

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PROMISSÃO, ESTADO DE SÃO PAULO.**

Processo nº. **1000970-59.2018.8.26.0484**

DAVID MESSIAS DA SILVA, brasileiro, casado, servidor público, portador da cédula de identidade R.G. nº. 8.269.594 SSP-SP, inscrito no CPF/MF nº. 710.108.318-87, residente e domiciliado na Rua José Chaves de Franca, nº. 12-025, VL AT Paraíso, na cidade de Bauru-SP; **ESTER MESSIAS DA SILVA GUILHEN**, brasileira, casada, comerciante, portadora da cédula de identidade R.G. nº. 12.929.617-8 SSP-SP, inscrita no CPF/MF nº. 056.050.669-43, residente e domiciliada na Avenida Londrina, nº. 272- fundos, na cidade de Nova Londrina-PR; e **NAIR MESSIAS TEIXEIRA DA SILVA**, brasileira, casada, do lar, portadora da cédula de identidade R.G. nº. 10.194.509-7 SSP-SP, inscrita no CPF/MF nº. 826.682.058-91, residente e domiciliada na Rua PNO José Morechi, nº. 61, na cidade de Maringá-PR, por seu advogado e procurador que a presente subscreve, com escritório profissional na Avenida Bandeirantes, nº. 325, Centro, nesta cidade e comarca de Promissão-SP, CEP 16.370-000, e como endereço eletrônico o e-mail: allissonh@adv.oabsp.org.br, vêm, com o habitual respeito e acatamento a presença de Vossa Excelência, REQUERER:-

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

em face de **MARIA MADALENA DA SILVA SANTOS**, brasileira, viúva, do lar, nascida no dia 27 de julho de 1.951, na cidade de Promissão, Estado de São Paulo, filha do Sr. Candido Messias da Silva e da Sra. Hermelinda Rodrigues da Silva, portadora da cédula de identidade RG nº. 27.138.238-7-SP e inscrita no CPF-MF nº. 271.596.678-40, residente e domiciliada à Av. Francisco Gimenes, nº. 123, centro, Promissão-SP, pelos fatos e fundamentos que passa a expor:

I. BREVE RESUMO DOS FATOS:-

A Exequente ajuizou Ação de Extinção de Condomínio c/c Cobrança de Aluguéis, a qual foi julgada parcialmente procedente por este r. Juízo, (Sentença em fls. 200/206). A r. Sentença transitou em julgado em 11/03/2022 (fls. 209), sem que houvesse o cumprimento espontâneo pela Executada de modo que se faz necessário iniciar a fase de cumprimento da sentença.

II. DO DIREITO:-

A decisão de primeiro grau, determinou que:-

Ante o exposto, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, **JULGOPARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos da inicial para:

a) decretar a extinção do condomínio relativo ao imóvel " 01 (uma) CASA DE TABOAS, coberta-com telhas e seu respectivo terreno, situada na Avenida Francisco Gimenes, nº. 123, nesta cidade e comarca de Promissão-SP", na proporção de 20% para cada autor e 40% para a requerida (somadas sua cota parte e da doação recebida), mediante alienação judicial, observadas as regras do artigo 730 do CPC;

b) arbitrar o valor do aluguel à razão de R\$950,00 (novecentos e cinquenta reais) por mês, cabendo à requerida pagar a cada autor R\$190,00 (cento e noventa reais) por mês, devidos a partir da data da citação, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP e juros de mora de 1%(um por cento) ao mês a partir do vencimento de cada período de 30 (trinta) dias, também desde a citação;

c) abater as benfeitorias realizadas pela requerida, sendo possível a compensação com os alugueres a serem recebidos, em valor a ser verificado em sede de liquidação da sentença, nos termos da fundamentação.

Em razão da sucumbência parcial, condeno autores e requerida ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios da parte contrária, na proporção de 40-60%, respectivamente, os quais fixo no patamar de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC. Suspensa, todavia, a exigibilidade da condenação por serem as partes beneficiárias da justiça gratuita (CPC, artigo 98, §3º).

Sentença registrada eletronicamente.

Publique-se. Intimem-se.

Promissão, 14 de fevereiro de 2022.

Deste modo, nos termos do **item "a"**, face a extinção do condomínio decretada, vem pleitear que o imóvel venha a ser alienado judicialmente nos termos do que dispõe o artigo 730 do CPC.

Salienta-se que a cobrança dos aluguéis (**item "b"** da r. Sentença) foi objeto de ação autônoma (Processo 0001448-45.2022.8.26.0484).

III. DOS PEDIDOS:-

Ante ao exposto, requer a Vossa Excelência:

- a) O início do cumprimento da sentença nos termos do que dispõe o Artigo 730 do CPC, observando-se o que dispõe os artigos 879 a 903 do CPC.
- b) Que a alienação do imóvel seja por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judicial;
- c) Seja deferida a gratuidade da Justiça aos Requerentes.

Termos em que
Pede e espera deferimento.

Promissão, 03 de abril de 2023.

ALLISSON HENRIQUE GUARIZO
OAB-SP 242-725

PROCURAÇÃO "AD JUDICIA" e "ET EXTRA" DECLARAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA.

Através do presente instrumento particular de mandato, **DAVID MESSIAS DA SILVA**, brasileiro, casado, servidor público, portador da cédula de identidade R.G. nº. 8.269.594 SSP-SP, inscrito no CPF/MF nº. 710.108.318-87, residente e domiciliado na Rua José Chaves de Franca, nº. 12-025, VL AT Paraíso, na cidade de Bauru-SP, nomeia e constitui como seus procuradores os advogados:

Dr. ALLISSON HENRIQUE GUARIZO, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil sob o nº. **242.725**, Secção do Estado de São Paulo, Subsecção de Promissão-SP e,

Dra. CAROLINE YURI LOUREIRO SAGAVA, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil sob o nº. **391.518**, Secção do Estado de São Paulo, Subsecção de Promissão-SP, ambos com escritório profissional situado na **Av. Bandeirantes, nº. 325, Centro, na cidade e comarca de Promissão-SP, CEP 16.370-000.**

Outorgando-lhe amplos poderes para o foro em geral, com cláusula "ad judicium", conforme estabelecido no artigo 103 do Código de Processo Civil, podendo propor a quem de direito as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, concedendo ainda poderes especiais para transigir, fazer acordo, firmar compromisso, receber e dar quitação, substabelecer com ou sem reservas de poderes, renunciar, desistir, reconhecer a procedência do pedido, recorrer a quaisquer instâncias e tribunais, podendo atuar em conjunto ou separadamente, dando tudo por bom, firme e valioso.

Promissão, 04 de DEZEMBRO de 2017.



DAVID MESSIAS DA SILVA

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		
MINISTERIO DAS CIDADES		
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO		
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITACAO		
NOME DAVID MESSIAS DA SILVA		
DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR / UF 8269594 SSP/SP		
CPF 710.108.318-87	DATA NASCIMENTO 07/07/1950	
FILIAÇÃO CANDIDO MESSIAS DA SILVA HERMELINDA RODRIGUES DA SILVA		
PERMISSÃO	ACC.	CAT. HAB.
		B
Nº REGISTRO 01090847546	VALIDADE 05/08/2019	1ª HABILITACAO 10/07/1978
OBSERVAÇÕES		
Assinatura do Portador Assinatura do Emissor		
LOCAL PRAIA GRANDE, SP	DATA EMISSAO 12/08/2016	
84178561409 SP823744540		
DETRAN-SP (SAO PAULO)		

DAVID MESSIAS DA SILVA
R JOSE CHAVES DE FRANCA 12-025
VL AT PARAISO
17055-020 BAURU SP

Nota Fiscal
Conta de Energia Elétrica
Nº. 000681960 série C Pág. 1 de 1
Data de Emissão 06/11/2017
Data de Apresentação 09/11/2017
Conta Contrato No 310034257353

Lote	Roteiro de leitura	Medidor	Cliente	Reservado ao fisco
03	BAUBU459-00000127	205314732	0704155134	97A2.E39C.B038.0767.14C8.E439.C5F5.0839

PREZADO (A) CLIENTE
Aneel determinou a aplicação de bandeira vermelha patamar 2 no valor de R\$ 5,00 a cada 100 kWh a partir de 01/11/2017.

DADOS DA UNIDADE CONSUMIDORA
DAVID MESSIAS DA SILVA
R JOSE CHAVES DE FRANCA, 12-025
VL AT PARAISO BAURU - SP
CPF:710.108.318-87
CLASSIFICAÇÃO: B1 Residencial - Bifásico 220 / 127 V

ATENDIMENTO CPFL	PN	SEU CÓDIGO	CONTA/MÊS	VENCIMENTO	TOTAL A PAGAR (R\$)
0800 0 10 10 10 www.cpfl.com.br	0704155134	4978226	NOV/2017	08/12/2017	85,50
Segunda Via					

DISCRIMINAÇÃO DA OPERAÇÃO - RESERVADO AO FISCO														
Cod.	Descrição da Operação	Mês	Quant.	Unid.	Tarifa com	Valor Total da	Base Cálculo	Aliq.	ICMS	Base Cálculo	PIS	COFINS	Bandeiras Tarifárias	
115	Nº 910250866162	Ref.	Faturada	Med.	Tributos	Operação	ICMS	ICMS		PIS/COFINS	0,91%	4,22%	(Dias)	
0605	Consumo Uso Sistema [KWh]-TUSD	NOV/17	154,000	kWh	0,18298702	28,18	28,18	12,00	3,38	28,18	0,26	1,19	Vermelha	
0601	Consumo Bandeira Verde - TE	NOV/17	154,000	kWh	0,30467533	46,92	46,92	12,00	5,63	46,92	0,43	1,98	27 Dias	
0601	Adicional de Bandeira Vermelha	NOV/17				7,00	7,00	12,00	0,84	7,00	0,06	0,30	Vermelha	
	Total Distribuidora					82,10							06 Dias	
DÉBITOS DE OUTROS SERVIÇOS														
0807	Contribuição Custeio IP-CIP	NOV/17				3,40								
TOTAL CONSOLIDADO						85,50	82,10		9,85	82,10	0,75	3,47		

HISTÓRICO DE CONSUMO				TARIFA ANEEL				EQUIPAMENTOS DE MEDIÇÃO / DATAS DE LEITURA						
	kWh	Dias		Consumo	TUSD	TE		Nº	Energia	Leitura	Leitura	Fator	Consumo	Taxa de Perda
2017 NOV	154	33		Consumo kWh	0,15168000	0,25249000		205314732	ATIVA	06/11/2017	04/10/2017	Multipl.	154	[%]
OUT	185	29												Próximo Mês
SET	145	32												06/12/2017
AGO	127	29												
JUL	129	31												
JUN	147	31												
MAI	168	31												
ABR	147	29												
MAR	181	31												
FEV	155	29												
JAN	199	30												
2016 DEZ	168	32												
NOV	159	30												

COMPOSIÇÃO FORNECIMENTO													
Energia R\$ 40,07													
Transmissão R\$ 5,14													
Distribuição R\$ 12,81													
Perdas R\$ 4,70													
Encargos R\$ 5,31													
Tributos R\$ 14,07													

INDICADORES DE CONTINUIDADE DE FORNECIMENTO DE ENERGIA													
BAURU 2-TERRA BRANCA													
	Padrão	Padrão	Padrão	Apurado	Período	Valor do EUSD							
	Mensal	Trimestral	Anual	Mensal	Apuração	[R\$]							
DIC	4,71	9,43	18,86	2,31	09/2017	21,99							
FIC	3,11	6,22	12,45	3,00									
DMIC	2,60			0,88									
DICRI	12,22			0,00									

INFORMAÇÕES SOBRE A FATURA													

AVISO IMPORTANTE													

Nota Fiscal
Conta de Energia Elétrica
000681960 Série C

CódDébAut-Banco
310034257353

Total a Pagar (R\$)
85,50

Data de Vencimento
08/12/2017

Essa conta poderá ser paga no credenciado mais perto de você. Confira a lista completa no site www.cpfl.com.br

MARCIA TEREZINHA
MARIA DE LOURDES
TEREZA CAMARGO DA SI
R D.9-66 - Estancia Balnearia Aguas
Av Jose Vicente Aiello Avenida, 16 17 - Pq das Nacoes
R Antonio Pereira Quadra, 43132 - VI Rocha

83650000002 855000403003 829153396033 100342573530

Autenticação Mecânica



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALLISSON HENRIQUE GUARIZO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2018 às 18:45, sob o número 10099023220033230484. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00009302-58.2018.8.26.0484 e código 1628199W.

PROCURAÇÃO “AD JUDICIA” e “ET EXTRA” DECLARAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA.

Através do presente instrumento particular de mandato, **ESTER MESSIAS DA SILVA GUILHEN**, brasileira, casada, comerciante, portadora da cédula de identidade R.G. nº. 12.929.617-8 SSP-PR, inscrita no CPF/MF nº. 056.050.669-43, residente e domiciliada na Avenida Londrina, nº. 272- fundos, na cidade de Nova Londrina-PR, nomeia e constitui como seus procuradores os advogados:

Dr. ALLISSON HENRIQUE GUARIZO, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil sob o nº. **242.725**, Secção do Estado de São Paulo, Subsecção de Promissão-SP e,

Dra. CAROLINE YURI LOUREIRO SAGAVA, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil sob o nº. **391.518**, Secção do Estado de São Paulo, Subsecção de Promissão-SP, ambos com escritório profissional situado na **Av. Bandeirantes, nº. 325, Centro, na cidade e comarca de Promissão-SP, CEP 16.370-000.**

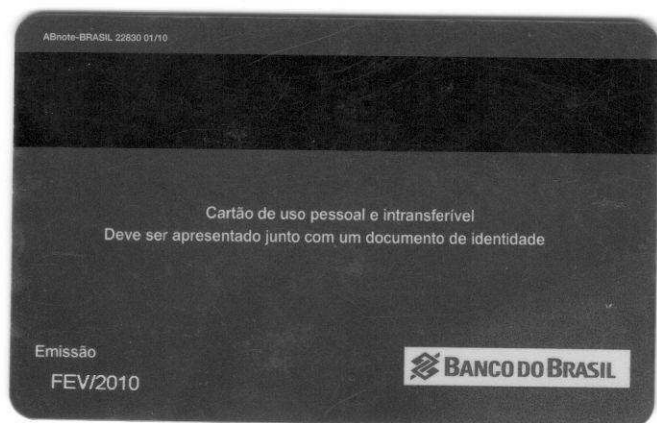
Outorgando-lhe amplos poderes para o foro em geral, com cláusula “ad judicium”, conforme estabelecido no artigo 103 do Código de Processo Civil, podendo propor a quem de direito as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, concedendo ainda poderes especiais para transigir, fazer acordo, firmar compromisso, receber e dar quitação, substabelecer com ou sem reservas de poderes, renunciar, desistir, reconhecer a procedência do pedido, recorrer a quaisquer instâncias e tribunais, podendo atuar em conjunto ou separadamente, dando tudo por bom, firme e valioso.

