/205).

Não houve oposição das partes ao julgamento virtual, nos termos da certidão de fls. 213.

É o relatório.

2. O recurso não merece provimento.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª Câmara de Direito Privado

Sustentam os embargantes, ora apelantes, a nulidade da adjudicação determinada nos autos da ação de rescisão de compromisso de compra venda que lhes é movida por Guarujá Veículos e Construções Ltda., ora em fase de cumprimento de sentença, que teve por objeto o apartamento nº 32-A, 3º andar, Bloco 9, do Condomínio Residencial Don Domênico, localizado à Rua Valdomiro Macário, 350. Alegam que, além do fato de não terem sido intimados pessoalmente da penhora do referido imóvel, fato que contamina todos os demais atos processuais, a referida adjudicação não pode subsistir, pois tem por objeto imóvel que constitui bem de família.

Sem razão, contudo.

Por primeiro, não se há falar na hipótese em nulidade da intimação da penhora.

Dispunha o artigo 475-J do Código de Processo Civil de 1973, diploma vigente ao tempo em que determinada a penhora dos direitos possessórios do referido imóvel:

“Art. 475-J. Caso o devedor, condenado ao pagamento de quantia certa ou já fixada em liquidação, não o efetue no prazo de quinze dias, o montante da condenação será acrescido de multa no percentual de dez por cento e, a requerimento do credor e observado o disposto no art. 614, inciso II, desta Lei, expedir-se-á mandado de penhora e avaliação.”



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 1ª Câmara de Direito Privado

§ 1o Do auto de penhora e de avaliação será de imediato intimado o executado, na pessoa de seu advogado (arts. 236 e 237), ou, na falta deste, o seu representante legal, ou pessoalmente, por mandado ou pelo correio, podendo oferecer impugnação, querendo, no prazo de quinze dias.”

E, da análise da documentação apresentada pelos embargantes (fls. 10/83), é perceptível que os embargantes foram regularmente intimados da penhora na pessoa de sua advogada à época, Aura de Carvalho Rodrigues (OAB nº 170.533), por quem estavam regularmente representados (fls. 38 e 40). Tanto é assim que apresentada logo em seguida a petição de fls. 60/61, subscrita pela referida advogada, através da qual foi pleiteada a reconsideração da R. Decisão que determinou a penhora (fls. 59), não havendo, pois, que cogitar da nulidade suscitada pelos embargantes.

A eventual desídia da referida advogada em interpor embargos à penhora e o conflito de interesses suscitado a fls. 85 são questões que deverão ser discutidas em ação própria, não servindo como justificativa para o reconhecimento da nulidade da intimação da penhora, inexistente na hipótese.

Por outro lado, como bem assinalou o MM. Juízo *a quo*:

“a Lei nº 8.009/90 dispõe que a impenhorabilidade não é oponível se a penhora decorre do financiamento destinado à construção ou à aquisição de imóvel, nos limites dos



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 1ª Câmara de Direito Privado

créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato, in verbis:

Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

(...)

II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato.

No caso dos autos se ajusta a tal situação. Os embargantes encontram-se inadimplentes por falta de pagamento das prestações para aquisição do próprio bem penhorado.

Dessa forma, deve subsistir a constrição judicial, nos termos da Lei 8.009/90.” (fls. 170).

No mesmo sentido as disposições do artigo 649, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil de 1973, que foram repetidas no artigo 833, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil atual:

“Art. 649. São absolutamente impenhoráveis:

...

§ 1º A impenhorabilidade não é oponível à cobrança do crédito concedido para a aquisição do próprio bem.”

“Art. 833. São impenhoráveis:



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 1ª Câmara de Direito Privado

...

§ 1º A impenhorabilidade não é oponível à execução de dívida relativa ao próprio bem, inclusive àquela contraída para sua aquisição.”

Confira-se, ainda, a jurisprudência desta Corte de Justiça sobre o tema:

“Bem de família – Agravo contra despacho que o teve como presente, em execução de sentença – Inadmissibilidade – Hipótese em que a isenção legal não prevalece, houve transação do próprio imóvel entre as partes – Artigo 649, § 1º, do CPC – Agravo provido, para permitir a constrição do bem primitivamente vendido.”

(Agravo de instrumento nº 2182583-94.2015.8.26.0000, 8ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Luiz Ambra, j. em 02.10.2015, v.u.)(g.n.).

“PENHORA SOBRE OS DIREITOS DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. DÍVIDA QUE OCASIONOU A PENHORA RELATIVA AQUISIÇÃO DO PRÓPRIO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE DE SE ALEGAR IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA (ART. 3º, II, DA LEI 8.009/90 E ART. 649 DO CPC). ADEMAIS, É NECESSÁRIA A QUITAÇÃO DO BEM PARA O RECONHECIMENTO DO BEM DE FAMÍLIA (ART. 1º,



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 1ª Câmara de Direito Privado

PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI 8.009/90). RECURSO ACOLHIDO.”

(Apelação Cível nº 0133168-26.2008.8.26.0000, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Antonio Vilenilson, j. em 23.07.2013, v.u.)(g.n.).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Execução de Título Extrajudicial – Saldo devedor em compromisso de compra e venda – Inadimplemento configurado – Embargos à execução julgados improcedentes – Penhora sobre o imóvel – Avaliação Efetivada – Adjudicação – Possibilidade – Impenhorabilidade do bem de família – Rejeição por se tratar de crédito destinado à aquisição do imóvel (cf. art. 3º, II da L. 8009/90) – Pretensão de acordo que depende de ato de vontade da outra parte. Decisão Mantida – Recurso Improvido.”

(Agravo de Instrumento nº 0114324-86.2012.8.26.0000, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Egidio Giacoia, j. em 02.10.2012, v.u.)(g.n.).

Dessa forma, nada justifica a reforma da R. Sentença apelada, que deve ser mantida tal como lançada, inclusive no tocante à distribuição dos ônus da sucumbência e à verba honorária arbitrada, que sequer foi impugnada.

Por fim, em observância ao trabalho adicional realizado em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª Câmara de Direito Privado

grau recursal pelo patrono da ré, ficam majorados os honorários advocatícios sucumbenciais devidos pela autora para 15% sobre o valor da execução, nos termos do artigo 85, parágrafo 11º, do Código de Processo Civil, ressalvado o benefício da gratuidade da justiça.

3. À vista do exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Christine Santini
Relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2016.0000779813

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2083653-07.2016.8.26.0000, da Comarca de Cotia, em que é agravante ADRYELLA CARMO DE ANDRADE, é agravado FERNANDO CILIO DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUÍS FERNANDO LODI (Presidente sem voto), JOVINO DE SYLOS E SIMÕES DE VERGUEIRO.

São Paulo, 25 de outubro de 2016.

Coutinho de Arruda
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 28.579

Agravo de instrumento nº 2083653-07.2016

Agravante: Adryella Carmo de Andrade

Agravado: Fernando Cilio de Souza

Agravo de instrumento – monitoria – impugnação ao cumprimento de sentença homologatória de acordo – crédito oriundo do contrato de promessa de compra e venda e cessão de direitos de imóvel – termo de confissão de dívida que não descaracteriza a origem do crédito - penhora do bem de família - art. 3º, II da lei 8.009/90 - exceção legal que não se limita aos créditos decorrentes de empréstimo bancário – decisão mantida – recurso improvido.

Vistos, etc..

Trata-se de agravo de instrumento buscando a reforma de decisão que, em ação monitoria, indeferiu a impugnação à penhora.

É o **RELATÓRIO**.

Inicialmente, destaque-se tratar-se de ação monitoria para cobrança de saldo do “*termo de confissão de dívida*” (fls. 19) decorrente da venda de imóvel, em fase de cumprimento de sentença homologatória do acordo realizado em audiência e não adimplido.



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim, julgada improcedente a impugnação à penhora, pleiteia a agravante a reforma do decisum alegando, em breve síntese, a impenhorabilidade do imóvel onde reside e exerce a posse direta do mesmo, adquirido por instrumento particular com força de escritura pública, com garantia de alienação fiduciária em favor do Banco Bradesco S/A.

Nesse trilha, a Lei 8.009/90, de fato, dispõe acerca da impenhorabilidade do bem de família, com o intuito de preservar o residencial da entidade familiar, estabelecendo que este não responderá por dívida civil, comercial, fiscal ou de qualquer outra natureza. A norma de regência, contudo, traz uma série de exceções à impenhorabilidade, não se mostrando, com isso, absoluta e, uma dessas exceções é a contida no inciso II do artigo 3º da Lei 8.009/90, aplicada de forma correta pelo juízo de origem, que permitiu a manutenção da constrição.

Como bem salientou o MM. Juiz “a quo”, ***“tratando-se de crédito oriundo do contrato de promessa de compra e venda e cessão de direitos imóvel casa 833, situada na Estrada Velha de Sorocaba, Condomínio Residencial The Way, objeto de matrícula nº 83.755, não pode a devedora utilizar o imóvel ainda não adimplido como bem de família”*** (fls. 161)

A lei 8.009/90, no seu art. 3º, II, prevê como exceção à impenhorabilidade a hipótese de a cobrança ser movida pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

aquisição do imóvel.

A esse passo, ao prever que a impenhorabilidade não é aplicável ao titular do crédito decorrente de financiamento destinado à construção do imóvel, o legislador não pretendeu limitar a exceção aos valores concedidos pelo Sistema Financeiro da Habitação ou financiamentos estritamente concedidos por instituições financeiras. Caso assim o fosse, o inciso seria delimitado dessa maneira.

Por outro lado, ainda que a monitória tenha sido ajuizada com base no Termo de Confissão de Dívida, o mesmo traz expressamente, a confissão da dívida **“sem intenção de novar...decorrente de diferenças de valor por ocasião da assinatura do contrato de promessa de venda e compra e cessão de direitos firmado em 25.05.2009, e confissão de dívida de 16.07.10, relativo ao imóvel”** (fls. 13) e, ainda, tal questão, referente ao título que embasou a ação monitória, não foi objeto da impugnação ao cumprimento de sentença.

O crédito que se executa provém da dívida existente para a aquisição desse bem e, enquanto não for integralmente pago, não pode ser considerado bem de família.

No tocante à alegada meação do convivente da agravante **“o valor do débito longe está de alcançar 50% do valor do imóvel, de modo que, caso alienado, poderá o suposto companheiro se valer do saldo após o abatimento do débito”** (fls. 162).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Destarte, é de rigor a não acolhida das razões recursais, mantendo-se a r. decisão guerreada.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Coutinho de Arruda

Relator



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 19518

Apelação Cível nº 0133168-26.2008.8.26.0000 – Limeira

Apelante: Rio Bravo Empreendimentos e Comércio Ltda

Apelados: Edinaldo Pinheiro da Silva e Rosangela Aparecida Dantas da Silva

PENHORA SOBRE OS DIREITOS DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. DÍVIDA QUE OCASIONOU A PENHORA RELATIVA À AQUISIÇÃO DO PRÓPRIO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE DE SE ALEGAR IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA (ART. 3º, II, DA LEI 8.009/90 E ART. 649 DO CPC). ADEMAIS, É NECESSÁRIA A QUITAÇÃO DO BEM PARA O RECONHECIMENTO DO BEM DE FAMÍLIA (ART. 1º, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI 8.009/90). RECURSO ACOLHIDO.

A r. sentença de fls.35-37, da lavra do eminente Juiz de Direito Rodrigo Peres Servidone Nagase, cujo relatório adoto, acolheu embargos a execução, para decretar o levantamento da penhora de imóvel. Assim decidiu porque o imóvel em construção também é impenhorável. E porque inaplicável a regra do art. 3º, II, da Lei 8.009/90, que trata da penhorabilidade do bem quando o financiamento é para o próprio imóvel penhorado, o que não é o caso.

Apela a embargada. Diz que a penhora deve subsistir, pois objeto da execução são parcelas de financiamento do terreno. Como o terreno financiado foi o próprio bem penhorado, aplica-se a regra do art. 3º, II, da Lei 8.009/90. Além disso, não se trata de bem de família, pois o imóvel não está quitado (art. 1º, parágrafo único, da Lei 8.009/90). A penhora recaiu sobre lote de terreno, que não está protegido pelo art. 5º da Lei 8.009/90 (morada permanente). Os embargantes não são



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

proprietários do imóvel, pois não têm escritura. Em consequência, não há cláusula de impenhorabilidade.

Preparado e recebido o recurso, vieram contrarrazões.

Esse o relatório.

Segundo o art. 1º, caput, e o art. 5º da Lei 8.009/90, é considerado bem de família aquele que tem por destinação a residência da entidade familiar:

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

*“Para os efeitos de impenhorabilidade, de que trata esta lei, considera-se residência um único imóvel **utilizado** pelo casal ou pela entidade familiar **para moradia permanente**”.*

Os embargantes argumentam que o bem é de família porque no terreno está sendo construída casa que servirá de residência para o casal, que mora de aluguel.

Porém, ainda que, como a sentença, se entenda que não é cabível penhora sobre o único terreno dos embargantes, o qual se destina à futura moradia da entidade familiar, a constrição deve



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

subsistir.

Isto porque a dívida que ocasionou a penhora é, sim, relativa à aquisição do próprio imóvel, conforme se observa na ação de cobrança, em fase de execução, em apenso. E, nos termos do art. 3º, II, da Lei 8.009/90, não é caso de impenhorabilidade:

“A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato”.

No mesmo sentido, dispõe o parágrafo primeiro do art. 649 do CPC:

“A impenhorabilidade não é oponível à cobrança do crédito concedido para a aquisição do próprio bem”.

Para o reconhecimento da benesse do art. 1º da Lei 8.009/90, é necessário que o imóvel esteja quitado. Incide, então, a exceção à regra geral da impenhorabilidade, prevista no art. 1º, parágrafo único, da Lei 8.009/90:

“A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer



Fls.:1/4

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTO ANDRE/SP**

**PROCESSO Nº 00009495020198260554
EXEQUENTE: MARIA APARECIDA CARDOSO
EXECUTADO(A): WELLINGTON MOREIRA ROCHA
INTERESSADA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública federal, dotada de personalidade jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, DF e com Jurídico Regional de São Paulo situado na Avenida Paulista nº 1842, Condomínio Cetenco Plaza, Torre Norte, 7º andar, Cerqueira Cesar, Capital/SP – CEP 01310-923, **onde recebe intimações**, por seu advogado que esta subscreve, conforme procuração inclusa, vem à presença de Vossa Excelência, respeitosamente, expor e requerer o que segue.

Conforme documentação de fls., a CEF foi intimada de penhora **sobre os direitos do imóvel alienado fiduciariamente à CAIXA** realizada nestes autos.

Ocorre que o imóvel, até que seja integralmente paga a dívida do financiamento imobiliário, pertence a terceiros, qual seja, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, de modo que sobre ele não podem incidir penhoras por dívidas do devedor fiduciante.

A situação jurídica do imóvel está regida a Lei 9.514/97 que trata da alienação fiduciária de bem imóvel.

Pela Lei, o devedor é chamado fiduciante e é mero possuidor direto do bem, enquanto o credor é denominado fiduciário e detém a propriedade indireta. O credor fiduciário é titular de uma propriedade resolúvel, ou seja, ela perdura até que o devedor fiduciante quite a obrigação contratualmente estabelecida. Nestes termos:



Fls.:2/4

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterà:

V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

Caso o devedor fiduciante não cumpra com sua obrigação, ele é constituído em mora e a propriedade se consolida definitivamente em favor do credor fiduciário, no caso a Caixa Econômica Federal. Tendo isto ocorrido, deve a credora fiduciária, no prazo de 30 (trinta) dias, promover público leilão para a alienação do imóvel. Veja:

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

Neste leilão, o devedor fiduciante terá direito ao remanescente, caso reste, decorrente da alienação do bem. Por outro lado, caso não ocorra lance igual ou superior à dívida, o bem é alienado, mas a dívida é extinta e o credor fica exonerado de restituir o saldo ao devedor fiduciante (artigo 27, parágrafos 4º e 5º da Lei).



Fls.:3/4

Assim, o que o devedor dos presentes autos possui sobre o imóvel são meramente direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária, que são aqueles determinados pela Lei 9.514/97 que trata da alienação fiduciária de bem imóvel.

Pela lei, identifica-se expressamente de quais direitos o fiduciante é titular, que são os de:

A – Usufruir (podendo locar o imóvel), usar e de gozar (uma vez que é detentor da posse direta);

B – Pretensão restitutória (à futura resolução da propriedade do credor e a constituição da propriedade em seu nome, quando quitada integralmente a dívida);

C – Direito a eventual saldo remanescente no caso de pracemento do bem em leilão por descumprimento do contrato.

O bem nestes autos não pode sofrer qualquer constrição de sua parte. O proprietário do bem é esta empresa pública federal. O fiduciante é mero titular de pretensão restitutória de natureza real, ou seja, de direito eventual à recuperação de propriedade. Nestes termos a melhor doutrina:

A garantia de que os bens objeto da contratação serão destinados única e exclusivamente para o objetivo estipulado pelas partes é consequência da idéia do patrimônio de afetação pelo qual (a) os bens são colocados à margem das eventualidades econômicas possíveis de afetar o fiduciante e (b) as faculdades do titular do patrimônio separado são preteridas em prol daquelas necessárias à consecução dos fins para os quais a afetação foi estabelecida. (In CHALHUB, Melhin Namem. Negócio Fiduciário. Rio de Janeiro: Renovar, 1998, p. 87).

Narciso Orlandi Neto, ex Juiz de Registros Públicos de São Paulo/SP e Desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo/SP, autor do trabalho publicado no Boletim do IRIB de novembro de 1997, sob o título *Alienação Fiduciária de Bens Imóveis (Breve Ensaio)*, aduz que o credor:

não se subordina nem sequer aos privilégios, como a dívida da Fazenda e os créditos trabalhistas. Como o bem, durante a garantia, não integra o patrimônio do fiduciante, não poderá responder por essas dívidas. Os demais credores têm, no



Fls.:4/4

patrimônio do fiduciante, apenas os direitos de aquisição e a posse direta, que têm expressão econômica.

Assim, e para deixar bem claro, não pode o bem em si ir a leilão ou sofrer qualquer constrição, posto que não pertence ao devedor dos presentes autos.

Desta forma, embora o bem seja de propriedade desta credora fiduciária, a obrigação de pagar todos os encargos incidentes sobre o bem é do devedor fiduciante, no caso o réu do presente processo.

Ante o exposto, esclarece a CAIXA que não se opõe à penhora sobre os direitos do imóvel alienado fiduciariamente, desde que se entenda que tais direitos incidam única e exclusivamente **sobre o direito que o devedor fiduciante tenha em receber valores**, em caso de consolidação da propriedade, ou em **obter a subrogação dos direitos do fiduciante, mediante pagamento integral do devido à esta empresa pública, e desde que preencha os requisitos legais para figurar como substituto contratual perante a CAIXA.**

Requer-se, ainda, que conste os nomes dos advogados **Renato Vidal de Lima (OAB/SP 235.460), Mateus Pereira Soares (OAB/RS 60.491), Edson Berwanger (OAB/RS 57.070), Karina Martins Berwanger (OAB/RS 50.525) e Mateus Haeser Pellegrini (OAB/RS 57.114)**, nas publicações relativas ao presente processo, com anotação na capa ou contra-capa dos autos.

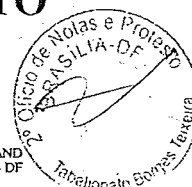
Termos em que,
p. e espera deferimento.

São Paulo, quinta-feira, 21 de agosto de 2019

TATIANE RODRIGUES DE MELO
Advogado – OAB/SP 420369
JURIR/SP

21.000.16832/2019

2º TABELIÃO DE NOTAS E PROTESTO BRASÍLIA - DISTRITO FEDERAL



Prot.: 427178
Livro: 3372-P
Folha: 180

DR. RAMILDO SIMÕES CORRÊA
TABELIÃO INTERINO

LUIZ CARLOS SCHONARTH
TABELIÃO INTERINO

SRTV / SUL - Q. 701 - CONJ. L - BL. 01 - LQJA 24 - ANDAR TÉRREO - CENTRO EMPRESARIAL ASSIS CHATEAUBRIAND
FONE: (61) 3225-2760 - FAX: (61) 3225-7222 / 3223-4715 - E-mail: oficio2dl@uol.com.br - CEP 70340-906 - BRASÍLIA - DF

PROCURAÇÃO COM SUBSISTEMA DE OUTRAS BASTANTE QUE FAZ CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, NA FORMA ABAIXO.

SAIBAM quantos este público instrumento de procuração virem que aos vinte e quatro dias do mês de abril do ano de dois mil e dezoito (24/04/2018) nesta Cidade de Brasília, Capital da República Federativa do Brasil, neste Serviço Notarial, perante mim, Escrevente Notarial, compareceu como outorgante: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada nos termos do Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259, de 19 de fevereiro de 1973, vinculada ao Ministério da Fazenda, regendo-se pelo Estatuto Social, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 19 de Janeiro de 2018, publicado no Diário Oficial da União - DOU, Seção 1 em 16/03/2018, páginas 41 a 50; devidamente registrado na JCDF sob o nº 1016518 em 16/02/2018, e confirmado através do site <http://jcdf.mdic.gov.br>, por intermédio de consulta sob o protocolo nº 18/018.171-8 e o código de segurança: eRTg, aquela, foi autenticada digitalmente e assinada em 02/03/2018 por Saulo Izidório Vieira - Secretário-Geral da JCDF, cuja cópia fica aqui arquivada, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ - Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por seu Diretor Jurídico **GRYEGOS ATTOM VALENTE LOUREIRO**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade profissional nº 97.640-OAB/RJ e 54.459-OAB/DF e inscrito no CPF/ME sob o nº 046.424.857-40, com endereço profissional no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 18º andar, Brasília/DF, o qual se declara nesta condição conforme Resolução nº 604, da ATA nº 544, de 15/08/2018, devidamente assinada pelo Secretário Geral Marcelo Martins, cuja cópia fica aqui arquivada, identificada e reconhecida como a própria do que dou fé. E, por ela, me foi dito, que, por este instrumento público nomeia e constitui os advogados lotados no âmbito do **Jurídico Regional de SÃO PAULO - SP**, seus bastantes procuradores: Adriana Moreira Lima, CPF 271.828.928-71, OAB/SP 245.936; Adriana Rodrigues Julio, CPF 162.501.528-30, OAB/SP 181.297; Adriano Gustavo Barreira Koenigkam de Oliveira, CPF 259.391.858-60, OAB/SP 172.647; Adriano Moreira Lima, CPF 280.716.148-07, OAB/SP 201.316; Agnelo Queiroz Ribeiro, CPF 254.266.678-45, OAB/SP 183.001; Ana Claudia Lyra Zwicker, CPF 285.434.198-83, OAB/SP 300.900; André Luis Bertolino, CPF 198.659.878-05, OAB/SP 172.286; André Luiz Vieira, CPF 114.149.728-06, OAB/SP 241.878; André Yokomizo Aceiro, CPF 065.170.948-22, OAB/SP 175.337; Andressa Borba Pires Moraes, CPF 317.733.818-30, OAB/SP 223.649; Antônio Carlos Cordeiro, CPF 010.245.008-02, OAB/SP 148.248; Augusto Manoel Delascio Salgueiro, CPF 172.578.468-80, OAB/SP 183.306; Camilla Filippi Pecoraro, CPF 276.478.088-50, OAB/SP 231.725; Camilla Gravaio Iguti, CPF 332.770.868-10, OAB/SP 267.078; Camilla Modena Bassello Ribeiro, CPF 295.918.718-05, OAB/SP 210.750; Carla Santos Sanjad, CPF 280.733.798-80, OAB/SP 220.257; Carlos Alberto Minaya Severino, CPF 047.990.428-66, OAB/SP 79.340; Carlos Eduardo Lapa Pinto Alves, CPF 223.780.518-08, OAB/SP 240.573; Carlos Frederico Ramos de Jesus, CPF 305.875.218-05, OAB/SP 308.044; Carlos Henrique Lage Gomes, CPF 306.666.628-00, OAB/SP 267.393; Carlos Trajano Filho, CPF 803.103.208-44, OAB/SP 156.639; Cássia Regina Antunes Venier, CPF 300.308.858-09, OAB/SP 234.221; Cintia Libório Fernandes Costa, CPF 106.966.498-70, OAB/SP 205.553; Cláudia Sousa Mendes, CPF 266.477.288-05, OAB/SP 182.321; Claudio Yoshinoto Nakamoto, CPF 146.945.448-37, OAB/SP 169.001; Dalva Maria dos Santos Ferreira, CPF 001.549.958-86, OAB/SP 63.811; Daniel Michelan Medeiros, CPF 260.564.238-08, OAB/SP 172.328; Daniel Popovics Canola, CPF 248.162.548-03, OAB/SP 164.141; Daniel Zorzenon Niero, CPF 295.504.398-28, OAB/SP 214.491; Daniele Cristina Alaniz Macedo, CPF 276.567.618-61, OAB/SP 218.575; Edison Baldi Junior, CPF 288.316.108-99, OAB/SP 206.673; Eliana Hissae Miura Gomes, CPF 186.055.228-52, OAB/SP 245.429; Eliane Hamamura, CPF 267.590.118-05, OAB/SP 172.416; Elizabeth Cline Diana, CPF 046.188.488-71, OAB/SP 84.854; Elvis Aron Pereira Correia, CPF 277.788.218-50, OAB/SP 195.733; Emanuel Zinsly Sampaio Camargo, CPF 304.795.588-33, OAB/SP 234.280; Emanuela Lia Novaes, CPF 273.382.898-32, OAB/SP 195.005; Everaldo Ashlay Silva de Oliveira, CPF 165.120.638-48, OAB/SP 221.365; Fabio Hemeterio Lisot, CPF 333.509.978-80, OAB/SP 297.180; Fernanda Magnus Salvagni, CPF 000.802.190-20, OAB/SP 277.746; Francisco Vicente de Moura Castro, CPF 057.559.328-83, OAB/SP 109.712; Gabriel Augusto Godoy, CPF 252.500.718-21, OAB/SP 179.892; Helena Yumy Hashizume, CPF 288.368.238-07, OAB/SP 230.827; João Chung, CPF 022.853.608-19, OAB/SP 125.600; Joice de Aguiar Ruza, CPF 286.521.138-07, OAB/SP 220.735; José Bautista Dorado Conchado, CPF 076.323.158-45, OAB/SP 149.524; José Correia Neves, CPF 036.129.628-25, OAB/SP 105.229; José Guilherme Beccari, CPF 656.195.878-00, OAB/SP 57.588; Kátia Aparecida Mangone, CPF 220.160.858-00, OAB/SP 241.798; Lilian Carla Félix Thonhon, CPF 300.784.958-65, OAB/SP 210.937; Luciana Soares Azevedo de Santana, CPF 248.204.788-93, OAB/SP 200.235; Luiz Guilherme Marcos Vaz, CPF 365.770.248-20, OAB/SP 331.188; Luiz Guilherme Pennacchi Delloro, CPF 276.254.688-52, OAB/SP 182.831; Manoel Messias Fernandes de Souza, CPF 771.186.266-00, OAB/SP 214.183; Marcio Rodrigues Vasques, CPF 121.232.438-25, OAB/SP 156.147; Marco Aurélio Panades Aranha, CPF 220.652.998-00, OAB/SP 313.976; Marcos Vinício Jorge de Freitas, CPF 041.886.848-44, OAB/SP 75.284; Maria Fernanda Soares Azevedo Beré Motta, CPF 118.868.488-40, OAB/SP 96.962; Maria Luiza Dias de Moura, CPF 579.504.748-15, OAB/SP 31.539; Marisa Alves Dias Menezes, CPF 066.056.288-02, OAB/SP 124.320; Maurício Nascimento de Araujo, CPF 278.517.658-89, OAB/SP 230.234; Mauricio Oliveira Silva, CPF 073.531.598-12, OAB/SP 214.060; Mauro Antônio Rocha, CPF 535.010.558-20, OAB/SP 105.848; Michelle de Souza Cunha, CPF 742.809.020-20, OAB/SP 334.882; Milene Netinho Justo Mourão, CPF 288.864.098-85, OAB/SP 209.960; Naila Hazime Tinti, CPF 299.294.768-73, OAB/SP 245.553; Nilton Cicero de Vasconcelos, CPF 055.081.748-42, OAB/SP 90.980; Olívia Ferreira Razaboni, CPF 296.670.298-24, OAB/SP 220.952; Patrícia Nóbrega Dias, CPF 224.427.868-93, OAB/SP 259.471; Paulo Lebre, CPF 164.981.138-12, OAB/SP 162.329; Paulo Muricy Machado Pinto, CPF 960.264.485-00, OAB/SP 327.268; Renata Cristina Failache Oliveira Faber, CPF 626.162.852-15, OAB/SP 205.411; Renato Vidal de Lima, CPF 161.483.408-36, OAB/SP 235.460; Ricardo Moreira Prates Bizarro, CPF 293.733.068-12, OAB/SP 245.431; Ricardo Pollastrini, CPF 091.137.438-80, OAB/SP 183.223; Ricardo Santos, CPF 050.886.008-36, OAB/SP 218.965; Roberta Patriarca Magalhães, CPF 866.447.851-15, OAB/SP 219.114; Rodrigo de Resende Patini, CPF 286.624.928-35, OAB/SP 327.178; Rodrigo Otávio Paixão Branco, CPF 293.623.958-35, OAB/SP 245.526; Rogério Altobelli Antunes, CPF 245.527.498-54, OAB/SP 172.265; Rosalvo Pereira de Souza, CPF 596.885.728-53, OAB/SP 69.746; Rosemary Freire Costa de Sá Gallo, CPF 256.420.938-60, OAB/SP 146.819; Sandra Maria Moribe Reis, CPF 266.862.458-44, OAB/SP 295.166; Sandra Regina Francisco Valverde Pereira, CPF 092.492.568-09, OAB/SP 116.238; Salvador Congentino Neto, CPF 195.213.108-12, OAB/SP 158.736; Sérgio Soares Barbosa, CPF 040.860.018-70, OAB/SP 79.345; Sidarta Borges Martins, CPF 256.164.598-36, OAB/SP 231.817; Swami Stello Leite, CPF 224.064.618-74, OAB/SP 328.036; Tania Favoretto, CPF 043.799.398-12, OAB/SP 73.529; Tania Rodrigues do Nascimento, CPF 263.970.458-38, OAB/SP 215.220; Tatiane Andressa Westphal Pappi, CPF 033.137.429-39, OAB/SP 321.730; Tatiane Rodrigues de Melo, CPF 711.414.481-49, OAB/SP 420.369; Tiago Massaro dos Santos Sakugawa, CPF 218.400.198-83, OAB/SP 245.678; Ugo Maria Supino, CPF 069.954.578-11, OAB/SP 233.948; Wellington Lopes Terrão, CPF 114.252.898-78, OAB/SP 186.807; William de Matos, CPF 345.418.908-01, OAB/SP 276.157; Yolanda Fortes Y Zabaleta, CPF 116.241.718-85.

AUTENTICAÇÃO - Autêntico a presente
cópia reprográfica extraída pela parte,
conforme original arquivado, dou fé.

S. Paulo, 03 de Abril de 2018

129

COLEGIO NOTARIAL DO BRASIL
ESTADOS DO PARANÁ

14462

AUTENTICAÇÃO

Alessandro...
ESCREVENTE

CUSTAS CONTRIB. P/VERBA - R\$3,00

CARTÓRIO
de
Alessandro...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANE RODRIGUES DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/08/2019 às 16:13:57. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000949-50.2019.8.26.0554 e código 749143.

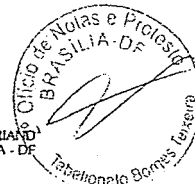
2º TABELÃO DE NOTAS E PROTESTO BRASÍLIA - DISTRITO FEDERAL

Prot.: 427178
Livro: 3372-P
Folha: 181

DR. RAMILO SIMÕES CORRÊA
TABELÃO INTERINO

LUIZ CARLOS SCHONARTH
TABELÃO INTERINO

SRTV / SUL - Q. 701 - CONJ. L - BL. 01 - LOJA 24 - ANDAR TÉRREO - CENTRO EMPRESARIAL ASSIS CHATEAUBRIAND
FONE: (61) 3225-2760 - FAX: (61) 3225-7222 / 3223-4715 - E-mail: oficio2df@uol.com.br - CEP 70340-906 - BRASÍLIA - DF



OAB/SP: 175.193/2019 Zora Yonara Maria dos Santos Carvalho, CPF: 708.272.903-06. OAB/SP: 215.219/2019 também, nomela e constituiu seus bastantes procuradores no âmbito da Diretoria Jurídica - DIJUR os seguintes advogados: Adam Luiz Alves Barra, 19.786 OAB/DF, CPF: 516.854.342-15; Alberto Angelo Briani Tedesco, OAB/SP: 218506, CPF: 165.127.358-89; Alcefredo Pereira de Souza, 3002 OAB/AM, CPF: 436.633.972-20; Aline Lisboa Naves Guimarães, OAB/DF: 22.400, CPF: 000.611.371-03; Ana Carolina Alves de Lana Rodrigues, 28.551 OAB/DF, CPF: 797.620.181-68; Ana Cecília Costa Ponciano Portugal, 22.260 OAB/DF, CPF: 944.497.161-91; Ana Cristina Aoiama Okubo, 18.655 OAB/DF, CPF: 884.847.341-53; Ana Paula Gallinatti Schreiber, 39.216 OAB/DF, CPF: 008.001.560-30; Anaslacia de Barros Barbosa, 18.539 OAB/DF, CPF: 339.779.091-34; Andre Cardoso da Silva, 175.348 OAB/SP, CPF: 630.228.421-04; Andre Luiz Tokarski Boaventura, 30.861 OAB/DF, CPF: 011.114.381-02; Bruna Carneiro Tavares Pereira, 127.680 OAB/RJ, CPF: 018.446.827-22; Bruna Maggi de Sousa, 42.856 OAB/DF, CPF: 032.752.104-08; Bruno Rodrigo Gobby Ducali, OAB/SP: 190589, CPF: 246.885.998-70; Caclida Lopes dos Santos, 124.581 OAB/SP, CPF: 131.374.838-24; Carlos Alberto Regueira de Castro Silva, 10489 OAB/PE, CPF: 197.170.914-04; Carlos Antonio Silva, 10.293 OAB/DF, CPF: 296.883.881-49; Carlos Augusto de Andrade Jenier, OAB/ES: 10.270 e OAB/DF: 33.068, CPF: 078.112.987-75; Carlos Henrique Bernardes Castello Chiossi, 40.915 OAB/DF, CPF: 927.897.656-34; Carolina Reis Jatoba Coelho, 21.732 OAB/DF, CPF: 716.416.101-15; Caroline Guimarães Lima, OAB/DF: 36805, CPF: 042.406.364-69; Christiane Barozzi Porto Matias, 17.596 OAB/DF, CPF: 879.609.589-04; Claudia Lourenço Midosi May, 7.833 OAB/DF, CPF: 305.198.291-15; Cristina Lee, 34.305 OAB/DF, CPF: 076.699.467-84; Damião Alves de Azevedo, 22.069 OAB/DF, CPF: 028.060.496-36; Daniel Aquino Schneider, OAB/DF: 20829, CPF: 715.897.081-72; Daniela Gazzetta de Camargo, 7.529 OAB/DF, CPF: 167.451.162-00; Denyse da Silva Ramos, OAB/MA: 7103, CPF: 842.962.833-91; Ederson Leite Braga, 7862 OAB/PI, CPF: 895843503-82; Edson Pereira da Silva, 5.100 OAB/DF, CPF: 114.631.631-34; Eduardo Alves de Oliveira Pinto, 18.353 OAB/DF, CPF: 831.759.111-53; Eduardo Jorge Sarmiento Mendes, 26.834 OAB/DF, CPF: 001.046.834-06; Eduardo Pereira Bromonschenkel, 28.207 OAB/DF, CPF: 011.869.926-11; Efigenio Martins Sandes Neto, 23.527 OAB/DF, CPF: 714.812.221-04; Elisa Ajençar de Menezes de Lima, OAB/DF: 40.688, CPF: 059.081.944-50; Estandislaw Luciano de Oliveira, 62.564 OAB/MG, CPF: 394.158.486-34; Fabiana Calvino Marques Pereira, 16.226 OAB/DF, CPF: 669.980.691-20; Fabio Guimarães Haggstram, 58623 OAB/RS, CPF: 976.339.170-91; Flávia de Oliveira Fernandes Pinheiro, OAB/DF: 28902, CPF: 952.435.854-91; Flávia Silva Rocha, 26.759 OAB/DF, CPF: 006.129.076-94; Frederico Gazolla Rodrigues Renno, 42.689 OAB/DF, CPF: 034.513.456-76; Guilherme Lopes Mair, OAB/SP: 241.701, OAB/DF: 32261, CPF: 867.097.129-15; Gilson Costa de Santana, 19.557 OAB/DF, CPF: 836.506.601-72; Helena Simmarco Moreira Guedes, 29.026 OAB/DF, CPF: 051.750.356-57; Isabel de Fátima Ferreira Gomes, OAB/PR: 11.006, CPF: 274.084.349-68; Jailton Zanon da Silveira, 44.279 OAB/DF, CPF: 002.207.307-84; Janiele Queiroz Mendes Caroba, 18.871 OAB/RS, CPF: 528.702.600-59; Jean Pablo de Paiva Lopes, 73.943 OAB/MG, CPF: 029.073.446-09; Joe Nunes Bianchi, 69.056 OAB/PR, CPF: 024.054.549-47; José Antonio Martins Lacerda, 80.450 OAB/MG, CPF: 002.679.266-42; José Linhares Prado Neto, 18.806 OAB/DF, CPF: 690.077.133-53; José Nicodemus Rodrigues Varella, 13.187 OAB/DF, CPF: 475.667.014-87; José Oscar Cruvinel de Lemos Coulo, 98.128 OAB/MG, CPF: 604.585.266-49; José Oswaldo Fernandes Galdas Morone, 64.911 OAB/SP: 32.192 OAB/DF, CPF: 947.549.268-20; Josnei de Oliveira Pinto, 21.928 OAB/DF, CPF: 575.134.571-15; Jucileia Gomes de Oliveira, 19.562 OAB/DF, CPF: 697.362.001-91; Leandro da Silva Soares, 14.499 OAB/DF, CPF: 776.008.861-20; Leandro Lara Leal, 79978 OAB/MG, CPF: 623.558.056-87; Lenynara Carvalho, 33.087 OAB/DF, CPF: 042.564.896-65; Leonardo Faustino Lima, 53.806 OAB/DF, 123287 OAB/RJ, CPF: 029.227.451-24; Leonardo Groba Mendes, 16.291 OAB/DF, CPF: 634.771.141-91; Leonardo Pinto Fontes, 41.198 OAB/DF, CPF: 075.856.177-63; Leonardo Tóstes dos Santos, 19.481 OAB/DF, CPF: 036.822.656-51; Lúcia Elena Arantes Ferreira Bastos, OAB/SP n. 156.619, CPF: 145.962.148-40; Luciano Caixeta Amâncio, 33.630 OAB/DF, CPF: 044.361.686-89; Luiz Eduardo Alves Rodrigues, 18.176 OAB/DF, CPF: 025.722.914-01; Luis Fernando Cordeiro Barreto, OAB/SP: 178.378, CPF: 255.962.488-51; Marcela Portela Nunes Braga, 29.929 OAB/DF, CPF: 010.125.151-33; Marcia Aquino Tatsch, OAB/RS: 46586, CPF: 885.021.630-00; Marco Antonio Fioravante, OAB/DF: 25.314, CPF: 838.367.216-00; Marcos Antonio Silva, 27.933 OAB/DF, CPF: 258.556.701-04; Maria Angélica Silva de Souza Maia, 22439 OAB/DF, CPF: 688.470.171-49; Maria de Fátima Vieira de Vasconcelos, 9.253 OAB/DF, CPF: 339.810.271-91; Maria Eliza Nogueira da Silva, 011349 OAB/PA, CPF: 672.962.892-87; Maria Inês Brandão Nogueira da Gama, 15.989 OAB/DF, CPF: 001.207.166-82; Maria Isabel da Cruz, 7.216 OAB/DF, CPF: 115.265.051-34; Mariana Viana Fraga, 30.759 OAB/DF, CPF: 019.349.471-05; Mauricio Chateaubriand Lustosa Pereira, 130740 OAB/RJ, CPF: 708.404.661-53; Mauricio de Oliveira Ramos, 22.441 OAB/DF, CPF: 916.808.401-34; Meire Aparecida de Amorim, 19.673 OAB/DF, CPF: 045.238.606-37; Murilo Muraro Fracari, 22.934 OAB/DF, CPF: 666.399.301-10; Murilo Oliveira Leitão, 17.611 OAB/DF, CPF: 855.506.391-49; Osival Dantas Barreto, 15.431 OAB/DF, CPF: 145.022.321-49; Paulo Roberto dos Santos, 15941 OAB/PR, CPF: 530.422.719-00; Paulo Roberto Soares, 13.178 OAB/DF, CPF: 330.653.309-20; Ricardo Gonzalez Tavares, 47.246 OAB/RS, CPF: 755.403.800-10; Roland Gomes Pinheiro da Silva, OAB/SP: 168596, CPF: 156.910.708-43; Sebastião Barza, 15.165 OAB/BA, CPF: 873.801.375-49; Sérgio Luiz Guimarães Farias, 8.540 OAB/DF, CPF: 289.377.671-04; Thiago Linhares Palm Costa, 100174 OAB/RJ, CPF: 051.926.487-85; Thiago Marques de Araújo, OAB/DF: 33248, CPF: 012.016.801-40; Toni Roberto Mendonça, OAB/SP: 199759, CPF: 170.775.708-94; William Herrison Cunha Bernardo, 40.723 OAB/GO, CPF: 594.740.092-87. (dados fornecidos por declaração, ficando a outorgante responsável por sua veracidade, bem como por qualquer incorreção), aos quais confere poderes, observadas as normas internas da CAIXA, para o foro em geral (art. 105 do CPC/2015), para, em conjunto ou isoladamente, independente da ordem de nomeação, representar a OUTORGANTE em Juízo ou fora dele, nas ações em que ela for autora, ré, assistente ou oponente ou de qualquer forma interessada, perante quaisquer juízos ou tribunais, em qualquer grau ou órgãos da Administração Pública ou Privada, podendo transgir, desistir, firmar compromisso, receber e dar quitação, arrematar e adjudicar bens em Execuções Judiciais ou Extrajudiciais, receber alvará judicial, ajuizar Ação Rescisória, impetrar Mandado de Segurança, representar a OUTORGANTE em liquidações extrajudiciais, Concordatas, Falências, Recuperações Judiciais e Recuperações Extrajudiciais, em juízo e perante administradores judiciais, podendo formular e assinar declarações e habilitações de crédito, impugnar créditos, apresentar objeções a planos de recuperação judicial ou extrajudicial, representar a OUTORGANTE em quaisquer assembleias gerais de credores em primeiras, segundas ou extraordinárias convocações, com poderes especiais para discutir, propor, deliberar e votar os assuntos da pauta ordinária ou extraordinária, praticando, enfim, tudo o mais que se tornar necessário ao fiel desempenho deste mandato, independentemente da menção de outros poderes, por mais especiais que sejam. OUTROSSIM, a OUTORGANTE subestabelece, COM RESERVA de iguais poderes nas pessoas dos ora outorgados, aqueles poderes que lhe foram conferidos pela EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA, nos termos da Procuração Pública lavrada no 1º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO DE BRASÍLIA/DF, livro 6708-P, fls. 129, em data de quatorze dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e dezenove (14/02/2019), para o foro em geral. Ficam ratificados, para todos os efeitos, os atos praticados pelos outorgados desde 29 de junho de 2001, relativamente

COPIA DO 2º TABELÃO DE NOTAS E PROTESTO
PROTESTO TABELÃO INTERINO
 At. 8 de fev. / 2019 - São Paulo - SP
AUTENTICACAO - Autentico a presente
 cópia reprográficada extraída de
 conforme original apreendido em

114468
 129
 S. Paulo. 03 MAIO
AUTENTICACAO
 COLEGIO NOTARIAL DO BRASIL

Alessandro Luca Ferrelra
 ESCRIVENTE AUTORIZADO
 CUSTAS CONTRIB. P/ VERBA - R\$3,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANE RODRIGUES DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/08/2019 às 16:19, sob o número WSNE19702487625. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000949-50.2019.8.26.0554 e código 7497F6F.