Promissão, 04 de DEZEMBRO de 2017.



ESTER MESSIAS DA SILVA GUILHEN





PROCURAÇÃO “AD JUDICIA” e “ET EXTRA” DECLARAÇÃO DE HIPOSSUFICIÊNCIA.

Através do presente instrumento particular de mandato, **NAIR MESSIAS TEIXEIRA DA SILVA**, brasileira, casada, do lar, portadora da cédula de identidade R.G. nº.10.194.509-7 SSP-SP, inscrita no CPF/MF nº. 826.682.058-91, residente e domiciliada na Rua PNO José Morechi, nº. 61, na cidade de Maringá-PR, nomeia e constitui como seus procuradores os advogados:

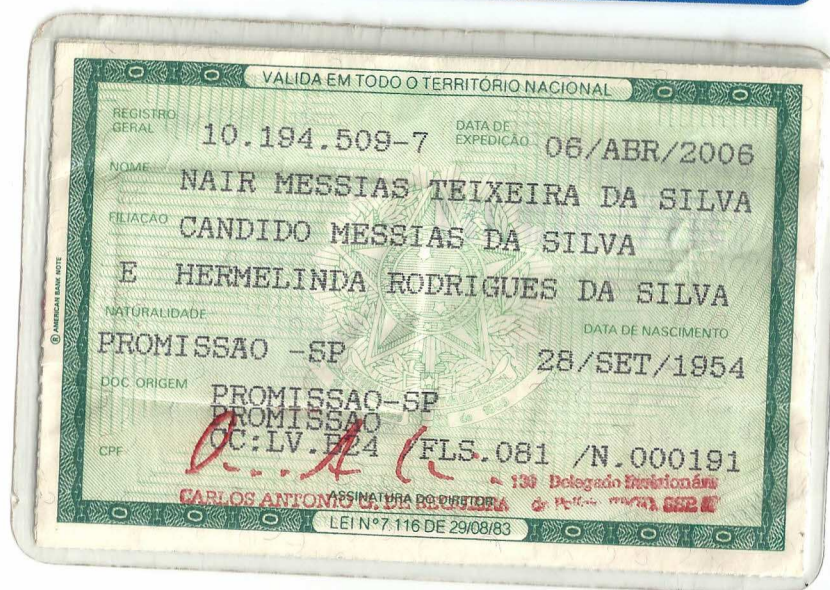
Dr. ALLISSON HENRIQUE GUARIZO, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil sob o nº. **242.725**, Seção do Estado de São Paulo, Subseção de Promissão-SP e,

Dra. CAROLINE YURI LOUREIRO SAGAVA, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil sob o nº. **391.518**, Seção do Estado de São Paulo, Subseção de Promissão-SP, ambos com escritório profissional situado na **Av. Bandeirantes, nº. 325, Centro, na cidade e comarca de Promissão-SP, CEP 16.370-000.**

Outorgando-lhe amplos poderes para o foro em geral, com cláusula “*ad judicium*”, conforme estabelecido no artigo 103 do Código de Processo Civil, podendo propor a quem de direito as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, concedendo ainda poderes especiais para transigir, fazer acordo, firmar compromisso, receber e dar quitação, substabelecer com ou sem reservas de poderes, renunciar, desistir, reconhecer a procedência do pedido, recorrer a quaisquer instâncias e tribunais, podendo atuar em conjunto ou separadamente, dando tudo por bom, firme e valioso.

Promissão, 04 de DEZEMBRO de 2017.


NAIR MESSIAS TEIXEIRA DA SILVA



PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: MARIA MADALENA DA SILVA SANTOS, brasileira, viúva, prendas do lar, portadora da cédula de identidade RG nº. 27.138.238-7-SP e inscrita no CPF-MF nº. 271.596.678-40, residente e domiciliada à Av. Francisco Gimenes, nº 123, centro, Promissão-SP, CEP: 16.300-000.

OUTORGADO: DR. JOSIAS GABRIEL NOGUEIRA PORTO, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB-SP sob nº 392.013, residente e domiciliado nesta cidade com endereço profissional na Rua Hector Legru, nº 202, Centro, cidade de Promissão/SP.

PODERES: pelo presente instrumento o outorgante confere ao outorgado amplos poderes para o foro em geral, com cláusula "ad-judicia et extra", em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito, as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda, poderes especiais para receber citação inicial, confessar, e conhecer a procedência do pedido, desistir, renunciar ao direito sobre que se funda a ação, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, podendo agir em Juízo ou fora dele, assim como substabelecer esta a outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, para agir em conjunto ou separadamente com o substabelecido.

Promissão, 12 de junho de 2018.

A handwritten signature in blue ink, reading 'Maria Madalena da Silva Santos', is written over a horizontal line.

MARIA MADALENA DA SILVA SANTOS

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA _____
VARA CÍVEL DA COMARCA DE PROMISSÃO, ESTADO DE SÃO PAULO.**

DAVID MESSIAS DA SILVA, brasileiro, casado, servidor público, portador da cédula de identidade R.G. nº. 8.269.594 SSP-SP, inscrito no CPF/MF nº. 710.108.318-87, residente e domiciliado na Rua José Chaves de Franca, nº. 12-025, VL AT Paraíso, na cidade de Bauru-SP; **ESTER MESSIAS DA SILVA GUILHEN**, brasileira, casada, comerciante, portadora da cédula de identidade R.G. nº. 12.929.617-8 SSP-SP, inscrita no CPF/MF nº. 056.050.669-43, residente e domiciliada na Avenida Londrina, nº. 272- fundos, na cidade de Nova Londrina-PR; e **NAIR MESSIAS TEIXEIRA DA SILVA**, brasileira, casada, do lar, portadora da cédula de identidade R.G. nº. 10.194.509-7 SSP-SP, inscrita no CPF/MF nº. 826.682.058-91, residente e domiciliada na Rua PNO José Morechi, nº. 61, na cidade de Maringá-PR, por seu advogado e procurador que a presente subscreve, mandato incluso, com escritório profissional na Avenida Bandeirantes, nº. 325, Centro, nesta cidade e comarca de Promissão-SP, CEP 16.370-000, e como endereço eletrônico o e-mail:- allissonh@adv.oabsp.org.br, vêm, com o habitual respeito à presença de Vossa Excelência, propor a presente:

AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO
c.c.
COBRANÇA DE ALUGUÉIS

Em desfavor de: **MARIA MADALENA DA SILVA SANTOS**, brasileira, viúva, do lar, nascida no dia 27 de julho de 1.951, na cidade de Promissão, Estado de São Paulo, filha do Sr. Candido Messias da Silva e da Sra. Hermelinda Rodrigues da Silva, portadora da cédula de identidade RG nº. 27.138.238-7-SP e inscrita no CPF-MF nº. 271.596.678-40, residente e domiciliada à Av. Francisco Gimenes, nº. 123, centro, Promissão-SP.

i. DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA:-

Requerem os Autores que lhes seja deferido os benefícios da Assistência Judiciária Gratuita, tendo em vista não poderem arcar com o ônus financeiro decorrente da presente demanda judicial, sem que com isso possa afetar o próprio sustento e o de seus familiares, bem como, nomeie o causídico indicado, conforme declaração, procuração e provisão que se junta nesta oportunidade.

ii. DOS FATOS:-

Em 08 de maio de 2015, mediante Escritura Pública foi realizado o Inventário e Partilha, dos bens deixados pelos falecidos CANDIDO MESSIAS DA SILVA (falecido em 31/07/2014) e HERMELINDA RODRIGUES DA SILVA (falecida em 14/06/2005), conforme se verifica em anexo.

O bem deixado pelo casal é consistente de um bem imóvel, sendo 01 (uma) CASA DE TABOAS, coberta-com telhas e seu respectivo terreno, situada na Avenida Francisco Gimenes, nº. 123, nesta cidade e comarca de Promissão-SP, medindo e confrontando-se da seguinte forma: 10,00 metros de frente para a Avenida Francisco Gimenes; quem do imóvel olha para a rua, do lado direito, em 30,00 metros, confrontando-se com a Rua Campos Sales; do lado esquerdo com o prédio nº. 133 da citada Avenida Francisco Gimenes; e nos fundos, em 10,00 metros, confrontando-se com o prédio nº 400, da Rua Campos Sales, perfazendo, uma área de 300,00 metros quadrados.

Imóvel devidamente Transcrito no CRI local sob o nº. 3.699, às fls. 176 do livro 3 - C, com valor venal do exercício de 2015 no importe de R\$ 15.929,01 (quinze mil novecentos e vinte e nove reais e um centavo).

A Requerida reside no imóvel desde antes do falecimento dos pais, porém, após a realização do inventário, ficou acertado em comum acordo que o imóvel seria vendido e cada herdeiro receberia sua cota parte.

Porém, os Requeridos não querem sair ou deixar vender o respectivo imóvel.

Como se nota pela documentação em anexo, são 05 (cinco) os herdeiros do imóvel (i.DAVID MESSIAS DA SILVA; ii. ESTER MESSIAS DA SILVA GUILHEN; iii. NAIR MESSIAS TEIXEIRA DA SILVA; iv. MARIA MADALENA DA SILVA SANTOS; e v. MARTA RODRIGUES DA SILVA), mas apenas 03 (três) querem a efetivação da venda do mesmo, no caso, os Requerentes. Uma recusa-se a sair do imóvel para que o mesmo seja vendido e a irmã *Marta Rodrigues da Silva*, preferiu não se envolver.

A Requerida, além de residir no imóvel, não paga nenhuma quantia para os Requerentes a título de uso do mesmo. Feito uma pesquisa verbal na cidade, apurou-se que o valor do aluguel do imóvel é de aproximadamente R\$ 500,00 (quinhentos reais), deste modo, a Requerida, deve aos Requerentes até a data de hoje, 34 (trinta e quatro) meses de aluguel (calculado até março/2018), o que daria R\$ 3.400,00 (três mil e quatrocentos reais) para cada um dos Requerentes, totalizando o importe de R\$ 10.200,00 (dez mil e duzentos reais) atualmente, o que se pleiteia nesta ocasião.

iii. DO DIREITO:-

Segundo o ordenamento jurídico vigente, qualquer dos condôminos pode promover a ação de divisão, obrigando os outros a partilhar o imóvel, mormente porque a indivisão deve sempre ser temporária, dado o caráter de exclusividade do direito de propriedade (CF/88, art. 5º inc. XXII), e também porque o uso comum da coisa gera conflitos entre os coproprietários, inviabilizando o cumprimento da sua função social (inc. XXIII), inclusive de forma plena.

Sobre o tema, preleciona CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA:

"A comunhão não é a modalidade natural da propriedade. É um estado anormal (Clóvis Beviláqua), muito frequentemente gerador de rixas e desavenças, e fomentador de discórdias e litígios. Por isto mesmo, considera-se um estado transitório, destinado a cessar a todo tempo. A propósito, vige então a ideia central que reconhece aos condôminos o direito de lhe pôr termo... é lícito aos condôminos acordarem em que a coisa fique indivisa. Guardada essa ressalva, pode qualquer condômino a todo tempo exigir a divisão da coisa comum (código civil, art. 629)."

Ademais, preceitua o Código Civil que o estado de indivisão pode permanecer por período de até 05 anos, podendo ser prorrogado (art. 1.320, §§ 1º e 2º), entretanto, nenhuma ressalva foi pactuada entre os condôminos.

À luz dos dispositivos legais dispostos no Código Civil Brasileiro, em seu art. 1.322 e, em especial, no art. 1.117, inciso I, da Cartula Processual, verifica-se, indubitavelmente, a possibilidade jurídica de o condômino requerer, a qualquer tempo, a divisão da coisa comum, com a consequente alienação judicial do bem, quando, por circunstância de fato ou por desacordo, não for possíveis o uso e gozo em conjunto do imóvel indivisível, sendo que a pretensão de extinguir essa copropriedade direito pode ser exercida a qualquer tempo, e por qualquer dos condôminos, a fim de se repartir o produto na proporção de cada litigante.

Este entendimento está em conformidade com a jurisprudência unânime de nossos tribunais:

Apelação Cível Nº 70016574402

Relator: Mário Rocha Lopes Filho

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

Sendo assim, é direito dos Requerentes parte do imóvel que lhe foi conquistada através da herança deixada pelos genitores, onde apenas terá como usufruí-la com a extinção do condomínio com sua respectiva venda.

iv. DOS PEDIDOS

Isto posto, requerem os Autores que se digne Vossa Excelência:

- a)** Determinar a citação dos Réus, com os benefícios do artigo 212, § 2, do Código de Processo Civil, para que, querendo, apresente sua defesa no prazo de quinze dias, sob pena de entenderem-se verdadeiros os fatos alegados, conforme artigo 344 do Código de Processo Civil;
- b)** A condenação dos réus a pagarem a título de aluguel por terem usufruído o imóvel sem reembolsar o autor, no valor atual de **R\$ 10.200,00** (dez mil e duzentos reais), devendo ser atualizado no ato do pagamento, com os “alugueres” que se vencerem até a data do efetivo pagamento, além de juros e correção de mora;
- c)** Pede-se, assim, que ao final seja **julgada totalmente procedente** a demanda com a consequente **EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO**, através da alienação judicial dos imóveis acima referidos, pois para isso existe amparo legal, doutrinário e jurisprudencial;
- d)** Determinar a realização de avaliação do bem e, após, seja o mesmo vendido, via particular ou hasta pública, onde cada herdeiro receba a **cota respectiva de 20,00%**.
- e)** Os benefícios da assistência judiciária gratuita, com base na Lei n.º 1.060/50, uma vez que o autor é juridicamente pobre, nos termos dos documentos anexo;
- f)** Com a procedência do presente pedido, seja condenando o Requerido ao ônus das custas e demais despesas processuais e honorários advocatícios à ordem de 20% (vinte por cento) do valor da causa.