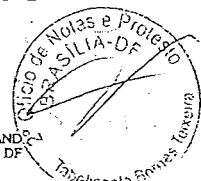
2º TABELÃO DE NOTAS E PROTESTO BRASÍLIA - DISTRITO FEDERAL

Prot.: 427178
Livro: 3372-P
Folha: 182

DR. RAMILO SIMÕES CORRÊA
TABELÃO INTERINO

LUÍZ CARLOS SCHONARTH
TABELÃO INTERINO

SRTV/SUL - Q. 701 - CONJ. L - BL. 01 - LOJA 24 - ANDAR TÉRREO - CENTRO EMPRESARIAL ASSIS CHATEAUBRIAND
FONE: (61) 3225-2760 - FAX: (61) 3225-7222 / 3223-4715 - E-mail: oficio2df@uol.com.br - CEP 70340-906 - BRASÍLIA - DF



ABELÃO DE NOTAS
OS.1470
Ica Ferreira
Autorizado

Brasileiro. O mandato outorgado pela EMGEA terá prazo de validade até o dia 14/02/2022, podendo ser revogado a qualquer tempo a critério desta, não afetando os poderes ora outorgados pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, em nome próprio, cujo prazo de validade é indeterminado. ADEMAIS, a OUTORGANTE substabelece, COM RESERVA de iguais poderes, nas pessoas dos ora outorgados, aqueles poderes que lhe foram conferidos pela CAIXA PARTICIPAÇÕES S/A - CAIXAPAR, nos termos da Procuração Pública lavrada NESTAS NOTAS, livro 3015, fls. 056, em data de dezessete dias do mês de maio do ano de dois mil e treze (17/05/2013), com reservas, para o foro em geral. E, ADEMAIS, a OUTORGANTE substabelece, COM RESERVA de iguais poderes, nas pessoas dos ora outorgados, aqueles poderes que lhe foram conferidos pela CAIXA SEGURIDADE PARTICIPAÇÕES S/A, nos termos da Procuração Pública lavrada NESTAS NOTAS, livro 3267-P, fls. 121, em data de dezenove dias do mês de junho do ano de dois mil e dezessete (19/06/2017), com reservas, para o foro em geral. Os poderes conferidos neste instrumento podem ser, com reserva de iguais, substabelecidos a outros advogados que integram o quadro da OUTORGANTE, advogados pertencentes a sociedades de advogados credenciadas ou advogados contratados. Com exclusividade, a OUTORGANTE, além dos poderes acima referidos, confere aos advogados: Adriano Gustavo Barreira Koenigkam de Oliveira, CPF 259.391.858-60, OAB/SP 172.647; André Luis Bertolino, CPF 198.659.878-05, OAB/SP 172.286; André Luiz Vieira, CPF 114.149.728-06, OAB/SP 241.878; Augusto Manoel Delascio Salgueiro, CPF 172.578.468-80, OAB/SP 183.306; Carlos Eduardo Lapa Pinto Alves, CPF 223.780.518-08, OAB/SP 240.573; Carlos Trajano Filho, CPF 803.103.208-44, OAB/SP 156.639; Claudio Yoshihito Nakamoto, CPF 146.945.448-37, OAB/SP 169.001; Daniel Michelin Medeiros, CPF 260.564.238-08, OAB/SP 172.328; Daniel Zorzenon Niero, CPF 295.504.398-28, OAB/SP 214.491; Emanuel Zinsly Sampaio Camargo, CPF 304.795.588-33, OAB/SP 234.280; Everaldo Ashley Silva de Oliveira, CPF 165.120.638-48, OAB/SP 221.365; Fabio Hemeterio Lisot, CPF 333.509.978-80, OAB/SP 297.180; Luiz Guilherme Pennacchi Dellore, CPF 276.254.688-52, OAB/SP 182.831; Marcio Rodrigues Vasques, CPF 121.232.438-25, OAB/SP 156.147; Mauro Antonio Rocha, CPF 535.010.558-20, OAB/SP 105.848; Renato Vidal de Lima, CPF 161.483.408-36, OAB/SP 235.460; Ricardo Moreira Prates Bizarro, CPF 293.733.068-12, OAB/SP 245.431; Rodrigo de Resende Palini, CPF 286.624.928-35, OAB/SP 327.178; Rogério Altobelli Antunes, CPF 245.527.498-54, OAB/SP 172.265; Rosemary Freire Costa de Sá Gallo, CPF 256.420.938-60, OAB/SP 146.819; Salvador Congentino Neto, CPF 195.213.108-12, OAB/SP 158.736; Taliane Andressa Westphal Pappi, CPF 033.137.429-39, OAB/SP 321.730; Tiago Massaro dos Santos Sakugawa, CPF 218.400.198-83, OAB/SP 245.676; Ugo Maria Supino, CPF 069.954.578-11, OAB/SP 233.948; Zora Yonara Maria dos Santos Carvalho, CPF 708.272.903-06, OAB/SP 215.219, já qualificados anteriormente, aqueles especiais para, em conjunto entre si, ou mesmo individualmente, e independente da ordem de nomeação receberem CITAÇÃO física ou por meio do endereço eletrônico junrsp@caixa.gov.br (Lavrada sob minuta). O Tabelião reserva o direito de cobrar emolumentos por correção de erros materiais; advindos de declaração da outorgante (PGCJDF, Art. 14; Parágrafo Único). Se advindos da lavratura, obriga-se a corrigi-los, em até 48 horas, após o pedido. DISPENSADAS AS TESTEMUNHAS POR VONTADE DAS PARTES (R\$ 51,90). Eu (MARCELO SOARES LIMA), Escrevente Notarial digital, lavrei, conferi, li e encerro o presente ato colhendo as assinaturas. Eu LUÍZ CARLOS SCHONARTH, Tabelião Substituto, subscrevo, dou fé e assino. (aa) - GRAYCOS AITOM VALENTE LOUREIRO, LUÍZ CARLOS SCHONARTH. Tradadada na mesma data. Eu _____, a conferi, subscrevi, dou fé e assino em público e raso.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE.
Selo de segurança: TJDFT2019002017453ZJTF
Para consultar o selo, acesse: www.tjdft.jus.br



[Handwritten signature and scribbles]

JOACY MUNIZ ALMEIDA
Escrevente Notarial
2º Ofício de Notas e Protesto
Brasília - DF

12º TABELÃO DE NOTAS
PROTESTO E REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

CARTÓRIO DO 12º TABELÃO DE NOTAS
Atmosfera Santos, 1.470 - São Paulo - SP - Cep 01418-100
BEL JOSÉ NICOLA SPOSITO - TABELÃO INTERINO - Tel. (11) 3659-6277 - Fax (11) 3284-6362

RECORRÊNCIA: EXATA PUBLICA 01 SPA VALER
ECONOMICA DE JOACY MUNIZ ALMEIDA e dou fe
Selo: 104280304
SÃO PAULO, 03 de Maio de 2019.
Em Testemunho da Verdade, às 16h:25 Hr. 15:20
ALESSANDRO LINDA FERREIRA - ESCRIVENTA

COLEGIO NOTARIAL DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
11482
FIRMA 1
S.11042A.C-0-0-2-544

12º TABELÃO DE NOTAS
SANTOS, 1470
Joacy Muniz Almeida
Escrevente Autorizado

VALIDO SOMENTE O SELO DE AUTENTICIDADE

CARTÓRIO DO 12º TABELÃO DE NOTAS
JOCE NICOLA SPOSITO - TABELÃO INTERINO
At. Santos, 1470 - São Paulo - SP
AUTENTICAÇÃO - Autenticado a presença
cópia reprodutível extraída pela
conformidade original apresentada

S. Paulo
COLEGIO NOTARIAL DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
114462
AUTENTICAÇÃO
ALESSANDRO LINDA FERREIRA
ESCRIVENTA AUTORIZADO
CUSTAS CONTRIB. PI VERBA - R\$3,60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANE RODRIGUES DE MELO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/08/2019 às 16:19, sob o número WSNE19702487625. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000949-50.2019.8.26.0554 e código 7497F6F.

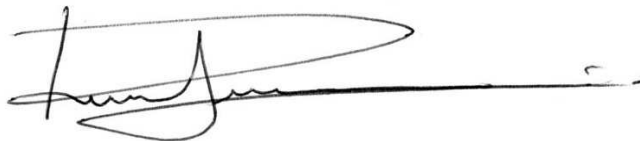
SUBSTABELECIMENTO

Outorgante: RENATO VIDAL DE LIMA, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 235.460.

Outorgados: Mateus Pereira Soares (OAB/RS 60.491), Edson Berwanger (OAB/RS 57.070), Karina Martins Berwanger (OAB/RS 50.525) e Mateus Haeser Pellegrini (OAB/RS 57.114)

O outorgante substabelece, com reservas e parcialmente, os poderes que lhe foram conferidos pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** através de procuração passada no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, para que os outorgados especificamente, em conjunto ou isoladamente e independentemente de ordem de nomeação, representem a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** em Juízo ou fora dele, e perante qualquer instância ou tribunal, especialmente para atuar nos autos do processo adiante indicado, defendendo ali os interesses da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, podendo habilitar créditos, formular ou contestar impugnações, oferecer laços, arrematar por conta e em benefício (parcial ou total) do crédito hipotecário habilitado, assinar autos de praxeamento, requerer expedição ou retificação de cartas de arrematação e de mandados de imissão de posse, podendo, enfim, praticar tudo quanto for necessário para o bom e fiel desempenho deste mandato, nos autos do *processo* **00009495020198260554** em curso perante a 3º VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRE/SP, em que são partes **MARIA APARECIDA CARDOSO** e **WELLINGTON MOREIRA ROCHA**.

São Paulo, 21 de agosto de 2019



RENATO VIDAL DE LIMA
Advogado - OAB/SP 235.460
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

DEMONSTRATIVO DE DEBITO - SIACI 20/08/2019
 CAIXA ECONOMICA FEDERAL

NO. CONTRATO : 144440549478.8 GRP: 21 SAO PAULO UN.OPER.: 06793
 NOME MUTUARIO: WELLINGTON MOREIRA ROCHA CPF/CGC: 293.955.278-97
 END.: R AFRICA 168 PARQUE ORATORI SP 09.260.110
 PZO: 364 PZR: 300 RCR: 1743 RGE: 554 STC: 550 PROD: 4616 Taxa Juros nominal Anual : 08,5101 SITUACAO: 032 063 117 132 375
 Sistema Financeiro: 901 Taxa Juros Efetiva Anual : 08,8500

DT. ESCRITURA	: 15/04/2014	SD 15/08/2019	:	188.647,33
PRESTACAO DE	: 15/08/2019	IND.PRO-RATA...	:	1,000000000000
ENCARGO	: 2.037,78	SD 20/08/2019	:	188.647,33
FGTS	: 0,00	SALDO FGTS	:	0,00
MORA + DIF.	: 0,00	SEGURO MENSAL	:	69,76-
TOTAL	: 2.037,78	JUROS DIARIOS	:	222,31
ATRASO QTDE	: 000	DIVIDA TOTAL	:	188.799,87
PERIODO	:			
ENCARGO ATRASO	: 0,00			
MORA + MULTA	: 0,00			
IOF COMPL.....	: 0,00			
DIF. PRESTACAO	: 0,01-			
TOTAL ATRASO	: 0,01-			
Valor (TP022)...	: 0,00	Valor (TP023)...	:	0,00
Valor (TP025)...	: 0,00			
GARANTIA ATUAL	: 346.554,95			

USUARIO: C075536 SIACI - SI PRODUCAO 20/08/2019 - 13:27:03


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

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809,

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

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000949-50.2019.8.26.0554** (controle nº **2015/000579**)
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha e Monica Cubas Rocha**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

Sem perder de vista a decisão de pg. 203 e o termo de penhora lavrado (pg. 204), **anoto** que os executados apresentaram impugnação (pg. 212/235) e alegaram, em resumo, que não são proprietários do imóvel, mas possuem apenas os direitos sobre referido bem, ressaltando que o imóvel é impenhorável por ser bem de família. Pugnaram pelo cancelamento da penhora, garantindo-se o princípio da dignidade da pessoa humana, devendo ser declarada insubsistente.

A credora fiduciária asseverou que *“o devedor dos presentes autos possui sobre o imóvel são meramente direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária, que são aqueles determinados pela Lei 9.514/97 que trata da alienação fiduciária de bem imóvel”*, sendo que o *“O fiduciante é mero titular de pretensão restituitória de natureza real, ou seja, de direito eventual à recuperação de propriedade.”* (sic – pg. 289), não se opondo à penhora sobre os direitos do imóvel alienado fiduciariamente, *“desde que se entenda que tais direitos incidam única e exclusivamente sobre o direito que o devedor fiduciante tenha em receber valores, em caso de consolidação da propriedade, ou em obter a subrogação dos direitos do fiduciante, mediante pagamento integral do devido à esta empresa pública, e desde que preencha os requisitos legais para figurar como substituto contratual perante a CAIXA.”* (sic – pg. 290).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809,

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

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

Manifestação da exequente (pg. 260/263).

DECIDO.

Rejeito a impugnação.

Com efeito, o presente cumprimento de sentença refere-se a obrigação inadimplida decorrente de compromisso de compra e venda de imóvel.

Anoto que o imóvel penhorado é aquele objeto do referido contrato havido entre as partes, razão pela qual, nos termos do art. 833, § 1º, do CPC: “*A impenhorabilidade não é oponível à execução de dívida relativa ao próprio bem, inclusive àquela contraída para sua aquisição.*”

Nessa toada, não há falar em impenhorabilidade sob o enfoque de bem de família, tendo em vista que a dívida refere-se exatamente ao crédito do promissário-vendedor do imóvel, sendo que a penhora recaiu sobre os direitos aquisitivos pertencentes aos promissários-compradores do bem. Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - BEM DE FAMÍLIA - Decisão que rejeita a impugnação à penhora dos direitos aquisitivos sobre o imóvel objeto do contrato em execução - Inconformismo - Descabimento - Dívida constituída para aquisição do imóvel - Inaplicável a impenhorabilidade do bem de família Artigos 833, § 1º, do CPC e 3º, inciso II, da Lei 8.009/90 - Precedentes - Decisão mantida - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.”

(TJSP - 8ª Câmara de Direito Privado; Agr. Instr. nº 2017320-05.2018.8.26.0000; rel. Desembargador ALEXANDRE COELHO; j. 25/04/2018).

“CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Ação de cobrança de prestações relativas à contrato de compromisso de venda e compra de imóvel - Procedência - Penhora sobre o próprio bem - Impugnação, sob a alegação de se tratar de bem de família - Descabimento - Impenhorabilidade que fica afastada por expressa disposição legal, por se tratar de execução de dívida relativa ao próprio bem - Art. 3º da Lei nº 8.009/90 e 833, § 1º, do NCPC (art. 649, CPC/73) - Recurso desprovido”

(TJSP - 9ª Câmara de Direito Privado; Agr. Instr. nº 2203369-28.2016.8.26.0000; rel. Desembargador GALDINO TOLEDO; j. 13/12/2016)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809,

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

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

A propósito, o art. 3º, inc. II, da Lei nº 8.009/90, estabelece casos de exceção à regra da impenhorabilidade do bem de família, dentre os quais *“pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato”*.

Anoto que referido entendimento é ratificado pelo Colendo STJ:

"PROCESSO CIVIL E CIVIL. BEM DE FAMÍLIA. CARACTERIZAÇÃO. VALOR DO IMÓVEL. IRRELEVÂNCIA. PENHORABILIDADE. DÍVIDA ORIUNDA DE NEGÓCIO ENVOLVENDO O PRÓPRIO IMÓVEL. CABIMENTO. EXEGESE SISTEMÁTICA DA LEI Nº 8.009/90. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 1º E 3º, II, DA LEI Nº 8.009/90.

1. Agravo de instrumento interposto em 12.03.2012. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014.

2. Recurso especial em que se discute se: (i) é possível afastar a impenhorabilidade sobre bem de família de elevado valor, de cuja alienação judicial resulte saldo suficiente para aquisição de novo imóvel pela executada; e se (ii) na execução de dívida oriunda de sinal não devolvido em compromisso de compra e venda desfeito, o próprio imóvel objeto do negócio pode ser beneficiado pela impenhorabilidade da Lei nº 8.009/90.

3. Os imóveis residenciais de alto padrão ou de luxo não estão excluídos, em razão do seu valor econômico, da proteção conferida aos bens de família pela Lei nº 8.009/90. Precedentes.

4. Da exegese sistemática da Lei nº 8.009/90 desponta nítida preocupação do legislador de impedir a deturpação do benefício legal, vindo a ser utilizado como artifício para viabilizar a aquisição, melhoramento, uso, gozo e/ou disposição do bem de família sem nenhuma contrapartida, propiciando o enriquecimento ilícito do proprietário do imóvel em detrimento de terceiros de boa-fé.

5. A regra do art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90, se estende também aos casos em que o proprietário firma contrato de promessa de compra e venda do imóvel e, após receber parte do preço ajustado, se recusa a adimplir com as obrigações avençadas ou a restituir o numerário recebido, e não possui outro bem passível de assegurar o juízo da execução.

6. Recurso especial provido."

(TJSP - Terceira Turma; REsp nº 1.440.786/SP [2014/0023096-3]; rel. Ministra NANCY ANDRIGHI; j. 27/05/2014.) [negritei]

"AGRAVO REGIMENTAL. PROCESSO CIVIL E CIVIL. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. PENHORABILIDADE. DÍVIDA ORIUNDA DE NEGÓCIO ENVOLVENDO O PRÓPRIO IMÓVEL. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DA EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, II, DA LEI N. 8.009/90.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

1. A exceção prevista no art. 3º, II, da Lei n. 8.009/90 - possibilidade de se penhorar bem de família - deve ser estendida também aos casos em que o proprietário firma contrato de promessa de compra e venda do imóvel e, após receber parte do preço ajustado, se recusa a adimplir com as obrigações avençadas ou a restituir o numerário recebido, e não possui outro bem passível de assegurar o juízo da execução.

2. Agravo regimental desprovido.

(STJ – Terceira Turma; AgRg no Agravo em REsp nº 806.099/SP [2015/0279073-6]; rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA; j. 08/03/2016)

Nessa toada, declaro subsistente a penhora e, assegurado o crédito da credora fiduciária, a qual não se opôs ao ato construtivo, determino o prosseguimento da demanda.

Destarte, averbada a penhora na matrícula do imóvel (pg. 250/259), **nomeio** perito FÁBIO MARTIN (art. 870, parágrafo único, do CPC).

Considerando que a exequente é beneficiária da gratuidade, **oficie-se** à Defensoria Pública para reserva dos honorários.

Com a reserva, **intime-se** o perito para início dos trabalhos. Laudo em 45 (quarenta e cinco) dias.

Apresentado o laudo:

(i) **oficie-se** à Defensoria para o devido pagamento ao perito;

(ii) **intimem-se** as partes para manifestação no prazo comum de 15 (quinze) dias (art. 477, § 1º do CPC).

Cumpridas as determinações acima, tornem **conclusos**.

Int.

Santo André, 30 de agosto de 2019.

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



Tribunal de Justiça de São Paulo Poder Judiciário

Sistema de Gerenciamento dos Auxiliares da Justiça

Olá, GUSTAVO DUARTE | Sair

Dados e Documentos dos Auxiliares da Justiça

(/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/Perfil/Index/1574) / Funcoes (/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/Funcoes/Index/1574) / Perito Admin



Auxiliar (/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/Perfil/Index/1574) / Funções (/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/Funcoes/Index/1574) / Perito

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

Pesquisa por nº de Processo

Search input field

Pesquisar

Exibir nomeações excluídas

Nomear

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

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 ...

Nomeações 1 até 10 de 634

Desenvolvido pela Secretaria de Tecnologia da Informação do TJSP - 37

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO DUARTE, liberado nos autos em 02/09/2019 às 09:53. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000949-50.2019.8.26.0554 e código 753CC4B.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0969/2019, foi disponibilizado na página 830/833 do Diário da Justiça Eletrônico em 03/09/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Jorge Fernandes Laham (OAB 81412/SP)
Sérgio Nascimento (OAB 193758/SP)
Sílvia Aparecida Nascimento (OAB 225526/SP)
Renato Vidal de Lima (OAB 235460/SP)
Mateus Pereira Soares (OAB 60491/RS)

Teor do ato: "Vistos. Sem perder de vista a decisão de pg. 203 e o termo de penhora lavrado (pg. 204), anoto que os executados apresentaram impugnação (pg. 212/235) e alegaram, em resumo, que não são proprietários do imóvel, mas possuem apenas os direitos sobre referido bem, ressaltando que o imóvel é impenhorável por ser bem de família. Pugnaram pelo cancelamento da penhora, garantindo-se o princípio da dignidade da pessoa humana, devendo ser declarada insubsistente. A credora fiduciária asseverou que "o devedor dos presentes autos possui sobre o imóvel são meramente direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária, que são aqueles determinados pela Lei 9.514/97 que trata da alienação fiduciária de bem imóvel", sendo que o "O fiduciante é mero titular de pretensão restituitória de natureza real, ou seja, de direito eventual à recuperação de propriedade." (sic pg. 289), não se opondo à penhora sobre os direitos do imóvel alienado fiduciariamente, "desde que se entenda que tais direitos incidam única e exclusivamente sobre o direito que o devedor fiduciante tenha em receber valores, em caso de consolidação da propriedade, ou em obter a subrogação dos direitos do fiduciante, mediante pagamento integral do devido à esta empresa pública, e desde que preencha os requisitos legais para figurar como substituto contratual perante a CAIXA." (sic pg. 290). Manifestação da exequente (pg. 260/263). DECIDO. Rejeito a impugnação. Com efeito, o presente cumprimento de sentença refere-se a obrigação inadimplida decorrente de compromisso de compra e venda de imóvel. Anoto que o imóvel penhorado é aquele objeto do referido contrato havido entre as partes, razão pela qual, nos termos do art. 833, § 1º, do CPC: "A impenhorabilidade não é oponível à execução de dívida relativa ao próprio bem, inclusive àquela contraída para sua aquisição." Nessa toada, não há falar em impenhorabilidade sob o enfoque de bem de família, tendo em vista que a dívida refere-se exatamente ao crédito do promissário-vendedor do imóvel, sendo que a penhora recaiu sobre os direitos aquisitivos pertencentes aos promissários-compradores do bem. Nesse sentido: "AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - BEM DE FAMÍLIA - Decisão que rejeita a impugnação à penhora dos direitos aquisitivos sobre o imóvel objeto do contrato em execução - Inconformismo - Descabimento - Dívida constituída para aquisição do imóvel - Inaplicável a impenhorabilidade do bem de família Artigos 833, § 1º, do CPC e 3º, inciso II, da Lei 8.009/90 - Precedentes - Decisão mantida - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO." (TJSP - 8ª Câmara de Direito Privado; Agr. Instr. nº 2017320-05.2018.8.26.0000; rel. Desembargador ALEXANDRE COELHO; j. 25/04/2018). "CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Ação de cobrança de prestações relativas à contrato de compromisso de venda e compra de imóvel - Procedência - Penhora sobre o próprio bem - Impugnação, sob a alegação de se tratar de bem de família - Descabimento - Impenhorabilidade que fica afastada por expressa disposição legal, por se tratar de execução de dívida relativa ao próprio bem - Art. 3º da Lei nº 8.009/90 e 833, § 1º, do NCPC (art. 649, CPC/73) - Recurso desprovido" (TJSP - 9ª Câmara de Direito Privado; Agr. Instr. nº 2203369-28.2016.8.26.0000; rel. Desembargador GALDINO TOLEDO; j. 13/12/2016) A propósito, o art. 3º, inc. II, da Lei nº 8.009/90, estabelece casos de exceção à regra da impenhorabilidade do bem de família, dentre os quais "pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato". Anoto que referido entendimento é ratificado pelo Colendo STJ: "PROCESSO CIVIL E CIVIL. BEM DE FAMÍLIA. CARACTERIZAÇÃO. VALOR DO IMÓVEL. IRRELEVÂNCIA. PENHORABILIDADE. DÍVIDA ORIUNDA DE NEGÓCIO ENVOLVENDO O PRÓPRIO IMÓVEL. CABIMENTO. EXEGESE SISTEMÁTICA DA LEI Nº 8.009/90. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 1º E 3º, II, DA LEI Nº 8.009/90. 1. Agravo de instrumento interposto em 12.03.2012. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014. 2.

Recurso especial em que se discute se: (i) é possível afastar a impenhorabilidade sobre bem de família de elevado valor, de cuja alienação judicial resulte saldo suficiente para aquisição de novo imóvel pela executada; e se (ii) na execução de dívida oriunda de sinal não devolvido em compromisso de compra e venda desfeito, o próprio imóvel objeto do negócio pode ser beneficiado pela impenhorabilidade da Lei nº 8.009/90. 3. Os imóveis residenciais de alto padrão ou de luxo não estão excluídos, em razão do seu valor econômico, da proteção conferida aos bens de família pela Lei nº 8.009/90. Precedentes. 4. Da exegese sistemática da Lei nº 8.009/90 desponta nítida preocupação do legislador de impedir a deturpação do benefício legal, vindo a ser utilizado como artifício para viabilizar a aquisição, melhoramento, uso, gozo e/ou disposição do bem de família sem nenhuma contrapartida, propiciando o enriquecimento ilícito do proprietário do imóvel em detrimento de terceiros de boa-fé. 5. A regra do art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90, se estende também aos casos em que o proprietário firma contrato de promessa de compra e venda do imóvel e, após receber parte do preço ajustado, se recusa a adimplir com as obrigações avençadas ou a restituir o numerário recebido, e não possui outro bem passível de assegurar o juízo da execução. 6. Recurso especial provido." (TJSP - Terceira Turma; REsp nº 1.440.786/SP [2014/0023096-3]; rel. Ministra NANCY ANDRIGHI; j. 27/05/2014.) [negritei] "AGRAVO REGIMENTAL. PROCESSO CIVIL E CIVIL. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. PENHORABILIDADE. Dívida oriunda de negócio envolvendo o próprio imóvel. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DA EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, II, DA LEI N. 8.009/90. 1. A exceção prevista no art. 3º, II, da Lei n. 8.009/90 - possibilidade de se penhorar bem de família - deve ser estendida também aos casos em que o proprietário firma contrato de promessa de compra e venda do imóvel e, após receber parte do preço ajustado, se recusa a adimplir com as obrigações avençadas ou a restituir o numerário recebido, e não possui outro bem passível de assegurar o juízo da execução. 2. Agravo regimental desprovido. (STJ Terceira Turma; AgRg no Agravo em REsp nº 806.099/SP [2015/0279073-6]; rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA; j. 08/03/2016) Nessa toada, declaro subsistente a penhora e, assegurado o crédito da credora fiduciária, a qual não se opôs ao ato construtivo, determino o prosseguimento da demanda. Destarte, averbada a penhora na matrícula do imóvel (pg. 250/259), nomeio perito FÁBIO MARTIN (art. 870, parágrafo único, do CPC). Considerando que a exequente é beneficiária da gratuidade, oficie-se à Defensoria Pública para reserva dos honorários. Com a reserva, intime-se o perito para início dos trabalhos. Laudo em 45 (quarenta e cinco) dias. Apresentado o laudo: (i) oficie-se à Defensoria para o devido pagamento ao perito; (ii) intemem-se as partes para manifestação no prazo comum de 15 (quinze) dias (art. 477, § 1º do CPC). Cumpridas as determinações acima, tornem conclusos. Int."

Santo André, 3 de setembro de 2019.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário

BSP.Berwanger, Soares e Pellegrini
Advocacia Empresarial**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE SANTO ANDRÉ/SP****PROCESSO n. 0000949-50.2019.8.26.0554**

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, por seu procurador, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, em atenção ao respeitável despacho, **informar e requerer o que segue:**

Conforme substabelecimento anexo, constituindo os novos procuradores nos autos, **informa a CAIXA o nome do procurador abaixo para ter acesso aos mesmos** pela via eletrônica, tendo em vista se tratar de processo com segredo de justiça:

- **EDSON BERWANGER OAB/RS 57.070 - CPF 922.654.480-87.**

Pede Deferimento.

Santo André, 6 de setembro de 2019.

EDSON BERWANGER

OAB/RS 57.070

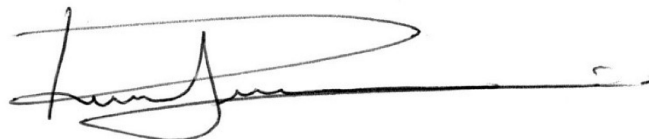
SUBSTABELECIMENTO

Outorgante: **RENATO VIDAL DE LIMA**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 235.460.

Outorgados: **MATEUS PEREIRA SOARES**, inscrito na OAB/RS sob o nº 60.491; **EDSON BERWANGER**, inscrito na OAB/RS sob o nº 57.070; **KARINA MARTINS BERWANGER**, inscrita na OAB/RS sob o nº 50.525; **MATEUS HAESER PELLEGRINI**, inscrito na OAB/RS sob o n.º 57.114, todos integrantes da Sociedade de Advogados denominada **“ROVEDA, SOARES E BERWANGER ADVOGADOS ASSOCIADOS S.S.”**, registrada na OAB/RS sob nº 2625 e CNPJ 07.528.139/0001-51”, sita à Rua Bastian, 230, 8andar, Bairro Menino Deus - cep: 90130-020, Porto Alegre, RS.

O outorgante substabelece, com reservas os poderes que lhe foram conferidos pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, através da procuração passada no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, para que os outorgados, em conjunto ou isoladamente e independentemente de ordem de nomeação, representem a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** em Juízo ou fora dele, *e perante qualquer instância ou tribunal, conferindo também poderes específicos para fins de transigir, receber e dar quitação e desistir nos autos do processo 00009495020198260554* em curso perante a 3ª Vara Federal da Seção Judiciária de SANTO ANDRÉ, em que são partes **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e **MARIA APARECIDA CARDOSO**.

São Paulo, 4 de setembro de 2019



RENATO VIDAL DE LIMA
Advogado - OAB/SP 235.460
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO**

Processo nº 0000949 – 50 / 19

FÁBIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos do cumprimento de sentença, ajuizada por **MARIA APARECIDA CARDOSO** em face de **WELLINGTON MOREIRA ROCHA E OUTRA**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, vêm mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, após intimação informar que está ciente da nomeação, bastando inicialmente a confirmação da PGE da reserva, com posterior intimação, para início dos trabalhos periciais.

Termos em que,

Pede e Espera Deferimento.

São Paulo, 16 setembro de 2019.



Eng. Me. Fábio Martin

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / fax (011) 2671.1616 com. - **E-mail - fabio@martin.eng.br**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA DOUTA 03ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/ SP.**

Processo nº. 0000949-50.2019.8.26.0554
Cumprimento de Sentença – 03ª Vara Cível
(Processo Principal nº. 1006577-42.2015.8.26.0554)

WELLINGTON MOREIRA ROCHA e MONICA CUBAS ROCHA, por seu advogado e bastante procurador, nos autos do processo em epígrafe que lhe move **MARIA APARECIDA CARDOSO**, em cumprimento ao artigo 1.018 do Código de Processo Civil, vem, mui respeitosamente, à presença ilustre de V. Exa., **INFORMAR** que interpôs Agravo de Instrumento contra a r. decisão que indeferiu o pedido de IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL e DESCONSTITUIÇÃO DA PENHORA, requerendo a juntada da cópia da petição em anexo a comprovar a propositura do agravo de instrumento, bem como o comprovante de sua interposição, para que produza os efeitos legais de direito, informando, outrossim, que os documentos que instruíram o recurso foram:

- Inicial de Ação Principal; Sentença e Acórdão;
- Procuração do(a) dos Réus;
- Procuração do(a) da Autora;
- Cumprimento de Sentença e documentos;
- Decisão que determinou a Penhora do Imóvel;
- Impugnação dos Réus à penhora;
- Manifestação da Autora Exequente;
- Despacho de Indeferimento do pedido de IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL e DESCONSTITUIÇÃO DA PENHORA;
- Certidão do respectivo despacho.

Termos em que,
Pede e espera Deferimento.
São Paulo, 18 de Setembro de 2019.

SÉRGIO NASCIMENTO
OAB/ SP 193.758
(assinado digitalmente)

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO
EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO – SEÇÃO DE
DIREITO PRIVADO I**

WELLINGTON MOREIRA ROCHA, brasileiro, casado, vendedor, portador da carteira de identidade RG nº 29.212.997-X, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 293.955.278-97, e **MONICA CUBAS ROCHA**, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade RG nº 35.765.747-0, expedida pela SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 224.643.708-35, ambos residentes e domiciliados na Rua África, nº 168, Parque Oratório, Santo André, Estado de São Paulo, CEP: 09260-110 – **BENEFICIÁRIOS DA JUSTIÇA GRATUITA**, por seu advogado e bastante procurador abaixo assinado – SÉRGIO NASCIMENTO, inscrito na OAB/SP sob o nº 193.758, E-mail: sergionascimento.cbj@gmail.com (doc. anexo), **ciente do r. despacho de fls. 296/299 que INDEFERIU O PEDIDO DE IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL RESIDENCIAL e BEM DE FAMÍLIA** (doc. anexo), prolatado pelo MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível da Comarca de Santo André/ SP, nos autos do Cumprimento de Sentença, processo nº. 0000949-50.2019.8.26.0554 (Processo principal: 1006577-42.2015.8.26.0554) (doc. anexo), movido por **MARIA APARECIDA CARDOSO**, brasileira, solteira, servidora pública estadual, inscrita no CPF/MF sob nº 163.526.928-85 e portadora da carteira de identidade RG nº 27.101.129-4, expedida pela SSP/SP, residente e domiciliada na Rua Bulgária, nº 25, Parque das Nações, Santo André/SP, CEP 09280-120, vem, mui respeitosamente, perante V. Exa., com fundamento nos arts. 1.015 e seguintes, combinados com o art. 1.019, inciso I, todos do NCPC e com os arts. 1º, inciso III; 5º, Caput e Inciso XXII e 226, todos da Constituição Federal/1988 combinado com os artigos 1º e 3º da Lei Federal nº 8.009/90, sem prejuízo dos demais dispositivos legais aplicáveis à espécie, interpor o presente,

AGRAVO DE INSTRUMENTO

com pedido de liminar, para que seja recebido no efeito suspensivo, ou no efeito ativo, contra o referido r. "*decisum*", tendo em vista que presentes estão os requisitos

do “*periculum in mora*” e “*fumus boni iuris*”, em decorrência da venda do imóvel em públicos leilões, a fim de assegurar a proteção dos Princípios Constitucionais do Direito sagrado à Moradia e da Dignidade Humana e os direitos do consumidor, até final decisão deste recurso, pelas razões de fato e de direito abaixo alinhadas.

I – DOS FATOS

Doutos Julgadores, tratam-se os autos principais de Ação de Cobrança movida pela Agravada em desfavor dos Agravantes, onde se pretendeu a cobrança de saldo remanescente de dívida havida entre as partes, convencionada de forma verbal apenas.

O Processo Principal foi processado e Julgado com Procedência parcial dos pedidos para Condenar os Agravantes ao pagamento do Valor de R\$ 150.000,00. A R. Sentença foi mantida em Segunda Instância, e a R. Decisão prolatada Transitou em Julgado.

Iniciado o Cumprimento de Sentença, os Agravantes foram intimados ao pagamento do valor reclamado e executado pela Agravada. Na Sequência, a Agravada PLEITOU A PENHORA *ON LINE* em desfavor dos Agravantes que restou infrutífera, tendo em vista não possuírem valores disponíveis.

Em prosseguimento, a Agravada PLEITEOU e o MM JUIZ “*A QUO*” DEFERIU A PENHORA dos DIREITOS que os Agravantes possuem sobre o ÚNICO IMÓVEL RESIDENCIAL que POSSUEM E Onde RESIDEM COM SUA FAMÍLIA (04 filhos), sendo certo que a Constrição Judicial atingiu o Imóvel Residencial e Bem de Família dos Agravantes.

Os Agravantes NÃO POSSUEM BENS, apenas ÚNICA e EXCLUSIVAMENTE O BEM IMÓVEL, que está alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal para garantia de financiamento Imobiliário contraído para aquisição da casa própria, e ONDE RESIDEM e MANTÉM DOMICÍLIO com a Família.

Os Agravantes, imediatamente, manifestaram-se contra a penhora e IMPUGNARAM A CONSTRIÇÃO JUDICIAL que recaiu sobre seu Imóvel Residencial onde sempre residiu com sua família, e ao final PLEITEARAM A DECLARAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE dos direitos que possuem sobre o imóvel objeto da matrícula nº 238.097 (**objeto da matrícula nº 4.245 no 2º RI/SA (Rua África, 168, B. Utinga, Santo André)**), por se tratar de Bem de Família, nos exatos termos dos arts. 1º, inciso III; 5º, Caput e Inciso XXII e 226, todos da Constituição Federal/1988 combinado com os artigos 1º e 3º da Lei Federal nº 8.009/90.

O DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA, É BASEADO NO PRINCÍPIO FUNDAMENTAL QUE IMPÕE RESPEITO À DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA, portanto, preservar o Imóvel Residencial e lar da Entidade Familiar é um dever do Estado.

A Jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça entende que a Lei 8.009/90 (Lei Federal e norma de Ordem Pública) é plenamente aplicável ao caso dos autos, devendo ser preservado e protegido o imóvel utilizado como residência fixa, sendo aquele onde **“se estabelece uma família, centralizando suas atividades com ânimo de permanecer em caráter definitivo”** (RESP. 1.608.415 - SP (2016/0117332-0); Rel. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA. J. em 02/08/2016), como ocorre no presente caso, pois os Agravantes e sua Família MANTÉM RESIDÊNCIA FIXA no ÚNICO Imóvel objeto da constrição judicial e objeto do pedido de impenhorabilidade.

A Agravada foi intimada a se manifestar, e por interesse lógico, refutou a pretensão dos Agravantes.

A Caixa Econômica Federal também se manifestou contrária a Penhora do Imóvel, tendo em vista que o mesmo é Garantia do Financiamento Imobiliário contraído pelos Agravantes.

Entretanto, para surpresa dos Agravantes, **através do R. Despacho de fls. 296/299 dos autos, ora combatido, o MM. Juiz de Direito “a quo”, INDEFERIU o pedido de Impenhorabilidade dos Direitos sobre o Imóvel e Indeferiu o reconhecimento do Bem de Família, por entender que não estão presentes os requisitos legais e MANTEVE SUBSISTENTE A ORDEM DE PENHORA COM DETERMINAÇÃO PARA AVALIAÇÃO e POSTERIOR PRACEAMENTO DO BEM**, fatos que justificam o inconformismo dos Agravantes.

Ora, Doutos Julgadores, veja-se o **desacerto** do r. despacho ora atacado, quando **indeferiu o pedido de declaração de impenhorabilidade dos Direitos que os Agravantes possuem sobre o Imóvel Residencial, onde residem há anos com sua família, e por consequência, manteve a penhora do Imóvel com ordem para avaliação e posterior designação de leiloeiros.**

Os Agravantes EXPRESSARAM DE FORMA INCONTROVERSA que mantém residência fixa há anos no ÚNICO Imóvel que possuem e que foi objeto da Construção judicial (**Imóvel da matrícula nº 4.245 no 2º RI/SA localizado na Rua África, 168, B. Utinga, Santo André**). Portanto, BEM DE FAMÍLIA É AQUELE QUE É UTILIZADO COMO MORADIA E RESIDÊNCIA FIXA com

ânimo de permanecer em caráter definitivo, como é o caso do presente, que deve ser preservado e protegido nos termos consagrados pela Constituição Federal/88.

O Superior Tribunal de Justiça, há muito já pacificou o Entendimento Jurisprudencial de Impenhorabilidade do Imóvel que seja a efetiva residência da Família, vejamos:

Processual Civil. Civil. Recurso Especial. Bem de família. Propriedade de mais de um imóvel. Residência. - **É possível considerar impenhorável o imóvel que não é o único de propriedade da família, mas que serve de efetiva residência.** - Recurso especial provido.” (RESP 435.357/SP, Rel. Min. **NANCY ANFRIGHI**, DJ de 3/2/2003) e (REsp nº 650.831/RS, 3ª Turma, Rel. Min. **NANCY ANDRIGHI**).

“RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. **PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. PROPRIETÁRIA DE OUTROS BENS. LEI Nº 8.009/1990. IMÓVEL DE RESIDÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE CONSTRUÇÃO.** 1. Na origem, os embargos à execução foram julgados improcedentes e o Tribunal estadual manteve a penhora sobre o bem de família da recorrente, reconhecendo a existência de outro bem de sua propriedade de menor valor. 2. A jurisprudência deste Tribunal é firme no sentido de que a Lei nº 8.009/1990 não retira o benefício do bem de família daqueles que possuem mais de um imóvel. 3. O parágrafo único do artigo 5º da Lei nº 8.009/1990 dispõe expressamente que a impenhorabilidade recairá sobre o bem de menor valor na hipótese em que a parte possuir vários imóveis utilizados como residência, o que não ficou demonstrado nos autos. 4. Recurso especial provido”. (REsp 1.608.415 - SP, Rel. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/08/2016, DJe 09/08/2016).

“CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. BANCÁRIO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **PENHORA DE IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. PLURALIDADE DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS. ART. 5º, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI Nº 8.009/90. MENOR VALOR. INEXIGIBILIDADE.** NA AUSÊNCIA DE OUTROS IMÓVEIS UTILIZADOS COMO RESIDÊNCIA DA

FAMÍLIA A IMPENHORABILIDADE DEVE SER RECONHECIDA INDEPENDENTE DO VALOR DO IMÓVEL. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (...) 2. A Lei nº 8.009/90, ao instituir a impenhorabilidade do bem de família, buscou proteger a família ou da entidade familiar, de modo a tutelar o direito constitucional fundamental da moradia e assegurar um mínimo para uma vida com dignidade dos seus componentes. (...) 4. Os imóveis residenciais de alto padrão ou de luxo não estão excluídos, em razão do seu valor econômico, da proteção conferida aos bens de família consoante os ditames da Lei nº 8.009/90. (...) 7. Recurso especial provido" (REsp 1.482.724/SP, Rel. Ministro **MOURA RIBEIRO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/11/2017, DJe 28/11/2017).

(grifos nossos)

A Lei Federal nº 8.009/90 estabeleceu a impenhorabilidade do bem de família com o objetivo de assegurar o direito de moradia e garantir que o imóvel não seja retirado do domínio do beneficiário.

"A impenhorabilidade do bem de família é matéria de ordem pública que não pode, nem mesmo, ser objeto de renúncia por parte do devedor executado, já que o interesse tutelado pelo ordenamento jurídico não é do devedor, mas da entidade familiar, que detém, com a Carta Política de 1988, estatura constitucional. Precedentes. Ausência de contrariedade ao art. 512 do CPC." (REsp 1.059.805/RS, Rel. Ministro **CASTRO MEIRA**, SEGUNDA TURMA, julgado em 26/08/2008, DJe 02/10/2008).

Aliás, **"tratando-se de impenhorabilidade absoluta, a questão do bem de família pode ser alegada a qualquer tempo, até mesmo por simples requerimento no processo de execução"** (REsp nº 1.039.182/RJ, Rel. Ministra **NANCY ANDRIGHI**, Terceira Turma, DJe 26/9/2008 - grifou-se

Dessa forma, verifica-se que a r. decisão, ora recorrida além de estar equivocada na interpretação do Inciso II do artigo 3º da Lei 8009/1990, **JÁ QUE NÃO HOUE CONTRATO DE COMPROMISSO ENTRE AS PARTES**, também está em confronto com a Jurisprudência dominante do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e com a Jurisprudência pacífica do STJ.

Por não se conformar com o r. despacho supra (anexo), **quando INDEFERIU O PEDIDO de TUTELA ANTECIPADA para Declarar a Impenhorabilidade do Imóvel Residencial e desconstituição da penhora, o(a) Agravante interpõe o presente Agravo de Instrumento, para vê-lo reformado através de v. decisão deste E. Tribunal Estadual**, pelas razões de direito abaixo alinhadas.

III – DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

III.1 - PRELIMINARMENTE – DO EFEITO SUSPENSIVO

Requer-se a V Exa., a concessão do efeito suspensivo ao presente recurso, como autorizado pelo artigo 1.019, I, do NCPC, a fim de que não se desencadeie qualquer consequência sobre os Agravantes e inerente ao não deferimento da tutela, o que poderia ser desastroso, até solução final do presente recurso.

O MM. Juiz “*a quo*” ao indeferir o pedido de Impenhorabilidade do Bem de Família, e manter subsistente a Penhora, determinou a avaliação do Bem para posterior praxeamento e designação de leilões, fato que poderá causar prejuízos irreparáveis aos direitos e interesses dos Agravantes, caso não sejam obstados pelo deferimento do Efeito Suspensivo que ora se Requer.

Portanto, o feito deverá permanecer sobrestado, até que se dê solução definitiva ao recurso aqui agitado.

O presente feito é de todo viável, indispensável mesmo diante das circunstâncias do caso, conforme já esposado em conclusão do IX ETAB, bem como pela ementa que se transcreve:

“Em sua nova sistemática, o recurso de agravo, que será dirigido diretamente ao Tribunal (art. 524 do CPC), enseja que o relator, “*a requerimento do agravante*” e desde que “*relevante a fundamentação*”, suspenda o cumprimento da

decisão agravada, entre outros, nos “**casos dos quais possa resultar lesão grave e de difícil reparação**” (CPC, art. 558). O desiderato do legislador foi, indubitavelmente, o de conferir ao relator a faculdade de antecipar os efeitos do futuro e provável juízo de provimento do agravo, e com isso, assegurar a utilidade dessa decisão, que estaria comprometida sem uma providência oposta à que decorre da decisão agravada”.

“A finalidade da norma, e não a estrita literalidade do dispositivo, é que deve presidir a interpretação do art. 558 do CPC. Nesse pressuposto, impõe-se concluir que o relator do agravo poderá, sendo relevantes os fundamentos e havendo perigo de dano de determinar as providências consistentes na antecipação do futuro e provável juízo de provimento do recurso, para o efeito de suspender o cumprimento do ato agravado, ou, sendo ele omissivo ou indeferitório, para adiantar a tutela por ele negada” (RT 731/446). (grifos nossos)

Assim sendo, requer-se digne V. Exa., nos termos do artigo 1.019, Inciso I, da Lei de Rito, apreciar e deferir o aqui postulado, pedido de Efeito Suspensivo, comunicando-se o MM. Juízo *a quo* via fax, a fim de que a Agravante não venha sofrer danos e prejuízos irreparáveis.

III.2 – NO MÉRITO – DO PROVIMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO

Doutos Julgadores, o Imóvel objeto de penhora dos direitos de aquisição por ordem do E. Juízo “*a quo*”, NÃO FOI DADO EM GARANTIA DE PAGAMENTO, ao Contrário, ESTÁ ALIENADO À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL para Garantia da Dívida de Financiamento Contraído pelos Agravantes, portanto não se aplica ao caso o inciso II do artigo 3º da Lei 8.009/90 – pois o Titular do Crédito é o Agente Fiduciário Caixa Econômica Federal.

O Crédito da Autora Exequente, ora Agravada, é decorrente de Reconhecimento Judicial da Ação de Cobrança.

O Único contrato formalizado entre as partes, é o “*Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH*”, cuja cópia a Autora Agravada anexou aos autos às fls. 23/36, assinado em 15 de Abril de 2014. **No Referido Contrato, a Autora DEU PLENA E IRREVOGÁVEL QUITAÇÃO DA VENDA DO IMÓVEL**, tanto que promoveu a assinatura, outorgando a escritura definitiva da venda e compra aos Agravantes, com cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade.

O Contrato formalizado entre as partes COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA, é Ato Jurídico Perfeito e Acabado, não permite rescisão e nem discussão dos efeitos de sua formalização, pois foi aceito de forma espontânea e expressa pelas partes.

A venda do imóvel se deu por livre e espontânea vontade da Autora Agravada, já que não foi forçada a vender o imóvel aos Agravantes. E se fez, foi porque concordou e anuiu expressamente com as condições de pagamento, Portanto NÃO PODE A AUTORA AGRAVADA PRETENDER PENHORA DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL, sob pena de afrontar os preceitos legais que Protegem o Imóvel Residencial de caráter residencial da Família.

Com efeito, **os Agravantes IMPUGNAM A PENHORA DE DIREITOS e REQUER SEJA DECLARADA A IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL E DOS DIREITOS DE AQUISIÇÃO** objeto da matrícula nº 4.245 no 2º RI/SA (Rua África, 168, B. Utinga, Santo André), por se tratar de **ÚNICO BEM RESIDENCIAL e Bem de Família**, nos exatos termos do artigo 226 da Constituição Federal/1988 combinado com os artigos 1º e 3º da Lei Federal nº 8.009/90.

O DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA, É BASEADO NO PRINCÍPIO FUNDAMENTAL QUE IMPÕE RESPEITO À DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA, e, portanto, os Direitos de Aquisição do Imóvel, devem ser preservados.

A Exequente Agravada deve buscar seus créditos por outros meios, sem atentar contra o Direito Fundamental à Moradia e sem violar o Princípio Constitucional da Dignidade da Pessoa Humana, que devem ser observados e respeitados.

DA ENTIDADE FAMILIAR RESIDENTE NO IMÓVEL

Nobres Julgadores, A FAMÍLIA do Executado, composta por sua ex-esposa e seus 03 Filhos – ENTIDADE FAMILIAR, RESIDEM no IMÓVEL, cujos direitos de aquisição foram objeto da constrição judicial, desde a aquisição do Mesmo em 15 de Abril de 2014, ou seja, **IMÓVEL RESIDENCIAL e ÚNICO**.

O Imóvel sempre serviu de Moradia aos Agravantes e Sua Família, portanto considerado **Bem de Família, e totalmente impenhorável, cuja garantia de proteção se estende aos direitos de aquisição**.

Trata-se de ÚNICO IMÓVEL RESIDENCIAL, conforme já comprovado nestes autos. O único Imóvel Residencial é considerado BEM DE FAMÍLIA e Impenhorável.

Em anexo os Agravantes juntam documentos que comprovam a existência da Entidade Familiar (FAMÍLIA) residente no Imóvel e Junta documentos (Contas de Água e Luz) que comprovam o caráter residencial do Imóvel.

O Estado assegura especial proteção à família (Constituição Federal, artigo 226). O direito à moradia é considerado um dos direitos de personalidade inerente à pessoa humana. Nesta direção, o imóvel ocupado pela família detém características peculiares, dentre elas a impenhorabilidade prevista no artigo 1º da Lei 8.009/90, que estabelece ser impenhorável o bem de família (instituição de origem norte-americana), cujos efeitos se estendem aos Direitos de Aquisição do Imóvel.

Portanto a Penhora dos Direitos de Aquisição que recaiu sobre o ÚNICO IMÓVEL RESIDENCIAL e BEM DE FAMÍLIA, deve ser desconstituída, a fim de preservar o Direito Sagrado à Moradia e o Direito Sagrado à Dignidade da Pessoa Humana.

DA IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA e DOS DIREITOS DE AQUISIÇÃO

Doutos Julgadores, conforme já informado, o Bem Imóvel Residencial de propriedade dos Agravantes, objeto da matrícula nº 4.245 no 2º RI/SA, cujos direitos de aquisição estão sendo alvo da pretensa penhora pela Exequente, **é o imóvel que SEMPRE SERVIU DE RESIDÊNCIA à Entidade Familiar, PORTANTO TOTALMENTE IMPENHORÁVEL, por ser considerado BEM DE FAMÍLIA**, e que não pode ser objeto de penhora para pagamento de dívidas, sob pena de afrontar os princípios constitucionais que protegem o Bem Imóvel Familiar, e afrontar aos princípios da Dignidade Humana.

A Penhora dos direitos de aquisição do Imóvel **afronta** as disposições dos arts. 1º, 3º e 5º da Lei nº 8.009/1990, tendo em vista que os direitos do devedor fiduciante sobre o imóvel, objeto do contrato de alienação fiduciária em garantia, não podem ser penhorados, por ser considerado como bem de família.

Apesar de os Agravantes serem o depositário e ter a posse direta do Imóvel, **trata-se de única morada**, de modo que não é bem hábil para garantir a presente execução. Deve ser ponderado que se o objetivo do contrato de alienação fiduciária, é justamente a consolidação da propriedade plena em seu favor, é inteiramente desarrazoado admitir penhora sobre correlatos direitos do devedor, atrelados a tal imóvel.

Com efeito, merece proteção legal o direito que o devedor fiduciante tem sobre o imóvel alienado fiduciariamente e utilizado para sua moradia e de sua família.

De acordo com a **Lei nº 9.514/1997**, "*(...) a alienação fiduciária é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel*" (art. 22, caput). *Como consequência, ocorre o "desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel"* (art. 23, parágrafo único). Resolve-se o negócio com pagamento integral da dívida garantida.

Segundo o **art. 1º, caput, da Lei nº 8.009/1990**, "***O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam***" (grifou-se), ressalvadas as hipóteses previstas em lei.

Para a aplicação da regra de impenhorabilidade do bem de família, a lei exige, em regra, que a propriedade pertença ao casal ou à entidade familiar, pois o legislador utilizou o termo "***imóvel residencial próprio***".

A partir da interpretação literal da Lei nº 8.099/1990, **ÁLVARO VILLAÇA AZEVEDO** leciona que "***um dos requisitos a que se constitua, em bem de família, esse mesmo imóvel é que deva ser de propriedade do casal, ou da entidade familiar, diz o dispositivo legal sob estudo***" (*Bem de família* - 4ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999, pág. 159-160). Com idêntico raciocínio é a doutrina de **LUIZ RODRIGUES WAMBIER**, in *Hipóteses peculiares da aplicação da Lei nº 8.009/1990* (São Paulo: *Revista dos Tribunais*, 1995, pág. 161).

Por sua vez, **LUIZ GUILHERME MARINONI**, alicerçado nos propósitos sociais tutelados pela Lei nº 8.099/1990, afirma que a proteção da impenhorabilidade também visa proteger a posse da família sobre o imóvel utilizado para a sua moradia, ainda que não tenha o título de propriedade:

"(...) É claro que a Lei 8.009, de 29 de março de 1990, ao referir-se ao imóvel residencial próprio da entidade familiar, não deixou de abranger a posse da família sobre o bem que lhe serve de residência. Ora, a lei visa salvaguardar a 'moradia' da família, não importando, por óbvio, se o imóvel que concretiza a 'moradia' é de 'propriedade' da família. Essa interpretação, aliás, somente reforça os propósitos - eminentes sociais - da própria lei." (Considerações acerca dos embargos de terceiro possuidor à penhora e da impossibilidade de expropriação do bem de família já penhorado quando da edição da Lei n. 8.009/90. Jurisprudência Brasileira: Curitiba, ano 8, n. 6, págs. 59-62, 1992)

Na mesma esteira, confirmam-se as seguintes lições doutrinárias:

"(...) 'In casu', deve prevalecer a interpretação que melhor atenda ao objetivo da legislação em questão, qual seja, o resguardo da moradia onde reside o conjunto familiar, independentemente da natureza do título da ocupação, se propriedade ou posse, pois o benefício patrimonial daí decorrente é mera consequência, e não sua finalidade precípua." (SANTOS, Marcione Pereira dos. *Bem de família: voluntário e legal*. São Paulo: Saraiva, 2003, pág. 191 - grifou-se)

"(...) Mas não só a propriedade é protegida pela impenhorabilidade legal; também a posse é abrangida pelo benefício. (...) A expressão 'imóvel residencial próprio', vale dizer, compreende também o imóvel que está sendo adquirido, desde que incontroverso e devidamente registrado o compromisso de compra e venda." (VASCONCELOS, Rita de Cássia Corrêa. *A impenhorabilidade do bem de família e as novas entidades familiares*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002, pág. 48)

Nesse contexto, a exegese que melhor representa o objetivo legal compreende que a expressão "imóvel residencial próprio" engloba a posse advinda de contrato celebrado com a finalidade de transmissão da propriedade, a exemplo do compromisso de compra e venda ou de financiamento de imóvel para fins de moradia. Isso porque não se pode perder de vista que a proteção abrange o imóvel em fase de aquisição, sob pena de impedir que o devedor adquira o bem necessário à habitação da entidade familiar.

Sobre o tema, a Quarta Turma do STJ já se pronunciou no seguinte sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NÃO VINCULADO AO OBJETO DA AÇÃO. PENHORA SOBRE OS DIREITOS ADVINDOS DO PACTO AVENÇADO. IMPENHORABILIDADE AFASTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM POR AUSÊNCIA DE REGISTRO DO DOMÍNIO. POSSIBILIDADE DE SE CONSIDERAR COMO BEM DE FAMÍLIA OS DIREITOS ADVINDOS DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, DESDE QUE VERIFICADOS OS REQUISITOS PARA TANTO, DENTRE OS QUAIS NÃO SE INSERE O REGISTRO DO DOMÍNIO. RETORNO DOS AUTOS À CORTE ESTADUAL PARA QUE PROSSIGA NO EXAME DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS À CONFIGURAÇÃO DO BEM DE FAMÍLIA. AGRAVO REGIMENTAL PROVIDO. 1. A ausência de registro de domínio não impede a realização de penhora dos direitos decorrentes do compromisso de compra e venda de imóvel (art. 655, XI, do CPC - penhora de outros direitos). Partindo dessa premissa, não há como considerar impossível a impenhorabilidade desses direitos, por falta de registro de domínio. 2. Afastado tal óbice, torna-se necessário o retorno dos autos à Corte estadual para que prossiga no exame dos requisitos necessários à configuração do bem de família. 3. Agravo regimental provido." (AgRg no REsp 512.011/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA

TURMA, julgado em 17/3/2011, DJe 23/3/2011 - grifou-se)

Há doutrina com idêntico raciocínio:

"(...) Embora não tenham a posição de propriedade plena, os direitos pertinentes ao compromisso de venda e compra de imóvel (arts. 1.417 e 1.418 do CC) residencial familiar e outros contratos de financiamento da casa de moradia somente serão apreendidos judicialmente na execução que se promover pelo crédito do promitente vendedor, do incorporador ou do financiador da casa própria, na forma do inciso II do art. 3º da Lei n. 8.009/90. Outro tipo de dívida, alheio à aquisição da habitação, exclui da execução este bem de família." (CREDIE, Ricardo Arcoverde. *Bem de família - teoria e prática*. São Paulo, Editora Saraiva, 2004, pág. 51)

No caso, trata-se de contrato de alienação fiduciária em garantia, no qual, havendo a quitação integral da dívida, o devedor fiduciante consolidará a propriedade para si (art. 25, caput, da Lei nº 9.514/1997). **Assim, havendo a expectativa da aquisição do domínio, deve prevalecer a regra de impenhorabilidade.**

Portanto, coberto encontra-se pelo manto da impenhorabilidade os direitos de aquisição do imóvel em questão - imóvel residencial da Matrícula nº 4.245 no 2º RI/SA.

"A lei Federal nº 8.009/90 merece interpretação ampliada, conferindo proteção não apenas ao "imóvel do casal", mas à entidade familiar como um todo, protegendo e conferindo legitimidade a todos aqueles que residam no imóvel e que sejam integrantes da entidade familiar para se insurgir contra a sua penhora" (RSTJ 156/282).

A Terceira Turma do STJ, já decidiu que o Bem Imóvel Residencial, onde reside o Executado e sua Família É TOTALMENTE IMPENHORÁVEL, considerando que a impenhorabilidade do bem de família visa resguardar o sentido amplo de entidade familiar.

Para o relator do recurso no STJ, Ministro **VILLAS BOAS CUEVA**, a jurisprudência do STJ vem há tempos entendendo que a impenhorabilidade prevista na Lei Federal nº 8.009 não se destina a proteger a família em sentido estrito, mas, sim, a resguardar o direito fundamental à moradia, com base no princípio da dignidade da pessoa humana. Segundo ele, o intuito da norma não é proteger o devedor contra suas dívidas, tornando seus bens impenhoráveis, mas garantir a proteção da entidade familiar no seu conceito mais amplo.

O Eminentíssimo Ministro **VILLAS BOAS CUEVA** decidiu que: *“Firme em tal pensamento, esta Corte passou a abrigar também o imóvel de viúva sem filhos, de irmãos solteiros e até de pessoas separadas judicialmente, permitindo, neste caso, a pluralidade de bens protegidos pela Lei 8.009”*, afirmou o relator. *“O conceito de entidade familiar deve ser entendido à luz das alterações sociais que atingiram o direito de família”*, diz o Ministro.

A ilegalidade da penhora constitui matéria de ordem pública.

Cabe ao Estado assegurar o direito à dignidade da pessoa humana (art. 1º, inciso III, CF/88) e o direito social à moradia (art. 6º, CF/88), e estes consistem em proteger a vida digna quanto à moradia e sobrevivência. De acordo com **MORAES**:

“O Estado deverá garantir esse direito a um nível adequado com a condição humana respeitando os princípios fundamentais da cidadania, dignidade da pessoa humana e valores sociais do trabalho e da livre iniciativa;” (MORAES, Alexandre de. *Direitos Humanos Fundamentais*. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2000. P.87.)
(grifos nossos)

A Constituição Federal de 1988 traz como fundamentos da República Federativa do Brasil e conseqüentemente, do Estado Democrático de Direito, a dignidade da pessoa humana.

É o que dispõe o art. 1º, III da Constituição Federal:

“A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

III – a dignidade da pessoa humana.”

O princípio da **dignidade da pessoa humana** é um valor moral e espiritual inerente à pessoa, ou seja, todo ser humano é dotado desse preceito, e tal constitui o princípio máximo do estado democrático de direito. Está elencado no rol de direitos fundamentais da Constituição Brasileira de 1988.

A **dignidade da pessoa humana** abrange uma diversidade de valores existentes na sociedade. Trata-se de um conceito adequável a realidade e a modernização da sociedade, devendo estar em conluio com a evolução e as tendências modernas das necessidades do ser humano. Desta forma, preceitua **INGO WOLFGANG SARLET** ao conceituar a dignidade da pessoa humana:

[...] temos por dignidade da pessoa humana a qualidade intrínseca e distintiva de cada ser humano que o faz merecedor do mesmo respeito e consideração por parte do Estado e da comunidade, implicando, neste sentido, um complexo de direitos e deveres fundamentais que asseguram a pessoa tanto contra todo e qualquer ato de cunho degradante e desumano, como venham a lhe garantir as condições existenciais mínimas para uma vida saudável, além de propiciar e promover sua participação ativa e co-responsável nos destinos da própria existência e da vida em comunhão com os demais seres humanos.”[SARLET, Ingo Wolfgang. Dignidade da Pessoa Humana e Direitos Fundamentais na Constituição Federal de 1988. 5. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2007. p.62]

É relevante referir que o reconhecimento da dignidade se faz inerente a todos os membros da família humana e de seus direitos iguais e inalienáveis, é o fundamento da liberdade, da justiça, da paz e do desenvolvimento social.

Aliado ao conceito constitucional de proteção à dignidade da pessoa humana, o Estado deve proteger também o “direito à moradia”.

O **direito à moradia digna** foi reconhecido e implantado como pressuposto para a dignidade da pessoa humana, desde 1948, com a Declaração Universal dos Direitos Humanos e, foi recepcionado e propagado na Constituição Federal de 1988, por advento da Emenda Constitucional nº 26/00, em seu **artigo 6º, caput**: "**São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.**"

Considerando que os direitos sociais estão na esteira dos direitos fundamentais do ser humano, tem-se, como decorrência, que eles subordinam-se à **regra da auto-aplicabilidade, ou seja, aplicação imediata conforme preceitua o artigo 5º, § 1º da Constituição Federal.**

Portanto, **a penhora dos Direitos de Aquisição efetivada sobre o único imóvel residencial do Executado é nula de pleno direito** por afrontar o artigo 1º. Da Lei Federal nº 8.009/90, tendo em vista tratar-se de imóvel residencial e Bem de Família, devendo o Estado, proteger a família e resguardar o direito fundamental à moradia, com base no princípio da dignidade da pessoa humana e garantir a proteção da entidade familiar no seu conceito mais amplo.

Ante o exposto, ao final, os Agravantes requerem se dignem Vs. Exas., em **declararem insubsistente a penhora efetivada e ordenar o seu cancelamento**, oficiando ao Cartório de Registro de Imóveis para que cancele a penhora de direitos efetivada na matrícula nº 4.245 no 2º RI/SA, o que se requer por ser extremamente de Direito.

**DA IMPENHORABILIDADE DO ÚNICO
IMÓVEL RESIDENCIAL/ BEM DE FAMÍLIA**

O Estado assegura especial proteção à família (Constituição Federal, artigo 226). O direito à moradia é considerado um

dos direitos de personalidade inerente à pessoa humana. Nesta direção, o imóvel ocupado pela família detém características peculiares, dentre elas a impenhorabilidade prevista no artigo 1º da Lei 8.009/90, que estabelece ser impenhorável o bem de família (instituição de origem norte-americana).

Segundo as lições de **ÁLVARO VILLAÇA AZEVEDO** (apud GONÇALVES, 2011 p.581- AZEVEDO, Álvaro Villaça. Bem de Família Internacional – necessidade de unificação. Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo. São Paulo: EDUSP, 2007.) ***“o bem de família é um meio de garantir um asilo à família, tornando-se o imóvel onde ela se instala domicílio impenhorável e inalienável, enquanto forem vivos os cônjuges e até que os filhos completem sua maioridade”***.

A instituição do bem de família, segundo **CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA** (2004, p.557-8 - PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil. Atualização de Tânia Pereira da Silva. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, v. 5) ***“é uma forma da afetação de bens a um destino especial que é ser a residência da família, e, enquanto for, é impenhorável por dívidas posteriores à sua constituição, salvo as provenientes de impostos devidos pelo próprio prédio”***.

O bem de família pode ser conceituado como o imóvel utilizado como residência da entidade familiar, decorrente de casamento, união estável, entidade monoparental, ou entidade de outra origem, protegido por previsão legal específica. A impenhorabilidade é o elemento fundamental do instituto do Bem de Família, sendo o bem resguardado contra execução por dívidas (em regra). Na realidade jurídica nacional faz-se interpretação extensiva da proteção da moradia para atingir o imóvel onde reside pessoa solteira, separada ou viúva (Súmula 364 do STJ).

Para a validade de toda e qualquer penhora realizada em qualquer Execução, necessário que seja efetivada sobre bem penhorável, sob pena de ofensa ao **art. 1º, da Lei nº 8.009/1990**, que assim dispõe, *“in verbis”*:

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

Parágrafo único. A impenhorabilidade compreende o imóvel sobre o qual se assentam a construção, as plantações, as benfeitorias de qualquer natureza e todos os equipamentos, inclusive os de uso profissional, ou móveis que guarnecem a casa, desde que quitados.”

(grifo nosso)

Necessário não se perder de vista, também, o teor do inciso II, do art. 833, do NCPC, que declara impenhorável os bens que guarnecem a residência, nos seguintes termos, “*in verbis*”:

“**Art. 833. São impenhoráveis:**

(...)

II – os móveis, pertences e utilidades domésticas que guarnecem a residência do executado, salvo os de elevado valor ou que ultrapassem as necessidades comuns correspondentes a um médio padrão de vida;”

(grifo nosso)

O legislador pátrio trouxe assim, por intermédio da referida Lei Federal nº 8.009/90, proteção ao devedor e, conseqüentemente, à sua família, inspirado fundamentalmente no **princípio da dignidade da pessoa humana**, instituído por cláusula pétrea em nossa Constituição Federal. O espírito da norma foi conferir ao devedor e seus familiares o mínimo de dignidade, ao tomar como impenhorável sua moradia.

Em síntese, para que se constitua bem de família é necessário que o imóvel seja de propriedade do casal ou da entidade familiar e que a família nele resida. Não é imprescindível, contudo, seja o único bem do devedor, mas que seja o único destinado à moradia familiar. Preenchidos estes requisitos, impõe-se o reconhecimento da impenhorabilidade do bem, e por consequência, o levantamento do gravame judicial (penhora). A impenhorabilidade prevista na lei seria então estendida contra débitos trabalhistas, fiscais e de execução civil.

Aliás, a jurisprudência, em especial advinda de decisões do Superior Tribunal de Justiça (STJ), vem entendendo, por analogia, pela extensão desta proteção também ao imóvel objeto de aval dado em garantia de determinada dívida, desde que se trate de imóvel único e destinado à moradia do casal ou de entidade familiar (e ainda que a moradia seja destinada a uma única pessoa).

E ainda de acordo com **CRISTIANO CHAVES e NELSON ROSENVALD** (2013 p. 945 - FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Direito de Família. 5 ed. Rio de Janeiro: Editora *Juspoduim*, 2013): **“esse regime protetivo do bem de família ganha contornos ainda mais nítidos com a regra constitucional da garantia do domicílio como um direito social (CF, art. 6º), passando a decorrer da própria afirmação do patrimônio mínimo da pessoa humana.”**

O princípio da dignidade da pessoa humana é princípio fundamental da República Federativa do Brasil e o bem de família legal existe em nosso ordenamento para assegurar à pessoa um mínimo de direitos patrimoniais, para que viva com dignidade.

O requisito "morar no imóvel" foi mitigado pelo STJ, com a edição da súmula 486 que nos traz a seguinte redação: **“Único imóvel residencial alugado a terceiros é impenhorável, desde que a renda obtida com o aluguel seja para subsistência do proprietário”**.

Por fim, cumpre registrar que estão presentes os requisitos mínimos do beneplácito da Lei Federal nº. 8.009, de 1990. Assim, *“contrario sensu”*, tendo sido realizada a penhora, esta se efetivou sobre bem imóvel absolutamente impenhorável, sendo certo que o ato de constrição é nulo de pleno direito.

O texto legal dispõe que **“para os efeitos de impenhorabilidade, de que trata esta lei, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente”** (art. 5º, da Lei 8.009, de 1990). Inexiste, porém, obstáculo ao reconhecimento da impenhorabilidade da residência familiar se existentes outros bens em nome dos devedores cf. art. 5º, parágrafo único.

Conclui-se pela possibilidade da proteção da Lei Federal nº 8.009, de 1990, ao bem habitado em caráter permanente pelo Executado, cuja existência de outros bens não elide a aplicação do bem de família.

Para corroborar, transcrevemos os excertos do C. Superior Tribunal de Justiça:

"EMBARGOS DO DEVEDOR. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. PROVA DE QUE O IMÓVEL PENHORADO É O ÚNICO DE PROPRIEDADE DO DEVEDOR. DESNECESSIDADE. [...] 1. Para que seja reconhecida a impenhorabilidade do bem de família (Lei 8.009/90), não é necessária a prova de que o imóvel em que reside a família do devedor é o único. Isso não significa, todavia, que os outros imóveis que porventura o devedor possua não possam ser penhorados no processo de execução.[...]" (REsp 325.907/PR, Rel. Min. **JOSE DELGADO**, DJ de 24/9/2001).

"Processual Civil. Civil. Recurso Especial. Bem de família. Propriedade de mais de um imóvel. Residência. - **É possível considerar impenhorável o imóvel que não é o único de propriedade da família, mas que serve de efetiva residência.** - Recurso especial provido." (RESP 435.357/SP, Rel. Min. **NANCY ANFRIGHI**, DJ de 3/2/2003).

"É possível considerar impenhorável o imóvel que não é o único de propriedade da família, mas que serve de efetiva residência" (REsp nº 650831/RS, 3ª Turma, Rel. Min. **NANCY ANDRIGHI**).

(Grifos nossos)

Incontestável a residência no imóvel, cujos direitos de aquisição foram constrictos por decisão deste E. Juízo, Conclui-se pela possibilidade da proteção da Lei Federal nº 8.009, de 1990, aos bens habitados em caráter permanente pelo Agravante e sua Família.

Neste sentido é farta a jurisprudência do E. STJ, como se denota dos vv. acórdãos, cujas ementas abaixo se transcreve:

A) STJ, REsp. nº 640.703-PR, reg. nº 2004/0019681-7, 1ª T., rel. Min. **TEORI ALBINO ZAVASCKI**, j. em 15/09/2005, DJ de 26/09/2005 pg. 192, **REJ do STJ** documento nº 578907, Inteiro Teor do Acórdão:

"Ementa

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À ARREMATÇÃO. ART. 535 DO CPC. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. **IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA.**

1. Não viola o artigo 535 do CPC, nem importa negativa de prestação jurisdicional, o acórdão que, mesmo sem ter examinado individualmente cada um dos argumentos trazidos pelo vencido, adotou, entretanto, fundamentação suficiente para decidir de modo integral a controvérsia posta.

2. **"A impenhorabilidade do bem de família é questão de ordem pública e pode ser argüida até o fim da execução, mesmo sem o ajuizamento de embargos do devedor"** (REsp 222823/SP, 3ª T., Ministro Humberto Gomes de Barros, DJ de 06.12.2004).

3. Recurso especial a que se dá provimento."

B) STJ, REsp. nº 222.823-SP, reg. nº 1999/0061903-0, 3ª T., rel. Min. HUMBERTO GOMES DE BARROS, j. em 16/11/2004, DJ de 06/12/2004 pg. 281, REJ do STJ documento nº 512887, Inteiro Teor do Acórdão:

"Ementa

CIVIL – **BEM DE FAMÍLIA – QUESTÃO DE ORDEM PÚBLICA** – SÚMULA 7 – DEVEDOR SOLITÁRIO – CONFIGURAÇÃO POSSIBILIDADE.

– **A impenhorabilidade do bem de família é questão de ordem pública pode ser argüida até o fim da execução, mesmo sem o ajuizamento de embargos do devedor.**

– A revisão da destinação familiar do imóvel penhorado implica reexame de prova, que não se admite, nessa instância, pela incidência da Súmula 7.

– **É impenhorável, por efeito do preceito contido no Art. 1º da Lei 8.009/90, o imóvel em que reside, sozinho, o devedor celibatário.**"

C) STJ, REsp. nº 656.180-PR, reg. nº 2004/0052324-7 , 4ª T., rel. Min. ALDIR PASSARINHO JUNIOR, j. em 16/03/2006, DJ de 17/04/2006 pg. 200, REJ do STJ documento nº 614102 Inteiro Teor do Acórdão:

"Ementa

PROCESSUAL CIVIL. ACÓRDÃO. NULIDADE NÃO CONFIGURADA. EXECUÇÃO. **ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. LEI N. 8.009/90.** SUCUMBÊNCIA. RESISTÊNCIA AO PEDIDO. CONDENAÇÃO DEVIDA.

I. Não é nulo o acórdão estadual que enfrenta as questões essenciais à solução da lide, apenas com conclusão contrária à parte.

II. Sendo possível alegar-se a impenhorabilidade de bem de família por simples petição nos autos, a oposição, em seu lugar, de embargos, pode não necessariamente acarretar a condenação do embargado ao pagamento da verba sucumbencial, se este de pronto anui com o levantamento da constrição, inclusive porque, na espécie, a penhora era anterior à Lei n. 8.009/90, que instituiu a regra protetiva.

III. Todavia, se, ao inverso, como no caso dos autos, o credor embargado resiste ao pedido de exclusão da penhora, apresentando impugnações de várias espécies, em preliminares e mérito, dando causa ao prosseguimento da lide, a sua derrota atrai a condenação ao pagamento das custas e honorários advocatícios.

IV. Recurso especial não conhecido.”

D) STJ, REsp. nº 467.246-RS, reg. nº 2002/0124644-7, 4ª T., rel. Min. **ALDIR PASSARINHO JUNIOR**, j. em 08/04/2003, DJ de 12/08/2003 pg. 236, RNDJ 46/116, **REJ do STJ** documento nº 402472 Inteiro Teor do Acórdão:

“Ementa

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. **IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. POSSIBILIDADE DE SER ARGÜIDA EM EMBARGOS À ARREMATACÃO. PRECLUSÃO INEXISTENTE. CUSTEIO DE DESPESAS PELO EXECUTADO. LEI N. 8.009/90. CPC, ART. 746.**

I. A impenhorabilidade de imóvel como bem de família, por constituir proteção de ordem pública instituída pela Lei n. 8.009/90, pode ser argüida até mesmo em fase de embargos à arrematação.

arcando, no entanto, o executado, com todas as custas e despesas decorrentes da praça ou leilão, inclusive editais e comissão de leiloeiro.

II. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.”

(grifo nosso)

Assim, em se **tratando de penhora nula**, por ter sido efetivada sobre bem imóvel absolutamente impenhorável, tal vício pode ser alegado por simples petição, face os termos da legislação e da jurisprudência retro mencionadas.

Portanto, coberto encontra-se pelo manto da impenhorabilidade o imóvel em questão estendida sua proteção legal aos direitos de aquisição pelo Contrato de Alienação Fiduciária.

O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que o fim teleológico da Lei nº 8.009/1990 não é proteger um grupo de pessoas, mas a pessoa: **a sua dignidade e o direito constitucional à moradia.**

Neste sentido:

PROCESSUAL CIVIL **BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. IMÓVEL QUE SERVE DE RESIDÊNCIA À FAMÍLIA.** I. É impenhorável, consoante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o único imóvel de propriedade do devedor, ainda que esteja alugado, **bem como o imóvel utilizado como residência da família**, ainda que não seja o único bem de propriedade do devedor. 2. *In casu*, os recorridos lograram provar que o imóvel em questão serve de residência à família, consoante infere-se da sentença de primeiro grau, gerando a aplicação inafastável do disposto na Lei n. 8.009/90, revestindo-se de impenhorabilidade (STJ, REsp n. 574.050 do Rio Grande do Sul, rel Min. **LUIZ FUX**, j. em 11-5-2004, DJ de 31-5-2004, p.214)". (grifos nossos)

E ainda, julgados do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que navega pelas mesmas águas:

"Agravado de instrumento - **Bem de família Comprovação nos autos de que é a única propriedade, onde, inclusive, reside a família - Impossibilidade de construção judicial**, mesmo com o reconhecimento da responsabilidade do sócio-gerente (art. 135 CTN), *ex vi legis*'. - Nega-se provimento ao recurso." (Agravado de Instrumento nº 664.303-5/4, rel. Des. **RICARDO ANAFE**, j. 19.7.2007).

"EXECUÇÃO FISCAL - **IMÓVEL - PENHORA** -

IMPOSSIBILIDADE - BEM IMPENHORÁVEL -

Tratando-se do único bem do executado, no qual ele reside com sua companheira, o mesmo é considerado bem de família, conforme iterativa jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Inteligência da Lei n.º 8.009, de 29.3.1990, art. 1º, caput. Decisão cassada. Recurso provido. (Apelação Cível n.º 377.973.5/3, rel. Des. **XAVIER DE AQUINO** J. 28.6.2007).

"Ação de despejo por falta de pagamento. **Cumprimento de Sentença**. Penhora de imóvel onde reside o executado (locatário) sob fundamento de não ter sido demonstrado que o imóvel penhorado é o único de sua propriedade. Impossibilidade. Prova negativa. Ônus que compete ao credor. **Declaração de residência que se presume verdadeira a teor do disposto no art. 1º da Lei nº 7115/83. Ampla documentação demonstrando que o imóvel penhorado é utilizado pelo executado e sua família para fins residenciais**. Recurso provido." (TJSP, A.I. 2049881-24.2014.8.26.0000 30ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **ANDRADE NETO**, j. 05/11/2014). (Grifos nossos)

A hipótese dos autos se adequa perfeitamente à previsão da Lei.

Forçoso reconhecer então que os direitos de aquisição do imóvel constricto se trata de moradia do Executado e sua Família, estando acobertado pela manto da impenhorabilidade.

Portanto, evidencia-se que os Agravantes merecem a tutela legal da referida lei protetiva, devendo ser proclamado a impenhorabilidade dos Direitos de Aquisição do Bem imóvel residencial, e por consequência, determinar o levantamento de qualquer penhora incidente sobre o imóvel e seus direitos de aquisição.

**DOS PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS DO
STJ - IMPENHORABILIDADE DO BEM DE
FAMÍLIA**

Ter casa própria é uma conquista protegida por lei. Há pouco mais de duas décadas, a definição do chamado bem de família vem sendo examinada pelo Judiciário a partir da Lei n. 8.009/1990, que passou a resguardar o imóvel residencial próprio da entidade familiar nos processos de penhora. A ideia é proteger a família, visando defender o ambiente material em que vivem seus membros.

Nessa linha, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem firmado jurisprudência que pacifica o entendimento sobre situações não previstas expressamente na lei, mas que são constantes na vida dos brasileiros. Imóvel habitado por irmão do dono ou por pessoa separada, único imóvel alugado, penhorabilidade dos móveis dentro do imóvel impenhorável... Seja qual for a hipótese, o Tribunal da Cidadania aplica a lei tendo em vista os fins sociais a que ela se destina.

Sob esse enfoque, a lei do bem de família visa a preservar o devedor do constrangimento do despejo que o relegue ao desabrigo.

Sequer a renúncia ao bem de família, não deve ser permitida, sob pena de autorizar ao credor, valendo-se de sua condição e para compelir o devedor ao pagamento, o exercício de seu direito contra princípios basilares do ordenamento jurídico. Seria permitir, por vias transversas, a execução de forma mais onerosa ao devedor; seria conceder a qualquer pessoa o direito de burlar princípios de ordem pública.

Esse entendimento também é perfilhado por outros julgados:

“A proteção legal conferida ao bem de família pela Lei n. 8.009/1990 não pode ser afastada por renúncia do devedor ao privilégio, pois é princípio de ordem pública, prevalente sobre a vontade manifestada. Incidência da Súmula n. 168/STJ.”
(AgRg nos EREsp 888.654/ES, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/03/2011, DJe 18/03/2011)

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. RENÚNCIA.

PRECEDENTES - Não perde o benefício da impenhorabilidade quem indica bem de família à penhora, pois a proteção da Lei 8.009/90 não tem por alvo o devedor, mas a entidade familiar, que goza de amparo especial da Carta Magna. Agravo regimental a que se nega provimento.” (AgRg no Ag 426.422/PR, Rel. Ministro **PAULO FURTADO** (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/BA), TERCEIRA TURMA, julgado em 27/10/2009, Dje 12/11/2009)

“PROCESSO CIVIL E TRIBUTÁRIO – EXECUÇÃO FISCAL - LEI 8.009/90 - BEM DE FAMÍLIA - IMPENHORABILIDADE ABSOLUTA - RENÚNCIA:

IMPOSSIBILIDADE. 1. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que o bem de família é absolutamente impenhorável. A Lei 8.009/90 é norma de ordem pública, tendo como escopo dar segurança à família, e não o direito à propriedade. Por isso, não é possível haver renúncia pelo proprietário. 2. Recurso especial não provido.” (REsp 828.375/RS, Rel. Ministra **ELIANA CALMON**, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/12/2008, Dje 17/02/2009)

“PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. PROVA DE QUE O IMÓVEL PENHORADO É O ÚNICO DE PROPRIEDADE DO DEVEDOR. DESNECESSIDADE.

EXCEÇÃO DO ART. 3º, V, DA LEI 8.009/90. INAPLICABILIDADE. DÍVIDA DE TERCEIRO. PESSOA JURÍDICA. IMPOSSIBILIDADE DE PRESUNÇÃO DE QUE A DÍVIDA FORA CONTRAÍDA EM FAVOR DA ENTIDADE FAMILIAR. PRECEDENTES. RECURSO PROVIDO.

1. Para que seja reconhecida a impenhorabilidade do bem de família, não é necessária a prova de que o imóvel em que reside a família do devedor é o único de sua propriedade.

2. Não se pode presumir que a garantia tenha sido

dada em benefício da família, para, assim, afastar a impenhorabilidade do bem com base no art. 3º, V, da Lei 8.009/90.

3. Somente é admissível a penhora do bem de família hipotecado quando a garantia foi prestada em benefício da própria entidade familiar, e não para assegurar empréstimo obtido por terceiro.

4. Na hipótese dos autos, a hipoteca foi dada em garantia de dívida de terceiro, sociedade empresária, a qual celebrou contrato de mútuo com o banco. Desse modo, a garantia da hipoteca, cujo objeto era o imóvel residencial dos ora recorrentes, foi feita em favor da pessoa jurídica, e não em benefício próprio dos titulares ou de sua família, ainda que únicos sócios da empresa, o que afasta a exceção à impenhorabilidade do bem de família prevista no inciso V do art. 3º da Lei 8.009/90.