Por fim, protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, particularmente testemunhais, documentais e em especial o pericial.

Dá-se à causa o valor de R\$ 15.929,01 (quinze mil novecentos e vinte e nove reais e um centavo).

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Promissão, 06 de abril de 2018.

ALLISSON HENRIQUE GUARIZO
OAB/SP Nº 242-725



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PROMISSÃO
FORO DE PROMISSÃO
1ª VARA JUDICIAL
AV. RIO GRANDE, 730, Promissao - SP - CEP 16370-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000970-59.2018.8.26.0484**
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Condomínio**
Requerente: **David Messias da Silva e outros**
Requerido: **Maria Madalena da Silva Santos**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MOEMA MOREIRA PONCE LACERDA**

Vistos.

Trata-se de *ação de extinção de condomínio c/c e cobrança de aluguéis*, proposta por DAVID MESSIAS DA SILVA, ÉSTER MESSIAS DA SILVA GUILHEN e NAIR MESSIAS TEIXEIRA DA SILVA contra MARIA MADALENA DA SILVA SANTOS, já qualificados.

Na inicial, os autores afirmam serem herdeiros, juntamente com a requerida, e, portanto, co-proprietários do imóvel 01 (uma) CASA DE TABOAS, coberta-com telhas e seu respectivo terreno, situada na Avenida Francisco Gimenes, nº. 123, nesta cidade e comarca de Promissão-SP, em decorrência do falecimento dos genitores. Sustenta que a requerida, desde antes do falecimentos dos genitores, reside no imóvel e, após a realização do inventário, ficou acertado que o imóvel seria vendido e cada herdeiro ficaria com sua cota-parte. Todavia, a requerida se recusa a sair do imóvel e a outra irmã das partes, Sra. Marta, preferiu não se envolver. Desse modo, pretendem a extinção do condomínio, com a alienação judicial do bem comum, com a fixação de alugueres a seu favor, uma vez que a requerida usufrui exclusivamente do referido bem.

Concedidos os benefícios da justiça gratuita aos autores (fl. 40).

A requerida contesta (fls. 44/49) e preliminarmente sustenta a necessária inclusão da outra herdeira, Sra. Marta, e a impossibilidade jurídica do pedido. No mérito, aduz inexistir condomínio entre as partes, porque não existe mais no local uma casa de taboas, mas uma construção de alvenaria arcada exclusivamente pela requerida e seu esposo. Com isso, anexou a parte construída ao que já antes existia, administrando de forma exclusiva. Ainda, impugna os valores dos alugueres, ressaltando os gastos realizados com impostos e em benfeitorias. Requer que os pedidos sejam julgados improcedentes ou parcialmente procedentes, com a exclusão da área adquirida pela requerida (200m² construídos). Juntou documentos às fls. 50/64.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PROMISSÃO

FORO DE PROMISSÃO

1ª VARA JUDICIAL

AV. RIO GRANDE, 730, Promissao - SP - CEP 16370-000

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

Concedidos os benefícios da justiça gratuita à requerida (fl. 65).

Réplica às fls. 67/68.

O feito foi saneado, afastando as preliminares de inclusão no polo passivo e de impossibilidade jurídica do pedido. Ainda, foi deferida a prova pericial (fls. 76/77).

Laudo pericial juntado às fls. 107/168, com manifestação da requerida às fls. 172/173. Esclarecimentos do perito às fls. 181/185, com manifestação das partes às fls. 188/190 e fl. 191.

Alegações finais às fls. 194/195 e 196/199.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Inexistindo questões preliminares e/ou prejudiciais capazes de inviabilizar a análise do mérito da causa, ou mesmo nulidades que possam macular os atos e os processos como um todo, diante do saneamento do feito já realizado, as questões trazidas a juízo merecem um provimento jurisdicional de cunho material.

Não há dúvida que os autores e a requerida são condôminos do imóvel, objeto da lide, em decorrência da condição de herdeiros. Assim, com a morte dos genitores das partes, foi a posse do bem transmitida a todos os seus sucessores, dentre os quais a parte autora e os requeridos, independentemente de inventário ou qualquer manifestação dos herdeiros.

Também é incontroverso o fato de que a utilização do imóvel é feita pela ré de forma exclusiva, como ela bem aponta em sua contestação.

A lei faculta ao condômino a possibilidade de, a todo tempo, requerer a extinção do condomínio, com a determinação de venda do imóvel, se o caso, judicial, nos termos do artigo 1.320 do Código Civil de 2002: "*a todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão*".

Trata-se, portanto, de direito potestativo do condômino exigir a extinção do condomínio sobre coisa indivisível.

“APELAÇÃO EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO Insurgência em face da sentença que julgou procedente o pedido, determinando a alienação judicial Imóvel que não suporta divisão cômoda, a justificar a alienação judicial, com direito de preferência aos condôminos Cerceamento de defesa.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PROMISSÃO
FORO DE PROMISSÃO
1ª VARA JUDICIAL
AV. RIO GRANDE, 730, Promissao - SP - CEP 16370-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Inocorrência Direito potestativo dos condôminos que não são obrigados a permanecer eternamente vinculados à coisa indivisa, dispensando a produção de outras provas Inteligência do artigo 1.322 do Código Civil - Alegação de carência de ação por ilegitimidade ativa "ad causam" ante a venda por parte dos autores das cotas para a ré. Preliminar bem afastada, ante a falta de prova de quitação, incabível em sede do procedimento de jurisdição voluntária, que demanda ação própria - Sentença mantida. Recurso improvido". (TJSP; Apelação Cível 1000061-36.2017.8.26.0586; Relator (a): Rezende Silveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Roque - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/09/2020; Data de Registro: 09/09/2020)

Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, é possível a adjudicação a um só dos consortes, ou alienação e repartição do valor apurado, *in verbis*: “Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior”.

Logo, é possível a extinção do condomínio de um bem indivisível quando assim desejar um dos condôminos. Registro que embora a requerida, em contestação, manifeste sobre a possibilidade de adjudicação, não traz nenhuma proposta efetiva, demonstrando ser a lide resistida. Ademais, não há nenhum empecilho às partes acordarem com a adjudicação em momento posterior.

No caso, não há acordo entre as partes quanto à alienação do bem, razão pela qual a alienação judicial é necessária. No que diz respeito às despesas com a venda judicial, sendo a coisa comum, os encargos e despesas também deverão ser repartidos, igualmente, conforme disposição dos artigos 88 e 89 do Código de Processo Civil.

No tocante ao arbitramento de aluguéis a favor do condômino que não exerceu qualquer dos poderes inerentes à propriedade, impende observar que a condição de proprietário atribui a cada condômino o direito aos frutos da coisa comum. Nos termos dos arts. 1.139 e 1.326



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PROMISSÃO

FORO DE PROMISSÃO

1ª VARA JUDICIAL

AV. RIO GRANDE, 730, Promissao - SP - CEP 16370-000

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

do Código Civil, cada condômino responde aos outros pelos frutos civis que percebeu da coisa comum e, não havendo estipulação diversa, os frutos serão partilhados na proporção dos respectivos quinhões.

Portanto, o condômino que percebe frutos civis da coisa comum tem a obrigação legal de pagar aos demais co-proprietários os frutos a que fazem jus, na proporção de seus respectivos quinhões. Como se sabe, não só o contrato, como também a lei é fonte de obrigações. A obrigação do condômino resulta da lei, por isso independe de qualquer acordo entre as partes.

O entendimento pacificado na doutrina e no âmbito jurisprudencial é no sentido de que os imóveis comuns, quando ocupados apenas por um dos condôminos, este deve remunerar os demais pelo uso exclusivo, salvo quando, autorizado, expressa ou verbalmente, reside graciosamente em contrato tácito de comodato.

Não é o caso dos autos, uma vez que não há demonstração de que a requerida ali permaneceu com autorização dos demais herdeiros. Aliás, nota-se pelo Contrato de Doação juntado às fls. 63/64 que um dos herdeiros, Srs. Marta Rodrigues da Silva doou sua parte do imóvel à requerente, em 04 de maio de 2018, o que reforça a existência de condomínio entre as partes, tanto que uma das cotas foi doada à requerida, bem como a inexistência de permissão pelos demais herdeiros.

Desse modo, o condômino que ocupa a propriedade não pode excluir o direito de domínio e percepção de frutos dos demais. Anuir a tal situação seria permitir o enriquecimento ilícito de uma das partes dessa relação jurídica em detrimento à outra. Neste sentido, a relação de direito material autoriza considerar que a ocupação do prédio comum, em sua integralidade, por apenas um dos seus condôminos, enseja o pagamento ao outro do valor correspondente à renda presumível que a locação proporcionaria.

Dessa forma, passo ao arbitramento do valor do aluguel com base nos documentos que instruem os autos.

De início, esclareço que, quanto ao termo inicial da obrigação de pagar aluguel ao autor, deve ser o da data da citação (e não desde a realização do inventário). Neste sentido, é a jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo:

"Extinção de condomínio c/c alienação judicial. Indenização na forma de aluguéis que tem seu marco inicial com a citação (artigo


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PROMISSÃO
FORO DE PROMISSÃO
1ª VARA JUDICIAL
AV. RIO GRANDE, 730, Promissao - SP - CEP 16370-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

240 do CPC). Jurisprudência desta C. Câmara e do STJ. Efeito material que deve ser observado a partir da citação de cada um dos integrantes do polo passivo. Pedidos formulados contra o Réu Roberto julgados improcedentes, por ter ele efetivado doação de seus direitos sobre o bem, em sede de ação de divórcio. Doação, contudo, não levada ao registro imobiliário. Princípio da causalidade que leva à inversão da imposição do ônus da sucumbência imposta à Autora, em relação a esse Réu. Recurso provido". (TJSP; Apelação Cível 1035846-49.2015.8.26.0224; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/11/2021; Data de Registro: 26/11/2021)

Portanto, irrelevante a mudança de mercado desde o inventário (março de 2015), porquanto os alugueres seriam devidos com base no cenário analisado pela perita, a qual entendeu corresponder a R\$650,00 referente à residência e R\$300,00 a parte comercial, totalizando, portanto R\$950,00 (FL. 183).

Desse modo, cabe à ré o pagamento de 20% desse valor a cada autor por mês, ou seja, R\$190,00 (cento e noventa reais), considerando a quota parte de cada, a contar da citação, até a extinção efetiva do condomínio.

Nesse ponto, registro que é possível ao juiz deferir valor diferente daquele requerido na inicial. A propósito:

RENOVATÓRIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO – VALOR APURADO POR PERÍCIA JUDICIAL SUPERIOR AO SUGERIDO PELO LOCADOR NA CONTESTAÇÃO – PREVALECIMENTO DO VALOR FIXADO PELA PERÍCIA – CABIMENTO – FATO QUE NÃO CONFIGURA JULGAMENTO ULTRA PETITA As quantias sugeridas pelas partes em sede de renovatória ou de revisão de aluguel são meramente estimativas, a depender de laudo pericial e da fixação pelo juiz, o que afasta eventual configuração de julgamento ultra petita em caso estabelecimento de valor superior ao postulado pelo locador.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PROMISSÃO
FORO DE PROMISSÃO
1ª VARA JUDICIAL
AV. RIO GRANDE, 730, Promissao - SP - CEP 16370-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

devendo prevalecer o valor que se mostre mais equivalente ao preço de mercado. RECURSO PROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1052561-19.2016.8.26.0100; Relator (a): Andrade Neto; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2020; Data de Registro: 10/02/2020)

Por outro lado, também é cabível a indenização pelas benfeitorias realizadas pela requerida.

De acordo com trabalho técnico, foram adicionadas ao imóvel benfeitorias que valorizaram o bem, tal como descrito na contestação. De acordo com laudo pericial, as benfeitorias aplicadas sobre o imóvel importaram em valorização do bem de R\$126,655,54 (fl. 115).

De acordo com contestação, tais benfeitorias foram efetivadas exclusivamente pela requerida, com a ajuda de seu genitor.

De fato a prova documental trazida com a defesa revela que a requerida reside no imóvel há muitos anos e não houve controvérsia entre as partes de que as benfeitorias foram implantadas no imóvel exclusivamente por ela.

Os autores limitaram-se em réplica a argumentar sobre a existência de condomínio. E, de fato, a construção de benfeitorias no terreno não afasta a existência da co-propriedade pelos herdeiros.

Ainda, o laudo pericial de fls. 107/168 atesta que a antiga edificação foi substituída por outra e realizada pela ré, com ajuda de seu genitor (50% das despesas para cada). Assim, possível o acolhimento do pedido indenização pelas benfeitorias realizadas pela ré, sob pena de assim não fazendo haver locupletamento ilícito dos demais herdeiros quanto às melhorias aplicadas por apenas um deles.

Note-se, por oportuno, que o valor a ser partilhado entre os herdeiros não deve se ater somente ao terreno. Isso porque não há dúvidas de que antes, no imóvel, havia edificação (casa de taboas), a qual não foi avaliada no laudo pericial por inexistir elementos para tanto (fl. 184). Por isso, o valor da indenização deve se ater apenas à diferença, haja vista que os herdeiros fazem jus à partilha do imóvel em sua forma integral (terreno e antiga edificação), o que deve ser objeto de


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PROMISSÃO
FORO DE PROMISSÃO
1ª VARA JUDICIAL
AV. RIO GRANDE, 730, Promissao - SP - CEP 16370-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

liquidação de sentença.

Por fim, em relação aos gastos com o imóvel (impostos e outras obrigações de natureza *propter rem*), é certo que, diante do uso exclusivo do imóvel pela requerida, não há que serem partilhados por todos os herdeiros. Isto é, cabe à requerida, de fato, as despesas do imóvel enquanto perdurar seu uso exclusivo.

Ante o exposto, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos da inicial para: a) decretar a extinção do condomínio relativo ao imóvel " 01 (uma) CASA DE TABOAS, coberta-com telhas e seu respectivo terreno, situada na Avenida Francisco Gimenes, nº. 123, nesta cidade e comarca de Promissão-SP", na proporção de 20% para cada autor e 40% para a requerida (somadas sua cota parte e da doação recebida), mediante alienação judicial, observadas as regras do artigo 730 do CPC; b) arbitrar o valor do aluguel à razão de R\$950,00 (novecentos e cinquenta reais) por mês, cabendo à requerida pagar a cada autor R\$190,00 (cento e noventa reais) por mês, devidos a partir da data da citação, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir do vencimento de cada período de 30 (trinta) dias, também desde a citação; c) abater as benfeitorias realizadas pela requerida, sendo possível a compensação com os alugueres a serem recebidos, em valor a ser verificado em sede de liquidação da sentença, nos termos da fundamentação.

Em razão da sucumbência parcial, condeno autores e requerida ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios da parte contrária, na proporção de 40-60%, respectivamente, os quais fixo no patamar de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC. Suspensa, todavia, a exigibilidade da condenação por serem as partes beneficiárias da justiça gratuita (CPC, artigo 98, §3º).

Sentença registrada eletronicamente. Publique-se. Intimem-se.

Promissao, 14 de fevereiro de 2022.

**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 PROMISSÃO
FORO DE PROMISSÃO
1ª VARA JUDICIAL

Av. Rio Grande, 730, ., Centro - CEP 16370-000, Fone: (14) 3541-1000,
 Promissao-SP - E-mail: promissao1@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo Digital	0000352-58.2023.8.26.0484
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Condomínio
Exeqüente:	David Messias da Silva e outros
Executado:	MARIA MADALENA DA SILVA SANTOS , brasileira, viúva, RG 27.138.238-7, CPF 271.596.678-40, pai Cândido Messias da Silva, mãe Hermelinda Rodrigues da Silva, Nascido/Nascida 27/07/1951, natural de Promissao - SP, Av. Francisco Gimenés, 123, Centro, CEP 16370-000, Promissao - SP

Vistos.

Estendo às partes os benefícios da justiça gratuita, que foi concedida no feito principal.

Intime-se a parte executada para informar se existe a possibilidade de realização de alienação particular (em comum acordo entre as partes) do imóvel, nos termos do artigo 879, I, do Código de Processo Civil ou se tem proposta para adquirir a parte ideal pertencente à parte exequente no imóvel objeto da partilha levada a efeito nos autos da ação de EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C COBRANÇA DE ALUGÉIS, sob nº 1000970-59.2018.8.26.0484, que teve tramitação nesta 1ª Vara Cível, **no prazo de 15 (quinze) dias**.

Passado o prazo sem manifestação da executada, dar-se-á início à alienação mediante leiloeiro/corretor de imóveis

Sem prejuízo, para avaliação do imóvel que se pretende alienar, nomeio o Sr. Roberto Gradella Ferreira Pinto, independentemente de compromisso.

Requisitem-se seus honorários junto à DPE/SP, considerando-se que as partes são beneficiárias da justiça gratuita.

Faculto às partes a formulação de quesitos e a indicação de assistentes técnicos no prazo de 15 dias.

Intimem-se.

Promissao, 30 de maio de 2023.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0434/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Allisson Henrique Guarizo (OAB 242725/SP)	D.J.E
Josias Gabriel Nogueira Porto (OAB 392013/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Estendo às partes os benefícios da justiça gratuita, que foi concedida no feito principal. Intime-se a parte executada para informar se existe a possibilidade de realização de alienação particular (em comum acordo entre as partes) do imóvel, nos termos do artigo 879, I, do Código de Processo Civil ou se tem proposta para adquirir a parte ideal pertencente à parte exequente no imóvel objeto da partilha levada a efeito nos autos da ação de EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C COBRANÇA DE ALUGÉIS, sob nº 1000970-59.2018.8.26.0484, que teve tramitação nesta 1ª Vara Cível, no prazo de 15 (quinze) dias. Passado o prazo sem manifestação da executada, dar-se-á início à alienação mediante leiloeiro/corretor de imóveis Sem prejuízo, para avaliação do imóvel que se pretende alienar, nomeio o Sr. Roberto Gradella Ferreira Pinto, independentemente de compromisso. Requiram-se seus honorários junto à DPE/SP, considerando-se que as partes são beneficiárias da justiça gratuita. Faculto às partes a formulação de quesitos e a indicação de assistentes técnicos no prazo de 15 dias. Intimem-se."

Promissao, 31 de maio de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0434/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 01/06/2023. Considera-se a data de publicação em 02/06/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Allisson Henrique Guarizo (OAB 242725/SP)
Josias Gabriel Nogueira Porto (OAB 392013/SP)

Teor do ato: "Vistos. Estendo às partes os benefícios da justiça gratuita, que foi concedida no feito principal. Intime-se a parte executada para informar se existe a possibilidade de realização de alienação particular (em comum acordo entre as partes) do imóvel, nos termos do artigo 879, I, do Código de Processo Civil ou se tem proposta para adquirir a parte ideal pertencente à parte exequente no imóvel objeto da partilha levada a efeito nos autos da ação de EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C COBRANÇA DE ALUGÉIS, sob nº 1000970-59.2018.8.26.0484, que teve tramitação nesta 1ª Vara Cível, no prazo de 15 (quinze) dias. Passado o prazo sem manifestação da executada, dar-se-á início à alienação mediante leiloeiro/corretor de imóveis Sem prejuízo, para avaliação do imóvel que se pretende alienar, nomeio o Sr. Roberto Gradella Ferreira Pinto, independentemente de compromisso. Requiram-se seus honorários junto à DPE/SP, considerando-se que as partes são beneficiárias da justiça gratuita. Faculto às partes a formulação de quesitos e a indicação de assistentes técnicos no prazo de 15 dias. Intimem-se."

Promissão, 1 de junho de 2023.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PROMISSÃO
FORO DE PROMISSÃO
1ª VARA JUDICIAL
 AV. RIO GRANDE, 730, Promissao-SP - CEP 16370-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

MANDADO – FOLHA DE ROSTO- Processo Digital

Processo Digital nº: **0000352-58.2023.8.26.0484**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente **David Messias da Silva e outros**
 Executado **Maria Madalena da Silva Santos**
 Nº do Mandado: **484.2023/003889-3**

Justiça Gratuita

Mandado expedido em relação ao (a):

Executado: MARIA MADALENA DA SILVA SANTOS, Brasileira, Viúva, RG 27.138.238-7, CPF 271.596.678-40, pai Cândido Messias da Silva, mãe Hermelinda Rodrigues da Silva, Nascido/Nascida em 27/07/1951, natural de Promissao - SP , com endereço à Av. Francisco Gimenes, 123, Centro, CEP 16370-000, Promissao - SP

Nome do(a) Juiz(a) de Direito: **MARIANE CRISTINA MASKE DE FARIA CABRAL**

ADVERTÊNCIA: 1. PROCESSO DIGITAL: A íntegra do processo (petição inicial, documentos e decisões) poderá ser visualizada na internet, sendo considerada vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006) que desobriga a anexação. Para visualização, acesse o site www.tjsp.jus.br, informe o número do processo e a senha **Senha de acesso da pessoa selecionada**. Petições, procurações, defesas etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. **2. PROCESSO FÍSICO:** A senha do processo possibilita a visualização das peças produzidas na Unidade Judicial.

Promissao, 23 de junho de 2023.

48420230038893


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PROMISSÃO-FORO DE PROMISSÃO
1ª VARA JUDICIAL
Av. Rio Grande, 730, ., Centro - CEP 16370-000, Fone: (14) 3541-1000,
Promissao-SP - E-mail: promissao1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
OFÍCIO

Processo Digital nº: **0000352-58.2023.8.26.0484**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **David Messias da Silva e outros**
 Executado: **Maria Madalena da Silva Santos**
 (FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

Justiça Gratuita

Promissao, 23 de junho de 2023.

Prezado(a) Senhor(a),

Pelo presente, solicito a Vossa Senhoria providências para custeio pelo Fundo de Assistência Judiciária, conforme planilha abaixo:

Nº do Processo: 0000352-58.2023.8.26.0484	
Nome da Ação: Cumprimento de sentença	Carta Precatória: (X) não () sim
Deprecante:	
Tipo e natureza da perícia: Engenharia Civil Comarca e Vara: Comarca de Promissão, 1ª Vara Judicial Endereço: Av. Rio Grande, 730, ., Centro - CEP 16370-000, Fone: (14) 3541-1000, Promissao-SP - E-mail: promissao1@tjsp.jus.br CNPJ: 51.174.001/0001-93 (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo) Autor: David Messias da Silva e outros CPF: 710.108.318-87 Réu: Maria Madalena da Silva Santos CPF: 271.596.678-40 () Atua Defensor Público () Atua Advogado conveniado (X) Atua Advogado particular () Perícia já executada () 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 *%. Réu *% (art. 95 do CPC) Honorários Periciais Definitivos: (X) sim () não Valor da causa: R\$ 15.929,01 Ação coletiva/litisconsórcio ativo e/ou passivo: () sim (X) não Nome do perito: Roberto Gradella Ferreira Pinto RG: 10385696 CPF: 040.634.128-14 Endereço residencial completo com CEP: Rua Dr. Uetsuka, 389, Centro - CEP 16370-000, Promissao-SP Número de inscrição no INSS: 11112430150	

0000352-58.2023.8.26.0484


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PROMISSÃO-FORO DE PROMISSÃO
1ª VARA JUDICIAL
Av. Rio Grande, 730, ., Centro - CEP 16370-000, Fone: (14) 3541-1000,
Promissao-SP - E-mail: promissao1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Ou Número do PIS: 123.727.784-81		
Número de inscrição no CCM - Cadastro de Contribuinte Mobiliário: 1.917		
Data de nascimento: 17/08/1959		Estado Civil: casado
Telefone: (14) 3541-1226		E-mail: robertogradella@gmail.com
Banco do Brasil S/A: CNPJ/MF nº 000.000.0000/0001-91		
Agência nº: 6597-8	Conta Corrente nº: 010010403-5	Nome do Perito: Roberto Gradella Ferreira Pinto

Atenciosamente.

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). MARIANE CRISTINA MASKE DE FARIA CABRAL**

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

Ao(À) Exmo(a). Sr(a).

Defensor(a) Público(a) Chefe da Coordenadoria Regional da

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Nicolau Assis, nº 6-41 – Jardim Panorama – CEP 17060-250

Bauru/SP

E-mail: unidade.bauru@defensoria.sp.def.br

Encaminha Ofício Processo Digital 0000352-58.2023.8.26.0484

LIANA ELIZABETH PESQUERO DE MEDEIROS <lianam@tjsp.jus.br>

Ter, 27/06/2023 10:17

Para:unidade.bauru@defensoria.sp.def.br <unidade.bauru@defensoria.sp.def.br>

1 anexos (160 KB)

352-58.pdf;

Prezados,

Segue ofício para providências cabíveis.

Processo Digital 0000352-58.2023.8.26.0484

Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Condomínio

Exeqüente: David Messias da Silva e outros

Executado: MARIA MADALENA DA SILVA SANTOS, brasileira, viúva, RG 27.138.238-7, CPF 271.596.678-40, pai Cândido Messias da Silva, mãe Hermelinda Rodrigues da Silva, Nascido/Nascida 27/07/1951, natural de Promissao - SP, Av. Francisco Gimenes, 123, Centro, CEP 16370-000, Promissao - SP

Atenciosamente,



LIANA ELIZABETH PESQUERO DE MEDEIROS

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

1º Ofício Judicial da Comarca de Promissão

Avenida Rio Grande, 730 - Centro –
Promissão/SP - CEP: 16370-000

Tel: (14) 3541-1000

E-mail: lianam@tjsp.jus.br

Entregue: Encaminha Ofício Processo Digital 0000352-58.2023.8.26.0484

postmaster@defensoria.sp.def.br

Ter, 27/06/2023 10:18

Para:unidade.bauru@defensoria.sp.def.br <unidade.bauru@defensoria.sp.def.br>

 1 anexos (59 KB)

Encaminha Ofício Processo Digital 0000352-58.2023.8.26.0484;

A sua mensagem foi entregue aos seguintes destinatários:

unidade.bauru@defensoria.sp.def.br (unidade.bauru@defensoria.sp.def.br).

Assunto: Encaminha Ofício Processo Digital 0000352-58.2023.8.26.0484

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
JUDICIAL DA COMARCA DE PROMISSÃO-SP**

Processo nº 0000352-58.2023.8.26.0484

MARIA MADALENA DA SILVA SANTOS, já qualificada nos autos da ação de número destacado na epígrafe, vem, por seu advogado à presença de Vossa Excelência **APRESENTAR IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, nos seguintes termos:

Da justiça gratuita

A executada não possui condições de pagar as custas e despesas do processo sem prejuízo próprio ou de sua família, com fundamento no Artigo 5º, LXXIV da Constituição Federal e Art. 98 do Código de Processo Civil. **Desse modo, a mesma faz jus à concessão da gratuidade de Justiça e desde já a requer.**

Da impugnação ao cumprimento de sentença

Trata-se de cumprimento de sentença objetivando em síntese: a alienação do imóvel.