5. Recurso especial conhecido e provido" (REsp. Nº. 988.915-SP, rel. Min. **RAUL ARAÚJO**, julgado em 15.05.2012 - (grifos nossos)

Enfim, não se cuidando das hipóteses em que a própria lei permite a renúncia ao bem de família, inválida a garantia, não cabendo penhora de bem protegido pela Lei nº 8.009/90.

Com efeito, a Determinação de Penhora que recaiu sobre os Direitos de Aquisição do único Imóvel Residencial dos Agravantes não encontra amparo legal, quando se pleiteia a Proteção Legal de Impenhorabilidade de Imóvel que é e sempre serviu de Moradia para o Executado e sua Família.

Desta forma, prequestiona-se a lesão aos princípios constitucionais da igualdade e da função social da propriedade, bem como, ao direito fundamental da moradia e o Princípio da Dignidade Humana.

Destarte, REQUEREM os Agravantes SEJA PROVIDO o Presente Recurso para DECRETAR A IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL

RESIDENCIAL – BEM DE FAMÍLIA (Lei 8.009/1990), devendo prevalecer a PROTEÇÃO AO DIREITO DE PROPRIEDADE, garantia constitucional prevista no artigo 5º, *Caput* e Inciso XXII combinado com o artigo 1º Inciso III da CF/88 que visa à Proteção à Dignidade da Pessoa Humana e constitui-se em um dos baluartes da República Federativa do Brasil, razão pela qual deve nortear a exegese das normas jurídicas, mormente aquelas relacionadas a direito fundamental.

No mais, em homenagem ao princípio da economia processual, os Agravantes reiteram e ratificam suas manifestações constantes dos documentos anexos, para requerer se dignem Vs. Exas. Que as tenham como se nesta estivessem transcritas “*ipsis litteris*”, para os devidos fins e na melhor forma de direito.

III – DOS PROCURADORES DAS PARTES

Primeiramente, em cumprimento ao disposto no art. 1.016, inciso IV, do NCPC, os Agravantes INFORMAM que os procuradores das partes são:

A) Pelos Agravantes: SÉRGIO NASCIMENTO, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 193.758, e **SÍLVIA APARECIDA NASCIMENTO** advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 225.526, ambos com endereço profissional na Cidade e Comarca de São Paulo/SP.

B) Pela Agravada: JORGE FEERNANDES LAHAM, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 81.412), com Escritório Profissional na Cidade e Comarca de Santo André/SP.

IV – DO PEDIDO

Posto isto, reiterando e ratificando suas manifestações anteriores, sem dispensar os suprimentos dos ilustres Magistrados que apreciarão a lide nesta douta Instância, **os Agravantes requerem se dignem Vs. Exas.:**

A) nos termos do art. 1.019, Inciso I, do NCPC, deferir, liminarmente, o efeito suspensivo, ao presente Agravo de Instrumento, a fim de que seja reconhecida e decretada a Impenhorabilidade do Imóvel Residencial e Bem de Família com suspensão do r. despacho ora agravado, até final Provimento que se espera e aguarda desde já;

B) No mérito, com fundamento nos termos dos arts. 1º, inciso III; 5º, Caput e Inciso XXII e 226, todos da Constituição

Federal/1988 combinado com os artigos 1º e 3º da Lei Federal nº 8.009/90, seja RECONHECIDA e DECLARADA a IMPENHORABILIDADE DOS DIREITOS DE AQUISIÇÃO do ÚNICO IMÓVEL RESIDENCIAL dos Agravantes - BEM DE FAMÍLIA, para o fim de desconstituir a PENHORA do bem constricto, proclamando a impenhorabilidade dos direitos de aquisição do imóvel e determinar a lavratura de termo de levantamento de penhora, assegurando dessa forma o direito constitucional à dignidade da pessoa humana (art. 1º, inciso III, CF/88) e o direito social à moradia (art. 6º, CF/88), e estes consistem em proteger a vida digna quanto à moradia e sobrevivência. tudo em conformidade com os Precedentes Jurisprudenciais do STJ:

B.1) “PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. PROVA DE QUE O IMÓVEL PENHORADO É O ÚNICO DE PROPRIEDADE DO DEVEDOR. DESNECESSIDADE. EXCEÇÃO DO ART. 3º, V, DA LEI 8.009/90. INAPLICABILIDADE. DÍVIDA DE TERCEIRO. PESSOA JURÍDICA. IMPOSSIBILIDADE DE PRESUNÇÃO DE QUE A DÍVIDA FORA CONTRAÍDA EM FAVOR DA ENTIDADE FAMILIAR. PRECEDENTES. RECURSO PROVIDO. 1. Para que seja reconhecida a impenhorabilidade do bem de família, não é necessária a prova de que o imóvel em que reside a família do devedor é o único de sua propriedade. 2. Não se pode presumir que a garantia tenha sido dada em benefício da família, para, assim, afastar a impenhorabilidade do bem com base no art. 3º, V, da Lei 8.009/90. 3. Somente é admissível a penhora do bem de família hipotecado quando a garantia foi prestada em benefício da própria entidade familiar, e não para assegurar empréstimo obtido por terceiro. 4. Na hipótese dos autos, a hipoteca foi dada em garantia de dívida de terceiro, sociedade empresária, a qual celebrou contrato de mútuo com o banco. Desse modo, a garantia da hipoteca, cujo objeto era o imóvel residencial dos ora recorrentes, foi feita em favor da pessoa jurídica, e não em benefício próprio dos titulares ou de sua família, ainda que únicos sócios da empresa, o que afasta a exceção à impenhorabilidade do bem de família prevista no inciso V do art. 3º da Lei 8.009/90. 5. Recurso especial conhecido e provido” (REsp. Nº. 988.915-SP, rel. Min. RAUL ARAÚJO, julgado em 15.05.2012; e

B.2) “CIVIL E PROCESSUAL. EXECUÇÃO MOVIDA CONTRA FILHA QUE POSSUI 16 % DA COTA PARTE DE IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. VIÚVA MEEIRA E FILHOS. EMBARGOS DE TERCEIROS. LEI N. 8.009/90 SUSCITADA PELOS RECORRENTES. REJEIÇÃO NOS EMBARGOS À EXECUÇÃO DA EXECUTADA. INOCORRÊNCIA DE PRECLUSÃO. RECORRENTES NÃO FAZIAM PARTE NO PROCESSO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. I. Inobstante afastada pela instância ordinária a aplicação da Lei n. 8.009/90 à penhora havida nos autos da execução movida à filha da viúva meeira deste imóvel, tem-se que a questão pode ser reavivada em embargos de terceiro opostos pela própria viúva e demais filhos, que não integravam aquele processo. II. Proteção que atinge a inteireza do bem, a fim de evitar a frustração do escopo da Lei n. 8.009/90, que é a de evitar o desaparecimento material do lar que abriga a família. III. Recurso especial provido.” (RECURSO ESPECIAL Nº 1.105.725 - RS

(2008/0252865-9), de relatoria do MINISTRO ALDIR PASSARINHO JUNIOR, julgado em 22/06/2010).

B.3) “A proteção legal conferida ao bem de família pela Lei n. 8.009/1990 não pode ser afastada por renúncia do devedor ao privilégio, pois é princípio de ordem pública, prevalente sobre a vontade manifestada. Incidência da Súmula n. 168/STJ.” (AgRg nos REsp 888.654/ES, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/03/2011, DJe 18/03/2011);

B.4) “AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. RENÚNCIA. PRECEDENTES - Não perde o benefício da impenhorabilidade quem indica bem de família à penhora, pois a proteção da Lei 8.009/90 não tem por alvo o devedor, mas a entidade familiar, que goza de amparo especial da Carta Magna. Agravo regimental a que se nega provimento.” (AgRg no Ag 426.422/PR, Rel. Ministro PAULO FURTADO (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/BA), TERCEIRA TURMA, julgado em 27/10/2009, DJe 12/11/2009);

B.5) “PROCESSO CIVIL E TRIBUTÁRIO – EXECUÇÃO FISCAL - LEI 8.009/90 - BEM DE FAMÍLIA - IMPENHORABILIDADE ABSOLUTA - RENÚNCIA: IMPOSSIBILIDADE. 1. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que o bem de família é absolutamente impenhorável. A Lei 8.009/90 é norma de ordem pública, tendo como escopo dar segurança à família, e não o direito à propriedade. Por isso, não é possível haver renúncia pelo proprietário. 2. Recurso especial não provido.” (REsp 828.375/RS, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/12/2008, DJe 17/02/2009);

B.6) “PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. PROVA DE QUE O IMÓVEL PENHORADO É O ÚNICO DE PROPRIEDADE DO DEVEDOR. DESNECESSIDADE. EXCEÇÃO DO ART. 3º, V, DA LEI 8.009/90. INAPLICABILIDADE. DÍVIDA DE TERCEIRO. PESSOA JURÍDICA. IMPOSSIBILIDADE DE PRESUNÇÃO DE QUE A DÍVIDA FORA CONTRAÍDA EM FAVOR DA ENTIDADE FAMILIAR. PRECEDENTES. RECURSO PROVIDO. 1. Para que seja reconhecida a impenhorabilidade do bem de família, não é necessária a prova de que o imóvel em que reside a família do devedor é o único de sua propriedade. 2. Não se pode presumir que a garantia tenha sido dada em benefício da família, para, assim, afastar a impenhorabilidade do bem com base no art. 3º, V, da Lei 8.009/90. 3. Somente é admissível a penhora do bem de família hipotecado quando a garantia foi prestada em benefício da própria entidade familiar, e não para assegurar empréstimo obtido por terceiro. 4. Na hipótese dos autos, a hipoteca foi dada em garantia de dívida de terceiro, sociedade empresária, a qual celebrou contrato de mútuo

*com o banco. Desse modo, a garantia da hipoteca, cujo objeto era o imóvel residencial dos ora recorrentes, foi feita em favor da pessoa jurídica, e não em benefício próprio dos titulares ou de sua família, ainda que únicos sócios da empresa, o que afasta a exceção à impenhorabilidade do bem de família prevista no inciso V do art. 3º da Lei 8.009/90. 5. Recurso especial conhecido e provido" (REsp. Nº. 988.915-SP, rel. Min. **RAUL ARAÚJO**, julgado em 15.05.2012 - (grifos nossos).*

Medidas que os Agravantes esperam, rogam e aguardam que sejam atendidas por ser esta a expressão da mais pura e extrema **JUSTIÇA!!!**

Nestes termos, com a compreensão necessária
Pede e espera Deferimento.
Rio de Janeiro, 23 de Setembro de 2019.

SÉRGIO NASCIMENTO
OAB/SP 193.758
(assinado digitalmente)



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

**RECIBO DO PROTOCOLO
PETICIONAMENTO INICIAL - SEGUNDO GRAU**

Dados Básicos

Tribunal de Justiça:	Tribunal de Justiça
Seção:	Direito Privado 1 e Direito Empresarial
Processo:	22134251820198260000
Classe do Processo:	Agravo de Instrumento
Assunto principal:	Instituição de Bem de Família
Data/Hora:	23/09/2019 23:41:34

Partes

Agravante:	WELLINGTON MOREIRA ROCHA
Agravante:	MONICA CUBAS ROCHA
Agravado:	MARIA APARECIDA CARDOSO

Documentos

Petição*:	AGRAVO - IMPENHORABILIDADE DE IMÓVEL - WELLINGTON MOREIRA ROCHA X MARIA - 1-31.pdf
Procuração:	WELLINGTON MOREIRA ROCHA - 00 - PROCURAÇÃO - 1.pdf
Justiça Gratuita:	WELLINGTON MOREIRA ROCHA - 01 DECLARAÇÃO JG - 1-2.pdf
Cópia da inicial (ação originária):	WELLINGTON MOREIRA ROCHA - 02 - INICIAL - 1- 55.pdf
Documento 1:	WELLINGTON MOREIRA ROCHA - 03 - CUMPRIMENTO 01 - 1-4.pdf
Documento 2:	WELLINGTON MOREIRA ROCHA - 04 - CUMPRIMENTO 02 - 1- 10.pdf

Documento 2: WELLINGTON MOREIRA
ROCHA - 04 -
CUMPRIMENTO 02 - 11-
14.pdf

Documento 2: WELLINGTON MOREIRA
ROCHA - 04 -
CUMPRIMENTO 02 - 15-
20.pdf

Documento 3: WELLINGTON MOREIRA
ROCHA - 05 -
CUMPRIMENTO 03 - 01 - 1-
6.pdf

Documento 3: WELLINGTON MOREIRA
ROCHA - 05 -
CUMPRIMENTO 03 - 01 - 7-
13.pdf

Documento 3: WELLINGTON MOREIRA
ROCHA - 05 -
CUMPRIMENTO 03 - 01 - 14-
21.pdf

Documento 3: WELLINGTON MOREIRA
ROCHA - 05 -
CUMPRIMENTO 03 - 01 - 22-
26.pdf

Documento 3: WELLINGTON MOREIRA
ROCHA - 05 -
CUMPRIMENTO 03 - 01 -
27.pdf

Documento 4: WELLINGTON MOREIRA
ROCHA - 05 -
CUMPRIMENTO 03 - 02 -
1.pdf

Documento 5: WELLINGTON MOREIRA
ROCHA - 05 -
CUMPRIMENTO 03 - 03 -
1.pdf

Documento 5: WELLINGTON MOREIRA
ROCHA - 05 -
CUMPRIMENTO 03 - 03 -
2.pdf

Documento 5: WELLINGTON MOREIRA
ROCHA - 05 -
CUMPRIMENTO 03 - 03 - 3-
4.pdf

Documento 5: WELLINGTON MOREIRA
ROCHA - 05 -
CUMPRIMENTO 03 - 03 - 5-
9.pdf

Documento 5: WELLINGTON MOREIRA
ROCHA - 05 -
CUMPRIMENTO 03 - 03 - 10-
12.pdf

Documento 6: WELLINGTON MOREIRA
ROCHA - 06 -
CUMPRIMENTO 06 - 1-
11.pdf

Decisão Agravada: WELLINGTON MOREIRA
ROCHA - 07 -
CUMPRIMENTO 07
despacho - 1-6.pdf

Acórdão: ACÓRDÃO STJ -
IMPENHORABILIDADE DE
DIREITOS - 01 - 1-11.pdf

Acórdão: ACÓRDÃO - STJ - BEM DE
FAMILIA IMPENHORAVEL -
LUIZ FUX - PRIMEIRA
TURMA - 1-17.pdf

Acórdão: ACÓRDÃO - STJ - BEM DE
FAMILIA IMPENHORAVEL -
MAURO CAMPBELL -
SEGUNDA TURMA - 1-7.pdf

Acórdão: ACÓRDÃO - STJ - BEM DE
FAMILIA IMPENHORAVEL -
RAUL ARAUJO - QUARTA
TURMA - 1-21.pdf

Acórdão: ACÓRDÃO - STJ - BEM DE
FAMILIA IMPENHORÁVEL -
RICARDO VILAS BOAS
CUEVA - 2016 - 1-10.pdf

Acórdão: ACÓRDÃO - STJ - BEM DE
FAMILIA IMPENHORAVEL -
ELIANA CALMON -
SEGUNDA TURMA - 1-7.pdf

Acórdão: ACÓRDÃO - STJ - BEM DE
FAMILIA IMPENHORÁVEL E
INDVISÍVEL - ALDIR
PASSATINHO JÚNIOR - 1-
7.pdf

Nota: Alguns dos documentos peticionados foram segmentados para manter o padrão de tamanho definido pelo Tribunal.

ENC. DESP. EM AI 2213425-18.2019.8.26.0000 - NA ORIGEM 0000949-50.2019.8.26.0554

JOSÉ MARIANO PAVANELLI

Qui, 26/09/2019 14:57

Para: SANTO ANDRE - 3 OFICIO CIVEL <stoandre3cv@tjsp.jus.br>

 1 anexos (98 KB)

Documento 0.pdf;

Encaminho a Vossa Excelência cópia do r. despacho, exarado pelo Exmo. Sr. Desembargador Relator, para as providências cabíveis, conforme provimento 1929/2011 e comunicado CG 439/2012.

Solicito que as informações a serem prestadas neste processo, caso tenham sido requisitadas, sejam encaminhadas para o endereço de e-mail abaixo informado, sendo desnecessário o envio de originais por malote.

e-mail: sj3.1.1.2@tjsp.jus.br

Atenciosamente,

José Mariano Pavanelli
Escrevente Técnico Judiciário
1º Grupo de Câmaras de Direito Privado
Patio do Colégio - 5º andar - sala 504
josepavanelli@tjsp.jus.br



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento Processo nº 2213425-18.2019.8.26.0000
Relator(a): **CHRISTINE SANTINI**
Órgão Julgador: **1ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**
Partes: Wellington M. Rocha e outra X Maria Aparecida Cardoso
Origem: 0000949-50.2019.8.26.0554

Vistos.

1. Indefiro o pretendido efeito suspensivo ao recurso por não vislumbrar na espécie a presença de seus requisitos. Assim o faço em virtude da exceção prevista no artigo 833, parágrafo 1º, do Código de Processo Civil, bem como com fundamento na interpretação ao artigo 3º, inciso II, da Lei 8.009/90, pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, estendendo à exceção às dívidas oriundas de negócio envolvendo o próprio imóvel.

2. Comunique-se.

3. Intime-se para resposta.

4. Servirá a presente decisão como ofício.

5. Int.

São Paulo, 25 de setembro de 2019.

Christine Santini
Relatora

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

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

Processo Digital nº: **0000949-50.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

Justiça Gratuita

Santo André, 25 de setembro de 2019.

Prezado(a) Senhor(a),

Pelo presente, solicito a Vossa Senhoria providências para custeio pelo Fundo de Assistência Judiciária, conforme planilha abaixo:

Nº do Processo: 0000949-50.2019.8.26.0554	
Nome da Ação: Cumprimento de Sentença	Carta Precatória: (x) não () sim
Deprecante:	
Tipo e natureza da perícia: avaliação	
Comarca e Vara: Comarca de Santo André, 3ª Vara Cível	
Endereço: Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br	
CNPJ: 51.174.001/0001-93 (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo)	
Autor: Maria Aparecida Cardoso	
CPF: 163.526.928-85	
Réu: Wellington Moreira Rocha	
CPF: 293.955.278-97	
() 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	
Parte beneficiária da justiça gratuita: () Autor () Réu (x) Ambas as partes	
A perícia foi requerida pelo:	
() 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 () sim, rateio – Autor 50%. Réu 50% (art. 95 do CPC)	
Honorários Periciais Definitivos: (x) sim () não	

0000949-50.2019.8.26.0554

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

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

Valor da causa: R\$ R\$ 275.121,04		
Ação coletiva/litiscônsórcio ativo e/ou passivo: () sim (x) não		
Nome do perito: Fabio Martin		
RG: 15.651.998-SSP/SP		
CPF: 077.476.538-08		
Endereço residencial completo com CEP: Rua Emilia Marengo, 260, 14º, conj. 143, Vila Regente Feijo - CEP 03336-000, São Paulo-SP		
Número de inscrição no INSS: 11289140876		
Ou Número do PIS: 121773579509		
Ou Número do PASEP: *		
Número de inscrição no CCM - Cadastro de Contribuinte Mobiliário: 2.565.480-5/PMSP		
Data de nascimento: *		Estado Civil: *
Telefone: *		E-mail: peritofabiomartin@gmail.com
Banco do Brasil S/A: CNPJ/MF nº 000.000.0000/0001-91		
Agência nº: 4859-3	Conta Corrente nº: 700265-3	Nome do Perito: Fabio Martin

Atenciosamente.

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

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

Ao(À) Exmo(a). Sr(a).

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO**Rua Senador Flaquer, 922 – Centro –****CEP 09010-160 - Santo André/SP**



Santo André, 10 de outubro de 2019.

OFICIO Nº 956-P/2019**PROCESSO Nº0000949-50.2019.8.26.0554– ORDEM Nº 579/2015****REQUERENTE:** Maria Aparecida Cardoso**REQUERIDO:** Wellington Moreira Rocha**Cumprimento de Sentença – Compra e Venda**

Pelo presente, em atenção ao ofício nº s/n, datado de 25 de Setembro de 2019, informamos que momentaneamente foi indeferido o pedido de reserva de numerário de honorários periciais, por não atender aos requisitos previstos na Deliberação CSDP nº 92, de 29 de agosto de 2008, pois na planilha remetida **deve constar que é ação coletiva/litisconsórcio ativo e/ou passivo.**

Informamos ainda que, para podermos deferir o pedido de reserva, deverá ser encaminhada para este órgão, a planilha de dados corretamente preenchida.

Apresentamos a Vossa Excelência os protestos de elevada estima e distinta consideração.

CLÁUDIO LÚCIO DE LIMA*Coordenador Regional – Regional do Grande ABCD***AO EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.**

BSP.Berwanger, Soares e Pellegrini
Advocacia Empresarial**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE SANTO ANDRÉ/SP****PROCESSO n. 00009495020198260554**

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, por seu procurador, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, em atenção ao respeitável despacho, **informar e requerer o que segue:**

Conforme petição anterior, constituindo os procuradores nos autos, **informa a CAIXA o nome do procurador abaixo para ter acesso aos mesmos** pela via eletrônica, tendo em vista se tratar de processo com segredo de justiça:

- **EDSON BERWANGER OAB/RS 57.070 - CPF 922.654.480-87.**

Pede Deferimento.

Santo André, 16 de outubro de 2019.

EDSON BERWANGER

OAB/RS 57.070



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

DESPACHO

Processo Digital nº: **0000949-50.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

Fls.306/342: Ciência acerca do agravo de instrumento interposto pelos executados contra a decisão de fls.296/299, ao qual não foi atribuído efeito suspensivo.

Fl.345: Expeça-se novo ofício para reserva de valor para pagamento de honorários periciais, atentando-se para o apontamento em questão.

No mais, prossiga-se nos termos da decisão de fls.296/299.

Int.

Santo André, 16 de outubro de 2019.

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

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

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

Processo Digital nº: **0000949-50.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

Justiça Gratuita

Santo André, 17 de outubro de 2019.

Prezado(a) Senhor(a),

Pelo presente, solicito a Vossa Senhoria providências para custeio pelo Fundo de Assistência Judiciária, conforme planilha abaixo:

Nº do Processo: 0000949-50.2019.8.26.0554	
Nome da Ação: Cumprimento de Sentença	Carta Precatória: (x) não () sim
Deprecante:	
Tipo e natureza da perícia: avaliação	
Comarca e Vara: Comarca de Santo André, 3ª Vara Cível	
Endereço: Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br	
CNPJ: 51.174.001/0001-93 (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo)	
Autor: Maria Aparecida Cardoso	
CPF: 163.526.928-85	
Réu: Wellington Moreira Rocha	
CPF: 293.955.278-97	
() 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	
Parte beneficiária da justiça gratuita: () Autor () Réu (x) Ambas as partes	
A perícia foi requerida pelo:	
() 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 () sim, rateio – Autor 50%. Réu 50% (art. 95 do CPC)	
Honorários Periciais Definitivos: (x) sim () não	

0000949-50.2019.8.26.0554

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

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

Valor da causa: R\$ R\$ 275.121,04		
Ação coletiva/litiscônsórcio ativo e/ou passivo: (x) sim () não		
Nome do perito: Fabio Martin		
RG: 15.651.998-SSP/SP		
CPF: 077.476.538-08		
Endereço residencial completo com CEP: Rua Emilia Marengo, 260, 14º, conj. 143, Vila Regente Feijo - CEP 03336-000, São Paulo-SP		
Número de inscrição no INSS: 11289140876		
Ou Número do PIS: 121773579509		
Ou Número do PASEP: *		
Número de inscrição no CCM - Cadastro de Contribuinte Mobiliário: 2.565.480-5/PMSP		
Data de nascimento: *		Estado Civil: *
Telefone: *		E-mail: peritofabiomartin@gmail.com
Banco do Brasil S/A: CNPJ/MF nº 000.000.0000/0001-91		
Agência nº: 4859-3	Conta Corrente nº: 700265-3	Nome do Perito: Fabio Martin

Atenciosamente.

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

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

Ao(À) Exmo(a). Sr(a).

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO**Rua Senador Flaquer, 922 – Centro –****CEP 09010-160 - Santo André/SP**

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1129/2019, foi disponibilizado na página 820/822 do Diário da Justiça Eletrônico em 22/10/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Jorge Fernandes Laham (OAB 81412/SP)
Sérgio Nascimento (OAB 193758/SP)
Sílvia Aparecida Nascimento (OAB 225526/SP)
Renato Vidal de Lima (OAB 235460/SP)
Mateus Pereira Soares (OAB 60491/RS)
Edson Berwanger (OAB 57070/RS)

Teor do ato: "Fls.306/342: Ciência acerca do agravo de instrumento interposto pelos executados contra a decisão de fls.296/299, ao qual não foi atribuído efeito suspensivo. Fl.345: Expeça-se novo ofício para reserva de valor para pagamento de honorários periciais, atentando-se para o apontamento em questão. No mais, prossiga-se nos termos da decisão de fls.296/299."

Santo André, 22 de outubro de 2019.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário



13 de Novembro de 2019

OFÍCIO SPP Nº: 812 112019
ASSUNTO: RESERVA DE HONORÁRIOS PERICIAIS
MÊS DE REFERÊNCIA: NOVEMBRO/2019

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Dr(a) Juiz(a) de Direito,

Por meio deste, informo a Vossa Excelência que em NOVEMBRO/2019 foi efetuada a reserva de valor para suportar o pagamento de honorários periciais, conforme Termo de Cooperação firmado entre a Secretaria da Justiça e Cidadania e a Defensoria Pública do Estado de São Paulo para o processo abaixo.

PROCESSO Nº: 0000949-50.2019.8.26.0554
REQUERENTE: MARIA APARECIDA CARDOSO
REQUERIDO: WELLINGTON MOREIRA ROCHA E OUTRO
PARTE BENEFICIÁRIA DA JUSTIÇA GRATUITA: MARIA APARECIDA CARDOSO, WELLINGTON MOREIRA ROCHA E OUTRO
VALOR BRUTO: R\$ 883,00
PERITO: FABIO MARTIN

Aguarda-se a comunicação escrita de Vossa Excelência quanto à realização do trabalho pericial a contento para providenciar a comunicação à Secretaria de Justiça e Cidadania, responsável pelo crédito dos honorários em conta corrente do perito.

Salienta-se que a perícia será custeada com recursos públicos provenientes do Fundo Especial de Custeio de Perícias aos beneficiários da justiça gratuita, cujos valores e sistemática estão previstos na Deliberação CSDP nº 92/2008.

Na eventualidade de, ao final do processo, a parte sucumbente não ser beneficiária da justiça gratuita, esta deverá providenciar a restituição do valor despendido à Secretaria da Justiça e da Defesa da Cidadania, conforme dados abaixo:

Banco: 001 - Banco do Brasil - Agência: 01897-X C/C 00139605-6 CNPJ: 46.381.000/0001-80

Na oportunidade, apresento votos de elevada estima e distinta

Ao
Excelentíssimo(a)

Juiz(a) de Direito da STO ANDRE 03A V CIVEL
SANTO ANDRE

▶ Enviar  Anexar v  Descartar ...

Para PP peritofabiomartin@gmail.com <peritofabiomartin@gmail.com> X

Cco

Cc

referente ao processo 0000949-50.2019

0000949-50.1.pdf
223 KB

0000949-50.2.pdf
136 KB

Processo Digital nº: 0000949-50.2019.8.26.0554 (controle nº 2015/000579)
Classe - Assunto Cumprimento de Sentença - Compra e Venda
Requerente: Maria Aparecida Cardoso
Requerido: Wellington Moreira Rocha e Monica Cubas Rocha

Ao Ilmo. Dr.

Através do presente, dirijo-me, honrosamente, a digna presença de Vossa Senhoria para o fim de INTIMÁ-LO para que manifeste-se acerca do determinado no r despacho de fl. 296/299, conforme copia que seguem., da 3ª Vara Cível de Santo André.

Atenciosamente

Santo André, 21 de novembro de 2019

Pneri@tjsp.jus.br
Escrevente Técnico Judiciário do 3º Ofício Cível da Comarca de Santo André
Praça IV Centenário, s/nº - Centro –
09040-906 – Santo André/SP
Telefone 4573.3284



Enviar

Descartar



Rascunho salvo às 14:37

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ROSSI NERI, liberado nos autos em 21/11/2019 às 14:38. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000949-50.2019.8.26.0554 e código 7CFD45B.

BSP.Berwanger, Soares e Pellegrini
Advocacia Empresarial**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ/SP.****PROCESSO Nº 0000949-50.2019.8.26.0554**

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, já qualificada, por seu procurador, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, em atenção ao respeitável despacho, requerer a juntada do demonstrativo do débito atualizado, referente ao imóvel em questão.

Ademais, requer que conste no edital de alienação que a penhora recaiu sobre os direitos, bem como que o adquirente deverá quitar a dívida perante à CAIXA.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Santo André, 25 de novembro de 2019.

EDSON BERWANGER
OAB/RS 57.070

DEMONSTRATIVO DE DEBITO - SIACI 05/11/2019
 CAIXA ECONOMICA FEDERAL

NO. CONTRATO : 144440549478.8 GRP: 21 SAO PAULO UN.OPER.: 06793
 NOME MUTUARIO: WELLINGTON MOREIRA ROCHA CPF/CGC: 293.955.278-97
 END.: R AFRICA 168 PARQUE ORATORI SP 09.260.110
 PZO: 364 PZR: 298 RCR: 1743 RGE: 554 STC: 550 PROD: 4616 Taxa Juros nominal Anual : 08,5101 SITUACAO: 063 117 132 142 375
 Sistema Financeiro: 901 Taxa Juros Efetiva Anual : 08,8500

DT. ESCRITURA	: 15/04/2014	SD 15/10/2019	:	191.523,68
PRESTACAO DE	: 15/11/2019	IND.PRO-RATA...	:	1,000000000000
ENCARGO	:	SD 05/11/2019	:	191.523,68
FGTS	: 2.069,24	SALDO FGTS	:	0,00
MORA + DIF.	: 0,00	SEGURO MENSAL	:	0,00
TOTAL	: 2.069,24	JUROS DIARIOS	:	949,75
ATRASO QTDE	: 000			
PERIODO	:	DIVIDA TOTAL	:	196.322,88
ENCARGO ATRASO	: 0,00	MULTA 2% TOTAL:	:	3.849,46
MORA + MULTA	: 0,00			
IOF COMPL.....	: 0,00			
DIF. PRESTACAO	: 0,01-	TOTAL DIVIDA	:	196.322,88
TOTAL ATRASO	: 0,01-	Valor (TP023)...	:	0,00
Valor (TP022)...	: 0,00			
Valor (TP025)...	: 0,00			
GARANTIA ATUAL	: 346.554,95			

USUARIO: c091665 SIACI - SI PRODUCAO 05/11/2019 - 15:25:23



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

DESPACHO

Processo Digital nº: **0000949-50.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Lucas Tambor Bueno**

Vistos.

Fl.353: Fls.353/354: Ciência acerca do ofício encaminhado pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de credora fiduciária.

No mais, aguarde-se pela avaliação determinada.

Int.

Santo André, 13 de dezembro de 2019.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 1308/2019, foi disponibilizado na página 828/832 do Diário da Justiça Eletrônico em 18/12/2019. 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.
20/12/2019 à 31/12/2019 - Recesso - Suspensão
01/01/2020 à 06/01/2020 - Recesso - Suspensão
07/01/2020 à 20/01/2020 - Art. 116, § 2º, RITJSP - Suspensão

Advogado

Jorge Fernandes Laham (OAB 81412/SP)
Sérgio Nascimento (OAB 193758/SP)
Sílvia Aparecida Nascimento (OAB 225526/SP)
Renato Vidal de Lima (OAB 235460/SP)
Mateus Pereira Soares (OAB 60491/RS)
Edson Berwanger (OAB 57070/RS)

Teor do ato: "FI.353: Fls.353/354: Ciência acerca do ofício encaminhado pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de credora fiduciária. No mais, aguarde-se pela avaliação determinada."

Santo André, 18 de dezembro de 2019.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário

DECISÃO

ABRAAO FERNANDES DA COSTA GOMES <abraaog@tjsp.jus.br>

Qua, 26/02/2020 16:58

Para: SANTO ANDRE - 3 OFICIO CIVEL <stoandre3cv@tjsp.jus.br>

Comunico que a decisão/acórdão proferida nos autos do Agravo de Instrumento Nº 2213425-18.2019.8.26.0000 transitou em julgado e a íntegra do processo encontra-se disponível no endereço eletrônico <https://esaj.tjsp.jus.br>, sendo sua senha de acesso b3r34n.

Dados do processo:

Agravo de Instrumento Nº 2213425-18.2019.8.26.0000

Comarca de Santo André Foro de Santo André - 3ª. Vara Cível

Cumprimento de sentença nº. 0000949-50.2019.8.26.0554

Agravantes: Wellington Moreira Rocha e Monica Cubas Rocha

Agravado: Maria Aparecida Cardoso

Interessado: Caixa Econômica Federal

Resultado do julgamento: Negaram provimento ao recurso. V. U.

Att.

Henrique Antonio Calabrese - Matrícula M359380

Escrevente-Chefe



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 1ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2020.0000019795

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2213425-18.2019.8.26.0000, da Comarca de Santo André, em que são agravantes WELLINGTON MOREIRA ROCHA e MONICA CUBAS ROCHA, é agravada MARIA APARECIDA CARDOSO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RUI CASCALDI (Presidente sem voto), CLAUDIO GODOY E AUGUSTO REZENDE.

São Paulo, 21 de janeiro de 2020.

CHRISTINE SANTINI
 Relatora
 Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 1ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2213425-18.2019.8.26.0000 – Santo André
 Agravantes: Wellington Moreira Rocha e outra
 Agravada: Maria Aparecida Cardoso
 Interessada: Caixa Econômica Federal
 Juiz Prolator: Flávio Pinella Helaehil
 TJSP – (Voto nº 35.229)

Agravo de Instrumento.

Cumprimento de sentença – Decisão que rejeitou impugnação e manteve a penhora dos direitos sobre imóvel objeto de compromisso de venda e compra firmado entre as partes – Exceções previstas no parágrafo 1º do artigo 833 do Código de Processo Civil e inciso II do artigo 3º da Lei 8.009/90 que se aplicam ao caso dos autos, por se tratar de dívida oriunda de negócio envolvendo o próprio imóvel – Manutenção da decisão agravada.

Nega-se provimento ao recurso.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto por Wellington Moreira Rocha e outra contra decisão que, em ação ordinária movida por Maria Aparecida Cardoso, ora em fase de cumprimento de sentença, rejeitou impugnação e declarou subsistente a penhora. Pretendem os agravantes a reforma da R. Decisão, para o fim de que seja declarada a impenhorabilidade do imóvel residencial e bem de família.

Processado o recurso, foi indeferido o pretendido efeito suspensivo (fls. 252) e houve a juntada de contraminuta (fls. 256/260).

Não houve oposição à realização de julgamento virtual, nos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª Câmara de Direito Privado

termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal, disponibilizada no DJe aos 09 de agosto de 2017 e em vigor desde a data da publicação.

É o relatório.

2. O recurso não merece provimento.

A agravada ajuizou ação ordinária em face dos agravantes alegando, em síntese, que as partes ajustaram a venda e compra de imóvel de sua propriedade localizado na Rua África, nº 168, Santo André/SP, pelo valor de R\$ 350.000,00, ressaltando que a negociação ocorreu de maneira informal por serem os agravantes locatários do imóvel. Foi ajustado o pagamento de R\$ 200.000,00 por meio de financiamento junto à Caixa Econômica Federal e o pagamento direto de R\$ 150.000,00, com recursos próprios. Afirmou que optou pela compra de outro imóvel com os recursos, conforme instrumento particular datado de 21.02.2014 pelo valor de R\$ 245.000,00, que seria pago com R\$ 30.000,00 de entrada e o restante em 60 dias em uma única parcela, quando já teria recebido o valor da venda do imóvel. Após a aprovação do financiamento contratado pelos agravantes junto à Caixa Econômica Federal, descontado o valor de quitação do saldo do financiamento que existia sobre o imóvel da Rua África, foi repassado à agravada o valor líquido de R\$ 177.000,00. Ocorre que, não houve quitação concomitante do saldo devedor de R\$ 150.000,00 pelos agravantes. Ressaltou que foi necessária renegociação do imóvel adquirido e que os agravantes residem no imóvel sem mais pagar o aluguel. Nestes termos, postulou a procedência da ação, para



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 1ª Câmara de Direito Privado

condenação dos agravantes ao pagamento de saldo devedor de R\$ 150.000,00, acrescido de juros de mora e correção monetária desde 15.04.2014, bem como ressarcimento de valores despendidos a maior em razão da novação contratual para pagamento do imóvel adquirido e encargos de empréstimo bancário efetuado, além do pagamento de indenização por danos morais.

A ação foi julgada procedente em parte para condenar os agravantes solidariamente ao pagamento da quantia de R\$ 150.000,00, atualizada desde 15.04.2014 e acrescida de juros de mora de 1% ao mês desde a citação (fls. 202/206 dos autos principais).

Contra a R. Decisão foram interpostos recursos de apelação que foram desprovidos pelo V. Acórdão de fls. 270/277 dos autos principais.

Em fase de cumprimento de sentença a agravada postulou a satisfação do total de R\$ 275.121,04, com decurso do prazo para pagamento voluntário.

Em seguida, a agravada postulou a penhora do imóvel objeto da lide, sendo deferida a penhora dos direitos que os agravantes possuem sobre o imóvel (fls. 203 dos autos principais).

Os agravantes impugnam a penhora sustentando, em síntese, a impenhorabilidade dos direitos sobre o imóvel, sustentando que não se aplica o inciso II do artigo 3º da Lei 8.009/90, pois o titular do crédito é a



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 1ª Câmara de Direito Privado

agente fiduciário Caixa Econômica Federal, sendo o crédito da agravada decorrente de reconhecimento judicial.

O MM. Juízo “a quo” proferiu a seguinte decisão:

“Vistos.

Sem perder de vista a decisão de pg. 203 e o termo de penhora lavrado (pg. 204), anoto que os executados apresentaram impugnação (pg. 212/235) e alegaram, em resumo, que não são proprietários do imóvel, mas possuem apenas os direitos sobre referido bem, ressaltando que o imóvel é impenhorável por ser bem de família. Pugnaram pelo cancelamento da penhora, garantindo-se o princípio da dignidade da pessoa humana, devendo ser declarada insubsistente.

A credora fiduciária asseverou que “o devedor dos presentes autos possui sobre o imóvel são meramente direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária, que são aqueles determinados pela Lei 9.514/97 que trata da alienação fiduciária de bem imóvel”, sendo que o “O fiduciante é mero titular de pretensão restituitória de natureza real, ou seja, de direito eventual à recuperação de propriedade.” (sic pg. 289), não se opondo à penhora sobre os direitos do imóvel alienado fiduciariamente, “desde que se entenda que tais direitos incidam única e exclusivamente sobre o direito que o devedor fiduciante tenha em receber



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 1ª Câmara de Direito Privado

valores, em caso de consolidação da propriedade, ou em obter a subrogação dos direitos do fiduciante, mediante pagamento integral do devido à esta empresa pública, e desde que preencha os requisitos legais para figurar como substituto contratual perante a CAIXA.” (sicpg. 290).

Manifestação da exequente (pg. 260/263).

DECIDO.

Rejeito a impugnação.

Com efeito, o presente cumprimento de sentença refere-se a obrigação inadimplida decorrente de compromisso de compra e venda de imóvel.

Anoto que o imóvel penhorado é aquele objeto do referido contrato havido entre as partes, razão pela qual, nos termos do art. 833, § 1º, do CPC: “A impenhorabilidade não é oponível à execução de dívida relativa ao próprio bem, inclusive àquela contraída para sua aquisição.”

Nessa toada, não há falar em impenhorabilidade sob o enfoque de bem de família, tendo em vista que a dívida refere-se exatamente ao crédito do promissário-vendedor do imóvel, sendo que a penhora recaiu sobre os direitos aquisitivos pertencentes aos promissários-compradores do bem. Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - BEM DE FAMÍLIA - Decisão que rejeita a impugnação à penhora dos direitos aquisitivos



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 1ª Câmara de Direito Privado

sobre o imóvel objeto do contrato em execução - Inconformismo - Descabimento - Dívida constituída para aquisição do imóvel - Inaplicável a impenhorabilidade do bem de família Artigos 833, § 1º, do CPC e 3º, inciso II, da Lei 8.009/90 - Precedentes - Decisão mantida - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.” (TJSP- 8ª Câmara de Direito Privado; Agr. Instr. n° 2017320-05.2018.8.26.0000;rel. Desembargador ALEXANDRE COELHO; j. 25/04/2018).

“CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Ação de cobrança de prestações relativas à contrato de compromisso de venda e compra de imóvel - Procedência - Penhora sobre o próprio bem - Impugnação, sob a alegação de se tratar de bem de família - Descabimento - Impenhorabilidade que fica afastada por expressa disposição legal, por se tratar de execução de dívida relativa ao próprio bem - Art. 3º da Lei n° 8.009/90 e 833, § 1º, do NCPC (art. 649, CPC/73) – Recurso desprovido” (TJSP- 9ª Câmara de Direito Privado; Agr. Instr. n° 2203369-28.2016.8.26.0000; rel. Desembargador GALDINO TOLEDO; j. 13/12/2016)

A propósito, o art. 3º, inc. II, da Lei n° 8.009/90, estabelece casos de exceção à regra da impenhorabilidade do bem de família, dentre os quais “pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato”.



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 1ª Câmara de Direito Privado

Anoto que referido entendimento é ratificado pelo Colendo STJ:

"PROCESSO CIVIL E CIVIL. BEM DE FAMÍLIA. CARACTERIZAÇÃO. VALOR DO IMÓVEL. IRRELEVÂNCIA. PENHORABILIDADE. DÍVIDA ORIUNDA DE NEGÓCIO ENVOLVENDO O PRÓPRIO IMÓVEL. CABIMENTO. EXEGESE SISTEMÁTICA DA LEI Nº 8.009/90. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 1º E 3º, II, DA LEI Nº 8.009/90.

1. Agravo de instrumento interposto em 12.03.2012. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014.

2. Recurso especial em que se discute se: (i) é possível afastar a impenhorabilidade sobre bem de família de elevado valor, de cuja alienação judicial resulte saldo suficiente para aquisição de novo imóvel pela executada; e se (ii) na execução de dívida oriunda de sinal não devolvido em compromisso de compra e venda desfeito, o próprio imóvel objeto do negócio pode ser beneficiado pela impenhorabilidade da Lei nº 8.009/90.

3. Os imóveis residenciais de alto padrão ou de luxo não estão excluídos, em razão do seu valor econômico, da proteção conferida aos bens de família pela Lei nº 8.009/90. Precedentes.

4. Da exegese sistemática da Lei nº 8.009/90 desponta nítida preocupação do legislador de impedir a deturpação



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 1ª Câmara de Direito Privado

do benefício legal, vindo a ser utilizado como artifício para viabilizar a aquisição, melhoramento, uso, gozo e/ou disposição do bem de família sem nenhuma contrapartida, propiciando o enriquecimento ilícito do proprietário do imóvel em detrimento de terceiros de boa-fé.

5. A regra do art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90, se estende também aos casos em que o proprietário firma contrato de promessa de compra e venda do imóvel e, após receber parte do preço ajustado, se recusa a adimplir com as obrigações avençadas ou a restituir o numerário recebido, e não possui outro bem passível de assegurar o juízo da execução.

6. Recurso especial provido."(TJSP - Terceira Turma; REsp nº 1.440.786/SP [2014/0023096-3]; rel. Ministra NANCY ANDRIGHI; j. 27/05/2014.) [negritei]

“AGRAVO REGIMENTAL. PROCESSO CIVIL E CIVIL. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. BEM DE FAMÍLIA. PENHORABILIDADE. DÍVIDA ORIUNDA DE NEGÓCIO ENVOLVENDO O PRÓPRIO IMÓVEL. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DA EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, II, DA LEI N. 8.009/90

1. A exceção prevista no art. 3º, II, da Lei n. 8.009/90 - possibilidade de se penhorar bem de família - deve ser estendida também aos casos em que o proprietário firma contrato de promessa de compra e venda do imóvel e, após



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 1ª Câmara de Direito Privado

receber parte do preço ajustado, se recusa a adimplir com as obrigações avençadas ou a restituir o numerário recebido, e não possui outro bem passível de assegurar o juízo da execução.

2. Agravo regimental desprovido.

(STJ Terceira Turma; AgRg no Agravo em REsp nº 806.099/SP[2015/0279073-6]; rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA; j. 08/03/2016)

Nessa toada, declaro subsistente a penhora e, assegurado o crédito da credora fiduciária, a qual não se opôs ao ato construtivo, determino o prosseguimento da demanda. (...)”

A R. Decisão agravada bem observou que as exceções previstas no parágrafo 1º do artigo 833 do Código de Processo Civil e inciso II do artigo 3º da Lei nº 8009/90, tem aplicação na hipótese dos autos, uma vez que a ação foi proposta para satisfação de crédito decorrente de contrato particular de promessa de venda e compra firmado entre as partes.

O paragrafo 1º do artigo 833 do Código de Processo Civil dispõe que:

“Art. 833. São impenhoráveis:

(...)

§ 1º A impenhorabilidade não é oponível à execução de dívida relativa ao próprio bem, inclusive àquela contraída para sua aquisição.”



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 1ª Câmara de Direito Privado

O artigo 3º, inciso II, da Lei nº 8.009/90 dispõe, ainda, que:

“Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

(...)

II - pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato;”

Logo, sendo a dívida oriunda de negócio envolvendo o próprio imóvel cujos direitos foram penhorados, devem ser aplicadas as exceções à impenhorabilidade do bem de família.

Neste sentido já se posicionou o Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“PROCESSO CIVIL E CIVIL. BEM DE FAMÍLIA. CARACTERIZAÇÃO. VALOR DO IMÓVEL. IRRELEVÂNCIA. PENHORABILIDADE. DÍVIDA ORIUNDA DE NEGÓCIO ENVOLVENDO O PRÓPRIO IMÓVEL. CABIMENTO. EXEGESE SISTEMÁTICA DA LEI Nº 8.009/90. DISPOSITIVOS LEGAIS ANALISADOS: ARTS. 1º E 3º, II, DA LEI Nº 8.009/90.



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 1ª Câmara de Direito Privado

1. *Agravo de instrumento interposto em 12.03.2012. Recurso especial concluso ao gabinete da Relatora em 12.03.2014.*
2. *Recurso especial em que se discute se: (i) é possível afastar a impenhorabilidade sobre bem de família de elevado valor, de cuja alienação judicial resulte saldo suficiente para aquisição de novo imóvel pela executada; e se (ii) na execução de dívida oriunda de sinal não devolvido em compromisso de compra e venda desfeito, o próprio imóvel objeto do negócio pode ser beneficiado pela impenhorabilidade da Lei nº 8.009/90.*
3. *Os imóveis residenciais de alto padrão ou de luxo não estão excluídos, em razão do seu valor econômico, da proteção conferida aos bens de família pela Lei nº 8.009/90. Precedentes.*
4. *Da exegese sistemática da Lei nº 8.009/90 desponta nítida preocupação do legislador de impedir a deturpação do benefício legal, vindo a ser utilizado como artifício para viabilizar a aquisição, melhoramento, uso, gozo e/ou disposição do bem de família sem nenhuma contrapartida, propiciando o enriquecimento ilícito do proprietário do imóvel em detrimento de terceiros de boa-fé.*
5. *A regra do art. 3º, II, da Lei nº 8.009/90, se estende também aos casos em que o proprietário firma contrato de promessa de compra e venda do imóvel e, após receber parte do preço ajustado, se recusa a adimplir com as*



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 1ª Câmara de Direito Privado

obrigações avençadas ou a restituir o numerário recebido, e não possui outro bem passível de assegurar o juízo da execução.

6. Recurso especial provido.”

(REsp 1440786/SP RECURSO ESPECIAL 2014/0023096-3; Terceira Turma; Min. Nancy Andrighi; v.u.; j. 27.05.2014)

Ressalta-se, ainda, que o objetivo da Lei nº 8.009/90 é a proteção da entidade familiar, e não do devedor.

Deve, portanto, ser mantida a R. Decisão agravada.

3. À vista do exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso de agravo de instrumento.

Christine Santini
Relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 SJ 3.1.1.1 - Serv. de Proces. da 1ª Câmara de Dir. Privado
 Pátio do Colégio, nº 73 - CEP 01016-040 - Pátio do Colégio - sala
 504

CERTIDÃO

Processo nº: **2213425-18.2019.8.26.0000**
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Promessa de Compra e Venda**
 Agravante: **Wellington Moreira Rocha e outro**
 Agravado: **Maria Aparecida Cardoso**
 Relator(a): **CHRISTINE SANTINI**
 Órgão Julgador: **1ª Câmara de Direito Privado**

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

CERTIFICO que o v. Acórdão foi disponibilizado no DJE hoje.
 Considera-se data da publicação o 1º dia útil subsequente.
 São Paulo, 28 de janeiro de 2020.

Henrique Antonio Calabrese - Matrícula M359380
 Escrevente-Chefe



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 SJ 3.1.1.1 - Serv. de Proces. da 1ª Câmara de Dir. Privado
 Pátio do Colégio, nº 73 - CEP 01016-040 - Pátio do Colégio - sala
 504 - 3241-0385

CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO

Processo nº: **2213425-18.2019.8.26.0000**
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Promessa de Compra e Venda**
 Agravante **Wellington Moreira Rocha e outro**
 Agravado **Maria Aparecida Cardoso**
 Relator(a): **CHRISTINE SANTINI**
 Órgão Julgador: **1ª Câmara de Direito Privado**
 Comarca de Origem **Santo André**
 Vara de Origem **3ª. Vara Cível**

Certifico que o v. acórdão transitou em julgado em **21/02/2020**.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2020.

 ABRAÃO FERNANDES DA COSTA GOMES - Matrícula: M367905
 Escrevente Técnico Judiciário

TERMO DE ENCAMINHAMENTO AO ARQUIVO

Certifico que nesta data enviei o e-mail com a comunicação do trânsito em julgado à Vara de Origem e encaminhei os presentes autos ao arquivo.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2020

 ABRAÃO FERNANDES DA COSTA GOMES - Matrícula: M367905
 Escrevente Técnico Judiciário

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

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

Processo Digital nº: **0000949-50.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha e outro**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que até o momento o Perito não se manifestou sobre a decisão de fls. 296/299, motivo pelo qual reiterarei nesta data o e-mail enviado em 21 de novembro de 2019 para sua intimação. Nada Mais. Santo André, 12 de março de 2020. Eu, ____, BRUNO HENRIQUE MARTINS, Escrevente Técnico Judiciário.

Responder a todos Excluir Lixo Eletrônico Bloquear ...

Referente ao processo nº 0000949-50.20149

BM

BRUNO HENRIQUE MARTINS

Qui, 12/03/2020 12:30

peritofabiomartin@gmail.com



Boa tarde, venho por meio deste reiterar o e-mail encaminhado por esta Serventia em 21/11/2019 para intimar Vossa Senhoria a apresentar o laudo pericial do processo em epígrafe. Cumpre-me informar que o valor dos honorários já foi reservado pela Defensoria Pública.

Att,



BRUNO HENRIQUE MARTINS

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

3º Ofício Cível - Santo André

Praça Quarto Centenário, 3 - Centro - Santo André/SP - CEP: 09015-080

Tel: (11) 4435-6809

Cel: (11) 97678-0776

E-mail: bhmartins@tjsp.jus.br

↶ Responder a todos ∨  Excluir  Lixo Eletrônico Bloquear ...

Retransmitidas: Referente ao processo nº 0000949-50.20149

MO

Microsoft Outlook

Qui, 12/03/2020 12:30

peritofabiomartin@gmail.com ∨



Referente ao processo nº 000...

30 KB

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

peritofabiomartin@gmail.com (peritofabiomartin@gmail.com)

Assunto: Referente ao processo nº 0000949-50.20149

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.****Processo nº 0000949 – 50 / 19**

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos do cumprimento de sentença, ajuizada por **MARIA APARECIDA CARDOSO** em face de **WELLINGTON MOREIRA ROCHA E OUTRA**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm muito respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. OBJETIVO

Ao pedido do Juízo desta Vara Cível, o objetivo deste trabalho é a determinação do justo, real e atual valor do imóvel, constituído de terreno e benfeitorias situado na Rua África, nº 168, bairro Parque Novo Oratório no município de Santo André, SP, cuja detalhada descrição estará contida no decorrer deste laudo de Avaliação Judicial.

2. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa., possa ao final da presente demanda julgar com precisão.

3. CONTEÚDO

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens vão, a seguir, discriminados:

- Definições Normativas
- Definições Gerais
- Metodologia
- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando
- Avaliação
- Conclusão
- Atestado e encerramento

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES

As normas utilizadas para avaliação neste laudo estão a seguir relacionadas e os valores, grau de fundamentação e precisão se enquadram no nível 1 (um) e 3 (três), respectivamente.

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2/2011 (REVISADA) - Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- NBR 14653 – 4 Avaliação de Bens (Parte 4 – Empreendimentos).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2007).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).
- Leis de Zoneamento do Município de Santo André.

5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS

Para o bom entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas, utilizadas neste laudo de avaliação judicial, relacionamos a seguir alguns dos termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

5.1. AVALIAÇÃO

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.2. ACESSÓRIOS

Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

5.3. BEM

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

5.4. BENFEITORIAS

Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

5.5. CAMPO DE ARBITRIO

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

5.10. DEPRECIAÇÃO

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

- **DECREPITUDE:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- **DETERIORAÇÃO:** Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequada.
- **MUTILAÇÃO:** Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.
- **OBSOLETISMO:** Superação tecnológica ou funcional.

5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado a avaliação de bens.

5.12. ENGENHARIA LEGAL

Parte da engenharia que atua na interface técnica legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias relativas a procedimentos judiciais.

5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 01 (um).

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - ***E-mail = fabio@martin.eng.br***

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.14. HOMOGENEIZAÇÃO

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

5.17. MODELO DE REGRESSÃO

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as influências de diversas características.

5.18. PESQUISA

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

5.19. TRATAMENTO DE DADOS

Aplicação de operação que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

5.20. VALOR DE MERCADO

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - ***E-mail = fabio@martin.eng.br***

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

5.21. VALOR RESIDUAL

Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

6. DEFINIÇÕES GERAIS

6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

Conceitualmente, à parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR – 14653 - 1), define no conceito geral o valor de mercado como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”.

6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

No sentido de elucidação, discorremos abaixo sobre os fatores que interferem direta ou indiretamente, na determinação do valor de bens imobiliários:

- **FATORES INTRÍNSECOS:** Também chamados de fatores físicos decorrentes das próprias características dos imóveis, quer seja quanto ao terreno, como por exemplo: localização, conformação topográfica, forma geométrica, constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física, etc.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

6.3. GRUPOS DEFINIDORES

Para se avaliar um bem, utilizamos dois grupos, como especificados a seguir:

- **DIRETOS:** Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.
- **INDIRETOS:** Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de sub métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

7. METODOLOGIA

Seja qual for o método que se empregará a base para todas as avaliações será a comparação, independentemente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

7.1. MÉTODOS DIRETOS

7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Aquele que define o valor ou o custo de um bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas desse bem.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Identificam o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:** Identificam o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.2. MÉTODOS INDIRETOS

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerados custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.
- **MÉTODO DA RENDA:** Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamental.
- **MÉTODO INVOLUTIVO:** Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO

Tendo em vista o retro descrito, deduzimos que, no caso vertente, o justo valor corresponde ao valor único nelas conceituado o qual por sua vez, é igual ao valor do mercado.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - ***E-mail = fabio@martin.eng.br***

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

Em outras palavras, este último equivale também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizada pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Número significativo de comprador e vendedor, de tal sorte que não possam normalmente ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistências de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e a tendência deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.

As etapas para realizar a avaliação do imóvel em questão se dividem em:

- Vistoria
- Coleta de Dados
- Análise dos Dados
- Formação de opinião de valor e etc...

8.1. VISTORIA

À vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordado entre as partes e explicitado no laudo.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.2. COLETA DE DADOS

Em continuidade aos trabalhos de avaliação é efetuada a coleta dos dados relativos às características de cada um dos bens em análise, verificando plantas, documentos, projetos, enfim, tudo que possa esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação.

Na coleta de dados é importante ressaltar:

- Pesquisa
- Situação mercadológica
- Dados físicos – funcionais
- Dados de mercado

8.2.1. PESQUISA

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços e etc.

8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLÓGICA

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

São aqueles que se referem às características físicas e funcionais do imóvel.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

A coleta desses dados é efetuada através de vistoria, que é imprescindível para a realização de uma boa avaliação.

A vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao segmento de mercado.

Durante as vistorias, o avaliador realiza o levantamento de dados técnicos, características físicas, utilização do bem e outros fatores relevantes para a formação do valor.

Na vistoria o avaliador anota: as características do bem avaliando, levantamento de dados técnicos, analisando também os aspectos voltados ao estado de conservação e manutenção, a NBR 14653-2, classificando esses dados como variáveis dependentes e independentes.

8.2.4. DADOS DE MERCADO

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado, dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais
- Cotações de mão-de-obra
- Custos unitários médios de construção
- Taxas de juros
- Taxa de rendimento utilizado
- Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis, etc.

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Revistas
- Jornais

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Publicações especializadas
- Cartórios
- Internet
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

8.3. ANÁLISE DOS DADOS

Na coleta de dados de mercado relativos às ofertas é imprescindível a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

É recomendável buscar um número razoável de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.

Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

Através da coleta de dados procede-se a análise dos mesmos, definindo-se a avaliação por um ou mais métodos.

Esta definição é feita analisando-se a quantidade e a qualidade dos dados de mercado, aliadas à experiência do avaliador, objetivo do trabalho, métodos a serem adotados, precisão, fundamentação e os tratamentos matemáticos a serem empregados.

8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

Envolve a aplicação de fatores e critérios, instituídos a partir da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos, ou a partir de estudos específicos referendados pelo IBAPE, sendo a amostra saneada ao final dos cálculos.

8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

Se valer de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, sendo que neste mesmo tratamento a própria amostra revelará qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, está situado na Rua África, nº 168, bairro Parque Novo Oratório no município de Santo André, SP – Índice Fiscal = R\$ 511,80 correspondente ao Setor 10, Quadra 136.

9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região no entorno do imóvel avaliando possui como característica principal residências de padrão simples e médio. A atividade comercial é variada e se concentra na Avenida Araucária, podendo citar, comércios e serviços diversos, lanchonetes e linhas de ônibus.

Sua principal referência é estar inscrita dentro da geometria formada pela Avenida das Nações, Rua Tanganica, Avenida Araucária e Rua Somalia.

9.3. ZONEAMENTO

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, lei nº 9.924/16, o local é tido como zona de qualificação urbana.

9.4. ACESSIBILIDADE

O acesso ao imóvel avaliando pode ser feito pela Avenida Araucária e Avenida das Nações.

9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O logradouro possui rede de água potável, águas pluviais, esgotos, sanitários, energia elétrica, iluminação públicas, telefone, sarjetas, guias, pavimentação asfáltica, passeios públicos, coleta de lixo, correio e TV a cabo.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O imóvel avaliando possui classe residencial, grupo de casa, padrão construtivo simples no intervalo médio de R8N = 1,497, conforme o Estudo dos Valores das Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP no ano 2017.

9.7. BENFEITORIAS

Trata-se de uma casa assobradada erigida em solo firme, seco e topografia plana com o logradouro público.

No terreno retangular, medindo 5,00 m de frente e 30,00 m da frente aos fundos, totalizando 150,00 m², identificamos uma construção unifamiliar com área total de 177,51 m² conforme consta no documento Dados do Lote (Anexo IV);

A idade da construção é de 43 anos e seu estado de conservação “f - necessitando de reparos de simples a importantes”.

O imóvel avaliando possui três dormitórios, sala de estar e jantar, dois banheiros, cozinha, lavanderia e garagem para 01 (um) veículo.

10. AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado, obedecendo as seguintes recomendações:

- Que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado.
- Que as benfeitorias sejam apropriadas pelo método direto de custo.
- Análise da adequação das benfeitorias, com especial atenção para o sub aproveitamento ou super aproveitamento.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

- Quanto à vantagem da coisa feita e/ou fator de comercialização, como o objetivo principal é a comparação direta dos preços de venda, deixamos de considerar esta parcela.

Sendo assim a nossa sequência obedecerá aos seguintes cálculos:

- Cálculo do valor do terreno.

$$V(t) = [V(ut) \times A(t) \times (F(f) + F(p) + F(top) + F(l) + F(a) - n + 1)]$$

Onde:

V(t) = valor do terreno

F(p) = fator de profundidade

V(ut) = valor unitário do terreno

F(top) = fator de topografia

A(t) = área do terreno

F(l) = fator de localização

F(f) = fator de frente

F(a) = fator de área

- Cálculo do custo da construção

Depreciação pela idade

le / lr e K

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

$$C_c = R8N \times Sinduscon \times A_c \times Foc$$

Onde:

C_c = custo da construção

A_c = área de construção

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação, coeficiente de depreciação que ajusta o valor de mercado ao bem

K = coeficiente de adequação ao padrão construtivo

R8N = Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

Aplicando-se a depreciação criteriosamente, encontra-se o valor real do mercado.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

$$\mathbf{Vv = Vt + Cc}$$

Onde:

Vv = valor de venda

Vt = valor do terreno

Cc = custo da construção

Esclarecimentos:

Para a presente avaliação efetuamos diversas pesquisas de imóveis similares com o mesmo padrão construtivo e ofertados na mesma região.

Adotamos o estudo dos valores das edificações de imóveis urbanos IBAPE-SP utilizando-se o custo de construção – SINDUSCON - SP, R8N = R\$ 1.438,67 / m² – Março/2020.

Utilizamos o fator de fonte 0,90 (desconto de 10,00% sobre o valor de venda).

10.1. VALOR UNITÁRIO BÁSICO, HOMOGENEIZADO E SANEADO.

A perícia técnica judicial apurou, após levantamento dos dados imobiliários na região, todos os valores dos imóveis que participaram do estudo para execução da referida metodologia.

Segue no Anexo - II (dois) a pesquisa de mercado com os dados colhidos em campo indicando fielmente informações referentes aos terrenos (06 - seis amostras).

Concluída a homogeneização dos elementos comparativos, todos os elementos ficam dentro do intervalo de aceitação de + ou - 30% em torno da média aritmética, sendo assim, ter-se-á o valor unitário saneado por metro

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - ***E-mail = fabio@martin.eng.br***

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

quadrado de terreno paradigma, igual a R\$ 1,569,69/m² (Um mil e quinhentos e setenta reais por metro quadrado), data base Abril / 2020.

10.1.1. AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO

O Valor do terreno avaliando situado na Rua África nº 168, bairro Parque Novo Oratório, no município de Santo André, SP, será obtido pela fórmula:

$$V(t) = [V(ut) \times A(t) \times (F(f) + F(p) + F(top) + F(l) + F(a) - n + 1)]$$

$$V(t) = R\$ 1.569,69/m^2 \times 150,00 \text{ m}^2 \times [(10/5^{0,2}) + (1,00) + (1,00) + (1,00) + (150/250) (-5) + 1] = R\$ 176.284,00$$

Consequentemente o valor total referente à parcela do terreno, é de:

R\$ 176.300,00 - (Abril / 2020)

(Cento e Setenta e Seis Mil e Trezentos Reais)

10.1. 2. CÁLCULO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

Para as benfeitorias existentes no imóvel situado na Rua África nº 168, bairro Parque Novo Oratório no município de Santo André, calcula-se o valor da construção considerando-se os seguintes parâmetros:

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

SINDUSCON R8N = R\$ 1.438,67 / m² – Março de 2020

Classe residencial / grupo casa / padrão simples no intervalo médio (1.2.4) de R8N = “1,497”;

Área = 177,51 m²

Idade da edificação I(e)= 43 anos

Vida Referencial I(r) = 70 anos

Relação percentual entre a idade da edificação e vida referencial na época de sua avaliação = I(e)/I(r) = 43/70 = 0,6143 ou 61,00%

R (valor residual) = “20%”;

Estado de conservação da edificação = “f” – necessitando de reparos de simples a importantes;

Coeficiente de Ross/Heideck – K = 0,3325.

Sendo assim, calculam-se:

Foc (fator de obsolescência) = R+ k x (1-R) = [0,20+(0,3325) x (1,00-0,20)]

Foc (fator de obsolescência) = “0,4660”

$$\mathbf{C_c = R8N \times SINDUSCON/SP \times A_c \times Foc}$$

$$C_c = 1,497 \times 1.438,67 \times 177,51 \text{ m}^2 \times 0,4660 = 178.152,00$$

R\$ 178.200,00 - (Abril / 2020)

(Cento e Setenta e Oito Mil e Duzentos Reais)

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

12. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação anexada nos autos, conclui-se que o justo, real e atual valor do imóvel constituído por terreno e benfeitorias, sito na Rua África nº 168, bairro Parque Novo Oratório no município de Santo André, SP, é de:

R\$ 319.100,00 – (Abril / 2020)

(Trezentos e Dezenove Mil e Cem Reais)

Fábio Martin

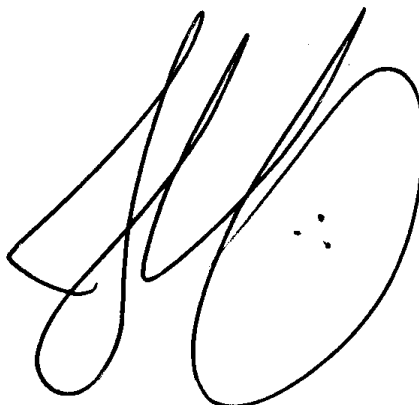
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro o presente laudo de avaliação judicial, onde o mesmo possui 22 (vinte e duas) laudas digitalizadas no anverso destas, acompanham o presente 05 (cinco) anexos, conforme descritos abaixo, sendo esta última lauda que vai também datada e assinada.

Anexo	I	–	Pesquisa dos Elementos Comparativos
Anexo	II	–	Tabela de Homogeneização dos Fatores
Anexo	III	–	Croquis da Localização Geográfica
Anexo	IV	–	Dados do Lote
Anexo	V	–	Documentação Fotográfica

São Paulo, 28 de Abril de 2020.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.


Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO I


Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS					mar/20	
IMÓVEL AVALIANDO	RUA ÁFRICA Nº 168		Áreas (m ²)	VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)	FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO	VALOR DE MERCADO (R\$)
			T: 150,00			
LOGRADOURO	PARQUE NOVO ORATÓRIO - SANTO ANDRÉ/SP		C: 177,51			




FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS								
FICHA Nº 1	RUA TANGANICA Nº 83				T: 150,00	335.000,00	0,90	301.500,00
					C: 111,00	FOTO		
	Descrição interna	Dois dormitórios, sala, cozinha, um banheiro, quintal						
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato			
	5	30	511,80	Meio de Quadra	Regular			
	Padrão IBAPE	Simples - intervalo médio de R8N 1.2.4:			1,497			
	Idade (%) vida ref.:	57%	Estado conserv.	Necess reparos simples	e k: 0,4437			
Contato	VivaReal - CÓD: 2301 tel: 4316-6233			Data	13/03/2020			

FICHA Nº 2	RUA AFRICA Nº 220				T: 100,00	430.000,00	0,90	387.000,00
					C: 172,00	FOTO		
	Descrição interna	Dois dormitórios, sala, cozinha, dois banheiros, área de serviço						
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato			
	10	10	511,80	Meio de Quadra	Regular			
	Padrão IBAPE	Simples - intervalo médio de R8N 1.2.4:			1,497			
	Idade (%) vida ref.:	58%	Estado conserv.	Necess reparos simples a import.	f k: 0,3619			
Contato	Colônia Imóveis - CÓD: 35598 tel: 4996-8700			Data	13/03/2020			

FICHA Nº 3	RUA BETANIA Nº 260				T: 154,00	450.000,00	0,90	405.000,00
					C: 168,00	FOTO		
	Descrição interna	Três dormitórios (uma suíte), sala, copa, cozinha, três banheiros						
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato			
	10	15,4	479,82	Esquina	Regular???			
	Padrão IBAPE	Médio - intervalo médio de R8N 1.2.4:			2,154			
	Idade (%) vida ref.:	62%	Estado conserv.	Regular e necess reparos simples	d k: 0,4575			
Contato	Colônia Imóveis - CÓD: 33819 tel: 4996-8700			Data	13/03/2020			

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS											
FICHA Nº 4	RUA MONGOLIA Nº 75				T:	150,00	630.000,00	0,90	567.000,00		
					C:	252,00	FOTO				
	Descrição interna	Três dormitórios (uma suíte), sala, cozinha, três banheiros, área de serviço									
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato						
	5	30	511,80	Meio de Quadra	Regular						
	Padrão IBAPE	Médio - intervalo médio de R8N 1.2.4:				2,154					
	Idade (%) vida ref.:	58%	Estado conserv.	Regular	c	k: 0,5281					
	Contato	Colônia Imóveis - CÓD: 31220			Data						
	tel: 4996-8700			13/03/2020							
FICHA Nº 5	RUA SOMÁLIA Nº 326				T:	185,00	395.000,00	0,90	355.500,00		
					C:	114,00	FOTO				
	Descrição interna	Dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro									
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato						
	10	18,5	511,80	Meio de Quadra	Regular						
	Padrão IBAPE	Simples intervalo médio R8N - 1.2.4				1,497					
	Idade (%) vida ref.:	70%	Estado conserv.	Necess reparos simples a import.	f	k: 0,2705					
	Contato	SETT Imóveis - CÓD: CA0155			Data						
	tel: 4472-0539			13/03/2020							
FICHA Nº 6	RUA CANÁRIAS Nº 80				T:	135,00	395.000,00	0,90	355.500,00		
					C:	114,94	FOTO				
	Descrição interna	Três dormitórios (uma suíte), sala, cozinha, dois banheiros, área de serviço									
	Testada	Profundidade	IF	Situação	Formato						
	5	27	511,80	Meio de Quadra	Regular						
	Padrão IBAPE	Médio - intervalo médio de R8N 1.2.4:				2,154					
	Idade (%) vida ref.:	28%	Estado conserv.	Necess reparos simples	e	k: 0,6722					
	Contato	Águia Imóveis - CÓD: CA0547			Data						
	tel: 4479-8888			13/03/2020							

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO II

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

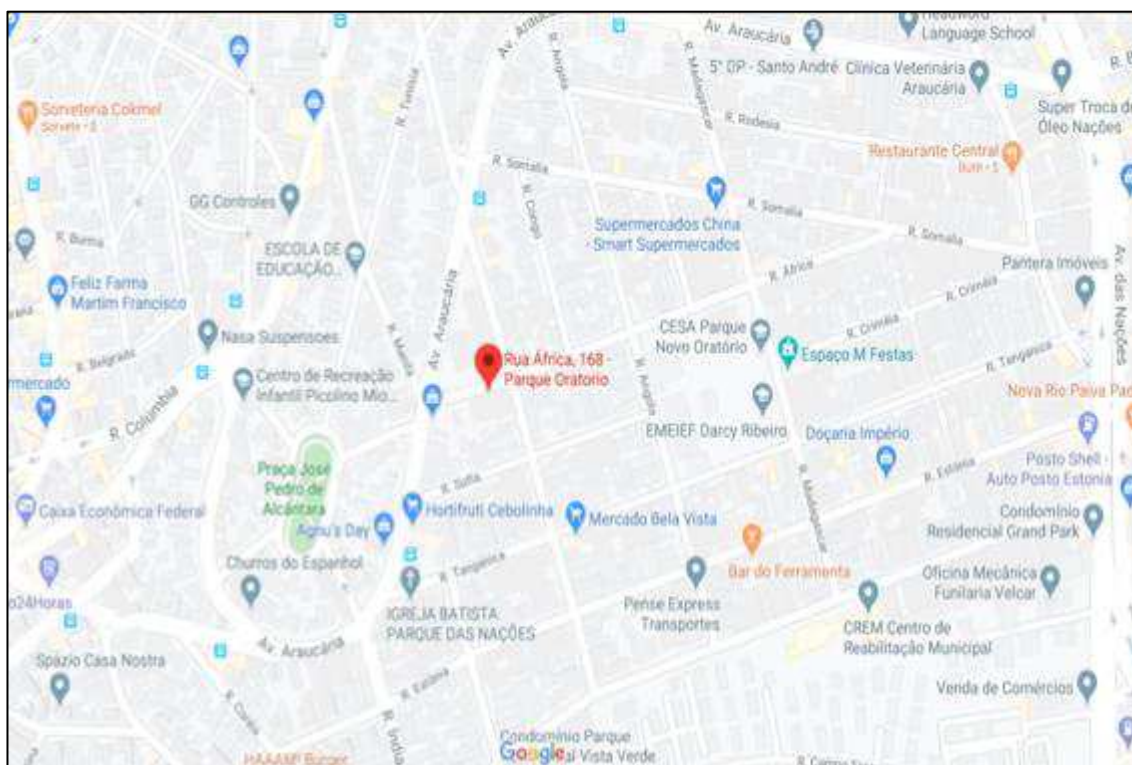
TABELA PARA HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES DE TERRENOS											
ELEMENTOS	ÁREA DO TERRENO	VALOR DE MERCADO	BENFEITORIAS	UNITÁRIO	FATOR TESTADA	FATOR PROFUND.	FATOR TRANSP.	FATOR TOPOGR.	FATOR ÁREA	VALOR HOMOGENEIZADO	
	M ²	R\$	R\$	(R\$/M2)	(Ft)	(Fp)	(Ftr)	(Ftop)	F(a)	(R\$/M2)	
1	150,00	301.500,00	132.668,45	1.125,54	1,2336	1,2077	1,0000	1,0000	1,0371	1.664,05	
2	100,00	387.000,00	181.335,10	2.056,65	1,1581	1,0494	1,0000	1,0000	0,9564	2.393,64	
3	154,00	405.000,00	294.667,74	716,44	1,2011	1,2909	1,0666	1,0000	1,0426	1.147,21	
4	150,00	567.000,00	486.108,07	539,28	1,1731	1,3157	1,0000	1,0000	1,0371	822,91	
5	185,00	355.500,00	102.234,75	1.369,00	1,2722	1,3058	1,0000	1,0000	1,0816	2.271,95	
6	135,00	355.500,00	262.780,53	686,81	1,2336	1,3793	1,0000	1,0000	1,0155	1.118,41	
<p>Conforme preconiza a norma ABNT NBR 14.653 - 2011 - Avaliação de Imóveis Urbanos</p> <p>Atingiu o Grau de precisão III</p> <p>Atingiu como pontos mínimos, os itens obrigatórios, ou seja: "6 pontos"</p> <p>Atende ao intervalo admissível para o conjunto de fatores: 0.40 a 2.50</p>											
SOMA DOS VALORES HOMOGENEIZADOS										9.418,16	
MÉDIA ARITMÉTICA										1.569,69	
MÉDIA SANEADA										1.569,69	
DESVIO PADRÃO										1.098,79	
COM + OU - 30%										2.040,60	

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO III

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570



Croqui de localização do imóvel na Rua África, nº 168

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO IV

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

PMSA-Dados do Lote Page 1 of 1

Dados do Lote:

CLASSIFICAÇÃO FISCAL:	10.136.023
TIPO DE LOGRADOURO:	RUA
NOME DO LOGRADOURO:	ÁFRICA
NÚMERO:	168
CÓDIGO POSTAL:	09060-110
NOME DO LOTEAMENTO:	PQ INV. ORATORIO
MACROZONAMENTO:	MACROZONA URBANA
ZONAMENTO:	ZONA DE QUALIFICACAO URBANA
ZONAMENTO ESPECIAL:	-
EIXO TAMANDUATÉ:	NAO
SETORIZAÇÃO:	-
RESTRIÇÃO ESPECÍFICA:	-
ÁREA TERRENO (m²):	150
ÁREA COBERTA (m²):	76
ÁREA CONSTRUÍDA (m²):	177,51
TESTADA CÔRREGO (m²):	0
TESTADA PRINCIPAL:	5 (RUA ÁFRICA - TRECHO: A - VALOR M2 FMP: 123,9061411)
OUTRAS TESTADAS:	
ESQUINA:	NAO
ENCRAVADO:	NAO
PROPRIEDADE MUNICIPAL:	NAO
LOTE CONTAMINADO:	-
CLASS. FISCAL VINCULADA:	NAO
SITUAÇÃO DO PATRIMÔNIO:	-
HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA:	-
HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA2:	-
LARGURA LEITO CARROÇÁVEL:	0
NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS:	11 PAVIMENTOS
NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS HIS (* *):	21 PAVIMENTOS
NÚMERO PAVIMENTOS VIÁRIO:	-
VALOR m2 REF. (* *):	123,9061 FMP

* Lei 9.724/16-Art. 43 Parágrafo 7
 ** Lei 10.191/19 - Anexo II

:: FECHAR ::

http://e-geo.santoandre.sp.gov.br/c_LOTE_FISCAL_DATA.asp?sS=10&sQ=136&sL...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO MARTIN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/05/2020 às 21:46 , sob o número WSNE20701191627 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000949-50.2019.8.26.0554 e código 8C9DF1A.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

ANEXO V

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 01 – Vista da fachada do imóvel avaliando.



FOTO Nº 02 – Vista da garagem no imóvel avaliando.



Fábio Martin
 Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 03 – Vista da sala de estar e jantar no imóvel avaliando.



FOTO Nº 04 – Vista da cozinha no imóvel avaliando.

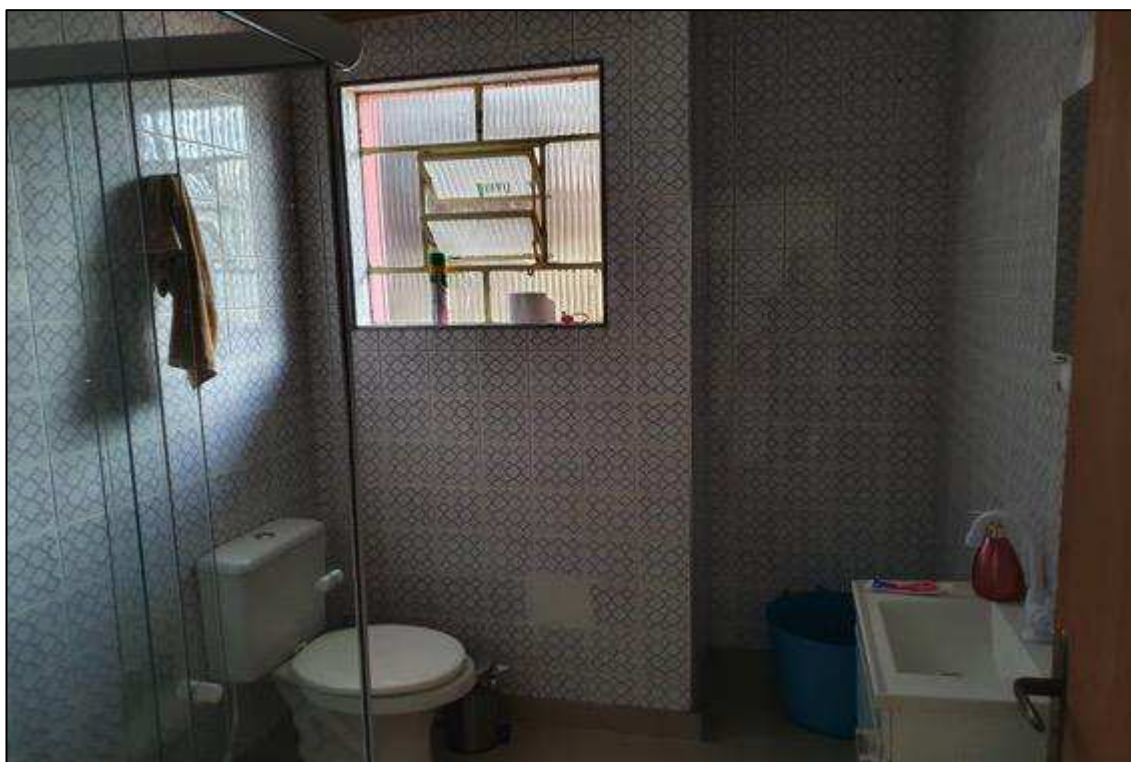


Fábio Martin
 Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 05 – Vista do 1º dormitório no imóvel avaliando.



FOTO Nº 06 – Vista do 1º banheiro no imóvel avaliando.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 07 – Vista do 2º dormitório no imóvel avaliando.



FOTO Nº 08 – Vista do 3º dormitório no imóvel avaliando.



Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

FOTO Nº 09 – Vista do 2º banheiro no imóvel avaliando.



FOTO Nº 10 – Vista da lavanderia no imóvel avaliando.



Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO****Processo nº 0000949 – 50 / 19**

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos do cumprimento de sentença, ajuizada por **MARIA APARECIDA CARDOSO** em face de **WELLINGTON MOREIRA ROCHA E OUTRA**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, após entregar o Laudo Judicial, vêm mui respeitosamente à presença de V.Exa., requerer a intimação da PGE para liberação dos honorários periciais, conforme fl. 351 dos autos.

Termos em que,

Pede e Espera Deferimento.

São Paulo, 28 de abril de 2020.



Eng. Me. Fábio Martin

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000
Fone / Fax (011) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**



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

DESPACHO

Processo Digital nº: **0000949-50.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha e outro**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

1) Solicite-se à Defensoria Pública Estadual a liberação do valor reservado para pagamento dos honorários ao perito Fábio Martin (fl.351 – ofício 812 112019), vez que apresentado o laudo pericial a contento.

Para tanto, servirá o presente despacho como ofício.

Providencie a serventia a impressão e encaminhamento, certificando.

2) Fls.376/412: Manifestem-se as partes, em 15 dias, acerca do laudo pericial apresentado.

Int.

Santo André, 29 de maio de 2020.

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

Enviar Anexar Criptografar Descartar

Para U unidade.santoandre@defensoria.sp.def.br X

Cco

Cc

referente ao processo 0000949-50.2019

0000949-50.pdf
293 KB

0000949-50.1.pdf
333 KB

Processo Digital nº: 0000949-50.2019.8.26.0554

Classe Assunto: Cumprimento de Sentença - Compra e Venda

Requerente: Maria Aparecida Cardoso

Requerido: Wellington Moreira Rocha e outro

Boa tarde

Venho por meio deste, encaminhar pedido de liberação do valor reservado para pagamento dos honorários ao perito Fábio Martin (fl.351 ofício 812 112019), vez que apresentado o laudo pericial a contento, referente ao processo supramencionado, conforme cópia da decisão que serve de ofício.

Att

Santo André, 01 de junho de 2020



PATRICIA ROSSI NERI

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

3º Ofício Cível

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

Tel: (11) 4573-3284

E-mail: pneri@tjsp.jus.br

Rich text editor toolbar with icons for bold, italic, underline, link, unlink, list, indent, outdent, quote, and other text formatting options.

Enviar Descartar Rascunho salvo às 18:35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PATRICIA ROSSI NERI, liberado nos autos em 01/06/2020 às 18:35. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000949-50.2019.8.26.0554 e código 8D0A434.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0318/2020, foi disponibilizado na página 884/890 do Diário da Justiça Eletrônico em 03/06/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Jorge Fernandes Laham (OAB 81412/SP)
Sérgio Nascimento (OAB 193758/SP)
Sílvia Aparecida Nascimento (OAB 225526/SP)
Renato Vidal de Lima (OAB 235460/SP)
Mateus Pereira Soares (OAB 60491/RS)
Edson Berwanger (OAB 57070/RS)

Teor do ato: "1) Solicite-se à Defensoria Pública Estadual a liberação do valor reservado para pagamento dos honorários ao perito Fábio Martin (fl.351 - ofício 812 112019), vez que apresentado o laudo pericial a contento. Para tanto, servirá o presente despacho como ofício. Providencie a serventia a impressão e encaminhamento, certificando. 2) Fls.376/412: Manifestem-se as partes, em 15 dias, acerca do laudo pericial apresentado."

Santo André, 3 de junho de 2020.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário



Santo André, 05 de junho de 2020.

Ofício nº 303 -P/2020**Processo nº** 0000949-50.2019.8.26.0554**Requerente:** Maria Aparecida Cardoso**Requerido:** Wellington Moreira Rocha e outro

Cumprimento de Sentença – Compra e Venda

Pelo presente, em atenção ao ofício s/nº, datado de 29 de maio de 2020, informamos que conforme Termo de Cooperação firmado com a Secretaria de Justiça e Defesa da Cidadania, a Defensoria Pública realiza, por tempo determinado, tão somente o processamento dos pedidos judiciais.

Dessa forma, resta à Secretaria de Justiça e Cidadania a realização dos pagamentos aos peritos nomeados. A informação que o laudo pericial foi realizado a contento do Juízo foi devidamente informado a essa Secretaria através do Sistema SPP e a solicitação do pagamento foi atendida em 05/06/2020.

Se a parte sucumbente não for beneficiária da justiça gratuita, deverá providenciar a restituição do valor despendido à Secretaria de Justiça e Cidadania.

Apresentamos a Vossa Excelência protestos de elevada estima e distinta consideração.

CLÁUDIO LÚCIO DE LIMA*Coordenador Regional – Regional do Grande ABCD***AO EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP**

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

=====

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FÓRUM DA
COMARCA DE SANTO ANDRÉ / SP.

Processo nº 0000949-50.2019.8.26.0554

MARIA APARECIDA CARDOSO, por seu advogado que esta subscreve, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, que move contra **MONICA CUBAS ROCHA e WELLINGTON MOREIRA ROCHA**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., em atenção ao r. despacho de fls., para dizer que está ciente e de acordo com o laudo pericial apresentado.

Requer, dessa forma, o prosseguimento do feito.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 24 de junho de 2020.