Segue-se trecho da r. sentença:

“Ante o exposto, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos da inicial para: **a) decretar a extinção do condomínio relativo ao imóvel " 01 (uma) CASA DE TABOAS, coberta-com telhas e seu respectivo terreno, situada na Avenida Francisco Gimenes, nº. 123, nesta cidade e comarca de Promissão-SP", na proporção de 20% para cada autor e 40% para a requerida (somadas sua cotaparte e da doação recebida), mediante alienação judicial, observadas as regras do artigo 730 doCPC;** b) arbitrar o valor do aluguel à razão de R\$950,00 (novecentos e cinquenta reais) por mês, cabendo à requerida pagar a cada autor R\$190,00 (cento e noventa reais) por mês, devidos a partir da data da citação, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP e juros de mora de 1%(um por cento) ao mês a partir do vencimento de cada período de 30 (trinta) dias, também desde a citação; **c) abater as benfeitorias realizadas pela requerida, sendo possível a compensação com os alugueres a serem recebidos, em valor a ser verificado em sede de liquidação da sentença, nos termos da fundamentação** .Em razão da sucumbência parcial, condeno autores e requerida ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios da parte contrária, na proporção de 40-60%,respectivamente, os quais fixo no patamar de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC. Suspensa, todavia, a exigibilidade da condenação por serem as partes beneficiárias da justiça gratuita (CPC, artigo 98, §3º).” Grifo nosso.

PRIMEIRAMENTE, CUMPRE DIZER QUE A EXECUTADA NÃO SE OPÕE A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

ADEMAIS, HÁ O INTERESSE DA EXECUTADA NA COMPRA DO IMÓVEL, PARA ISSO GUARDA A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

Seguem os quesitos:

- 1- Queira o sr. perito descrever o imóvel pertencente as partes.**
- 2- Queira o sr. perito informar o valor de mercado das casas vizinhas.**
- 3- Queira o sr. perito descrever o valor de mercado do imóvel considerando as benfeitorias, e o valor de mercado do imóvel sem as benfeitorias.**
- 4- Queira o sr. perito descrever as condições atuais da residência.**
- 5- Queira o sr. perito discorrer sobre as condições do bairro, se o bairro é violento, por exemplo. E se isso influencia no valor de mercado do imóvel.**
- 6- Queira o sr. perito esclarecer se o imóvel carece de reforma estrutural.**
- 7- Queira o sr. perito esclarecer as condições ambientais do imóvel.**
- 8- Queira o sr. perito esclarecer se as calçadas do imóvel são livres de obstáculos, se possuem piso tátil direcional, piso tátil de alerta, inclinação transversal e rebaixamento que atende as normas técnicas de acessibilidade.**
- 9- Queira o sr. perito discorrer se há escolas, bancos ou supermercados nas proximidades do imóvel.**

Por fim, pede-se a procedência da presente impugnação ao cumprimento de sentença, conforme fundamentação supra.

P. deferimento.

Promissão-SP, 27 de junho de 2023.

Josias Gabriel Nogueira Porto

OAB/SP 392.013

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
JUDICIAL DA COMARCA DE PROMISSÃO-SP**

Processo nº 0000352-58.2023.8.26.0484

MARIA MADALENA DA SILVA SANTOS, já qualificada nos autos da ação de número destacado na epígrafe, vem, por seu advogado, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em termos de prosseguimento, manifestar nos seguintes termos:

Requer a juntada da procuração e demais documentos necessários para instruir o feito.

P. deferimento.

Promissão-SP, 27 de junho de 2023.

Josias Gabriel Nogueira Porto
OAB/SP 392.013

PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: MARIA MADALENA DA SILVA SANTOS, brasileira, viúva, prendas do lar, portadora da cédula de identidade RG nº. 27.138.238-7-SP e inscrita no CPF-MF nº. 271.596.678-40, residente e domiciliada à Av. Francisco Gimenes, nº 123, centro, Promissão-SP, CEP: 16.300-000.

OUTORGADO: DR. JOSIAS GABRIEL NOGUEIRA PORTO, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB-SP sob nº 392.013, residente e domiciliado nesta cidade com endereço profissional na Rua Hector Legru, nº 202, Centro, cidade de Promissão/SP.

PODERES: pelo presente instrumento o outorgante confere ao outorgado amplos poderes para o foro em geral, com cláusula "ad-judicia et extra", em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito, as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda, poderes especiais para receber citação inicial, confessar, e conhecer a procedência do pedido, desistir, renunciar ao direito sobre que se funda a ação, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, podendo agir em Juízo ou fora dele, assim como substabelecer esta a outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, para agir em conjunto ou separadamente com o substabelecido.

Promissão, 12 de junho de 2018.

A handwritten signature in blue ink, reading "Maria Madalena da Silva Santos", is written over a horizontal line. The signature is cursive and includes a small 'x' at the beginning.

MARIA MADALENA DA SILVA SANTOS

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA

INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO RICARDO GUMBELTON DAUNT

77304F51

MAIOR DE 65 ANOS

POLEGAR DIREITO

ASSINATURA DO TITULAR

Maria Madalena Santos

CARTeira DE IDENTIDADE

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL

27.138.238-7

2 VIA

DATA DE EXPEDIÇÃO

07/12/2016

NOME

MARIA MADALENA DA SILVA SANTOS

FILIAÇÃO

CANDIDO MESSIAS DA SILVA

HERMELINDA RODRIGUES DA SILVA

NATURALIDADE

PROMISSÃO - SP

DOC ORIGEM

BARUERI-SP ALDEIA CC:LV.B007/FLS9069/Nº01457

CPF

27.1596678/40

ASSINATURA DO DIRETOR

LEI Nº 7.118 DE 29/08/83

DATA DE NASCIMENTO

27/07/1951

BANCO ITAU S/A -- COMPROVANTE DE SAQUE INSS
AGENCIA 0460 DATA 05/06/18 HORA 10:37:56
BENEFIC. 0702504298-7 MARIA M S SANTOS

= SALDO ANTERIOR	582,61
+ BENEFICIO CREDITADO	0,00
- VALOR DO SAQUE	540,00
- TOTAL PARC EMPRESTIMOS	0,00
= SALDO DISPONIVEL	42,61

PROXIMO BENEFICIO EM : 04/07/18

ULTIMA PROVA DE VIDA : 30/06/17

CREDITO ITAU AFOSENTADO	
LIMITE DE CREDITO DISPONIVEL	0,00
VALOR DISPONIVEL DE PRESTACAO	0,00
VALORES VALIDOS PARA HOJE	

BANCO ITAU S/A - COMPROVANTE DE SAQUE INSS
AGENCIA 0460 DATA 05/06/18 HORA 10:36:59
BENEFIC. 0702504298-7 MARIA M S SANTOS

= SALDO ANTERIOR	682,61
+ BENEFICIO CREDITADO	0,00
- VALOR DO SAQUE	100,00
- TOTAL PARC EMPRESTIMOS	0,00
= SALDO DISPONIVEL	582,61

PROXIMO BENEFICIO EM : 04/07/18

ULTIMA PROVA DE VIDA : 30/06/17

CREDITO ITAU APOSENTADO	0.00
LIMITE DE CREDITO DISPONIVEL	0.00
VALOR DISPONIVEL DE PRESTACAO	0.00
VALORES VALIDOS PARA HOJE	

BRANCO ITAU S/A - COMPROVANTE DE SAQUE INSS
AGENCIA 04600 DATA 05/06/18 HORA 10:38:51
BENEFIC. 0702504238-7 MARIA M S SANTOS

= SALDO ANTERIOR	42,61
+ BENEFICIO CREDITADO	0,00
- VALOR DO SAQUE	40,00
- TOTAL PARC EMPRESTIMOS	0,00
= SALDO DISPONIVEL	2,61

PROXIMO BENEFICIO EM : 04/07/18

ULTIMA PROVA DE VIDA : 30/06/17

CREDITO ITAU AFOSENTADO	
LIMITE DE CREDITO DISPONIVEL	0,00
VALOR DISPONIVEL DE PRESTACAO	0,00
VALORES VALIDOS PARA HOJE	



Banco Itaú S/A

BANCO ITAÚ S/A DATA 05/06/18

AGENCIA 0460

BENEF. INSS: 0702504298-7

HORA 10:25:30

NOME DO CLIENTE: MARIA M S SANTOS

RECIBO DE SAQUE DO BENEFICIO INSS E ENTREGA DO

VALOR AO ITAÚ PARA PAGAMENTO DE PRESTACAO DO

CREDIARIO ITAÚ PARA APOSENTADOS E PENSIONISTAS

NUM. CREDIARIO: 015.36800898-1

CNN : 36800898-8

DATA VENC: 04/06/2018

VALOR DA PRESTACAO:

JUROS POR ATRASO:

DESCONTO:

VALOR PAGO:

145,32

3,38

3,38

145,32

NUM. CREDIARIO: 015.36800902-1

CNN : 36800902-9

DATA VENC: 04/06/2018

VALOR DA PRESTACAO:

JUROS POR ATRASO:

DESCONTO:

VALOR PAGO:

127,27

2,96

2,96

127,27

= SALDO ANTERIOR:

+ BENEFICIO CREDITADO:

- VALOR DA PRESTACAO:

= SALDO DISPONIVEL:

1,20

954,00

272,59

682,61

PROXIMO BENEFICIO EM : 04/07/18

ULTIMA PROVA DE VIDA : 30/06/17



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PROMISSÃO - FORO DE PROMISSÃO
1ª VARA JUDICIAL
Avenida Rio Grande, nº 730, Centro - CEP: 16370-000, Promissão-SP
E-mail: promissao1@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo Digital nº: **0000352-58.2023.8.26.0484**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente: **David Messias da Silva e outros**
Executado: **Maria Madalena da Silva Santos**

Juiz(a) de Direito Dr(a). MARIANE CRISTINA MASKE DE FARIA CABRAL

Vistos.

Sobre a impugnação ao cumprimento de sentença/documentos juntados (fls. 32/41), manifeste-se o exequente, no prazo de 15 (quinze) dias.

Int.

Promissao, 29 de junho de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0523/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Allisson Henrique Guarizo (OAB 242725/SP)	D.J.E
Josias Gabriel Nogueira Porto (OAB 392013/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Sobre a impugnação ao cumprimento de sentença/documentos juntados (fls. 32/41), manifeste-se o exequente, no prazo de 15 (quinze) dias. Int."

Promissao, 29 de junho de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0523/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 30/06/2023. Considera-se a data de publicação em 03/07/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Allisson Henrique Guarizo (OAB 242725/SP)
Josias Gabriel Nogueira Porto (OAB 392013/SP)

Teor do ato: "Vistos. Sobre a impugnação ao cumprimento de sentença/documentos juntados (fls. 32/41), manifeste-se o exequente, no prazo de 15 (quinze) dias. Int."

Promissão, 30 de junho de 2023.

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PROMISSÃO, ESTADO DE SÃO PAULO.**

Processo nº. **0000352-58.2023.8.26.0484**

DAVID MESSIAS DA SILVA, e outros, todos já qualificados nos autos em epígrafe, quem movem em face de Maria Madalena da Silva Santos, por seu advogado e procurador que a presente subscreve, com escritório profissional na Avenida Bandeirantes, nº. 325, Centro, nesta cidade e comarca de Promissão-SP, CEP 16.370-000, e como endereço eletrônico o e-mail:- allissonh@adv.oabsp.org.br, vêm, com o habitual respeito e acatamento a presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls. 42, manifestar-se sobre a impugnação de fls. 32/41, nos seguintes termos:-

A impugnante afirmou em sua petição que não se opõe a avaliação do imóvel, apenas se atendo a informação de que possui interesse em sua aquisição.

Desde modo, vem requer que seja dado início a alienação do referido imóvel através de leiloeiro/corretor de imóveis, logo após a realização de sua avaliação, nos termos do despacho de fls. 24.

Aproveito o ensejo para acostar os quesitos para serem respondidos pelo Perito:-

QUESITOS:-

- 01- Onde o imóvel está localizado?**
- 02- Qual o método de avaliação para a determinação do valor do imóvel periciado?**
- 03- Quais os imóveis utilizados, suas localizações e respectivos valores de mercado, por metro quadrado, que serviram de base do valor calculado na avaliação?**
- 04- Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação ao imóvel avaliado?**

- 05- Qual o valor do metro quadrado do imóvel periciado?
- 06- Quais são as benfeitorias existentes no imóvel?
- 07- Qual seu estado de conservação?
- 08- Qual o valor sugerido para a venda/compra do imóvel periciado?
- 09- Deixe os Sr. Perito os comentários que julgar necessários.

Termos em que
Pede e espera deferimento.

Promissão, 26 de julho de 2023.

ALLISSON HENRIQUE GUARIZO
OAB-SP 242-725



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PROMISSÃO
FORO DE PROMISSÃO
1ª VARA JUDICIAL

Av. Rio Grande, 730, ., Centro - CEP 16370-000, Fone: (14) 3541-1000,
Promissao-SP - E-mail: promissao1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0000352-58.2023.8.26.0484**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente: **David Messias da Silva e outros**
Executado: **Maria Madalena da Silva Santos**
Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
Oficial de Justiça: **José Luis Cavalcante de Almeida (27702)**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO, eu, Oficial de Justiça, que, em cumprimento ao mandado nº 484.2023/003889-3, dirigi-me ao endereço indicado e, aí sendo, **INTIMEI MARIA MADALENA DA SILVA SANTOS por todo o conteúdo do presente e da decisão de fls. 24**, que lhe li, dos qual ciente ficou. Recebeu contrafé e não quis exarar sua assinatura de ciente.

O referido é verdade e dou fé.

Promissao, 29 de junho de 2023.

Número de Cotas: 01

**DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DE SÃO PAULO****UNIDADE BAURU
SECRETARIA DA UNIDADE BAURU****Ofício DPE/SPP n.º 644/2023
(Expediente: Perícia # 12702)**

Ao

MM. Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Promissão

Processo Digital nº: 0000352-58.2023.8.26.0484

Classe – Assunto: Cumprimento de sentença – Condomínio

Exequente: David Messias da Silva e outros

Executado: Maria Madalena da Silva Santos e outros

Pelo presente, em resposta ao ofício datado de 23 de junho de 2023, em cumprimento a Deliberação nº 92/08 do Conselho Superior da Defensoria Pública, solicitamos que seja **esclarecido se a perícia foi executada ou não**, tendo em vista a vedação prevista no artigo 3º (“*Não poderá ser deferido, na forma desta Deliberação, o pedido de pagamento:*”), inciso I (“*de perícias já realizadas;*”).