JORGE FERNANDES LAHAM

OAB/SP-81.412

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA DOUTA 03ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/ SP.**

Processo nº. 0000949-50.2019.8.26.0554
Cumprimento de Sentença – 03ª Vara Cível
(Processo Principal nº. 1006577-42.2015.8.26.0554)

WELLINGTON MOREIRA ROCHA e MONICA CUBAS ROCHA, por seu advogado e bastante procurador, nos autos do processo em epígrafe que lhe move **MARIA APARECIDA CARDOSO**, vem, mui respeitosamente, à presença ilustre de V. Exa., em atendimento ao r. despacho de fls. 414, **IMPUGNAR O LAUDO DE AVALIAÇÃO de fls. 376/413**, pelas razões abaixo expostas:

Exa., o Senhor Perito Judicial Avaliou o Imóvel objeto de penhora de direitos no valor de R\$ 319.100,00 (trezentos e dezenove mil e cem reais) para Abril/2020, conforme laudo pericial de fls. 376/413.

Porém Exa., em que pese o trabalho pericial, mas o Valor real e efetivo do Imóvel É BEM MAIS SUPERIOR que aquele avaliado.

Em Anexo, os Réus junta um LAUDO DE AVALIAÇÃO efetuado de forma imparcial pela Imobiliária “LOPES GONÇALVES” que **DEMONSTRA QUE O VALOR REAL e EFETIVO DO IMÓVEL É DE R\$ 430.000,00** (quatrocentos e trinta mil reais).

O valor da Avaliação do Senhor Perito Judicial foi **25,5% inferior** ao Valor Real do Imóvel, fato que poderá acarretar prejuízos às partes contendes.

A Avaliação inferior ao valor Real do Imóvel, trará graves prejuízos aos direitos das partes, tendo em vista que o imóvel poderá ser vendido a preço vil, e as partes serem extremamente prejudicadas com a perda do patrimônio, cujo produto poderá ser muito inferior, e então frustrar o pagamento do débito, fato que não trará benefícios nem para a Autora, que não terá seu crédito satisfeito e nem para os Réus, que ainda continuarão em dívida.

Assim sendo, **os Réus REQUEREM a V. EXA., primeiramente a intimação do Senhor Perito Judicial para que se manifeste sobre a impugnação, e após, REQUEREM O ACOLHIMENTO DA IMPUGNAÇÃO à avaliação do imóvel,** o que faz nos termos do laudo ora carreado aos autos, que corrobora para a adequação do valor (CPC, 873, inc. II e III), ao real valor do bem, para que assim seja considerado o valor que indicou de **R\$ 430.000,00** (quatrocentos e trinta mil reais), como medida de Lídima Justiça.

Termos em que, com a compreensão necessária
Pede e espera Deferimento.
São Paulo, 25 de Julho de 2020.

SÉRGIO NASCIMENTO
OAB/ SP 193.758
(assinado digitalmente)



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel: Um imóvel constituído por parte do lote 18 da quadra 36 do Parque Novo Oratório, perímetro urbano do 2º subdistrito município e comarca de Santo André, Utinga, medindo cinco metros de frente para a Rua Africa, por trinta metros da frente ao fundo de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de cento e cinquenta metros quadrados, confrontando de quem de frente olha para o imóvel do lado direito com o prédio nº 164, e do lado esquerdo com o prédio nº 132, e nos fundos com o lote nº 1; conforme descrito na Matrícula 4.245 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Santo André, Classificação Fiscal 10.136.023.

Objeto do Laudo: Edificação e terreno situadas nos referido imóvel descrito acima com área construída de 177,51m² e terreno com área de 150m²; Casa contendo três dormitórios em piso de madeira, wc em piso frio com box de vidro e gabinete, sala em piso de madeira, cozinha em piso frio, lavanderia, garagem para dois autos com portão automatizado.

Avaliação: Valor de R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais).

Corretora responsável: Juliana Lopes de Arruda Gonçalves

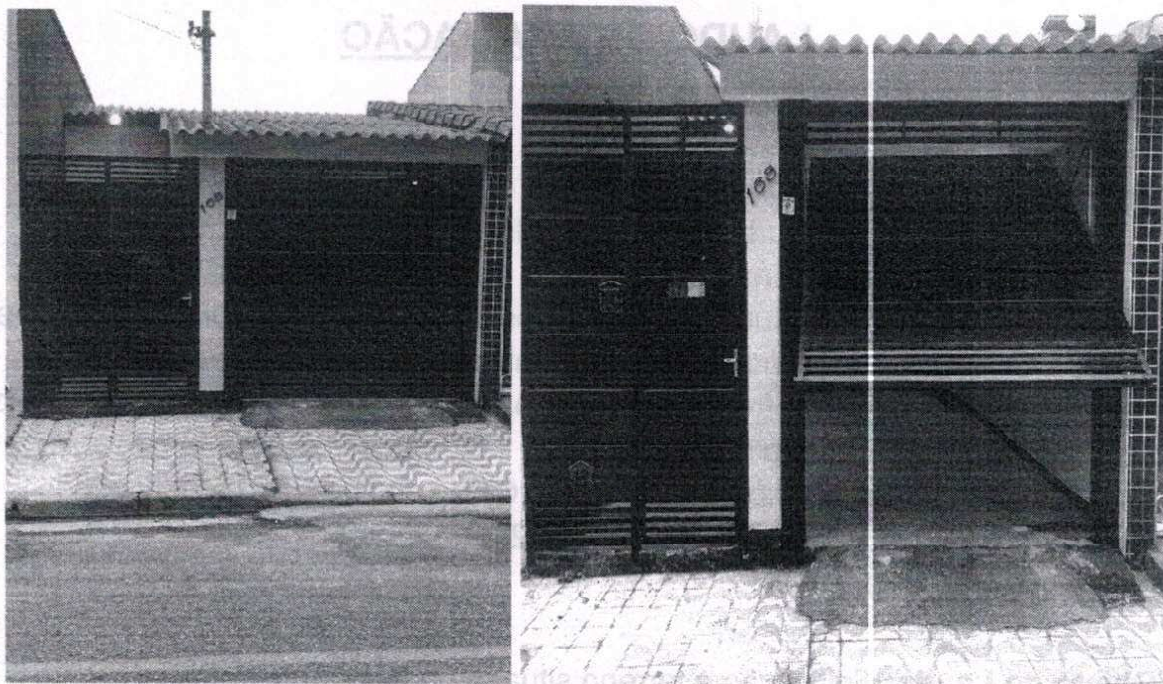
CRECI/SP: 177062 – F

Rua Ceilão, 523 Parque Novo Oratório – Santo André – SP 09270-490.

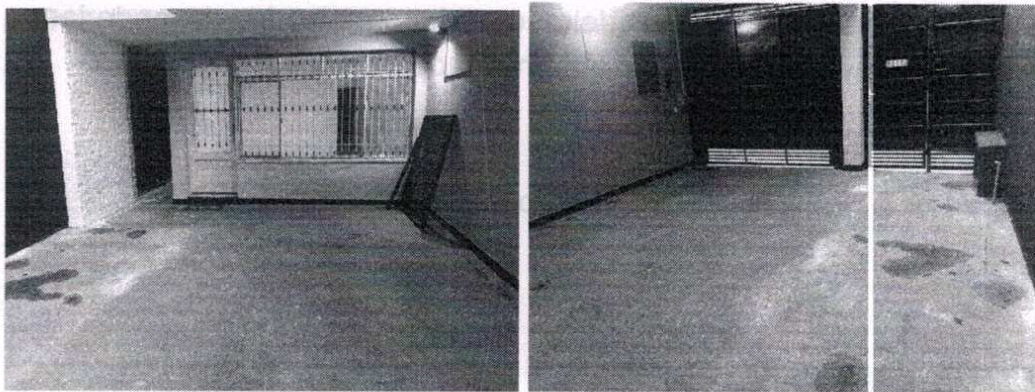
11 93805-3504 www.lopesgoncalvesimoveis.com.br



LOPES GONÇALVES
Corretora de Imóveis
CRECI SP 177062



Fachada



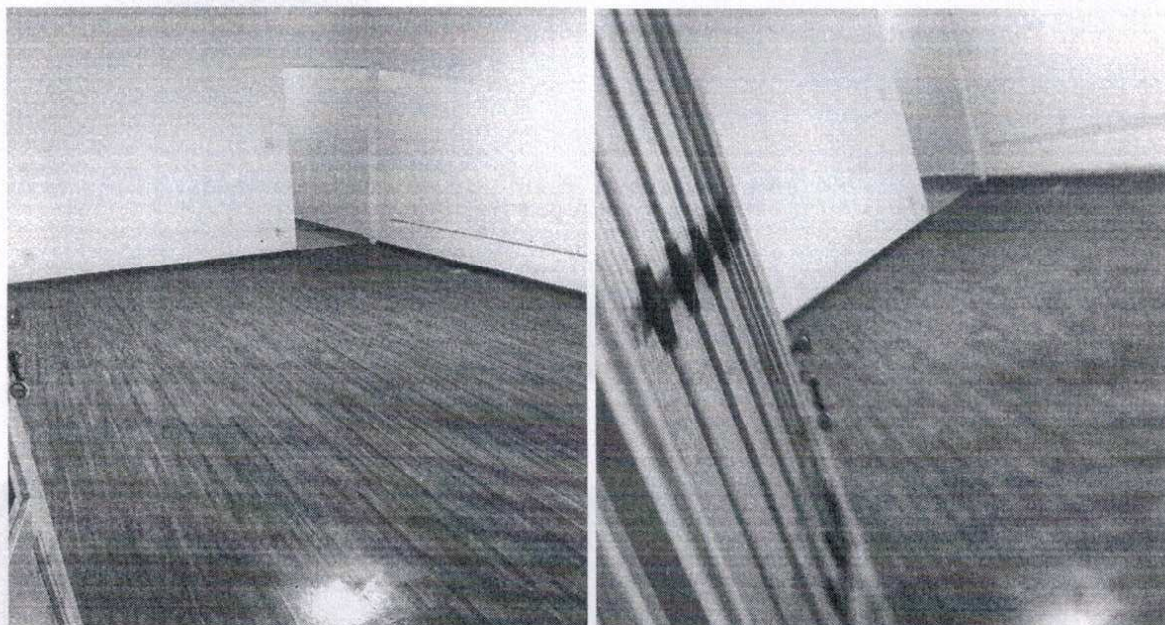
Garagem

Rua Ceilão, 523 Parque Novo Oratório – Santo André – SP 09270-490.

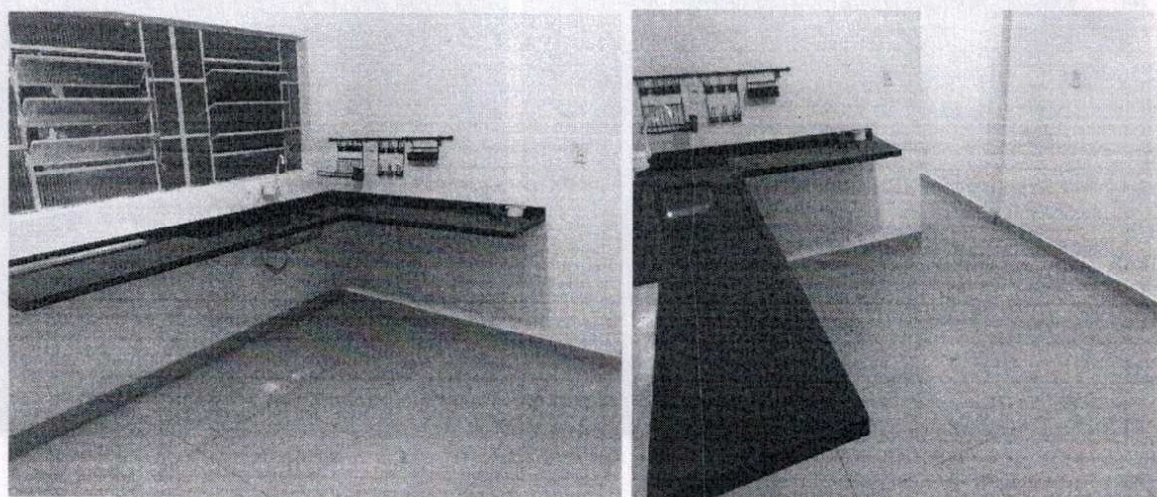
11 93805-3504 www.lopesgoncalvesimoveis.com.br



LOPES GONÇALVES
Corretora de Imóveis
CRECI SP 177062



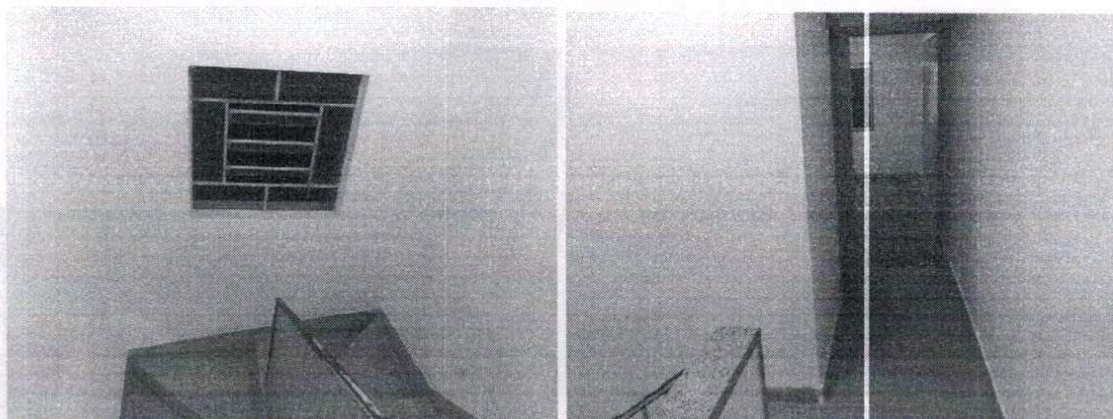
Sala



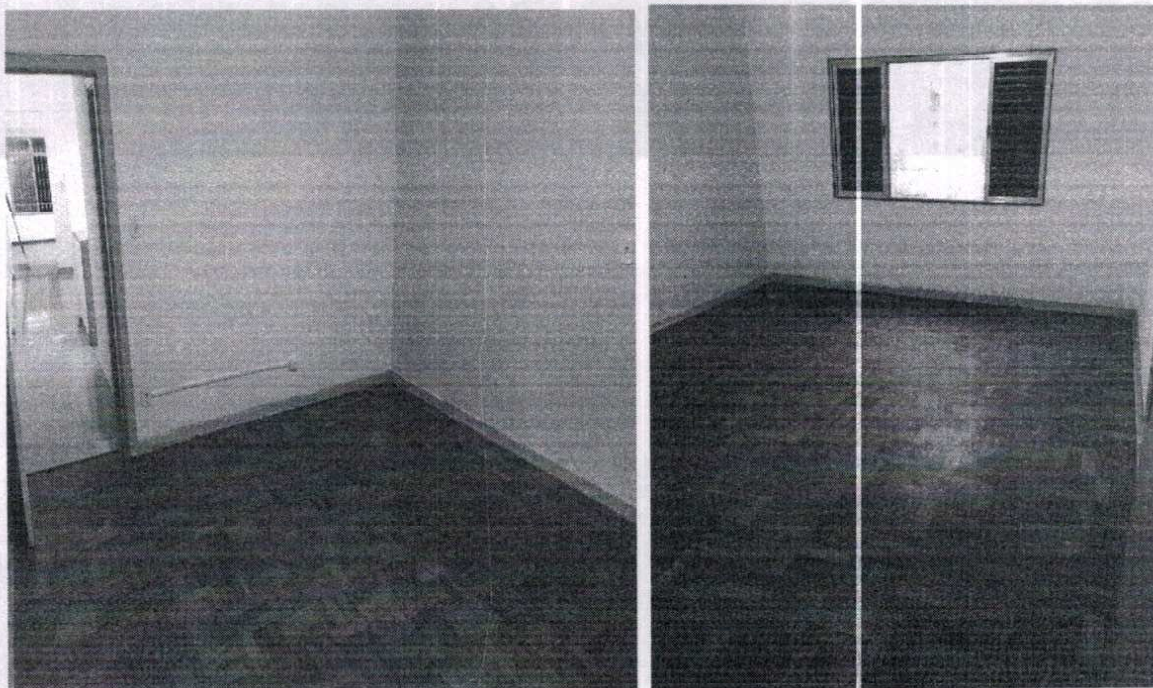
Cozinha

Rua Ceilão, 523 Parque Novo Oratório – Santo André – SP 09270-490.

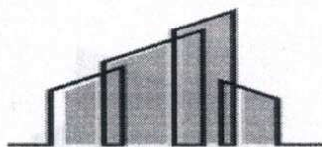
11 93805-3504 www.lopesgoncalvesimoveis.com.br



Acesso aos Dormitórios

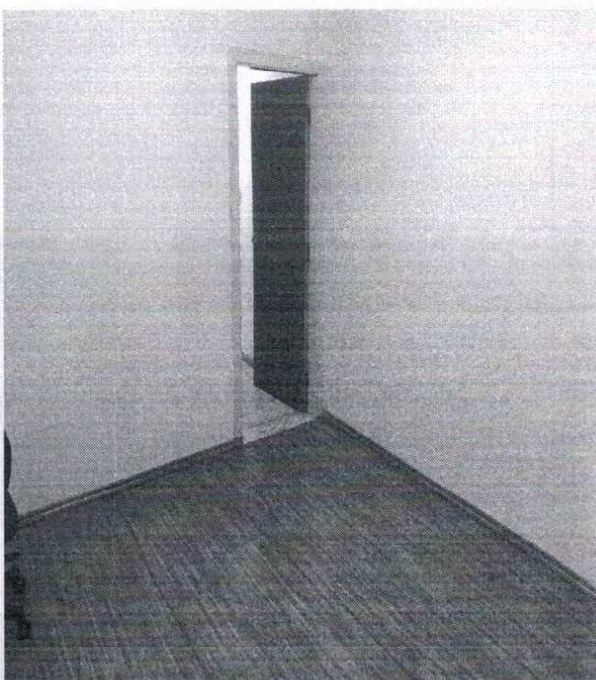
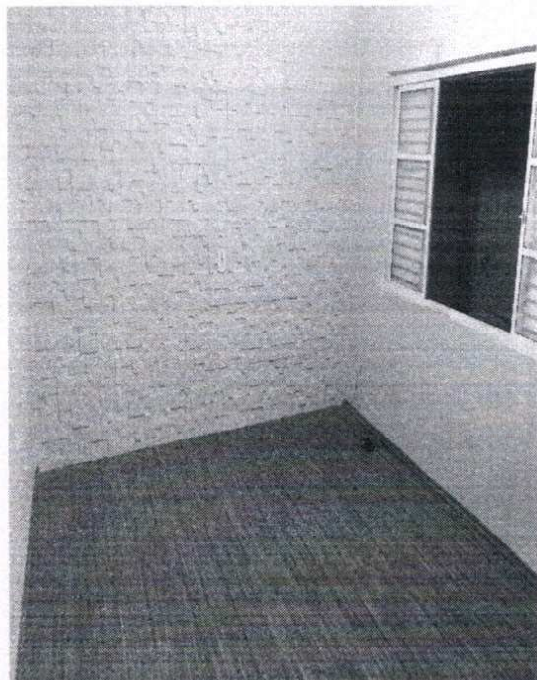


Dormitório 1



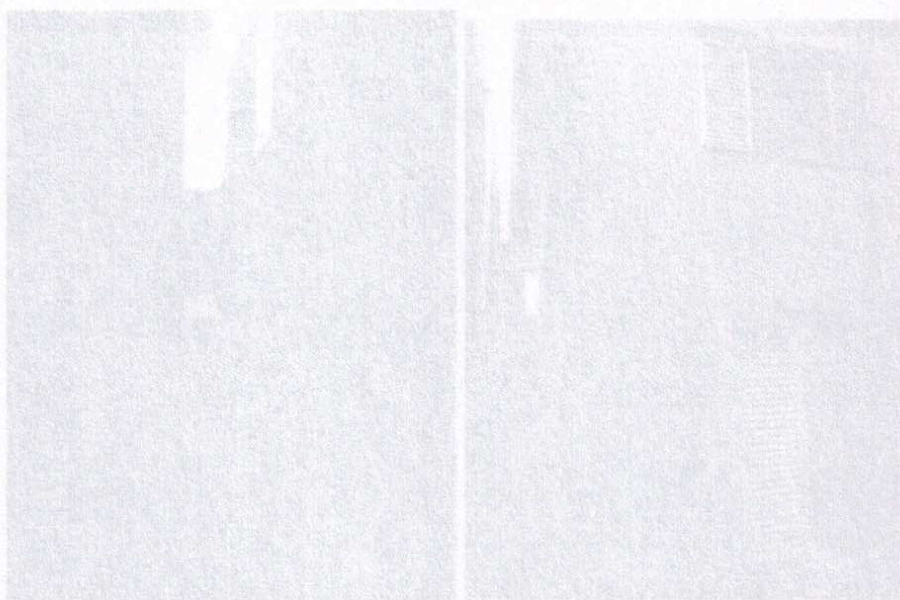
LOPES GONÇALVES

Corretora de Imóveis
CRECI SP 177062



Dormitório 2

0W



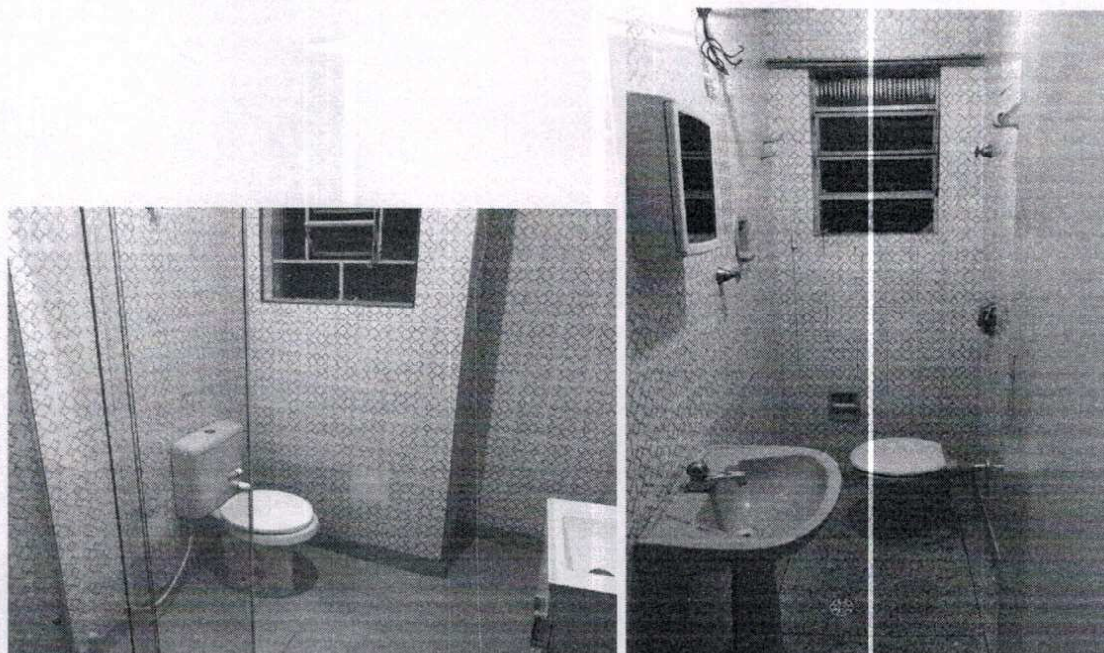
Vista dos Fundos

Rua Ceilão, 523 Parque Novo Oratório – Santo André – SP 09270-490.

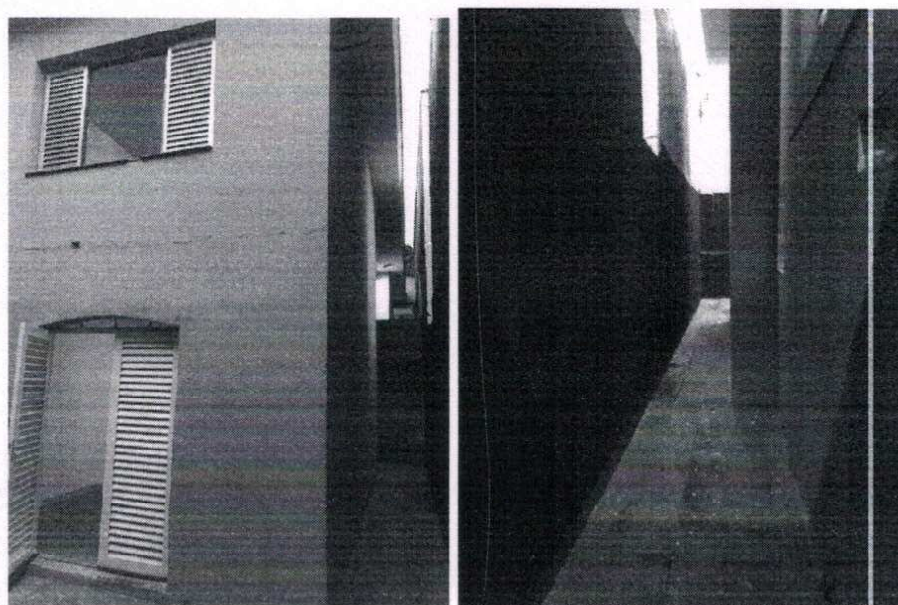
11 93805-3504 www.lopesgoncalvesimoveis.com.br



LOPES GONÇALVES
Corretora de Imóveis
CRECI SP 177062



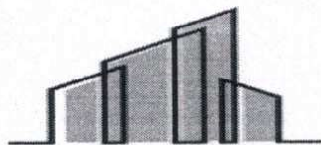
Wc



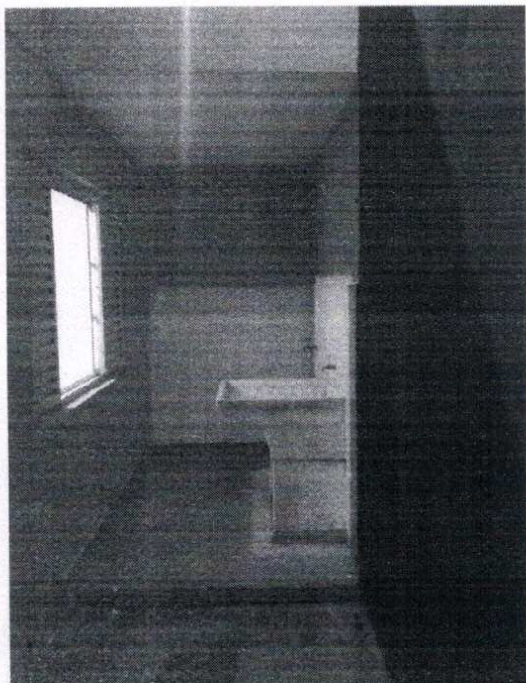
Vista dos Fundos

Rua Ceilão, 523 Parque Novo Oratório – Santo André – SP 09270-490.

11 93805-3504 www.lopesgoncalvesimoveis.com.br



LOPES GONÇALVES
Corretora de Imóveis
CRECI SP 177062



Lavanderia

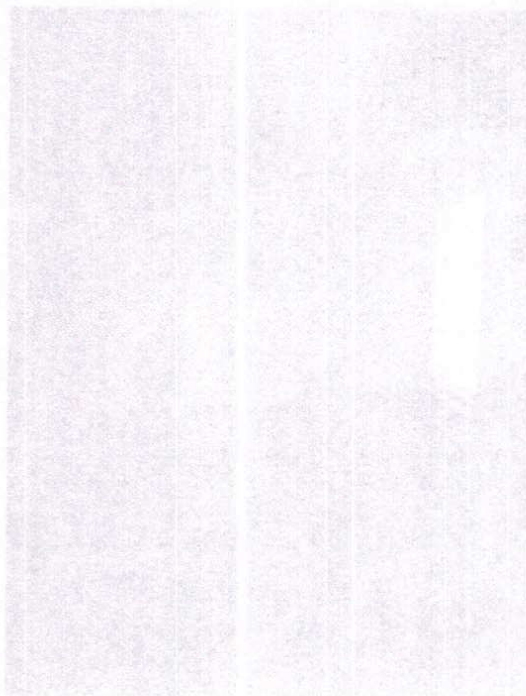
Santo André, 25 de Junho 2020.

Juliana Lopes de Arruda
CPF 298.703.798 - 85
RG. 33.856.160 - 2

Rua Ceilão, 523 Parque Novo Oratório – Santo André – SP 09270-490.

11 93805-3504 www.lopesgoncalvesimoveis.com.br

LOPES GONCALVES
Obrato de Imposto
Código de Imposto



Santa Anita, 25 de Junho 2020

Juliana Lopes de Arruda
CPF 238.703.758 - 85
RG 33.858.160 - 3

Rua Copacabana, 255 - Santa Anita - São Paulo - SP 05310-400

11 5082 1504 www.lopesgoncalves.com.br

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

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

Processo Digital nº: **0000949-50.2019.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha e outro**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

Fls.4129/428: Intime-se o perito oficial o, Fábio Martin, para se manifestar no processo em 15 dias acerca da impugnação apresentada pelo executado, desde logo prestando os esclarecimentos que entender necessário.

Intime-se.

Santo André, 26 de junho de 2020.

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

↩ Reply all ▾ 🗑 Delete 🚫 Junk Block ⋮

Intimação - Processo 0000949-50.2019



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

GD

GUSTAVO DUARTE

Mon 29/06/2020 14:04

To: peritofabiomartin@gmail.com



Processo Digital nº: 0000949-50.2019.8.26.0554
Classe - Assunto Cumprimento de Sentença - Compra e Venda
Requerente: Maria Aparecida Cardoso
Requerido: Wellington Moreira Rocha e outro

Boa tarde!

Venho por meio deste intimá-lo acerca da decisão de folha 429 do processo em epígrafe:

"Fls.4129/428: Intime-se o perito oficial o, Fábio Martin, para se manifestar no processo em 15 dias acerca da impugnação apresentada pelo executado, desde logo prestando os esclarecimentos que entender necessário."

Atenciosamente,



Inline image OWAPstlmg878906

GUSTAVO DUARTE

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

3º Ofício Cível

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

Tel: (11) 4573-3284

E-mail: gustavoduarte@tjsp.jus.br

↶ Reply all ▾ 🗑 Delete 🚫 Junk Block ⋮

Relayed: Intimação - Processo 0000949-50.2019

MO

Microsoft Outlook

Mon 29/06/2020 14:04

To: peritofabiomartin@gmail.com



Intimação - Processo 000094...

31 KB

Delivery to these recipients or groups is complete, but no delivery notification was sent by the destination server:

peritofabiomartin@gmail.com (peritofabiomartin@gmail.com)

Subject: Intimação - Processo 0000949-50.2019

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0376/2020, foi disponibilizado na página 812/817 do Diário da Justiça Eletrônico em 02/07/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Jorge Fernandes Laham (OAB 81412/SP)
Sérgio Nascimento (OAB 193758/SP)
Sílvia Aparecida Nascimento (OAB 225526/SP)
Renato Vidal de Lima (OAB 235460/SP)
Mateus Pereira Soares (OAB 60491/RS)
Edson Berwanger (OAB 57070/RS)

Teor do ato: "Fls.4129/428: Intime-se o perito oficial o, Fábio Martin, para se manifestar no processo em 15 dias acerca da impugnação apresentada pelo executado, desde logo prestando os esclarecimentos que entender necessário."

Santo André, 2 de julho de 2020.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.****Processo nº 0000949 – 50 / 19**

FABIO MARTIN, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos do cumprimento de sentença, ajuizada por **MARIA APARECIDA CARDOSO** em face de **WELLINGTON MOREIRA ROCHA E OUTRA**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio destes

ESCLARECIMENTOS

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Após a entrega do Laudo Pericial que ocorreu em 27/05/2020, o mesmo foi encartado sobre as folhas nºs 376/413 dos autos.

O Advogado do Requerido, Doutor Sérgio Nascimento, se manifestou discordante acerca do Laudo Pericial, conforme as folhas nºs 419/428 dos autos.

A Requerente, se manifestou, estando de acordo com o Laudo Pericial apresentado por este signatário.

Portanto, o(a) M.M(a) Juiz(a) de Direito intimou a perícia técnica judicial, para prestar os esclarecimentos sobre a impugnação apresentada pelo Requerido, conforme a decisão constante da folha nº 429 dos autos.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

2. ESCLARECIMENTOS DESTE EXPERT

2.1. MANIFESTAÇÃO DO ADVOGADO DO REQUERIDO NAS FOLHAS Nº 419/428 DOS AUTOS – DA IMPUGNAÇÃO

Por meio da análise da petição do Requerido, este signatário pode constatar que não assiste razão o nobre advogado.

A Norma Brasileira que rege a avaliação de bens (ABNT NBR 14653-1) em sua segunda edição datada de 27/06/2019, descreve que:

“Laudo de avaliação: relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem.”

(ABNT NBR 14653-1).

Na avaliação realizada por este Expert, foi adotado o **método comparativo direto de dados de mercado** seguindo o que determina a Norma Brasileira ABNT NBR 14653-2, através das seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado, tratamento de dados e campo de arbítrio.

Pois veja, a honrosa tarefa confiada à este Expert, seguiu as diretrizes das seguintes normativas de avaliação: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE); Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE); ABNT NBR 14653-1 e ABNT NBR 14653-2.

Fábio Martin

Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

A avaliação encartada sobre as folhas nºs 421/428, elaborada por corretor de imóveis fora elaborado **sem quaisquer fundamentação técnica** e metodológica conforme diretrizes das normativas nacionais vigentes para avaliação de bens.

Desta forma, o valor obtido através da avaliação, contemplando o imóvel constituído de terreno e benfeitorias, sito na Rua África nº 168, no Bairro Parque Novo Oratório, Santo André, SP, objeto da presente demanda perfazem o total de:

R\$ 319.100,00 – (Abril / 2020)

(Trezentos e Dezenove Mil e Cem Reais)

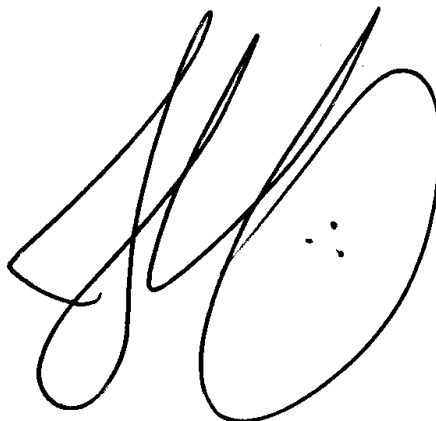
Logo, os esclarecimentos solicitado pelo Requerido foi tecnicamente prestado e o laudo de avaliação judicial constante das folhas nº 376/413 esta ratificado na presente data porém caso o(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito entenda pela necessidade de maiores esclarecimentos, a perícia técnica prontamente as atenderá, inclusive em audiência se julgar necessário.

Fábio Martin
Engenheiro Civil – CREA nº 5060203570

3. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a discorrer, encerro estes esclarecimentos referentes ao laudo pericial judicial apresentado anteriormente, que consta de 05 (cinco) folhas deste papel, impressas no anverso destas, sendo todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

São Paulo, 20 de Julho de 2.020.



Eng. Me. Fábio Martin

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações – FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

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

Processo Digital nº: **0000949-50.2019.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha e outro**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

Manifestem-se as partes, em 15 dias, acerca dos esclarecimentos prestados pelo perito oficial (fls.433/437).

Intime-se.

Santo André, 03 de agosto de 2020.

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



**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.**

PROCESSO Nº 0000949-50.2019.8.26.0554

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, por seu advogado e procurador “in fine” assinado, nos autos da ação supra, vem, respeitosamente, a presença de V. Exa., requerer a juntada do incluso substabelecimento para seus devidos fins.

Requer, ainda, seja liberado o acesso dos patronos substabelecidos aos autos, vez que se encontram sob sigilo, a fim de que possam acompanhar regularmente o feito.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 5 de agosto de 2020

CÍCERO NOBRE CASTELLO
OAB/SP 71.140

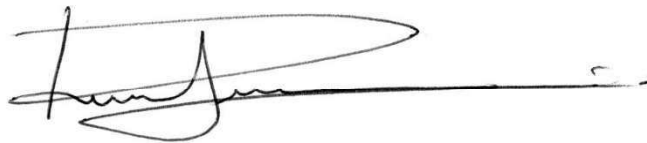
SUBSTABELECIMENTO

Outorgante: **RENATO VIDAL DE LIMA**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 235.460.

Outorgados: **FABIANO FERRARI LENCI**, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob nº 192.086, **CICERO NOBRE CASTELLO**, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/SP sob nº 71.140, todos integrantes da Sociedade de Advogados denominada "**FABIANO FERRARI LENCI SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOGADOS**", sita à Rua Florêncio de Abreu – 64 – 14º andar – Centro - CEP 01029-900 – São Paulo, SP.

O outorgante substabelece, com reservas os poderes que lhe foram conferidos pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, através da procuração passada no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, para que os outorgados, em conjunto ou isoladamente e independentemente de ordem de nomeação, representem a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** em Juízo ou fora dele, *e perante qualquer instância ou tribunal, conferindo também poderes específicos para fins de transigir, receber e dar quitação e desistir nos autos do processo '00009495020198260554* em curso perante a **'3ª Vara Federal da Seção Judiciária de SANTO ANDRE - 0041**, em que são partes **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e **MARIA APARECIDA CARDOSO**.

São Paulo, 20 de dezembro de 2019



RENATO VIDAL DE LIMA
Advogado - OAB/SP 235.460
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0445/2020, foi disponibilizado na página 735/738 do Diário da Justiça Eletrônico em 06/08/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Jorge Fernandes Laham (OAB 81412/SP)
Sérgio Nascimento (OAB 193758/SP)
Sílvia Aparecida Nascimento (OAB 225526/SP)
Renato Vidal de Lima (OAB 235460/SP)
Mateus Pereira Soares (OAB 60491/RS)
Edson Berwanger (OAB 57070/RS)

Teor do ato: "Manifestem-se as partes, em 15 dias, acerca dos esclarecimentos prestados pelo perito oficial (fls.433/437)."

Santo André, 6 de agosto de 2020.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário



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

DESPACHO

Processo Digital nº: **0000949-50.2019.8.26.0554**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Compra e Venda**
Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
Requerido: **Wellington Moreira Rocha e outro**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

Prossiga-se nos termos da determinação de fl.438.

Int.

Santo André, 11 de agosto de 2020.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0459/2020, foi disponibilizado na página 818/821 do Diário da Justiça Eletrônico em 18/08/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Jorge Fernandes Laham (OAB 81412/SP)
Sérgio Nascimento (OAB 193758/SP)
Sílvia Aparecida Nascimento (OAB 225526/SP)
Renato Vidal de Lima (OAB 235460/SP)
Mateus Pereira Soares (OAB 60491/RS)
Edson Berwanger (OAB 57070/RS)
Fabiano Ferrari Lenci (OAB 192086/SP)
Cicero Nobre Castello (OAB 71140/SP)

Teor do ato: "Prossiga-se nos termos da determinação de fl.438."

Santo André, 18 de agosto de 2020.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

=====

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FÓRUM DA
COMARCA DE SANTO ANDRÉ / SP.

Processo nº 0000949-50.2019.8.26.0554

MARIA APARECIDA CARDOSO, por seu advogado que esta subscreve, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, que move contra **MONICA CUBAS ROCHA** e **WELLINGTON MOREIRA ROCHA**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., em atenção ao r. despacho de fls., para dizer que está ciente dos esclarecimentos do Sr. Perito Judicial.

Requer, dessa forma, o prosseguimento do feito.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 18 de agosto de 2020.

JORGE FERNANDES LAHAM

OAB/SP-81.412

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA DOUTA 03ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/ SP.**

Processo nº. 0000949-50.2019.8.26.0554
Cumprimento de Sentença – 03ª Vara Cível
(Processo Principal nº. 1006577-42.2015.8.26.0554)

WELLINGTON MOREIRA ROCHA e MONICA CUBAS ROCHA, por seu advogado e bastante procurador, nos autos do processo em epígrafe que lhe move **MARIA APARECIDA CARDOSO**, vem, mui respeitosamente, à presença ilustre de V. Exa., em atendimento ao r. despacho de fls. 438, **INFORMAR QUE ESTÁ CIENTE dos Esclarecimentos do Senhor Perito Judicial de fls. 433/437, os quais restam impugnados desde já.**

Os Réus Executados REITERAM A IMPUGNAÇÃO ao LAUDO DE AVALIAÇÃO de fls. 376/413, pelas razões abaixo expostas:

Exa., o Senhor Perito Judicial Avaliou o Imóvel objeto de penhora de direitos no valor de R\$ 319.100,00 (trezentos e dezenove mil e cem reais) para Abril/2020, conforme laudo pericial de fls. 376/413 e esclarecimentos de fls. 433/437.

Porém Exa., em que pese o trabalho pericial, mas o Valor real e efetivo do Imóvel É BEM MAIS SUPERIOR que aquele avaliado.

Anexo aos autos (fls. 421/428), os Réus juntaram um LAUDO DE AVALIAÇÃO efetuado de forma imparcial pela Imobiliária “LOPES GONÇALVES” que **DEMONSTRA QUE O VALOR REAL e EFETIVO DO IMÓVEL É DE R\$ 430.000,00** (quatrocentos e trinta mil reais).

O valor da Avaliação do Senhor Perito Judicial foi **25,5% inferior** ao Valor Real do Imóvel, fato que poderá acarretar prejuízos às partes contendes.

A Avaliação inferior ao valor Real do Imóvel, trará graves prejuízos aos direitos das partes, tendo em vista que o imóvel poderá ser vendido a preço vil, e as partes serem extremamente prejudicadas com a perda do patrimônio, cujo produto poderá ser muito inferior, e então frustrar o pagamento do débito, fato que não trará benefícios nem para a Autora, que não terá seu crédito satisfeito e nem para os Réus, que ainda continuarão em dívida.

Assim sendo, **os Réus Reiteram e REQUEREM O ACOLHIMENTO DA IMPUGNAÇÃO à avaliação do imóvel**, o que faz nos termos do laudo ora carreado aos autos, que corrobora para a adequação do valor (CPC, 873, inc. II e III), ao real valor do bem, para que assim seja considerado o valor que indicou de **R\$ 430.000,00** (quatrocentos e trinta mil reais), como medida de Lídima Justiça.

Termos em que, com a compreensão necessária
Pede e espera Deferimento.
São Paulo, 14 de Agosto de 2020.

SÉRGIO NASCIMENTO
OAB/ SP 193.758
(assinado digitalmente)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809,

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

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000949-50.2019.8.26.0554** (controle nº **2015/000579**)
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha e Monica Cubas Rocha**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

Ratificada a decisão (pg. 296/299) pela Instância Superior (pg. 358/370), o perito nomeado apresentou o laudo (pg. 376/412), seguindo-se as manifestações das partes (pg. 418 e 419/420).

Após os esclarecimentos do perito (pg. 433/437), as partes se manifestaram (pg. 444 e 445/446), cada qual reiterando seus posicionamentos anteriores.