Informamos ainda que a perícia deverá ser rateada quando determinada de ofício pelo Juízo ou quando solicitada por ambas as partes litigantes (artigo 95, caput, do CPC e Comunicado nº 111/2016 – protocolo nº 2016/66759).

Neste sentido, em se tratando de perícia determinada de ofício pelo Juízo, solicitamos que seja **indicado expressamente o percentual de custeio que compete a cada das partes individualmente**.

Aproveitamos o ensejo para renovar nossos préstimos de estima e consideração.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Priscila Domiciano Da Silva, Coordenador Regional**, em 24/07/2023, às 10:04, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **0550129** e o código CRC **7B25A317**.

Rua Nicolau Assis, 6-41 - Bairro Jardim Panorama - CEP 17011-102 - Bauru - SP - www.defensoria.sp.def.br

2023/0000744

SECT UNBU - 0550129v2



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PROMISSÃO - FORO DE PROMISSÃO
1ª VARA JUDICIAL
Avenida Rio Grande, nº 730, Centro - CEP: 16370-000, Promissão-SP
E-mail: promissao1@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo Digital nº: **0000352-58.2023.8.26.0484**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente: **David Messias da Silva e outros**
Executado: **Maria Madalena da Silva Santos**

Juiz(a) de Direito Dr(a). MARIANE CRISTINA MASKE DE FARIA CABRAL

Vistos.

A parte executada apresentou Impugnação ao Cumprimento de Sentença (fls. 32/35), se limitando a informar que não se opõe à avaliação do imóvel, bem como manifestar interesse em sua compra.

Em resposta ao Ofício DPE/SPP nº 644/2023, esclareça a Z. Serventia, que a perícia ainda não foi realizada e que ambas as partes são beneficiárias da gratuidade de justiça.

Com a reserva dos honorários, intime-se o Sr. Perito para avaliação do imóvel, intimando-se as partes para manifestação, oportunamente.

Intime-se.

Promissao, 25 de setembro de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0800/2023, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Allisson Henrique Guarizo (OAB 242725/SP)	D.J.E
Josias Gabriel Nogueira Porto (OAB 392013/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. A parte executada apresentou Impugnação ao Cumprimento de Sentença (fls. 32/35), se limitando a informar que não se opõe à avaliação do imóvel, bem como manifestar interesse em sua compra. Em resposta ao Ofício DPE/SPP nº 644/2023, esclareça a Z. Serventia, que a perícia ainda não foi realizada e que ambas as partes são beneficiárias da gratuidade de justiça. Com a reserva dos honorários, intime-se o Sr. Perito para avaliação do imóvel, intimando-se as partes para manifestação, oportunamente. Intime-se."

Promissao, 26 de setembro de 2023.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0800/2023, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 27/09/2023. Considera-se a data de publicação em 28/09/2023, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Allisson Henrique Guarizo (OAB 242725/SP)
Josias Gabriel Nogueira Porto (OAB 392013/SP)

Teor do ato: "Vistos. A parte executada apresentou Impugnação ao Cumprimento de Sentença (fls. 32/35), se limitando a informar que não se opõe à avaliação do imóvel, bem como manifestar interesse em sua compra. Em resposta ao Ofício DPE/SPP nº 644/2023, esclareça a Z. Serventia, que a perícia ainda não foi realizada e que ambas as partes são beneficiárias da gratuidade de justiça. Com a reserva dos honorários, intime-se o Sr. Perito para avaliação do imóvel, intimando-se as partes para manifestação, oportunamente. Intime-se."

Promissão, 27 de setembro de 2023.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PROMISSÃO - FORO DE PROMISSÃO
1ª VARA JUDICIAL
Avenida Rio Grande, nº 730, Centro - CEP: 16370-000, Promissão-SP
E-mail: promissao1@tjsp.jus.br

OFÍCIO

Processo Digital nº: **0000352-58.2023.8.26.0484**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente: **David Messias da Silva e outros**
Executado: **Maria Madalena da Silva Santos**
(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

Promissao, 01 de novembro de 2023.

Prezado(a) Senhor(a),

Pelo presente, informo a Vossa Senhoria referente ao Vosso Ofício DPE/SPP nº 644/2023, **a perícia ainda não foi realizada e que ambas as partes são beneficiárias da gratuidade de justiça.**

Tudo conforme despacho de fls. 49, cujo teor é o seguinte: "*Vistos. A parte executada apresentou Impugnação ao Cumprimento de Sentença (fls. 32/35), se limitando a informar que não se opõe à avaliação do imóvel, bem como manifestar interesse em sua compra. Em resposta ao Ofício DPE/SPP nº 644/2023, esclareça a Z. Serventia, que a perícia ainda não foi realizada e que ambas as partes são beneficiárias da gratuidade de justiça. Com a reserva dos honorários, intime-se o Sr. Perito para avaliação do imóvel, intimando-se as partes para manifestação, oportunamente. Intime-se.*"

Atenciosamente.

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). MARIANE CRISTINA MASKE DE FARIA CABRAL**

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

Ao(À) Exmo(a). Sr(a).
Defensor(a) Público(a) Chefe da Coordenadoria Regional da
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Rua Nicolau Assis, nº 6-41 – Jardim Panorama – CEP 17060-250
Bauru/SP
E-mail: unidade.bauru@defensoria.sp.def.br

0000352-58.2023.8.26.0484

Encaminho Ofício de fl. 52 para providências. Processo Digital nº: 0000352-58.2023.8.26.0484

LIANA ELIZABETH PESQUERO DE MEDEIROS <lianam@tjsp.jus.br>

Qua, 08/11/2023 18:12

Para:unidade.bauru@defensoria.sp.def.br <unidade.bauru@defensoria.sp.def.br>

📎 1 anexos (393 KB)

352-58.pdf;

Encaminho Ofício de fl. 52 para providências.

Processo Digital nº: 0000352-58.2023.8.26.0484

Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio

Exequente: David Messias da Silva e outros

Executado: Maria Madalena da Silva Santos



LIANA ELIZABETH PESQUERO DE MEDEIROS

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

1º Ofício Judicial da Comarca de Promissão

Avenida Rio Grande, 730 - Centro –

Promissão/SP - CEP: 16370-000

Tel: (14) 3541-1000

E-mail: lianam@tjsp.jus.br



OFÍCIO SPP Nº: 602 112023
ASSUNTO: RESERVA DE HONORÁRIOS PERICIAIS
MÊS DE REFERÊNCIA: NOVEMBRO/2023

22 de Novembro de 2023

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Dr(a) Juiz(a) de Direito,

Por meio deste, informo a Vossa Excelência que em NOVEMBRO/2023 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: 0000352-58.2023.8.26.0484
REQUERENTE: DAVID MESSIAS DA SILVA E OUTROS
REQUERIDO: MARIA MADALENA DA SILVA SANTOS
PARTE BENEFICIÁRIA DA JUSTIÇA GRATUITA: DAVID MESSIAS DA SILVA E OUTROS, MARIA MADALENA DA SILVA SANTOS
VALOR BRUTO: R\$ 373,00
PERITO: ROBERTO GRADELLA FERREIRA PINTO

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)

Mário Augusto Carvalho de Figueiredo
Defensor Público

Juiz(a) de Direito da PROMISSAO 01A V CUMULATIVA
PROMISSAO

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE PROMISSÃO****FORO DE PROMISSÃO****1ª VARA JUDICIAL****Av. Rio Grande, 730, ., Centro - CEP 16370-000, Fone: (14) 3541-1000,
Promissao-SP - E-mail: promissao1@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0000352-58.2023.8.26.0484**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente: **David Messias da Silva e outros**
Executado: **Maria Madalena da Silva Santos**

Justiça Gratuita

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que juntei neste feito cópia da Sentença e da Certidão de Trânsito em Julgado referentes aos autos nº 0001448-45.2022.8.26.0484, conforme determinado. Nada Mais. Promissao, 06 de fevereiro de 2024. Eu, _____, Liana Elizabeth Pesquero de Medeiros, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PROMISSÃO
FORO DE PROMISSÃO
1ª VARA JUDICIAL
AV. RIO GRANDE, 730, Promissao - SP - CEP 16370-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0001448-45.2022.8.26.0484**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente: **Nair Messias Teixeira da Silva e outros**
Executado: **Maria Madalena da Silva Santos**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARIANE CRISTINA MASKE DE FARIA CABRAL**

Vistos.

Trata-se de cumprimento definitivo de sentença visando pagar quantia certa, na forma do artigo 523 do CPC, em que o exequente pretende o recebimento do valor R\$ 58.778,49 referente ao valor de aluguéis devido pela parte executada.

A executada, intimado para efetuar o pagamento do valor do débito, apresentou impugnação, solicitando a compensação do valor devido a título de benfeitorias, e requereu, inclusive, que a parte exequente de crédito sobejante ao título ora em execução.

De acordo como o artigo 525, § 1º, inciso VII, do Código de Processo Civil, a impugnação ao cumprimento de sentença pode versar sobre *"qualquer causa impeditiva, modificativa ou extintiva da obrigação, como pagamento, novação, compensação, transação ou prescrição, desde que superveniente à sentença"*.

Segundo dispõe o art. 368, do Código Civil: "se duas pessoas forem ao mesmo tempo credor e devedor uma da outra, as duas obrigações extinguem-se, até onde se compensarem".

Ainda, interessante a lição de James Eduardo Oliveira:

Compensação decorre da lei: Desponta da inteligência do art. 368 que a compensação independe do planejamento volitivo dos sujeitos da obrigação. Verificado o fato objetivo de que duas pessoas são ao mesmo tempo credor e devedor uma da outra, a extinção total ou proporcional

0001448-45.2022.8.26.0484 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PROMISSÃO

FORO DE PROMISSÃO

1ª VARA JUDICIAL

AV. RIO GRANDE, 730, Promissao - SP - CEP 16370-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

das obrigações opera-se por força da lei. Pode-se dizer que a compensação não é um negócio jurídico, mas um fato jurídico do qual a lei extrai as consequências independente da anuência das partes.

Compensação legal: A compensação legal opera-se, em virtude da lei, automaticamente, desde que entre duas pessoas existam créditos e débitos recíprocos, com os requisitos da mesma lei. Ordinariamente, é em juízo que se apura a existência da compensação, cumprindo à parte da qual se reclama um pagamento, alegar e provar que tem contra o seu credor um crédito a compensar com a sua dívida. Afirma-se, entretanto, que isso, não obstante a compensação, se produz pelo só efeito da lei, porquanto, verificando o juiz a coexistência das duas dívidas compensáveis, deve declará-la realizada desde o momento em que ocorreu essa coexistência (EDUARDO ESPÍNOLA, *Garantia e Extinção das Obrigações*, atualização: Francisco José Galvão Bruno, Bookseller, 2005, p. 192). (in *Código Civil Anotado e Comentado: doutrina e jurisprudência*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 374).

Por sua vez, importante a lição de Antônio Carlos Morato:

A compensação é um instituto extremamente útil, pois possibilita ao credor de determinada obrigação, que simultaneamente seja devedor e credor de alguém, que desconte o valor (ou a quantidade) da obrigação do total que deve a outrem, tornando desnecessário acionar o Poder Judiciário, mais uma vez, a fim de ajuizar ação de cobrança daquela quantia que lhe é devida.

Nesse aspecto, Miguel Reale, ao discorrer acerca da natureza jurídica da compensação relata '(...) que a compensação se fundamenta no princípio da economia de meios e de formas, uma vez que a compensação tem também conteúdo processual, podendo ser invocada, por exemplo, como instrumento de defesa do executado na hipótese de ser-lhe exigido o pagamento de dívida suscetível de ser extinta até o limite do crédito que ele possa contrapor ao exequente. (CAMILLO, Carlos Eduardo Nicoletti;

0001448-45.2022.8.26.0484 - lauda 2



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PROMISSÃO
FORO DE PROMISSÃO
1ª VARA JUDICIAL
AV. RIO GRANDE, 730, Promissao - SP - CEP 16370-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

FUJITA, Jorge Shiguemitsu; JUNIOR, Luiz Antônio Scavone;
TALAVERA, Glauber Moreno. [coord.] Comentários ao Código Civil
artigo por artigo. 1ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006. p. 375).

Nesse sentido, a jurisprudência do E.TJSP:

"Se ambas as litigantes passam a ser, ao mesmo tempo, credora e
devedora uma da outra (CC, art. 368), resta inevitável que os débitos
devidos entre ambas sejam abatidos, ainda que na fase de cumprimento
de sentença." (AC n. 2013.050976-6, rel. Des. Henry Petry Junior, j. Em
25.04.2016).

Dessarte, resta perfeitamente possível a compensação do débito neste autos.

Outrossim, anoto que o processo de cumprimento de sentença versando sobre a
alienação do bem imóvel em condomínio (autos nº 0000352-58.2023.8.26.0484) encontra-se em
andamento, e o saldo em favor do devedor relativo o valor da benfeitoria lá poderá ser
compensado/abatido quando da venda do imóvel.

Desta forma, acolho a impugnação, e julgo extinta o presente cumprimento de
sentença, nos termos do art. 924, II, do Código de Processo Civil, condenando a exequente ao
pagamento de custas e honorários, que fixo em 10% do valor atualizado do débito, nos termos do
artigo 85, § 1º, do Código de Processo Civil, observando a gratuidade concedida às partes (fl. 38).

Após o trânsito em julgado desta, encaminhe-se cópia desta sentença aos autos nº
0000352-58.2023.8.26.0484.

Publique-se. Comunique-se. Cumpra-se.

Promissao, 22 de setembro de 2023.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PROMISSÃO
FORO DE PROMISSÃO
1ª VARA JUDICIAL

Av. Rio Grande, 730, ., Centro - CEP 16370-000, Fone: (14) 3541-1000,
Promissao-SP - E-mail: promissao1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0001448-45.2022.8.26.0484**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente: **Nair Messias Teixeira da Silva e outros**
Executado: **Maria Madalena da Silva Santos**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - TRÂNSITO EM JULGADO

Certifico e dou fé que a r. sentença de fls. 56/58 transitou em julgado em 20/10/2023. Nada Mais. Promissao, 06 de fevereiro de 2024. Eu, _____, Liana Elizabeth Pesquero de Medeiros, Escrevente Técnico Judiciário.

LIANA ELIZABETH PESQUERO DE MEDEIROS <lianam@tjsp.jus.br>

Ter, 06/02/2024 14:58

Para: robertogradella@gmail.com <robertogradella@gmail.com>

📎 1 anexos (67 KB)

Senha do Processo [0000352-58.2023.8.26.0484].pdf;

Prezado Sr Perito,

Fica Vossa Senhoria intimada que houve a reserva dos honorários por parte da Defensoria (Ofício de fl. 54), devendo realizar a avaliação do imóvel.

Processo Digital nº: 0000352-58.2023.8.26.0484

Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio

Exequente: David Messias da Silva e outros

Executado: Maria Madalena da Silva Santos

Segue senha.



LIANA ELIZABETH PESQUERO DE MEDEIROS

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

1º Ofício Judicial da Comarca de Promissão

Avenida Rio Grande, 730 - Centro –

Promissão/SP - CEP: 16370-000

Tel: (14) 3541-1000

E-mail: lianam@tjsp.jus.br



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PROMISSÃO - FORO DE PROMISSÃO
1ª VARA JUDICIAL
Avenida Rio Grande, nº 730, Centro - CEP: 16370-000, Promissão-SP
E-mail: promissao1@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo Digital nº: **0000352-58.2023.8.26.0484**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente: **David Messias da Silva e outros**
Executado: **Maria Madalena da Silva Santos**

Juiz(a) de Direito Dr(a). SAULO MEGA SOARES E SILVA

Vistos.

O Sr. Perito, embora intimado não juntou seu laudo de avaliação.

Portanto, reitere-se a intimação, sob pena de destituição do encargo.

Int.

Promissao, 16 de maio de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0355/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Allisson Henrique Guarizo (OAB 242725/SP)	D.J.E
Josias Gabriel Nogueira Porto (OAB 392013/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. O Sr. Perito, embora intimado não juntou seu laudo de avaliação. Portanto, reitere-se a intimação, sob pena de destituição do encargo. Int."

Promissao, 20 de maio de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0355/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 21/05/2024. Considera-se a data de publicação em 22/05/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Allisson Henrique Guarizo (OAB 242725/SP)

Josias Gabriel Nogueira Porto (OAB 392013/SP)

Teor do ato: "Vistos. O Sr. Perito, embora intimado não juntou seu laudo de avaliação. Portanto, reitere-se a intimação, sob pena de destituição do encargo. Int."

Promissão, 21 de maio de 2024.

LIANA ELIZABETH PESQUERO DE MEDEIROS <lianam@tjsp.jus.br>

Seg, 03/06/2024 16:45

Para:robertogradella@gmail.com <robertogradella@gmail.com>

REITERAÇÃO DE INTIMAÇÃO

Despacho de p. 61:

"Vistos.
O Sr. Perito, embora intimado não juntou seu laudo de avaliação.
Portanto, reitere-se a intimação, sob pena de destituição do encargo.
Int."



LIANA ELIZABETH PESQUERO DE MEDEIROS
Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

1º Ofício Judicial da Comarca de Promissão

Avenida Rio Grande, 730 - Centro –

Promissão/SP - CEP: 16370-000

Tel: (14) 3541-1000

E-mail: lianam@tjsp.jus.br

De: LIANA ELIZABETH PESQUERO DE MEDEIROS
Enviado: terça-feira, 6 de fevereiro de 2024 14:58
Para: robertogradella@gmail.com <robertogradella@gmail.com>
Assunto: Intimação Processo Digital nº: 0000352-58.2023.8.26.0484

Prezado Sr Perito,

Fica Vossa Senhoria intimada que houve a reserva dos honorários por parte da Defensoria (Ofício de fl. 54), devendo realizar a avaliação do imóvel.

Processo Digital nº: 0000352-58.2023.8.26.0484
Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio
Exequente: David Messias da Silva e outros
Executado: Maria Madalena da Silva Santos

Segue senha.

LIANA ELIZABETH PESQUERO DE MEDEIROS
Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

1º Ofício Judicial da Comarca de Promissão

Avenida Rio Grande, 730 - Centro –

Promissão/SP - CEP: 16370-000

Tel: (14) 3541-1000

E-mail: lianam@tjsp.jus.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIANA ELIZABETH PESQUERO DE MEDEIROS, liberado nos autos em 03/06/2024 às 16:49 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000352-58.2023.8.26.0484 e código zMahtjmU.

Microsoft Outlook <MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@tjsp.onmicrosoft.com>

Seg, 03/06/2024 16:45

Para:robertogradella@gmail.com <robertogradella@gmail.com>

 1 anexos (42 KB)

REITERAÇÃO: - ENC: Intimação Processo Digital nº: 0000352-58.2023.8.26.0484;

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

robertogradella@gmail.com (robertogradella@gmail.com)

Assunto: REITERAÇÃO: - ENC: Intimação Processo Digital nº: 0000352-58.2023.8.26.0484

Roberto Gradella <robertogradella@gmail.com>

Qui, 20/06/2024 15:38

Para:LIANA ELIZABETH PESQUERO DE MEDEIROS <lianam@tjsp.jus.br>

1 anexos (8 KB)

Outlook-5ubcftlm.png;

CUIDADO: Este e-mail se originou fora do TJSP. Não clique em links ou abra anexos a menos que conheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Informo que realizei a vistoria, após a terceira tentativa em dez dias, na semana passada. O laudo será entregue em trinta dias corridos.

Em seg., 3 de jun. de 2024 16:45, LIANA ELIZABETH PESQUERO DE MEDEIROS <lianam@tjsp.jus.br> escreveu: REITERAÇÃO DE INTIMAÇÃO

Despacho de p. 61:

"Vistos.
O Sr. Perito, embora intimado não juntou seu laudo de avaliação.
Portanto, reitere-se a intimação, **sob pena de destituição do encargo.**
Int."

LIANA ELIZABETH PESQUERO DE MEDEIROS

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

1º Ofício Judicial da Comarca de Promissão

Avenida Rio Grande, 730 - Centro –
Promissão/SP - CEP: 16370-000

Tel: (14) 3541-1000

E-mail: lianam@tjsp.jus.br

De: LIANA ELIZABETH PESQUERO DE MEDEIROS
Enviado: terça-feira, 6 de fevereiro de 2024 14:58
Para: robertogradella@gmail.com <robertogradella@gmail.com>
Assunto: Intimação Processo Digital nº: 0000352-58.2023.8.26.0484

Prezado Sr Perito,

Fica Vossa Senhoria intimada que houve a reserva dos honorários por parte da Defensoria (Ofício de fl. 54), devendo realizar a avaliação do imóvel.

Processo Digital nº: 0000352-58.2023.8.26.0484
Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio
Exequente: David Messias da Silva e outros
Executado: Maria Madalena da Silva Santos

Segue senha.

LIANA ELIZABETH PESQUERO DE MEDEIROS

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

1º Ofício Judicial da Comarca de Promissão

Avenida Rio Grande, 730 - Centro –

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LIANA ELIZABETH PESQUERO DE MEDEIROS, liberado nos autos em 20/06/2024 às 17:37 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000352-58.2023.8.26.0484 e código K5Fkpkk0.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PROMISSÃO

FORO DE PROMISSÃO

1ª VARA JUDICIAL

Av. Rio Grande, 730, ., Centro - CEP 16370-000, Fone: (14) 3541-1000,
Promissao-SP - E-mail: promissao1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0000352-58.2023.8.26.0484**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente: **David Messias da Silva e outros**
Executado: **Maria Madalena da Silva Santos**

Justiça Gratuita

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que, até a presente data, o Sr. Perito não trouxe aos autos o laudo pericial, embora intimado, às fls. 64/65. Nada Mais. Promissao, 27 de agosto de 2024. Eu, ____, MAYRA MARIANO TOSETO, Escrevente Técnico Judiciário.

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PROMISSÃO/SP

Ref.: Processo Nº 0000352-58.2023.8.26.0484

ROBERTO GRADELLA FERREIRA PINTO, Engenheiro Civil, infra-assinado, Perito Judicial, designado e compromissado por V. Excia. para realização de perícia de avaliação de imóvel urbano – conforme nomeação de fls. 24 dos autos de ação de **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS** do processo em epígrafe –, vem mui respeitosamente, após a conclusão dos trabalhos periciais, apresentar à V. Excia, o **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO** do imóvel residencial urbano matriculado no C.R.I. de Promissão sob o n.º 11.900, com endereço à Av. Francisco Gimenes, 123.

Outrossim, requer de V. Excia, que seja expedido mandado de pagamento dos honorários periciais arbitrados às fls. 28/29 e reservados às fls. 54 dos autos, fundamentado no art. 2º, inc. III da Deliberação CSDP n.º 92/2008.

No aguardo do r. despacho de V. Excia, estaremos à disposição para esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Termos em que,
Pede Deferimento,

Promissão, 13 de setembro de 2.024.

ROBERTO GRADELLA FERREIRA PINTO
ENGº CIVIL - CREA 0601106854
PERITO JUDICIAL 1ª VARA CÍVEL
COMARCA DE PROMISSÃO/SP

LAUDO TÉCNICO

ASSUNTO: Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel Urbano

SOLICITANTE: Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Promissão

PROCESSO: 0000352-58.2023.8.26.0484

REQUERENTE: David Messias da Silva

REQUERIDA: Maria Madalena da Silva Santos

LOCAL: Av. Francisco Gimenès, n.º 123 – Jd. América – Promissão/SP.

Tem o presente Laudo Técnico a finalidade de apresentar nova avaliação financeira de imóvel urbano de propriedade do requerente acima qualificado, matriculado no C.R.I. de Promissão/SP sob n.º **11.900**, para fins de instruir o Processo 0000352-58.2023.8.26.0484, cujo processo principal é o de número 1000970-59.2018.8.26.0484 de **Ação de Cumprimento de Sentença - Condomínio**, atendendo assim à nomeação do MM. Juiz, descrita às fls. 24, e notificação eletrônica de fls. 60 e 64 dos autos.

I – DADOS DO IMÓVEL:

Conforme fls. 26/27 dos autos do processo principal, trata-se de imóvel urbano, localizado na Av. Francisco Gimenès, n.º 123, Jd. América, Promissão/SP, sob matrícula n.º 11.900 do CRI de Promissão.

II – VISTORIA:

1- **Vistoria:** em data de 13 de junho de 2024, procedemos a vistoria no imóvel de propriedade das partes acima qualificadas, em companhia da requerida, onde pudemos constatar tratar-se de imóvel urbano, tipo terreno com benfeitorias, conforme descrição a seguir.

1.1- Matrícula 11.900: terreno urbano com benfeitorias, emplacado sob o número 123, com área total efetiva de 300,00 m², com sua frente voltada para a Av. Francisco Gimenès; a sua lateral direita divisa com a R. Campos Sales; a lateral esquerda com imóvel residencial; e os fundos com imóvel residencial. Procedemos então, a vistoria do imóvel, onde constatamos que:

- O terreno encontra-se ocupado em grande parte, por benfeitorias, tendo a frente com a Av. Francisco Gimenès uma residência; aos fundos uma outra edificação, com frente para a R. Campos Sales, de natureza comercial; as edificações são em alvenaria de tijolos cerâmicos, coberta por telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, esquadrias metálicas, em estado geral regular, necessitando de reparos simples a importantes;
- Na frente, a residência contém uma varanda, garagem rudimentar, dois quartos (1 suíte), sala, cozinha, banheiro e área de serviço, em estado regular a ruim de conservação;
- Nos fundos do imóvel, o comércio contém um pequeno salão comercial (salão de beleza) e uma cobertura de uma água, que abriga uma pequena cozinha, banheiro e área livre/garagem, em estado regular de conservação;

- As edificações foram erguidas em alvenaria de tijolos cerâmicos, varanda e dependências internas com piso em vermelhão (residência) e cerâmico esmaltado (comércio), esquadrias de madeira e metálicas, forro de PVC (parcial na residência) e laje (comércio), cobertas por telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, instalações hidráulicas e elétricas simples, benfeitorias estas em estado regular de conservação, com paredes externas sem revestimento e pintura, algumas infiltrações, fissuras e trincas localizadas em algumas das dependências;
- O imóvel encontra-se murado em todas as suas divisas; já a fachada principal com a avenida possui dois portões em gradil metálico, até a altura de 2,0 metros; por sua vez, a fachada do comércio é recuada do alinhamento lateral do imóvel, em formato “U”;
- Constata-se a existência de um muro interno divisório entre a residência e o comércio;
- As medidas encontradas na vistoria, para o terreno, foram as seguintes:
 - . frente de 11,10 m. para a Av. Francisco Gimenes; 1,1m. a maior que a matrícula 11.900;
 - . lateral direita: 30,00 m. divisando com a R. Campos Sales; idem à matrícula 11900;
 - . lateral esquerda: 30,00 m. divisando com imóvel residencial; idem à matrícula;
 - . fundos: 11,10 m. divisando com imóvel residencial; 1,1m. a maior que a matrícula.

Observação: todas as medidas encontradas não são as mesmas da matrícula 11.900.

Nota: o imóvel encontra-se identificado no Anexo I

1.1.1- Caracterização do imóvel avaliando: quanto à classificação do imóvel, podemos dizer que se trata de terreno urbano com benfeitorias.