Decido.

Preliminarmente, **recolha** a credora fiduciária (Caixa Econômica Federal), no prazo de 10 (dez) dias a despesa processual (taxa de juntada de mandato/substabelecimento [pg. 294, 304 e 440] = R\$69,81, cujo recolhimento dar-se-á na guia DARE-SP - documento de arrecadação de receitas estaduais, código 304-9 (Lei nº 10394/70 [alterada pela Lei nº 216/74] e Provimento CG nº 33/2013), sob pena de expedição de ofício ao IPESP. Na inércia, **expeça-se** ofício.

Sem prejuízo, **anote-se** no sistema informatizado (pg. 439/440).

No mais, a irrisignação dos executados desmerece acolhimento.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809,

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

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

Impende anotar que as conclusões e esclarecimentos do perito judicial à avaliação do imóvel constrito não foram infirmadas pelos executados, eis que o auxiliar de confiança do juízo, isento e imparcial, adotou o método de precificação adotado (comparativo de valores de mercado), tendo, inclusive, vistoriado o imóvel.

Destarte, a impugnação dos executados no sentido de que o imóvel foi subvalorizado em 25% (vinte e cinco por cento) não prevalece à vista dos esclarecimentos prestados pelo perito (pg. 433/437). Ademais, a avaliação apresentada pelos executados (pg. 421/427) a justificar a discordância ao laudo pericial, não tem o condão de deslustrar o trabalho apresentado pelo auxiliar de confiança do juízo. Ademais, são genéricas e lacônicas as assertivas dos executados (pg. 445/446), pois ausentes de qualquer elemento técnico ou argumentos capazes de desacolher o valor atribuído ao imóvel no trabalho do *expert* nomeado. Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Interposição contra decisão rejeitou a impugnação ao laudo de avaliação do imóvel. Avaliação de imóvel. Perícia efetuada com base principais características do bem, método comparativo e pesquisa de mercado. Laudo pericial atinente às normas da espécie. Avaliação do imóvel que se apresenta adequada. Decisão mantida.”

(TJSP - 33ª Câmara de Direito Privado; Agr. Instr. nº 2213309-75.2020.8.26.0000; rel. Desembargador MARIO A. SILVEIRA; j. 18/09/2020)

“Agravo de instrumento – Execução – Avaliação de imóvel penhorado – Decisão que homologa laudo de avaliação de imóvel elaborado por perito judicial – Trabalho pericial realizado com isenção e dentro das regras técnicas exigidas – Irresignação incapaz de demonstrar a imprestabilidade do laudo – Decisão confirmada – Recurso desprovido.”

(TJSP - 17ª Câmara de Direito Privado; Agr. Instr. nº 2012802-35.2019.8.26.0000; rel. Desembargador IRINEU FAVA; j. 07/08/2019)

“Agravo de instrumento. Cobrança. Despesas condominiais. Cumprimento de sentença. Decisão que homologou laudo de avaliação de imóvel. Alegação da agravante de que houve imprecisão no laudo avaliatório, incorreção quanto ao método utilizado e inobservância das regras da ABNT. Requerimento de nova avaliação. Descabimento, ausentes as hipóteses previstas no art. 873 do NCPC. Laudo avaliatório que atende as necessidades do juízo. Teoria do livre convencimento motivado ou da persuasão racional do Juiz. Decisão mantida. Recurso improvido.”

(TJSP - 32ª Câmara de Direito Privado; Agr. Instr. nº 2177621-23.2018.8.26.0000; rel. Desembargador FRANCISCO OCCHIUTO JÚNIOR; j. 07/02/2019)

Nessa toada, **rejeito a impugnação e homologo o laudo pericial** (pg. 376/412).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809,

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

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

Destarte, decorrido o prazo para interposição de eventual recurso, prosseguir-se-á aos ulteriores atos expropriatórios (art. 875 do CPC).

Int.

Santo André, 06 de novembro de 2020.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0599/2020, foi disponibilizado na página 747/754 do Diário da Justiça Eletrônico em 12/11/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Jorge Fernandes Laham (OAB 81412/SP)
Sérgio Nascimento (OAB 193758/SP)
Sílvia Aparecida Nascimento (OAB 225526/SP)
Cícero Nobre Castello (OAB 71140/SP)
Renato Vidal de Lima (OAB 235460/SP)
Mateus Pereira Soares (OAB 60491/RS)
Edson Berwanger (OAB 57070/RS)
Fabiano Ferrari Lenci (OAB 192086/SP)

Teor do ato: "Vistos. Ratificada a decisão (pg. 296/299) pela Instância Superior (pg. 358/370), o perito nomeado apresentou o laudo (pg. 376/412), seguindo-se as manifestações das partes (pg. 418 e 419/420). Após os esclarecimentos do perito (pg. 433/437), as partes se manifestaram (pg. 444 e 445/446), cada qual reiterando seus posicionamentos anteriores. Decido. Preliminarmente, recolha a credora fiduciária (Caixa Econômica Federal), no prazo de 10 (dez) dias a despesa processual (taxa de juntada de mandato/substabelecimento [pg. 294, 304 e 440] = R\$69,81, cujo recolhimento dar-se-á na guia DARE-SP - documento de arrecadação de receitas estaduais, código 304-9 (Lei nº 10394/70 [alterada pela Lei nº 216/74] e Provimento CG nº 33/2013), sob pena de expedição de ofício ao IPESP. Na inércia, expeça-se ofício. Sem prejuízo, anote-se no sistema informatizado (pg. 439/440). No mais, a irrisignação dos executados desmerece acolhimento. Impende anotar que as conclusões e esclarecimentos do perito judicial à avaliação do imóvel constrito não foram infirmadas pelos executados, eis que o auxiliar de confiança do juízo, isento e imparcial, adotou o método de precificação adotado (comparativo de valores de mercado), tendo, inclusive, vistoriado o imóvel. Destarte, a impugnação dos executados no sentido de que o imóvel foi subvalorizado em 25% (vinte e cinco por cento) não prevalece à vista dos esclarecimentos prestados pelo perito (pg. 433/437). Ademais, a avaliação apresentada pelos executados (pg. 421/427) a justificar a discordância ao laudo pericial, não tem o condão de deslustrar o trabalho apresentado pelo auxiliar de confiança do juízo. Ademais, são genéricas e lacônicas as assertivas dos executados (pg. 445/446), pois ausentes de qualquer elemento técnico ou argumentos capazes de desacolher o valor atribuído ao imóvel no trabalho do expert nomeado. Nesse sentido: AGRAVO DE INSTRUMENTO Interposição contra decisão rejeitou a impugnação ao laudo de avaliação do imóvel. Avaliação de imóvel. Perícia efetuada com base principais características do bem, método comparativo e pesquisa de mercado. Laudo pericial atinente às normas da espécie. Avaliação do imóvel que se apresenta adequada. Decisão mantida. (TJSP - 33ª Câmara de Direito Privado; Agr. Instr. nº 2213309-75.2020.8.26.0000; rel. Desembargador MARIO A. SILVEIRA; j. 18/09/2020) Agravo de instrumento Execução Avaliação de imóvel penhorado Decisão que homologa laudo de avaliação de imóvel elaborado por perito judicial Trabalho pericial realizado com isenção e dentro das regras técnicas exigidas Irresignação incapaz de demonstrar a imprestabilidade do laudo Decisão confirmada Recurso desprovido. (TJSP - 17ª Câmara de Direito Privado; Agr. Instr. nº 2012802-35.2019.8.26.0000; rel. Desembargador IRINEU FAVA; j. 07/08/2019) Agravo de instrumento. Cobrança. Despesas condominiais. Cumprimento de sentença. Decisão que homologou laudo de avaliação de imóvel. Alegação da agravante de que houve imprecisão no laudo avaliatório, incorreção quanto ao método utilizado e inobservância das regras da ABNT. Requerimento de nova avaliação. Descabimento, ausentes as hipóteses previstas no art. 873 do NCPC. Laudo avaliatório que atende as necessidades do juízo. Teoria do livre convencimento motivado ou da persuasão racional do Juiz. Decisão mantida. Recurso improvido. (TJSP - 32ª Câmara de Direito Privado; Agr. Instr. nº 2177621-23.2018.8.26.0000; rel. Desembargador FRANCISCO OCCHIUTO JÚNIOR; j. 07/02/2019) Nessa toada, rejeito a impugnação e homologo o laudo pericial (pg. 376/412). Destarte, decorrido o prazo para interposição de eventual recurso, prosseguir-se-á aos ulteriores atos expropriatórios (art. 875 do CPC). Int."

Santo André, 12 de novembro de 2020.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário



FAGUNDES ADVOCACIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ**

Processo nº: 0000949-50.2019.8.26.0554

MARIA APARECIDA CARDOSO, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, por sua advogada substabelecida, conforme instrumento de substabelecimento, sem reserva de poderes, acostado aos autos, vem, perante Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:

Requer a juntada do instrumento de substabelecimento anexo, no qual os procuradores Dr. Jorge Fernandes Lahan, Dr. Wilson Sanches e Dr. Antônio Carlos Alves Pereira renunciam aos poderes conferidos pela exequente sem reservas de poderes.

Requer ainda que o acesso aos autos (Segredo de Justiça) seja liberado a essa procuradora subscrita.

Por derradeiro, requer seja cadastrada esta procuradora no e-saj.

Termos em que,
Pede deferimento.



FAGUNDES ADVOCACIA

Santos, 16 de novembro de 2020.

MARIANA MATSUEDA FAGUNDES
OAB/SP 420.048

JORGE LAHAM
ADVOGADOS ASSOCIADOS

SUBSTABELECIMENTO

SUBSTABELECEMOS, na pessoa da advogada, **MARIANA MATSUEDA FAGUNDES**, brasileira, advogada, solteira, inscrita na OAB/SP sob o nº 420.048 e no CPF/MF sob o nº 230.187.948-85; estabelecida à Rua Manoel Elias Ruiz, nº 72, Marapé, Santos, SP - CEP 11070-120, telefone (13) 9.8177.8900, **sem reservas de iguais para nós**, os poderes a nós conferidos por **MARIA APARECIDA CARDOSO** nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que move contra **MONICA CUBAS ROCHA e WELLINGTON MOREIRA ROCHA**, que tramitam na 3ª VARA CÍVEL DO FÓRUM DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ / SP, Processo nº 0000949-50.2019.8.26.0554.

São Paulo, 05 de novembro de 2020.


JORGE FERNANDES LAHAM

OAB/SP 81.412


WILSON SANCHES

OAB/SP 235.283


ANTONIO CARLOS ALVES PEREIRA

OAB/SP 111.205

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA DOUTA 03ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/ SP.**

Processo nº. 0000949-50.2019.8.26.0554
Cumprimento de Sentença – 03ª Vara Cível
(Processo Principal nº. 1006577-42.2015.8.26.0554)

WELLINGTON MOREIRA ROCHA e MONICA CUBAS ROCHA, por seu advogado e bastante procurador, nos autos do processo em epígrafe que lhe move **MARIA APARECIDA CARDOSO**, em cumprimento ao artigo 1.018 do Código de Processo Civil, vem, mui respeitosamente, à presença ilustre de V. Exa., **INFORMAR que interpôs Agravo de Instrumento** contra a r. decisão que **REJEITOU A IMPUGNAÇÃO e HOMOLOGOU O LAUDO DE AVALIAÇÃO, requerendo a juntada da cópia da petição em anexo a comprovar a propositura do agravo de instrumento, bem como o comprovante de sua interposição,** para que produza os efeitos legais de direito, informando, outrossim, que os documentos que instruíram o recurso foram:

- Inicial de Ação Principal; Sentença e Acórdão;
- Procuração do(a) dos Réus;
- Procuração do(a) da Autora;
- Cumprimento de Sentença e documentos;
- Impugnação dos Réus ao Laudo de Avaliação;
- Reiteração da Impugnação;
- Despacho de Rejeição da Impugnação e Homologação do Laudo de Avaliação;
- Certidão do respectivo despacho.

Termos em que,
Pede e espera Deferimento.
São Paulo, 27 de Novembro de 2020.

SÉRGIO NASCIMENTO
OAB/ SP 193.758
(assinado digitalmente)

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO
EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO – SEÇÃO DE
DIREITO PRIVADO I**

WELLINGTON MOREIRA ROCHA, brasileiro, casado, vendedor, portador da carteira de identidade RG nº 29.212.997-X, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 293.955.278-97, e **MONICA CUBAS ROCHA**, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade RG nº 35.765.747-0, expedida pela SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 224.643.708-35, ambos residentes e domiciliados na Rua África, nº 168, Parque Oratório, Santo André, Estado de São Paulo, CEP: 09260-110 – **BENEFICIÁRIOS DA JUSTIÇA GRATUITA**, por seu advogado e bastante procurador abaixo assinado – SÉRGIO NASCIMENTO, inscrito na OAB/SP sob o nº 193.758, E-mail: sergionascimento.cbj@gmail.com (doc. anexo), **ciente na data de 13/11/2020 do r. despacho de fls. 447/449 que REJEITOU A IMPUGNAÇÃO e HOMOLOGOU O LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** (doc. anexo), prolatado pelo MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível da Comarca de Santo André/ SP, nos autos do Cumprimento de Sentença, processo nº. 0000949-50.2019.8.26.0554 (Processo principal: 1006577-42.2015.8.26.0554) (doc. anexo), movido por **MARIA APARECIDA CARDOSO**, brasileira, solteira, servidora pública estadual, inscrita no CPF/MF sob nº 163.526.928-85 e portadora da carteira de identidade RG nº 27.101.129-4, expedida pela SSP/SP, residente e domiciliada na Rua Bulgária, nº 25, Parque das Nações, Santo André/SP, CEP 09280-120, vem, mui respeitosamente, perante V. Exa., com fundamento nos arts. 1.015 e seguintes, combinados com o art. 1.019, inciso I, todos do NCPC e com os arts. 1º, inciso III; 5º, Caput e Inciso XXII e 226, todos da Constituição Federal/1988 combinado com os artigos 1º e 3º da Lei Federal nº 8.009/90, sem prejuízo dos demais dispositivos legais aplicáveis à espécie, interpor o presente,

AGRAVO DE INSTRUMENTO

com pedido de liminar, para que seja recebido no efeito suspensivo, ou no efeito ativo, contra o referido r. "*decisum*", tendo em vista que presentes estão os requisitos do "*periculum in mora*" e "*fumus boni iuris*", em decorrência da venda do imóvel em

públicos leilões, a fim de assegurar a proteção dos Princípios Constitucionais do Direito sagrado à Moradia e da Dignidade Humana e os direitos do consumidor, até final decisão deste recurso, pelas razões de fato e de direito abaixo alinhadas.

I – DOS FATOS

Doutos Julgadores, tratam-se os autos principais de Ação de Cobrança movida pela Agravada em desfavor dos Agravantes, onde se pretendeu a cobrança de saldo remanescente de dívida havida entre as partes, convencionada de forma verbal apenas.

O Processo Principal foi processado e Julgado com Procedência parcial dos pedidos para Condenar os Agravantes ao pagamento do Valor de R\$ 150.000,00. A R. Sentença foi mantida em Segunda Instância, e a R. Decisão prolatada Transitou em Julgado.

Iniciado o Cumprimento de Sentença, os Agravantes foram intimados ao pagamento do valor reclamado e executado pela Agravada. Na Sequência, a Agravada PLEITOU A PENHORA *ON LINE* em desfavor dos Agravantes que restou infrutífera, tendo em vista não possuírem valores disponíveis.

Em prosseguimento, a Agravada PLEITEOU e o MM JUIZ “A *QUO*” DEFERIU A PENHORA dos DIREITOS que os Agravantes possuem sobre o ÚNICO IMÓVEL RESIDENCIAL que POSSUEM E Onde RESIDEM COM SUA FAMÍLIA (04 filhos), sendo certo que a Construção Judicial atingiu o Imóvel Residencial e Bem de Família dos Agravantes.

Os Agravantes NÃO POSSUEM BENS, apenas ÚNICA e EXCLUSIVAMENTE O BEM IMÓVEL, que está alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal para garantia de financiamento Imobiliário contraído para aquisição da casa própria, e ONDE RESIDEM e MANTÉM DOMICÍLIO com a Família.

Os Agravantes, imediatamente, manifestaram-se contra a penhora e IMPUGNARAM A CONSTRIÇÃO JUDICIAL que recaiu sobre seu Imóvel Residencial onde sempre residiu com sua família, e ao final PLEITEARAM A DECLARAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE dos direitos que possuem sobre o imóvel objeto da matrícula nº 238.097 (objeto da matrícula nº **4.245 no 2º RI/SA** (Rua África, 168, B. Utinga, Santo André), por se tratar de Bem de Família, nos exatos termos dos arts. 1º, inciso III; 5º, Caput e Inciso XXII e 226, todos da Constituição Federal/1988 combinado com os artigos 1º e 3º da Lei Federal nº 8.009/90.

O DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA, É BASEADO NO PRINCÍPIO FUNDAMENTAL QUE IMPÕE RESPEITO À DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA, portanto, preservar o Imóvel Residencial e lar da Entidade Familiar é um dever do Estado.

A Jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça entende que a Lei 8.009/90 (Lei Federal e norma de Ordem Pública) é plenamente aplicável ao caso dos autos, devendo ser preservado e protegido o imóvel utilizado como residência fixa, sendo aquele onde **“se estabelece uma família, centralizando suas atividades com ânimo de permanecer em caráter definitivo”** (RESP. 1.608.415 - SP (2016/0117332-0); Rel. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA. J. em 02/08/2016), como ocorre no presente caso, pois os Agravantes e sua Família MANTÉM RESIDÊNCIA FIXA no ÚNICO Imóvel objeto da construção judicial e objeto do pedido de impenhorabilidade.

A Agravada foi intimada a se manifestar, e por interesse lógico, refutou a pretensão dos Agravantes.

A Caixa Econômica Federal também se manifestou contrária a Penhora do Imóvel, tendo em vista que o mesmo é Garantia do Financiamento Imobiliário contraído pelos Agravantes.

O Pleito de Impenhorabilidade dos direitos sobre o Imóvel foi Indeferido pelo MM. Juiz “a quo” e mantido na Segunda Instância com IMPROVIMENTO do Recurso de Agravo de Instrumento.

Retornado os autos ao prosseguimento Regular, o MM. Juiz “a quo” deferiu a Prova Pericial para Avaliação do Imóvel.

O Laudo de Avaliação foi apresentado nos autos do processo.

Os Agravantes IMPUGNARAM O LAUDO DE AVALIAÇÃO.

O Perito Judicial prestou esclarecimentos e os Agravantes impugnaram os mesmos e REITERAM SUA IMPUGNAÇÃO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO.

Entretanto, para surpresa dos Agravantes, **através do R. Despacho de fls. 447/449 dos autos, ora combatido, o MM. Juiz de Direito “a quo”, REJEITOU A IMPUGNAÇÃO e HOMOLOGOU O LAUDO DE AVALIAÇÃO**, por entender que o auxiliar de confiança do juízo, isento e imparcial, adotou o método de precificação adotado (comparativo de valores de mercado), tendo, inclusive, vistoriado o imóvel, e determinou que após o decurso do prazo para interposição de eventual recurso, o feito prosseguirá com a realização dos atos expropriatórios (art. 875 do CPC), fatos que justificam o inconformismo dos Agravantes.

Ora, Doutos Julgadores, veja-se o **desacerto** do r. despacho ora atacado, quando **REJEITOU A IMPUGNAÇÃO e HOMOLOGOU O LAUDO DE AVALIAÇÃO com ordem para posterior designação de leiloeiros.**

Por não se conformar com o r. despacho supra (anexo), **quando REJEITOU A IMPUGNAÇÃO e HOMOLOGOU O LAUDO DE AVALIAÇÃO**, o(a) Agravante interpõe o presente Agravamento de Instrumento, para vê-lo reformado através de v. decisão deste E. Tribunal Estadual, pelas razões de direito abaixo alinhadas.

II – DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

II.1 - PRELIMINARMENTE – DO EFEITO SUSPENSIVO

Requer-se a V Exa., a concessão do efeito suspensivo ao presente recurso, como autorizado pelo artigo 1.019, I, do NCPC, a fim de que não se desencadeie qualquer consequência sobre os Agravantes e inerente ao não deferimento da tutela, o que poderia ser desastroso, até solução final do presente recurso.

O MM. Juiz “a quo” ao homologar o laudo de avaliação e determinar o posterior praxeamento e designação de leilões, fato que poderá causar prejuízos irreparáveis aos direitos e interesses dos Agravantes, caso não sejam obstados pelo deferimento do Efeito Suspensivo que ora se Requer.

Portanto, o feito deverá permanecer sobrestado, até que se dê solução definitiva ao recurso aqui agitado.

O presente feito é de todo viável, indispensável mesmo diante das circunstâncias do caso, conforme já esposado em conclusão do IX ETAB, bem como pela ementa que se transcreve:

“Em sua nova sistemática, o recurso de agravo, que será dirigido diretamente ao Tribunal (art. 524 do CPC), enseja que o relator, *“a requerimento do agravante”* e desde que *“relevante a fundamentação”*, suspenda o cumprimento da decisão agravada, entre outros, nos **“casos dos quais possa resultar lesão grave e de difícil reparação”** (CPC, art. 558). O desiderato do legislador foi, indubitavelmente, o de conferir ao relator a faculdade de antecipar os efeitos do futuro e provável juízo de provimento do agravo, e com isso, assegurar a utilidade dessa decisão, que estaria comprometida sem uma providência oposta à que decorre da decisão agravada”.

“A finalidade da norma, e não a estrita literalidade do dispositivo, é que deve presidir a interpretação do art. 558 do CPC. Nesse pressuposto, impõe-se concluir que o relator do agravo poderá, sendo relevantes os fundamentos e havendo perigo de dano de determinar as providências consistentes na antecipação do futuro e provável juízo de provimento do recurso, para o efeito de suspender o cumprimento do ato agravado, ou, sendo ele omissivo ou indeferitório, para adiantar a tutela por ele negada” (RT 731/446). (grifos nossos)

Assim sendo, requer-se digne V. Exa., nos termos do artigo 1.019, Inciso I, da Lei de Rito, apreciar e deferir o aqui postulado, pedido de Efeito Suspensivo, comunicando-se o MM. Juízo *a quo* via fax, a fim de que a Agravante não venha sofrer danos e prejuízos irreparáveis.

II.2 – NO MÉRITO – DO PROVIMENTO DO AGRAVO DE INSTRUMENTO

Doutos Julgadores, o Imóvel objeto de penhora dos direitos de aquisição por ordem do E. Juízo *“a quo”*, NÃO FOI DADO EM GARANTIA DE PAGAMENTO, ao Contrário, ESTÁ ALIENADO À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL para Garantia da Dívida de Financiamento Contraído pelos Agravantes, portanto não se aplica ao caso o inciso II do artigo 3º da Lei 8.009/90 – pois o Titular do Crédito é o Agente Fiduciário Caixa Econômica Federal.

O Crédito da Autora Exequente, ora Agravada, é decorrente de Reconhecimento Judicial da Ação de Cobrança.

O Único contrato formalizado entre as partes, é o “*Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH*”, cuja cópia a Autora Agravada anexou aos autos às fls. 23/36, assinado em 15 de Abril de 2014. **No Referido Contrato, a Autora DEU PLENA E IRREVOGÁVEL QUITAÇÃO DA VENDA DO IMÓVEL**, tanto que promoveu a assinatura, outorgando a escritura definitiva da venda e compra aos Agravantes, com cláusulas de irrevogabilidade e irretroatividade.

O Contrato formalizado entre as partes COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA, é Ato Jurídico Perfeito e Acabado, não permite rescisão e nem discussão dos efeitos de sua formalização, pois foi aceito de forma espontânea e expressa pelas partes.

A venda do imóvel se deu por livre e espontânea vontade da Autora Agravada, já que não foi forçada a vender o imóvel aos Agravantes. E se fez, foi porque concordou e anuiu expressamente com as condições de pagamento, Portanto NÃO PODE A AUTORA AGRAVADA PRETENDER PENHORA DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL, sob pena de afrontar os preceitos legais que Protegem o Imóvel Residencial de caráter residencial da Família.

Com efeito, **os Agravantes IMPUGNAM A PENHORA DE DIREITOS e REQUER SEJA DECLARADA A IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL E DOS DIREITOS DE AQUISIÇÃO** objeto da matrícula nº 4.245 no 2º RI/SA (Rua África, 168, B. Utinga, Santo André), por se tratar de **ÚNICO BEM RESIDENCIAL e Bem de Família**, nos exatos termos do artigo 226 da Constituição Federal/1988 combinado com os artigos 1º e 3º da Lei Federal nº 8.009/90.

O DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA, É BASEADO NO PRINCÍPIO FUNDAMENTAL QUE IMPÕE RESPEITO À DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA, e, portanto, os Direitos de Aquisição do Imóvel, devem ser preservados.

A Agravada deve buscar seus créditos por outros meios, sem atentar contra o Direito Fundamental à Moradia e sem violar o Princípio Constitucional da Dignidade da Pessoa Humana, que devem ser observados e respeitados.

DA IMPUGNAÇÃO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nobres Julgadores, o Senhor Perito Judicial Avaliou o Imóvel objeto de penhora de direitos no valor de R\$ 319.100,00 (trezentos e dezenove mil e cem reais) para Abril/2020, conforme laudo pericial de fls. 376/413.

Porém, em que pese o trabalho pericial, mas o Valor real e efetivo do Imóvel É BEM MAIS SUPERIOR que aquele avaliado.

Em Anexo, os Agravantes junta um LAUDO DE AVALIAÇÃO efetuado de forma imparcial pela Imobiliária “LOPES GONÇALVES” que **DEMONSTRA QUE O VALOR REAL e EFETIVO DO IMÓVEL É DE R\$ 430.000,00** (quatrocentos e trinta mil reais).

O valor da Avaliação do Senhor Perito Judicial foi **25,5% inferior** ao Valor Real do Imóvel, fato que poderá acarretar prejuízos às partes contendes.

A Avaliação inferior ao valor Real do Imóvel, trará graves prejuízos aos direitos das partes, tendo em vista que o imóvel poderá ser vendido a preço vil, e as partes serem extremamente prejudicadas com a perda do patrimônio, cujo produto poderá ser muito inferior, e então frustrar o pagamento do débito, fato que não trará benefícios nem para a Autora, que não terá seu crédito satisfeito e nem para os Réus, que ainda continuarão em dívida.

Assim sendo, **os Agravantes REQUEREM O ACOLHIMENTO DA IMPUGNAÇÃO à avaliação do imóvel**, o que faz nos termos do laudo ora carreado aos autos, que corrobora para a adequação do valor (CPC, 873, inc. II e III), ao real valor do bem, para que assim seja considerado o valor que indicou de **R\$ 430.000,00** (quatrocentos e trinta mil reais), como medida de Lídima Justiça.

Com efeito, a Determinação de Penhora que recaiu sobre os Direitos de Aquisição do único Imóvel Residencial dos

Agravantes não encontra amparo legal, quando se pleiteia a Proteção Legal de Impenhorabilidade de Imóvel que é e sempre serviu de Moradia para o Executado e sua Família.

Desta forma, prequestiona-se a lesão aos princípios constitucionais da igualdade e da função social da propriedade, bem como, ao direito fundamental da moradia e o Princípio da Dignidade Humana.

Destarte, REQUEREM os Agravantes SEJA PROVIDO o Presente Recurso para ACOLHER A IMPUGNAÇÃO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO.

No mais, em homenagem ao princípio da economia processual, os Agravantes reiteram e ratificam suas manifestações constantes dos documentos anexos, para requerer se dignem Vs. Exas. Que as tenham como se nesta estivessem transcritas "*ipsis litteris*", para os devidos fins e na melhor forma de direito.

III – DOS PROCURADORES DAS PARTES

Primeiramente, em cumprimento ao disposto no art. 1.016, inciso IV, do NCPD, os Agravantes INFORMAM que os procuradores das partes são:

A) Pelos Agravantes: SÉRGIO NASCIMENTO, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 193.758, e **SÍLVIA APARECIDA NASCIMENTO** advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 225.526, ambos com endereço profissional na Cidade e Comarca de São Paulo/SP.

B) Pela Agravada: JORGE FEERNANDES LAHAM, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 81.412, com Escritório Profissional na Cidade e Comarca de Santo André/SP/ ou DRA. **MARIANA MATSUEDA FAGUNDES** - advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 420.048, com Escritório Profissional na Cidade e Comarca de Santos/SP

IV – DO PEDIDO

Posto isto, reiterando e ratificando suas manifestações anteriores, sem dispensar os suprimentos dos ilustres Magistrados que apreciarão a lide nesta douta Instância, **os Agravantes requerem se dignem Vs. Exas.:**

A) nos termos do art. 1.019, Inciso I, do NCPD, **deferir, liminarmente, o efeito suspensivo**, ao presente Agravo de Instrumento, a fim de que seja reconhecida e decretada a Impenhorabilidade do Imóvel Residencial e Bem de Família com suspensão do r. despacho ora agravado, até final Provimento que se espera e aguarda desde já;

B) No mérito, com fundamento nos termos dos arts. 1º, inciso III; 5º, Caput e Inciso XXII e 226, todos da Constituição Federal/1988, **CONHECER e DAR PROVIMENTO AO PRESENTE RECURSO para ACOLHER A IMPUGNAÇÃO à avaliação do imóvel**, o que faz nos termos do laudo ora carreado aos autos, que corrobora para a adequação do valor (CPC, 873, inc. II e III), ao real valor do bem, para que assim seja considerado o valor que indicou de **R\$ 430.000,00** (quatrocentos e trinta mil reais), assegurando dessa forma o direito constitucional à dignidade da pessoa humana (art. 1º, inciso III, CF/88) e o direito social à moradia (art. 6º, CF/88), e estes consistem em proteger a vida digna quanto à moradia e sobrevivência, tudo em conformidade com os Precedentes Jurisprudenciais do STJ:

Medidas que os Agravantes esperam, rogam e aguardam que sejam atendidas por ser esta a expressão da mais pura e extrema **JUSTIÇA!!!**

Nestes termos, com a compreensão necessária
Pede e espera Deferimento.
Rio de Janeiro, 27 de Novembro de 2020.

SÉRGIO NASCIMENTO
OAB/SP 193.758
(assinado digitalmente)



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

**RECIBO DO PROTOCOLO
PETICIONAMENTO INICIAL - SEGUNDO GRAU**

Dados Básicos

Seções/Subseções: Tribunal de Justiça
 Processo: 22835151720208260000
 Classe do Processo: Agravo de Instrumento
 Assunto principal: 899 - DIREITO CIVIL
 Data/Hora: 30/11/2020 14:37:37

Partes

Agravante: WELLINGTON MOREIRA
 ROCHA
 Agravante: MONICA CUBAS ROCHA
 Agravado: Maria Aparecida Cardoso

Documentos

Petição: AGRAVO - IMPUGNAÇÃO
 LAUDO AVALIAÇÃO -
 WELLINGTON MOREIRA
 ROCHA X MARIA - 1-9.pdf
 Procuração: AGRAVO - 02
 DOCUMENTOS -
 PROCURAÇÃO MARIA 00 -
 1.pdf
 Procuração: AGRAVO - 01
 DOCUMENTOS -
 PROCURAÇÃO E JG - 1-
 3.pdf
 Procuração: AGRAVO - 02
 DOCUMENTOS -
 PROCURAÇÃO MARIA - 1-
 3.pdf
 Documento 1: AGRAVO - 03
 DOCUMENTOS 01 - 1-9.pdf
 Documento 2: AGRAVO - 03
 DOCUMENTOS 02 - 1-17.pdf
 Documento 2: AGRAVO - 03
 DOCUMENTOS 02 - 18-
 30.pdf

Documento 2:	AGRAVO - 03 DOCUMENTOS 02 - 31-40.pdf
Documento 3:	AGRAVO - 03 DOCUMENTOS 03 - 1-22.pdf
Documento 3:	AGRAVO - 03 DOCUMENTOS 03 - 23-49.pdf
Documento 4:	AGRAVO - 03 DOCUMENTOS 04 - 1-4.pdf
Documento 4:	AGRAVO - 03 DOCUMENTOS 04 - 5-8.pdf
Documento 4:	AGRAVO - 03 DOCUMENTOS 04 - 9-16.pdf
Documento 4:	AGRAVO - 03 DOCUMENTOS 04 - 17-24.pdf
Documento 4:	AGRAVO - 03 DOCUMENTOS 04 - 25-26.pdf
Decisão Agravada:	AGRAVO - 03 DOCUMENTOS 05 - DECISÃO AGRAVADA - 1-5.pdf

Nota: Alguns dos documentos peticionados foram segmentados para manter o padrão de tamanho definido pelo Tribunal.



FAGUNDES ADVOCACIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ****Processo nº: 0000949-50.2019.8.26.0554**

MARIA APARECIDA CARDOSO, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, por sua advogada substabelecida, conforme instrumento de substabelecimento, sem reserva de poderes, acostado aos autos, vem, perante Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:

I. DA TRANSFERÊNCIA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Diante da má-fé do executado que até o momento não quitou com suas obrigações da presente demanda e sabendo-se que os imóveis arrematados em leilão dificilmente deixam um saldo para honrar as dívidas dos devedores fiduciantes, a exequente vem por meio desta informar que tem interesse na transferência da alienação fiduciária em nome dela.

Sendo assim, baseado nas informações da planilha de cálculo atualizada pela Caixa Econômica Federal fls. 295, o saldo em favor da exequente ficaria dessa maneira:

Dívida total em favor da exequente atualizada conforme planilha de cálculo anexa: R\$ 402.243,23.

Federal: R\$ 346.554,95	Valor total da garantia da Caixa Econômica
157.755,08	Valor já pago pelo devedor fiduciante: R\$



FAGUNDES ADVOCACIA

188.799,87

Montante a ser quitado junto à C.E.F: R\$

exequente: R\$ 244.488,15.

Valor que o executado continuaria devendo à

Dessa forma excelência, o imóvel voltaria à posse da exequente que assumiria o saldo devedor da alienação fiduciária com a C.E.F.

O valor já pago pelo executado à C.E.F. seria descontado da dívida dessa demanda.

Restando um saldo devedor em favor da exequente de R\$ 244.488,15.

II. DA DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA INVERSA

O executado possui empresas em que, de acordo com suas próprias redes sociais, foram ganhadoras de prêmios por alta produtividade e rentabilidade.

Resta evidente a má-fé de uma pessoa dona de empresas que auferem altos lucros continuar não pagando o que é de direito à exequente.

A perversidade do executado é tão evidente, que na data do negócio jurídico em questão, exequente e executado eram amigos, ele sabedor do desejo da genitora da exequente em ter um imóvel melhor, mesmo assim não honrou com seus compromissos.

A mãe da autora acabou falecendo sem poder ver seu grande sonho se realizar, e ele ganhando prêmios e dinheiro com suas empresas, comprando carros novos, ignorando completamente as necessidades da exequente que já foi sua amiga.

De acordo com o doutrinador Dr. Eduardo Sabino, a desconsideração *inversa* da personalidade jurídica objetiva o afastamento da autonomia patrimonial da sociedade empresária, com o fito desta responder pelas obrigações adquiridas pelos seus sócios-administradores.

No Brasil, atribui-se ao acórdão de relatoria do desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças, do TJ-SP, no julgamento do AI 1.198.103-0/0, em 2008, a primeira aplicação inversa do instituto da desconsideração da personalidade jurídica. *In casu*, desconsiderou-se a personalidade da pessoa natural, sócio



FAGUNDES ADVOCACIA

da empresa, para atingir o patrimônio da pessoa jurídica, ante a presença dos requisitos autorizadores da desconsideração “clássica”, artigo 50 do Código Civil.

Nos termos do art. 50 do CC, *in verbis*:

Art. 50. Em caso de abuso da personalidade jurídica, caracterizado pelo desvio de finalidade ou pela confusão patrimonial, pode o juiz, a requerimento da parte, ou do Ministério Público quando lhe couber intervir no processo, desconsiderá-la para que os efeitos de certas e determinadas relações de obrigações sejam estendidos aos bens particulares de administradores ou de sócios da pessoa jurídica beneficiados direta ou indiretamente pelo abuso.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, desvio de finalidade é a utilização da pessoa jurídica com o propósito de lesar credores e para a prática de atos ilícitos de qualquer natureza.

Assim, faz-se necessária a busca de patrimônio nas empresas do executado para que essa dívida finalmente seja quitada.

III. DO INQUILINO PRESENTE NO IMÓVEL

As manobras do executado são tão ardilosas, que ele nem se quer reside no imóvel objeto da presente ação, o **EXECUTADO MENTE** ao colocar o endereço do imóvel como seu local de residência e auferir todos os meses renda com a cobrança de aluguéis, e ainda sim, não destina esses valores à exequente. Contrato de aluguel entre o executado e o locatário acostado aos autos.

Desse modo, requer-se a intimação do locatário no imóvel em questão, para que os aluguéis comecem a serem pagos à exequente.

Por todo o exposto Excelência, requer-se:

- a) A intimação da C.E.F para que atualize o saldo do financiamento, e se manifeste acerca da transferência da alienação fiduciária.
- b) Requer-se ofício a Receita Federal afim de fornecer informações a respeito das empresas de ambos os executados e seus filhos.



FAGUNDES ADVOCACIA

-
- c) Busca no sistema Renajud em nome de ambos os executados e seus filhos.
 - d) A desconsideração da personalidade jurídica inversa para saldar a dívida da presente demanda.
 - e) A determinação de que os aluguéis entre executado e locatário sejam pagos à exequente.

Termos em que,
Pede deferimento.

Santos, 01 de dezembro de 2020.

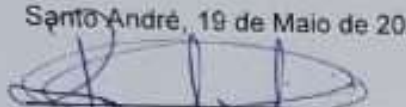
MARIANA MATSUEDA FAGUNDES
OAB/SP 420.048

LOCADORA autorizada a imitar-se na sua posse, a fim de evitar depredação ou invasão do mesmo. o termo de entrega das chaves será substituído por uma **DECLARAÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE** firmado pela **LOCADORA** e duas testemunhas idôneas.

CLÁUSULA DE RESPONSABILIDADES : FICAM RESPONSÁVEIS PELO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS O SR JOSÉ OLÍMPIO DOS SANTOS E SEU FIADOR SR DOUGLAS DE OLIVEIRA MORAIS, COMPROMETEM SE A ENTREGAR O IMÓVEL SEM AVARIAS E DUAS LATAS DE TINTA SUVINIL .

As partes contratantes obrigam-se por si, herdeiros e/ou sucessores de comum acordo aprovado todas as cláusulas aqui constantes, elegem o foro do domicílio do **LOCADOR**, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

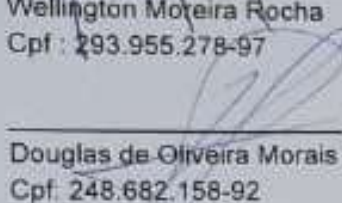
Santo André, 19 de Maio de 2020.



Wellington Moteira Rocha
Cpf : 293.955.278-97



José Olímpio dos Santos
Cpf. 279.016.538-68



Douglas de Oliveira Moraes
Cpf. 248.682.158-92

Testemunhas

(NOME E IDENTIDADE) (NOME E IDENTIDADE)

DÉCIMA OITAVA: Fica convencionado que a parte que infringir o presente contrato em qualquer dos seus termos, se sujeita ao pagamento em benefício da outra, da multa contratual correspondente a 03 (três) vez o valor do aluguel vigente à época da infração, tantas vezes forem as infrações praticadas, sem prejuízo da resolução contratual e demais comunicações previstas neste instrumento.

DÉCIMA NONA: Se o LOCATÁRIO vier a usar da faculdade que lhe confere o contido no artigo 4 da lei n.º 8.245/91 e devolver o imóvel antes do vencimento do prazo ajustado, se obriga a comunicar com 30 dias de antecedência.

VIGÉSIMA: Salvo declaração escrita do LOCADOR, qualquer tolerância ou concessões por ela feita não implicam em renúncia de direito ou em alteração contratual, não podendo ser invocada pelo LOCATÁRIO como precedente para se furtar ao cumprimento do contrato.

VIGÉSIMA PRIMEIRA: Permanecendo o LOCATÁRIO no imóvel após o prazo de desocupação voluntária nos casos de denúncia condicionada, pagará ele o aluguel pena que vier a ser arbitrado na notificação premonitória na forma de que dispõe o artigo 575 do Novo Código Civil Brasileiro, o mesmo ocorrendo no caso de mútuo acordo nos termos do artigo 9, inciso I da lei n.º 8.245/91, quando a desocupação não se verificar na data convencionada.

VIGÉSIMA SEGUNDA: No caso do imóvel ser posto à venda, o LOCATÁRIO declara que não possui interesse em sua aquisição.

VIGÉSIMA TERCEIRA: O LOCATÁRIO declara, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado em condições plenas de uso, em perfeito estado de conservação, higiene e limpeza, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo em iguais condições, independente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo da devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância desta obrigação, salvo as deteriorações decorrentes de uso normal do imóvel.

VIGÉSIMA QUARTA: O LOCATÁRIO tem prazo de 05(cinco) dias para notificar o LOCADOR sobre qualquer defeito ou problema no imóvel, caso não faça de dentro do prazo estabelecido, nada mais poderá pleitear.

VIGÉSIMA QUINTA: Na hipótese do LOCATÁRIO abandonar o imóvel, fica a

Rocha
A.
Dantas

NONA: Além do aluguel são de responsabilidade do LOCATÁRIO as despesas com consumo de luz, água, esgoto, seguro contra incêndio, imposto predial e todas as demais taxas ou impostos, tributos municipais e encargos da locação, que venham a incidir sobre o imóvel.

DÉCIMA: O LOCATÁRIO declara neste ato tomar conhecimento de alguns apontamentos no imóvel ao qual de comum acordo com o locador celebram as reformas pontuais do imóvel.

DÉCIMA PRIMEIRA: Encerrada a locação a entrega das chaves só será processada mediante exibição ao LOCADOR, dos comprovantes de quitação das despesas e encargos da locação referidos nas cláusulas anteriores, inclusive corte final de luz.

DÉCIMA SEGUNDA: Fica facultado ao LOCADOR ou a seu representante legal vistoriar o imóvel sempre que julgar necessário.

DÉCIMA TERCEIRA: O LOCATÁRIO se obriga, sob pena de cometer infração contratual, a comunicar por escrito ao LOCADOR, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a sua intenção de devolver o imóvel antes do prazo aqui previsto.

DÉCIMA QUARTA: O LOCATÁRIO assume o compromisso de solicitar ao LOCADOR uma vistoria 30 (trinta) dias antes de desocupar o imóvel para ser constatado o estado de conservação do mesmo.

DÉCIMA QUINTA: Quaisquer modificações no imóvel locado só poderão ser feitas com expressa autorização do LOCADOR. Aderem ao mesmo as benfeitorias sejam elas úteis, necessárias ou voluntárias independente de sua natureza, não cabendo direito de indenização, retenção, compensação ou reembolso.

DÉCIMA SEXTA: O LOCATÁRIO não poderá sublocar, transferir ou ceder o imóvel, sendo nulo de pleno direito qualquer ato praticado com este fim sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

DÉCIMA SÉTIMA: O LOCATÁRIO autoriza ao LOCADOR desde já, a proceder a sua citação inicial, interpelação, intimação, notificação, ou qualquer outro ato de comunicação processual mediante

correspondência ou aviso de recebimento, mediante SEDEX ou E-MAIL, afóra as demais formas previstas em lei.

Rocha

A:
Paulo

quinhentos e cinquenta reais mais o IPTU e deverá ser pago até a data de seu vencimento, todo dia 07 do mês a ser pago em dinheiro com primeiro pagamento em 07/07/2020.

4.1) A impontualidade acarretará juros moratórios na base de 1% (um por cento) ao mês calculado sobre o valor do aluguel mais multa de 10% sobre o valor do aluguel. O atraso superior a 30 (trinta) dias implicará em correção monetária do valor do aluguel e encargos de cobrança correspondentes a 10% (dez por cento) do valor assim corrigido.

4.2) O pagamento de qualquer dos aluguéis não implica em renúncia do direito de cobrança de eventuais diferenças de aluguéis, de encargos ou impostos que oportunamente não tiverem sido lançados nos respectivos recibos.

QUINTA: O aluguel será reajustado anualmente pela variação do IGP-M. Entretanto, se em virtude de lei subsequente vier a ser admitida a correção e periodicidade inferior a prevista na legislação vigente à época de sua celebração, que é anual, concordam as partes desde já e em caráter irrevogável que a correção do aluguel e o seu indexador passará automaticamente a ser feito no menor prazo que for permitido pela lei posterior e pelo maior índice vigente dentre os permitidos pelo Governo Federal e que venha a refletir a variação do período.

SEXTA: Havendo prorrogação tácita ou expressa do presente contrato o mesmo será reajustado a preço de mercado sem qualquer relação com o patamar aqui pactuado a ser estabelecido pelo LOCADOR, que poderá ainda estipular, de comum acordo com o LOCATÁRIO, o índice de reajuste e periodicidade.

SÉTIMA: Nas cobranças judiciais e extrajudiciais de alugueis em atraso os mesmos serão acrescidos de juros de mora, atualização monetária e honorários advocatícios, na base de 20% (vinte por cento) sendo que qualquer recebimento feitos pela LOCADOR fora dos prazos e condições convencionais neste contrato, será havido como mera tolerância e não induzirá novação bem como resgate de recibos posteriores não significará quitação de aluguéis e outras obrigações contratuais deixadas de quitar nas épocas certas.

OITAVA: O imóvel da presente locação destina-se ao uso exclusivo como residência e domicílio do LOCATÁRIO, conforme cláusula 2, não sendo permitida a transferência, sublocação, cessão ou empréstimo no todo ou em parte, sem a prévia e expressa autorização do LOCADOR.

Rochs

f:

Quês:

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

LOCADOR : Wellington Moreira Rocha, Brasileira, Corretor de Seguros, portador da cédula de identidade R.G. nº 29.212.997-X e CPF/MF nº 293.955.278-97, casado, residentes e domiciliados no endereço Rua Jerusalém 115, Bairro Pq Oratório, Santo André - SP.

Rocha
J
[Assinatura]

LOCATÁRIO : José Olimpio dos Santos, Brasileiro, Aposentado, portador da cédula de identidade R.G. nº 4.805.638-8, e CPF/MF nº 279.016.538-68 casado com Iraci Eliseu dos Santos, Brasileira, Cabeleireira, portador da cédula de identidade R.G. nº 21.153.387-7, e CPF/MF nº 276.934.328-92, residentes e domiciliados no endereço Rua Batavia, 109 Pq Novo Oratório, Santo André -SP.

FIADOR 1: Douglas de Oliveira Moraes, Brasileiro, Ferramenteiro, Carteira de Identidade nº 25.848.546-2, C.P.F. nº 248.682.158-92; e sua esposa **Carla de Almeida Castanha de Moraes**, Brasileira, Do lar, Carteira de Identidade nº 27.883.960-5, C.P.F. nº 258.556.068-64, ambos capazes, residente(s) e domiciliado(s) na Rua Gana, nº 334, bairro Pq Novo Oratório, cidade Santo André, Cep. 09260-240, no Estado São Paulo- SP .

Celebram o presente contrato de locação residencial, com as cláusulas e condições seguintes :

CLÁUSULAS :

PRIMEIRA: O LOCADOR cede para locação residencial ao LOCATÁRIO, o imóvel situado na **Rua África, 168 – Santo André/SP – CEP. 09260-110.**

SEGUNDA: A locação destina-se ao uso exclusivo como residência e domicílio do LOCATÁRIO.

TERCEIRA: O prazo de locação é de 12 meses (Doze meses), iniciando em 06/07/2020 podendo solicitar a qualquer momento o final do contrato, sem multas, obedecendo aviso prévio mínimo de 30 dias .

Tempo em que o imóvel objeto do presente deverá ser restituído independentemente de qualquer notificação ou interpelação sob pena de caracterizar infração contratual.

QUARTA: O aluguel mensal será de (R\$ 1.550,00) Hum mil

Responder a todos | Excluir Lixo Eletrônico Bloquear ...

Comunicando decisão proferida em Agravo de Instrumento digital nº 2283515-17.2020.8.26.0000



JOSÉ MARIANO PAVANELLI

Qui, 10/12/2020 13:11

Para: SANTO ANDRE - 3 OFICIO CIVEL



Dados do processo

Agravo de Instrumento Nº 2283515-17.2020.8.26.0000 - 1ª Câmara de Direito Privado
Comarca de Santo André Foro de Santo André - 3ª. Vara Cível
Cumprimento de sentença nº. 0000949-50.2019.8.26.0554 - 0579/2015
Agravantes: Wellington Moreira Rocha e Monica Cubas Rocha
Agravado: Maria Aparecida Cardoso

Senhor(a) Juiz (a) de Direito,

De ordem do Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator CHRISTINE SANTINI, e de acordo com o Provimento CSM nº 1929, transmito a Vossa Excelência cópia do(a) r. Decisão/despacho proferido(a) nos autos do(a) Agravo de Instrumento nº 2283515-17.2020.8.26.0000, para as providências devidas, informando ainda que a íntegra do processo encontra-se disponível no endereço eletrônico <https://esaj.tjsp.jus.br>, sendo sua senha de acesso fkeis3.

Serve este, devidamente assinado e juntado aos autos como comprovante de remessa.

Despacho/Decisão:

02/12/2020 13:59:25 - Despacho - Vistos. 1. Indefiro o pretendido efeito suspensivo ao recurso por não vislumbrar na espécie a presença de seus requisitos. Por primeiro, ressalta-se que a impenhorabilidade do bem de família já restou afastada em anterior V. Acórdão proferido por esta Colenda Câmara, não sendo mais passível sequer de discussão, recaindo a penhora sobre os direitos que os executados detêm sobre o imóvel, o que não fere direitos da credora fiduciária. No mais, avaliação por imobiliária reflete ofertas de imóveis no mercado, e não necessariamente o preço de efetiva comercialização, o que faz prevalecer, ao menos por ora, o laudo pericial, fundado em elementos técnicos não impugnados especificamente. 2. Comunique-se. 3. Intime-se para resposta. 4. Servirá a presente decisão como ofício. 5. Int.

Apresento a Vossa Excelência protestos de respeito e consideração.

Atenção: Em casos de solicitação de informações, favor remetê-las em FORMATO PDF via e-mail para o e-mail da unidade na forma do Comunicado CG nº 02/2014 (publicado no DJE de 10 de janeiro de 2014).

José Mariano Pavanelli

Escrevente-Chefe

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

SJ 3.1.1.1 - Serv. de Proces. da 1ª Câmara de Dir. Privado

Largo Páteo do Colégio, 73 – Centro – São Paulo

PABX:: (11) 3292-4900

* Liminar comunicada por e-mail ao R. Juízo de origem *



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 SJ 3.1.1.1 - Serv. de Proce. da 1ª Câmara de Dir. Privado
 Páteo do Colégio, nº 73 - CEP 01016-040 - Páteo do Colégio - sala
 504 - 3241-0385

CERTIDÃO

Processo nº: **2283515-17.2020.8.26.0000**
 Classe – Assunto: **Agravo de Instrumento - Promessa de Compra e Venda**
 Agravante: **Wellington Moreira Rocha e outro**
 Agravado: **Maria Aparecida Cardoso**
 Relator(a): **CHRISTINE SANTINI**
 Órgão Julgador: **1ª Câmara de Direito Privado**

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

Certifico que o r. Despacho foi disponibilizado no DJE de hoje. Considera-se data da publicação o 1º dia útil subsequente.

Advogado

Jorge Fernandes Laham (OAB: 81412/SP) - Sérgio Nascimento (OAB: 193758/SP)

São Paulo, 10 de dezembro de 2020

 José Mariano Pavanelli – Matrícula M357144
 Escrevente-Chefe

Comunicando decisão proferida em Agravo de Instrumento digital nº 2283515-17.2020.8.26.0000

Dados do processo

Agravo de Instrumento Nº 2283515-17.2020.8.26.0000 - 1ª Câmara de Direito Privado

Comarca de Santo André – Foro de Santo André - 3ª. Vara Cível

Cumprimento de sentença nº. 0000949-50.2019.8.26.0554 - 0579/2015

Agravantes: Wellington Moreira Rocha e Monica Cubas Rocha

Agravado: Maria Aparecida Cardoso

Senhor(a) Juiz (a) de Direito,

De ordem do Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator **CHRISTINE SANTINI**, e de acordo com o Provimento CSM nº 1929, transmito a Vossa Excelência cópia do(a) r. Decisão/despacho proferido(a) nos autos do(a) **Agravo de Instrumento** nº **2283515-17.2020.8.26.0000**, para as providências devidas, informando ainda que a íntegra do processo encontra-se disponível no endereço eletrônico <https://esaj.tjsp.jus.br> .

Serve este, devidamente assinado e juntado aos autos como comprovante de remessa.

Despacho/Decisão:

02/12/2020 13:59:25 - Despacho - Vistos. 1. Indefiro o pretendido efeito suspensivo ao recurso por não vislumbrar na espécie a presença de seus requisitos. Por primeiro, ressalta-se que a impenhorabilidade do bem de família já restou afastada em anterior V. Acórdão proferido por esta Colenda Câmara, não sendo mais passível sequer de discussão, recaindo a penhora sobre os direitos que os executados detêm sobre o imóvel, o que não fere direitos da credora fiduciária. No mais, avaliação por imobiliária reflete ofertas de imóveis no mercado, e não necessariamente o preço de efetiva comercialização, o que faz prevalecer, ao menos por ora, o laudo pericial, fundado em elementos técnicos não impugnados especificamente. 2. Comunique-se. 3. Intime-se para resposta. 4. Servirá a presente decisão como ofício. 5. Int.

Apresento a Vossa Excelência protestos de respeito e consideração.

Atenção: Em casos de solicitação de informações, favor remetê-las em **FORMATO PDF** via e-mail para o e-mail da unidade na forma do Comunicado CG nº 02/2014 (publicado no DJe de 10 de janeiro de 2014).



José Mariano Pavanelli

Escrevente-Chefe

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

SJ 3.1.1.1 - Serv. de Proces. da 1ª Câmara de Dir. Privado

Largo Páteo do Colégio, 73 - Centro - São Paulo

PABX: (11) 3292-4900

* Liminar comunicada por e-mail ao R Juízo de origem *



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

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

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

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000949-50.2019.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha e outro**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

1) Observei o oferecimento de agravo de instrumento por parte dos requeridos, no qual não foi atendido o pedido de efeito suspensivo da decisão agravada (pgs. 477/480).

2) Ante o conteúdo do pedido da exequente às pgs. 467/470 e documentos, manifestem-se os contrários e a credora fiduciária Caixa Federal, em **10 dias**.

3) Após, conclusos.

Intime-se.

Santo André, 28 de janeiro de 2021.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0049/2021, foi disponibilizado na página 678/683 do Diário de Justiça Eletrônico em 12/02/2021. Considera-se a data de publicação em 15/02/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Jorge Fernandes Laham (OAB 81412/SP)
Sérgio Nascimento (OAB 193758/SP)
Sílvia Aparecida Nascimento (OAB 225526/SP)
Cícero Nobre Castello (OAB 71140/SP)
Renato Vidal de Lima (OAB 235460/SP)
Mateus Pereira Soares (OAB 60491/RS)
Edson Berwanger (OAB 57070/RS)
Fabiano Ferrari Lenci (OAB 192086/SP)
Mariana Matsueda Fagundes (OAB 420048/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1) Observei o oferecimento de agravo de instrumento por parte dos requeridos, no qual não foi atendido o pedido de efeito suspensivo da decisão agravada (pgs. 477/480). 2) Ante o conteúdo do pedido da exequente às pgs. 467/470 e documentos, manifestem-se os contrários e a credora fiduciária Caixa Federal, em 10 dias. 3) Após, conclusos. Intime-se."

Santo André, 12 de fevereiro de 2021.

Lídia Yoshie Kawakami
Chefe de Seção Judiciário

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA DOUTA 03ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/ SP.**

Processo nº. 0000949-50.2019.8.26.0554
Cumprimento de Sentença – 03ª Vara Cível
(Processo Principal nº. 1006577-42.2015.8.26.0554)

WELLINGTON MOREIRA ROCHA e MONICA CUBAS ROCHA, por seu advogado e bastante procurador, nos autos do processo em epígrafe que lhe move **MARIA APARECIDA CARDOSO**, em cumprimento ao artigo 1.018 do Código de Processo Civil, vem, mui respeitosamente, à presença ilustre de V. Exa., em atendimento ao R. Despacho de fls. 481, e **tendo em vista a Manifestação de fls. 467/470**, e seguintes, **EXPOR E INFORMAR O QUE SEGUE**:

Os Executados **INFORMAM** que **NÃO CONCORDAM COM A TRANSFERÊNCIA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL** para a Exequente, tendo em vista que o Imóvel deve ir a Leilão Judicial para Venda e Quitação do Saldo Devedor e liberação das garantias.

DA IMPOSSIBILIDADE DE “DESCONSIDERAÇÃO DE PERSONALIDADE JURÍDICA” OU DE INCLUSÃO DE TERCEIROS À LIDE

Exa., primeiramente, **os Réus IMPUGNAM AS ABSURDAS PRETENSÕES da Exequente de fls. 467/470, no tocante ao pedido de “desconsideração de personalidade jurídica inversa”, que nada tem a ver com os Autos.**

O Contrato havido entre as partes foi **Contrato Pessoal entre PESSOAS FÍSICAS**, QUE NÃO ADMITE A INTERVENÇÃO OU RESPONSABILIDADE DE TERCEIROS, sequer podendo pedir a Inclusão de Empresa QUE NÃO TEVE NENHUMA RELAÇÃO JURÍDICA COM A EXEQUENTE, sendo que a Exequente estava bem orientada quando decidiu vender o Imóvel aos Réus.

Ao Contrário de suas FALÁCIAS e se passando por “vítima”, mas DESDE O INÍCIO, A EXEQUENTE TINHA EXATO CONHECIMENTO DAS CONDIÇÕES FINANCEIRAS PRECÁRIAS DOS EXECUTADOS. Tanto que ao VENDER O IMÓVEL AOS EXECUTADOS, com cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, A EXEQUENTE SABIA E TINHA CONHECIMENTO DE QUE OS EXECUTADOS IRIAM FINANCIAR UMA PARTE (como de fato financiaram junto à Caixa Econômica Federal) e o Restante do Valor da Venda seria pago CONFORME AS CONDIÇÕES DOS EXECUTADOS.

A Exequente ACEITOU AS CONDIÇÕES DA VENDA DE FORMA ESPONTÂNEA, tanto que logo passou a Escritura do Imóvel aos Executados, ficando pendente apenas o Saldo do Preço da Venda que desde o Início a Exequente tinha conhecimento de que seria pago em parcelas mensais de acordo com as condições financeiras dos Executados.

Os Executados TAMBÉM CONFIARAM NA EXEQUENTE, pois como a mesma relatou, HAVIA UMA RELAÇÃO DE AMIZADE E CONFIANÇA ENTRE AMBOS. A Exequente NECESSITAVA RECEBER UM VALOR A VISTA, para compra de outro Imóvel, e CONVENCEU OS EXECUTADOS A COMPRAREM O SEU IMÓVEL, POIS O VALOR DO FINANCIAMENTO OBTIDO JUNTO À CAIXA PELOS RÉUS, JÁ ERA SUFICIENTE para a Mesma atingir seus Objetivos Pessoais.

Os Executados por suas vezes, também ACREDITARAM e CONFIARAM que poderiam Pagar em Prestações mensais o saldo Devedor para com a Exequente e de acordo com suas capacidades financeiras, MAS SE VIRAM SURPREENDIDOS COM A AÇÃO DE COBRANÇA.

Portanto Exa., os Executados também SÃO “VÍTIMAS” desse Negócio mal ajustado, cujas consequências são irreparáveis para os mesmos, afinal, SÃO TRABALHADORES, HONESTOS, e jamais se viram envolvidos em situação Lamentável.

Não há fraudes a justificar as alegações da Exequente. Afinal, o que há nestes autos é um Negócio Mal Ajustado entre as partes com OBRIGAÇÕES PESSOAIS entre Pessoas Físicas e IMPOSSIBILIDADE FINANCEIRA DOS EXECUTADOS que sempre foi de conhecimento da Exequente.

As Responsabilidades Pessoais assumidas entre as partes pessoas físicas devem ser resolvidas por elas.

Não bastasse Exa., **JÁ ENCONTRAM-SE PENHORADOS OS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL**, objeto de discussão, **PORTANTO O CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, JÁ POSSUI GARANTIA – penhora de direitos sobre Imóvel**, e o processo deve seguir para que o Imóvel seja vendido em públicos leilões.

PORTANTO, EVIDENTE QUE AS OBRIGAÇÕES e RESPONSABILIDADES ASSUMIDAS PELA EXEQUENTE e EXECUTADOS NÃO PODEM SER DIRECIONADAS PARA TERCEIROS ou EMPRESAS e FILHOS, posto que a Responsabilidade É OBJETIVA e PESSOAL – Contrato firmado entre particulares, bem orientados e que por eles deve ser resolvido.

Dessa forma, **IMPUGNAM OS EXECUTADOS A PRETENSÃO ABSURDA e SEM PREVISÃO LEGAL de desconsideração de personalidade jurídica inversa ou de inclusão de “filhos” na presente lide, cujas obrigações e responsabilidades devem ser resolvidas entre as partes contratantes – pessoas físicas.**

DAS TRATATIVAS DE ACORDO ENTRE AS PARTES

Exa., ao contrário das alegações inverídicas e mentirosas da Exequite, mas a Verdade é que os Executados vem tentando a resolver a questão de forma Amigável com a Exequite, porém, esta tem se mostrado inflexível.

A PROPOSTA DE ACORDO dos Executados
para a Exequite, que estavam em tratativas seria a seguinte;

1 - Executados e Exequite CONCORDARIAM, em conjunto, COM A VENDA DO IMÓVEL PARA PARTICULARES. Dessa forma, com Autorização expressa e em conjunto com a Sra. Maria (Exequite), Colocariam o Imóvel à Venda na Imobiliária e venderiam o Mesmo para um Particular e assim obter um Valor de Venda Maior que aquele da Avaliação constante do Processo.

2 – A Pretensão de Venda para Particular seria alcançar um Valor de R\$ 400.000,00.

3 – Com o Valor da Venda por R\$ 400.000,00 – os Executados poderiam liquidar o Financiamento da Caixa por R\$ 200.000,00 e outros R\$ 200.000,00 seria utilizado para QUITAR a Dívida com a Autora.

Anexo, os Executados juntam as Tratativas de Acordo com o antigo Patrono da Exequite, que restaram frustradas.

DA REAL SITUAÇÃO FINANCEIRA DOS EXECUTADOS

Exa., novamente a Exequite EQUIVOCA-SE com relação à atual Situação Financeira dos Réus Executados.

A Exequite apóia suas alegações em publicações nas redes sociais, QUE COMO SEMPRE, JAMAIS REVELAM A SITUAÇÃO FINANCEIRA REAL, a qual é bem diferente daquela “postada” em redes sociais.

Os EXECUTADOS NÃO POSSUEM PATRIMÔNIO, sequer casa para moradia, já que o único imóvel que tentaram comprar na Boa-Fé em relação Contratual com a Exequite, SE TRANSFORMOU NESSE “PESADELO”, relatado nestes autos.

OS EXECUTADOS NÃO POSSUEM VEÍCULOS, o que demonstra a real situação financeira dos mesmos. Os Veículos utilizados SÃO DE APLICATIVOS ou ALUGADOS, por tempo determinado.

OS EXECUTADOS SÃO AUTÔNOMOS – Corretores de Seguro, NÃO POSSUEM VÍNCULO EMPREGATÍCIO e SOBREVIVEM DE PARCOS RENDIMENTOS QUE PROVEM DE SUAS ATIVIDADES de profissionais autônomos.

NÃO HÁ LUXO. NÃO HÁ BENS. Somente o suficiente para Viverem com dignidade.

Portanto, NÃO ASSISTE RAZÃO a EXEQUENTE em sua Manifestação de fls. 467/470, posto que está divorciada da realidade. A situação postada em redes sociais trata-se de meras “ilusões”, que NÃO REFLETEM as condições financeiras atuais.

E Por fim, com Relação ao Contrato de Locação TAMBÉM JÁ É DE CONHECIMENTO DA EXEQUENTE, tanto é verdade que também fazia parte das Tratativas de Acordo havida entre as partes.

Ante o exposto, **os Executados IMPUGNAM AS INDEVIDAS PRETENSÕES DE FLS. 467/470, e REQUEREM A V. EXA., SEJAM INDEFERIDAS conforme razões acima expostas, determinando o Prosseguimento regular do Processo para Determinar a venda do Imóvel em Leilão Judicial.**

Termos em que, com a compreensão
Pede e espera Deferimento.
São Paulo, 18 de Fevereiro de 2021.

SÉRGIO NASCIMENTO
OAB/ SP 193.758
(assinado digitalmente)



Nascimento Sergio <sergionascimento.cbj@gmail.com>

ref PROPOSTA DE ACORDO - WELLINGTON MOREIRA ROCHA X MARIA APARECIDA CARDOSO

10 mensagens

Nascimento Sergio <sergionascimento.cbj@gmail.com>

3 de junho de 2020 09:42

Para: jorgef.laham@uol.com.br

Cco: Wellington Rocha <rocha@rochaesuccesso.com.br>, Wellington Moreira Rocha <rocha@cedro7corretora.com.br>

PREZADO Dr. Jorge bom dia!

Entro em contato com o Doutor para Verificar a Possibilidade de Acordo no Processo movido pela Sra. Maria Aparecida Cardoso em face de Wellington Moreira Rocha e Monica Cubas Rocha.

O Processo está na fase de Cumprimento de Sentença, com Penhora dos direitos que os Meus Clientes possuem sobre o Imóvel da Rua África.

O Laudo de Avaliação foi anexado ao Processo com Avaliação de 319.000,00.

Doutor Jorge, se for para leilão o Imóvel, O Valor de Venda pode ser muito inferior ao valor da Avaliação e ao Valor Real de Venda, e essa situação não será interessante para nenhuma das partes.

Nossa PROPOSTA DE ACORDO É A VENDA DO IMÓVEL DE FORMA PARTICULAR.

O Wellington se Compromete com Autorização da Sra. Maria, ou em conjunto, a Colocar o Imovel à Venda na Imobiliária e vender o Mesmo para um Particular e assim obter um Valor de Venda Maior que aquele da Avaliação.

A pretensão do Wellington é vender o Imóvel por R\$ 400.000,00
Assim, poderia liquidar o Financiamento da Caixa por R\$ 200.000,00
Sobrando R\$ 200.000,00 para quitar a Dívida com a Autora.

Dr. Jorge, por gentileza, analisa com a Cliente a melhor forma de Acordo, para que possamos encerrar essa questão.

Aguardo um retorno e conto com Vossa Compreensão.

Atenciosamente,

Sérgio Nascimento
(11) 96351-8300

Mail Delivery Subsystem <mailer-daemon@googlemail.com>

3 de junho de 2020 09:42

Para: sergionascimento.cbj@gmail.com



Endereço não encontrado

A mensagem não foi entregue para **rocha@rochaesuccesso.com.br** porque o domínio rochaesuccesso.com.br não foi encontrado. Verifique se há erros de digitação ou espaços desnecessários e tente novamente.

A resposta foi:

DNS Error: 994521 DNS type 'mx' lookup of rochaesuccesso.com.br responded with code NXDOMAIN Domain name not found: rochaesuccesso.com.br

Final-Recipient: rfc822; rocha@rochaesuccesso.com.br

Action: failed

Status: 4.0.0

Diagnostic-Code: smtp; DNS Error: 994521 DNS type 'mx' lookup of rochaesuccesso.com.br responded with code NXDOMAIN

Domain name not found: rochaesuccesso.com.br

Last-Attempt-Date: Wed, 03 Jun 2020 05:42:37 -0700 (PDT)

----- Mensagem encaminhada -----

From: Nascimento Sergio <sergionascimento.cbj@gmail.com>

To: jorgef.laham@uol.com.br

Cc:

Bcc: rocha@rochaesuccesso.com.br

Date: Wed, 3 Jun 2020 09:42:25 -0300

Subject: ref PROPOSTA DE ACORDO - WELLINGTON MOREIRA ROCHA X MARIA APARECIDA CARDOSO

PREZADO Dr. Jorge bom dia!

Entro em contato com o Doutor para Verificar a Possibilidade de Acordo no Processo movido pela Sra. Maria Aparecida Cardoso em face de Wellington Moreira Rocha e Monica Cubas Rocha.

O Processo está na fase de Cumprimento de Sentença, com Penhora dos direitos que os Meus Clientes possuem sobre o Imóvel da Rua África.

O Laudo de Avaliação foi anexado ao Processo com Avaliação de 319.000,00.

Doutor Jorge, se for para leilão o Imóvel, O Valor de Venda pode ser muito inferior ao valor da Avaliação e ao Valor Real de Venda, e essa situação não será interessante para nenhuma das partes.

Nossa PROPOSTA DE ACORDO É A VENDA DO IMÓVEL DE FORMA PARTICULAR.

O Wellington se Compromete com Autorização da Sra. Maria, ou em conjunto, a Colocar o Imovel à Venda na Imobiliária e vender o Mesmo para um Particular e assim obter um Valor de Venda Maior que aquele da Avaliação.

A pretensão do Wellington é vender o Imóvel por R\$ 400.000,00
Assim, poderia liquidar o Financiamento da Caixa por R\$ 200.000,00
Sobrando R\$ 200.000,00 para quitar a Dívida com a Autora.

Dr. Jorge, por gentileza, analisa com a Cliente a melhor forma de Acordo, para que possamos encerrar essa questão.

Aguardo um retorno e conto com Vossa Compreensão.

Atenciosamente,

Sérgio Nascimento
(11) 96351-8300

Jorge F. Laham <jorgef.laham@uol.com.br>

3 de junho de 2020 09:45

Para: Nascimento Sergio <sergionascimento.cbj@gmail.com>

Prezado Dr. Sérgio, bom dia

Acuso o recebimento do seu e-mail, falarei com minha cliente e retorno ao colega o quanto antes.

Att

Jorge F. Laham

(11) 5572-7784

[Texto das mensagens anteriores oculto]

Nascimento Sergio <sergionascimento.cbj@gmail.com>

3 de junho de 2020 09:49

Para: "Jorge F. Laham" <jorgef.laham@uol.com.br>

Cco: Wellington Moreira Rocha <rocha@cedro7corretora.com.br>, Wellington Rocha <rochaconsorcio@gmail.com>

Grato Dr. Jorge pelo Retorno!

Aguardaremos uma posição para resolvermos essa questão da melhor possível, para que não haja um prejuízo maior às partes.

Atenciosamente.

[Texto das mensagens anteriores oculto]

Nascimento Sergio <sergionascimento.cbj@gmail.com>

9 de junho de 2020 11:46

Para: "Jorge F. Laham" <jorgef.laham@uol.com.br>

Cco: Wellington Moreira Rocha <rocha@cedro7corretora.com.br>, Wellington Rocha <rochaconsorcio@gmail.com>

Prezado Dr. Jorge bom dia!

O Doutor conseguiu conversar com a D. Maria sobre a possibilidade de algum Acordo?

Por gentileza, se possível me informar, ficarei grato.

Atenciosamente,

Sérgio Nascimento.

[Texto das mensagens anteriores oculto]

Jorge F. Laham <jorgef.laham@uol.com.br>
Para: Nascimento Sergio <sergionascimento.cbj@gmail.com>

10 de junho de 2020 08:57

Prezado Dr. Sérgio, bom dia

Estamos avaliando as possibilidades de modo que possamos minimizar as perdas de todos.

Como ainda temos prazo para falar sobre o laudo (foi dado 15 dias) estamos administrando esse tempo.

Mas em breve nos falaremos, grato.

Att

Jorge

[Texto das mensagens anteriores oculto]

Nascimento Sergio <sergionascimento.cbj@gmail.com>
Para: "Jorge F. Laham" <jorgef.laham@uol.com.br>

10 de junho de 2020 09:19

Dr. Jorge bom dia!
Agradeço o retorno.
E Aguardaremos uma posição para solucionarmos de forma amigável a questão!
Atenciosamente!

[Texto das mensagens anteriores oculto]

Nascimento Sergio <sergionascimento.cbj@gmail.com>
Para: "Jorge F. Laham" <jorgef.laham@uol.com.br>

25 de junho de 2020 11:39

Prezado Dr. Jorge, bom dia!
O Doutor conseguiu falar com a D. Maria?
É possível alinharmos algum acordo, para composição das partes?
Aguardo o retorno do Doutor.
Atenciosamente.

[Texto das mensagens anteriores oculto]

Jorge F. Laham <jorgef.laham@uol.com.br>
Para: Nascimento Sergio <sergionascimento.cbj@gmail.com>

26 de junho de 2020 08:18

Prezado Dr. Wellington, bom dia

Estou em contato como minha cliente avaliando as questões envolvidas, mas ainda não tivemos uma posição definitiva.

Devo ter uma resposta na semana que vem, e então entro em contato com o colega.

18/02/2021

Gmail - ref PROPOSTA DE ACORDO - WELLINGTON MOREIRA ROCHA X MARIA APARECIDA CARDOSO

fls. 492

Grato pela compreensão e bom final de semana

Att

Jorge F. Laham

[Texto das mensagens anteriores oculto]

Jorge F. Laham <jorgef.laham@uol.com.br>
Para: Nascimento Sergio <sergionascimento.cbj@gmail.com>

14 de julho de 2020 10:56

Prezado Dr. Sergio, bom dia

Liguei para o celular do colega mas não atendeu, gostaria de falar consigo sobre eventual acordo neste processo, por favor.

Poderia me ligar no escritório: 5572-7784

Estarei aqui até as 13h.

Grato e fico no aguardo

Att

Jorge F. Laham

[Texto das mensagens anteriores oculto]

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

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

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

Processo Digital nº: **0000949-50.2019.8.26.0554**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha e outro**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que até a presente data a credora fiduciária Caixa Econômica Federal não se manifestou acerca do r. despacho de pág. 481. Nada Mais. Santo André, 31 de maio de 2021. Eu, ____, Lídia Yoshie Kawakami, Escrevente-Chefe.


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

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809,

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

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000949-50.2019.8.26.0554** (controle nº **2015/000579**)
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Compra e Venda**
 Requerente: **Maria Aparecida Cardoso**
 Requerido: **Wellington Moreira Rocha e Monica Cubas Rocha**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

1-) A desconsideração da personalidade jurídica requerida pela exequente (pg. 467/470) deverá observar o disposto nos artigos 133 e seguintes do CPC, incumbindo-lhe instruir com os documentos necessários que podem ser obtidos perante a JUCESP (endereço eletrônico: <https://www.jucesponline.sp.gov.br/>), inaugurando-se o respectivo incidente processual.

2-) Os executados rejeitaram a transferência da dívida do imóvel e dedução do valor do débito, além de pugnarem pela alienação por hasta pública (pg. 483/487).

3-) Considerando a constrição dos direitos da parte executada sobre o imóvel (pg. 204), bem ainda a locação firmada pelos executados (pg. 471/475) durante a tramitação deste procedimento, **ordeno** que o valor mensal da locação seja realizado, doravante, mediante depósito judicial vinculado nestes autos, **intimando-se o locatário, servindo a presente de mandado**.

4-) No mais, à vista da homologação (pg. 447/449), a ausência de efeito suspensivo ao recurso interposto (pg. 477/480) e a inércia da credora fiduciária (pg. 493), proceder-se-á na forma do art. 875 do CPC.

Destarte, a realização da(s) hasta(s) pública(s) far-se-á por meio de leilão eletrônico, na forma estabelecida pelo art. 882, §§ 1º e 2º do CPC, e Provimento CSM nº 1625/2009.

Para tanto, **nomeio leiloeiro** *José Valéro Santos Júnior* – matrícula JUCESP nº 809 – contato@lancejudicial.com.br ou valero@lancejudicial.com.br – telefones (11) 3522-9004 e (13) 3384-8000 (empresa “**LANCE JUDICIAL**” – **Lance Aliações Virtuais Ltda**, CNPJ nº 23.341.409/0001-77, www.lancejudicial.com.br -


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

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11) 4435-6809,

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

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

contato@lancejudicial.com.br), regularmente cadastrado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo a proceder a realização de leilões/praças no formato eletrônico (NSCGJ, artigos 251 e 274, parágrafo único).

Intime-se, preferencialmente por e-mail (valero@lancejudicial.com.br ou contato@lancejudicial.com.br), para que providencie *o que for necessário à realização do certame eletrônico*, especialmente, a publicação de editais, a intimação do devedor (salvo se tiver advogado constituído nos autos), a intimação do senhorio direto, credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada – CPC, art. 889 do CPC, *dentre outras providências*.

O procedimento do leilão eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deverá observar o disposto nos artigos 886 e 887 do Código de Processo Civil, bem como o Provimento CSM nº 1625/2009, que disciplina o leilão eletrônico tal como determinado pelo art. 882, do CPC.

A *intimação da parte executada* das datas, locais e forma de realização do leilão / praça, *quando não tiver advogado constituído nos autos, ficará a cargo do leiloeiro nomeado*, que se incumbirá de fazê-lo, juntando aos autos, oportunamente, o comprovante da respectiva intimação. *Caso a parte executada tenha advogado constituído nos autos*, a intimação será efetivada pela Serventia Judicial, mediante publicação no DJE.

O credor será cientificado através de seu advogado, mediante publicação no DJE, zelando a Serventia para que tal publicação seja efetivada em tempo hábil para a mencionada ciência.

Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago pelo arrematante, mediante depósito judicial (NSCGJ, art. 267), para levantamento oportuno mediante apresentação prévia do formulário MLE, dispensado o arquivamento em classificar próprio (NSCGJ, art. 267, § 2º)

No caso de pagamento ou acordo que venha por fim à execução antes da realização do certame eletrônico, fixo a comissão do leiloeiro em 1%, a fim de reembolsar as despesas gastas com a preparação da hasta, porém, desde que devidamente comprovadas.

Int.

Santo André, 16 de junho de 2021.

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



FAGUNDES ADVOCACIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ**

Processo nº: 0000949-50.2019.8.26.0554

MARIA APARECIDA CARDOSO, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, por sua advogada substabelecida, conforme instrumento de substabelecimento, sem reserva de poderes, acostado aos autos, vem, perante Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:

Informo que foi instaurado o Incidente de Desconsideração Inversa da Personalidade Jurídica, conforme recibo anexo.

Reforça ainda o pedido de nova intimação à Caixa Econômica Federal a respeito da transferência da Alienação Fiduciária para a exequente para que ela assuma as parcelas vincendas.

Termos em que,
Pede deferimento.

Santos, 16 de junho de 2021.

**MARIANA MATSUEDA FAGUNDES
OAB/SP 420.048**



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

**RECIBO DO PROTOCOLO
PETICIONAMENTO INICIAL - PRIMEIRO GRAU**

Dados Básicos

Foro: Foro de Santo André
 Processo: 10124146820218260554
 Classe do Processo: Procedimento Comum Cível
 Assunto principal: 4939 - Desconsideração da
 Personalidade Jurídica
 Segredo de Justiça: Não
 Data/Hora: 16/06/2021 23:06:38

Partes

Requerente: Maria Aparecida Cardoso
 Requerido: Cedro 7 Corretora de Seguros
 e Consórcios Ltda
 Requerido: Wellington Moreira Rocha
 Requerido: Monica Cubas Rocha

Documentos

Petição: Incidente de Desconsideração
 da Personalidade Jurídica - 1-
 8.pdf
 Documento 1: Ficha cadastral junta
 comercial Cedro 7 - 1-2.pdf
 Documento 2: Perfil Cedro 7 Facebook - 1-
 3.pdf
 Documento 3: Conversas Facebook - 1-2.pdf
 Documento 4: e mail enviando contrato para
 os executados assinarem - 1-
 2.pdf
 Documento 5: Nova tentativa de assinarem
 o contrato - 1.pdf
 Documento 6: Ofertas venda casa abaixo do
 preço com comissão aos
 executados - 1.pdf
 Documento 7: paulo&sanches casa africa
 anúncio - 1-2.pdf
 Documento 8: oferecendo o carro - 1.pdf

- Documento 9: Sobre o imóvel ter sido alugado - 1.pdf
- Documento 10: Cobrança da exequente sobre acordo - 1-2.pdf
- Documento 11: Vias Contrato Caixa Economica Maria Aparecida - 1-2.pdf
- Documento 12: CONTRATO DE LOCAÇÃO EXECUTADO E LOCATÁRIO - 1-5.pdf

Enviar Anexar Criptografar Descartar ...

Para C contato@lancejudicial.com.br X V valero@lancejudicial.com.br X

Cco

Cc

leilão

0000949-50.1.pdf

1 MB

Processo Digital nº: 0000949-50.2019.8.26.0554 (controle nº 2015/000579)

Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Compra e Venda

Requerente: Maria Aparecida Cardoso

Requerido: Wellington Moreira Rocha e Monica Cubas Rocha

Boa tarde

Ao Ilmo Sr.

Pelo presente, expedido nos autos supramencionados, solicito a Vossa Senhoria as providencias que forem necessárias à realização do certame eletrônico, especialmente, a publicação de editais, a intimação do devedor (salvo se tiver advogado constituído nos autos), a intimação do senhorio direto, credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada CPC, art. 889 do CPC, dentre outras providências., conforme cópia da decisão que segue.

Att

Enviar Descartar Anexar Imagem Emojis Lápis ...

Enviar

Descartar



Rascunho salvo às 14:28

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0288/2021, foi disponibilizado na página 878/883 do Diário de Justiça Eletrônico em 22/06/2021. Considera-se a data de publicação em 23/06/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Mariana Matsueda Fagundes (OAB 420048/SP)
Sérgio Nascimento (OAB 193758/SP)
Sílvia Aparecida Nascimento (OAB 225526/SP)
Cícero Nobre Castello (OAB 71140/SP)
Renato Vidal de Lima (OAB 235460/SP)
Mateus Pereira Soares (OAB 60491/RS)
Edson Berwanger (OAB 57070/RS)
Fabiano Ferrari Lenci (OAB 192086/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1-) A desconsideração da personalidade jurídica requerida pela exequente (pg. 467/470) deverá observar o disposto nos artigos 133 e seguintes do CPC, incumbindo-lhe instruir com os documentos necessários que podem ser obtidos perante a JUCESP (endereço eletrônico: <https://www.jucesponline.sp.gov.br/>), inaugurando-se o respectivo incidente processual. 2-) Os executados rejeitaram a transferência da dívida do imóvel e dedução do valor do débito, além de pugnarem pela alienação por hasta pública (pg. 483/487). 3-) Considerando a constrição dos direitos da parte executada sobre o imóvel (pg. 204), bem ainda a locação firmada pelos executados (pg. 471/475) durante a tramitação deste procedimento, ordeno que o valor mensal da locação seja realizado, doravante, mediante depósito judicial vinculado nestes autos, intimando-se o locatário, servindo a presente de mandado. 4-) No mais, à vista da homologação (pg. 447/449), a ausência de efeito suspensivo ao recurso interposto (pg. 477/480) e a inércia da credora fiduciária (pg. 493), proceder-se-á na forma do art. 875 do CPC. Destarte, a realização da(s) hasta(s) pública(s) far-se-á por meio de leilão eletrônico, na forma estabelecida pelo art. 882, §§ 1º e 2º do CPC, e Provimento CSM nº 1625/2009. Para tanto, nomeio leiloeiro José Valero Santos Júnior matrícula JUCESP nº 809 contato@lancejudicial.com.br ou valero@lancejudicial.com.br telefones (11) 3522-9004 e (13) 3384-8000 (empresa LANCE JUDICIAL Lance Alienações Virtuais Ltda, CNPJ nº 23.341.409/0001-77, www.lancejudicial.com.br - contato@lancejudicial.com.br), regularmente cadastrado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo a proceder a realização de leilões/praças no formato eletrônico (NSCGJ, artigos 251 e 274, parágrafo único). Intime-se, preferencialmente por e-mail (valero@lancejudicial.com.br ou contato@lancejudicial.com.br), para que providencie o que for necessário à realização do certame eletrônico, especialmente, a publicação de editais, a intimação do devedor (salvo se tiver advogado constituído nos autos), a intimação do senhorio direto, credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada CPC, art. 889 do CPC, dentre outras providências. O procedimento do leilão eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deverá observar o disposto nos artigos 886 e 887 do Código de Processo Civil, bem como o Provimento CSM nº 1625/2009, que disciplina o leilão eletrônico tal como determinado pelo art. 882, do CPC. A intimação da parte executada das datas, locais e forma de realização do leilão / praça, quando não tiver advogado constituído nos autos, ficará a cargo do leiloeiro nomeado, que se incumbirá de fazê-lo, juntando aos autos, oportunamente, o comprovante da respectiva intimação. Caso a parte executada tenha advogado constituído nos autos, a intimação será efetivada pela Serventia Judicial, mediante publicação no DJE. O credor será cientificado através de seu advogado, mediante publicação no DJE, zelando a Serventia para que tal publicação seja efetivada em tempo hábil para a mencionada ciência. Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago pelo arrematante, mediante depósito judicial (NSCGJ, art. 267), para levantamento oportuno mediante apresentação prévia do formulário MLE, dispensado o arquivamento em classificar próprio (NSCGJ, art. 267, § 2º) No caso de pagamento ou acordo que venha por fim à execução antes da realização do certame eletrônico, fixo a comissão do leiloeiro em 1%, a fim de reembolsar as despesas gastas com a preparação da hasta, porém, desde que devidamente comprovadas. Int."

Santo André, 22 de junho de 2021.

GUSTAVO DUARTE
Escrevente Técnico Judiciário