1.1.1.1- Terreno:

a) Descrição do terreno avaliando: após a obtenção e aferição das medidas, teremos:

- Área do terreno: 333,00 m²; 33,00 m² a maior que a matrícula 11900;
- Forma: regular;
- Topografia: ligeiramente inclinada do fundo para a Av. Francisco Gimenes;
- Frente: 11,10 m.;
- Profundidade: 30,00 m.

b) Características físicas:

- Relevo: plano;
- Solo: arenoso;
- Ocupação atual: mista, residencial e comercial.

c) Infraestrutura pública:

- infraestrutura urbana e serviços: terreno servido por asfalto, guias e sarjetas, redes de energia elétrica, telefone, internet, água tratada, esgotos sanitários, coleta de lixo;
- equipamentos urbanos no entorno: área de uso misto residencial e de serviços, com pequenos comércios no entorno (padaria, bares, etc.), num raio de 200 m., além de algumas áreas institucionais (escolas, praças, bombeiros, cemitério, igrejas).

d) Caracterização da região:

- trata-se de região mista com predominância de uso residencial horizontal;
- lotes apresentam áreas variando entre 200 a 400 m², com predominância de 250 m²;

- construções de padrão médio; enquadra-se no Grupo I – Zonas de Uso Residencial, Ocupação Horizontal, 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio, das normas do IBAPE/SP-2011, que elenca as seguintes características básicas:

Frente de Referência (m) <i>Fr</i>	Profundidades Mínima e Máxima (m) <i>Pmi e Pma</i>	Área de Referência dos lotes (m ²)	Intervalo de áreas características (m ²)
10,00	20,00 a 40,00	200,00	200,00 a 500,00

- não constam leis municipais ou estaduais ambientais específicas, além do zoneamento municipal, que limitem ou restrinjam o aproveitamento do lote ou da região;

1.1.1.2- Benfeitorias:

- constatamos a existência, no terreno, de duas edificações, uma de natureza residencial e uma de natureza comercial, cujas áreas e características físicas demonstramos na tabela abaixo:

Edificação → Áreas/Características	Edificação do Terreno N.º 123	Edificação do Terreno N.º 400
ÁREA (m²)	113,15 m ²	48,40 m ²
LOCALIZAÇÃO	Av. Francisco Gimenes, 123	R. Campos Sales, n.º 400
OCUPAÇÃO	Residencial	Comercial
CONSERVAÇÃO	Regular a ruim	Regular a ruim
IDADE APARENTE	30 anos	25 anos
DEPENDÊNCIAS	6 cômodos	4 cômodos
NATUREZA DA EDIFICAÇÃO	Alvenaria de tijolos cerâmicos	Alvenaria de tijolos cerâmicos
REVESTIMENTO	Argamassa mista	Argamassa mista
PISO	Cerâmica/ vermelhão antigo	Ardósia e cimentado
ESQUADRIAS	Madeira e metálicas (c/ vidros)	Metálicas
PINTURA	Látex	Látex
FORRO	PVC (parcial) e s/ forro	PVC e s/ forro
COBERTURA	Telhas cerâmicas s/ estrutura de madeira	Telhas cerâmicas e amianto s/ estrutura de madeira

1.1.1.3- Situação Paradigma:

- a situação paradigma para o caso em estudo será a do terreno avaliando, ou seja:

Frente de Referência (m) <i>Fr</i>	Profundidade Mínima (m) <i>Pmi</i>	Profundidade Máxima (m) <i>Pma</i>
10,00	20,00	40,00

Expoente do fator de frente <i>f</i>	Expoente do fator de profundidade - <i>p</i>	Múltiplas frentes ou esquinas - <i>C_e</i>	Intervalo de áreas características (m ²)
0,25	0,50	1,10	200,00 a 500,00

- . Bairro: Jardim América.
- . Índice Fiscal Municipal: \$39,23 (Zona 6).
- . Zona de Uso: não classificada pelo município → vale a Zona de Norma do IBAPE/SP
- . Imóvel: lote de esquina, topografia plana e superfície seca, servido de todos os melhoramentos públicos usuais – redes públicas de água encanada e coletora de esgotos, luz elétrica domiciliar com iluminação pública, rede telefônica com internet de média/alta velocidade, coleta de lixo doméstico.
- . Referência: agosto/2024.

III – AVALIAÇÃO:

- 1- Metodologia aplicada: o método de avaliação utilizado para o imóvel em estudo baseia-se no *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, para o terreno, com o emprego do *Tratamento por Fatores*; os fatores empregados neste trabalho foram estabelecidos e regulamentados na *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP-2019*. O valor das benfeitorias foi determinado pelo *Método da Quantificação de Custo*, mediante o emprego de índices e custos oficiais da construção civil: SINDUSCON, SINAPI e outros.
- 2- Pesquisa de mercado: para a avaliação, levantamos dados através de uma pesquisa imobiliária de mercado, procurando imóveis com características semelhantes de dimensão e localização. Encontramos dados amostrais semelhantes, em parte próximos ao avaliando, e em parte não muito longe dele, mas do mesmo porte e/ou características, em sua malha urbana.
- 3- Elementos pesquisados: após coletados, estão demonstrados na tabela abaixo.

ELEMENTO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DO TERRENO (m ²)	ÁREA CONS-TRUÍDA (m ²)	FRENTE (m)	TEMPO DE CONSTR. (anos)	VALOR DO IMÓVEL
01 – Oferta Matsunaga Im.	Av. Júlio Prestes, 609 - Centro	185,00	139,50	10	30	210.000,00
02 – Oferta Conf. Imóveis	R. Josefina V. Freitas, 272 - Centro	235,00	148,21	10,00	35	180.000,00
03 – Oferta Conf. Imóveis	Av. dos Oitis, 191 – Jd. Bom Viver	170,00	112,45	8,50	35	190.000,00
04 – Oferta Matsunaga Im.	R. Profª Sebastiana Marcone, 184 - V. Marc	300,00	0,00	10,00	---	90.000,00

05 – Oferta Conf. Imóveis	Av. Francisco Gimenes, 133 - Centro	295,00	194,46	10,00	35	250.000,00
06 – Oferta Eliel Imóveis	Av. Francisco Gimenes, 50 – Centro	560,00	165,97	14,00	30	350.000,00
07 – Oferta Confiança Im.	R. dos Colibris, 105 – Jd. dos Pássaros	188,00	144,82	9,40	40	210.000,00
08 – Oferta Confiança Im.	R. Guarani, 09 – Jd. América	220,00	174,30	11,00	40	210.000,00
09 – Oferta Eliel Imóveis	Imóvel R. Campos Sales, 389 - Jd América	175,00	69,83	12,50	30	160.000,00

Nota: para os imóveis em oferta será atribuído desconto de 10%, em virtude das especulações imobiliárias existentes, compensando assim, a elasticidade natural da oferta.

4- Homogeneização da amostra: consiste na aplicação de coeficientes corretivos do preço do terreno em oferta ou transacionado, para um valor que o terreno teria se tivesse dimensões ideais, tais como: frente de referência, profundidades mínima e máxima, mesmo local do terreno avaliando. Portanto, para homogeneização das ofertas, foram considerados os fatores:

a) Correção da elasticidade da informação pelo fator fonte (ff) → Fator de Fonte → ff = 90%

b) Cálculo da profundidade equivalente e do fator de profundidade (fp): inicialmente teremos, segundo as normas de avaliações prediais urbanas, ditadas pelo IBAPE/SP, que classificou as chamadas *Zonas de Norma*, que para o imóvel avaliando, situado no Grupo I – Zonas de Uso Residencial, Ocupação Horizontal, 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio, das normas do IBAPE/SP-2011, teremos os seguintes parâmetros:

Pma = profundidade máxima padrão = 40,00 m.

Pmin = profundidade mínima padrão = 25,00 m.

Pe = profundidade equivalente = razão entre a área do terreno pela frente efetiva.

Assim, deveremos enquadrar o fator profundidade para os seguintes parâmetros:

<i>SITUAÇÃO</i>	<i>CONDIÇÃO</i>
Para $P_{min} < P_e < P_{ma}$	Não há correção → fator profundidade = 1,0
Para $P_e < 0,5 P_{min}$	Fator profundidade = $f_p = (0,5)^{0,5}$
Para $0,5 P_{min} < P_e < P_{min}$	Fator profundidade = $f_p = (P_e / P_{min})^{0,5}$
Para $P_{ma} < P_e < 2 P_{ma}$	Fator profundidade = $f_p = (P_{ma} / P_e)^{0,5}$
Para $P_{ma} < P_e < 3 P_{ma}$	Fator profundidade = $f_p = (P_{ma} / P_e) + \{ [1 - P_{ma}/P_e] \cdot (P_{ma}/P_e)^{0,5} \}$

c) Cálculo do Fator de Frente (f_{frente}): segundo as citadas normas de avaliações prediais urbanas, para o imóvel avaliando, situado na 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio, teremos os seguintes parâmetros:

$$f_{\text{frente}} = (Fe / Fr)^{0,25} \rightarrow \text{para } 0,5 Fr < Fe < 2 Fr$$

sendo:

$$Fr = \text{frente de referência} = 10,00 \text{ m. e } Fe = \text{frente efetiva.}$$

Observe-se que nos cálculos de homogeneização não haverá a necessidade de se aplicar os seguintes fatores:

- . Atualização → motivo: todas as ofertas e transações de lotes são recentes, em relação a data da presente avaliação;
- . Consistência do solo → terrenos todos secos, fator 1,0.

d) Tabela de cálculo do valor unitário do terreno, com valores homogeneizados em função da aplicação dos fatores considerados, para o local:

- . Com o emprego do software GeoAvaliarPro da Unidesk S/A, passaremos ao cálculo do custo unitário do terreno, apresentado nas planilhas do Anexo VI.

5- Avaliação do imóvel: aplicado o tratamento por fatores e obtido o custo unitário saneado, passaremos ao cálculo do valor do imóvel avaliando.

5.1- Valor do terreno: obtido no Anexo VI, corresponde ao valor de R\$50.457,23

5.2- Valores das construções:

- . De acordo com as características da edificação assente no terreno, descrita no item 1.1.1.2- Benfeitorias, vamos empregar o *Método da Quantificação de Custo*, mediante o seu enquadramento no estudo *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos* do IBAPE/SP e sua consequente depreciação pelo estado de conservação, aplicando-se o tradicional método de Ross-Heideck, obtendo-se os valores das construções atualizados.

Valores das Construções - Pesquisa para a Determinação do Fam														
Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando 1.1 M 11.900 - Residência	1.767,09	1.2.4-Padrão Simples (-)	0,912	113,15	70,00	20%	30,00	42,9%	0,694	F	33,20%	0,464	0,571	104.087,42
Avaliando 1.1 M 11.900 - Comércio	1.767,09	2.1.1-Comércio Padrão Econômico	0,780	48,40	70,00	20%	25,00	35,7%	0,758	F	33,20%	0,506	0,605	40.352,91
													TOTAL	144.440,33
Conforme Tabela 3 do VEIU			Conforme Tabela 1 do VEIU											
						$K = K_a \times (1 - E_c)$								
						$K_a = \left[1 - \frac{1}{2} \times \left(\frac{I_e}{I_r} + \frac{I_e^2}{I_r^2} \right) \right]$								
						$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$								
						$V_b = R_b N \times P_c \times A_c \times F_{oc}$								

R8N: é o valor do índice do SINAPI – Sistema Nacional de Preços e Insumos; no caso, o valor – considerado o índice desonerado – para o mês de agosto/2024 é de R\$1.767,09/m² para o padrão R8N (Anexo III).

Ec: é a depreciação pelo estado de conservação, dado pelo Quadro 1 do método de Ross-Heideck (Anexo II), que para o estado de conservação da edificação como referência *f* – *Necessitando de reparos simples a importantes*, apresenta o valor de 33,20%;

VEIU: “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006 (Anexo V), tabela que vincula os coeficientes do estudo diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP → no caso em estudo, quanto à residência, para a classe 1 – Residencial, grupo 1.2 - casa, padrão 1.2.4 – padrão simples, foi escolhido o valor inferior do intervalo de valores → 0,912; quanto ao comércio, para a classe 2 – Comercial, grupo 1 - Escritório, padrão 2.1.1 - padrão econômico, foi escolhido o valor central → 0,780.

R: valor ou coeficiente residual correspondente ao padrão, em decimal, obtido da Tabela 1, que para o caso em tela (casa simples e comércio) é de 20%.

Vida Referencial Ir: é o valor obtido na tabela 1, obtido pela classe, tipo e padrão da benfeitoria.

5.3- Determinação do FAM – Fator de Ajuste ao Mercado:

- Antes de finalizarmos o cálculo do valor do imóvel em apreço, torna-se necessária a aplicação do F_{AM} – Fator de Ajuste ao Mercado, que pode ser valorativo ou depreciativo (maior ou menor que 1,0), para traduzir o comportamento do mercado no momento da avaliação.

$$F_{AM} = \frac{V_v}{V_t + V_b}$$

- Para tanto, nos valeremos da expressão → onde:

- . F_{AM} = Fator de Ajuste ao Mercado
- . V_v = Valor de mercado do imóvel
- . V_t = Valor do terreno calculado pelo Método Comparativo
- . V_b = Valor da benfeitoria calculado pelo VEIU do Ibape-SP

- Assim, passaremos ao cálculo das parcelas de V_t e V_b utilizando os dados amostrais.

Avaliação - Imóvel em Apreço e Elementos da Pesquisa de Terrenos																	
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m²)	1			2			3			4			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
			Fator de Localização (Transposição) - Fl			Coeficiente de Profundidade - Cp			Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia					
			Índice Fiscal	Fator de Localização	Varição do Coeficiente	Profundidade Equivalente	Coeficiente de Profund.	Varição do Coeficiente	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Varição do Coeficiente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Varição do Coeficiente			
#	At	Vu	If	Fl	ΔFl	Pe	Cp	ΔCp	Fp	Cf	ΔCf	It	Ft	ΔFt	ΣC	Vua	Vt
Paradigma			39,23			20m a 40m			10,00			1,00					
Avaliando 1.1	333,00	148,39	39,23	1,0000	0,0000	30,00	1,0000	0,0000	11,10	0,9793	-0,0207	1,00	1,0000	0,0000	1,0211	151,52	50.457,23
Pesquisados																	
1	400,00	148,39		0,4113	-0,5887		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	2,4316	360,82	144.327,53
2	180,00	148,39		0,5375	-0,4625		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,8606	276,09	49.696,05
3	300,00	148,39		0,5375	-0,4625		1,0000	0,0000		1,0330	0,0330		1,0000	0,0000	1,7528	260,10	78.030,36
4	341,50	148,39		0,6992	-0,3008		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,4303	212,24	72.479,85
5	400,00	148,39		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	148,39	59.356,00
6	137,50	148,39		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		0,9349	-0,0651		1,0000	0,0000	1,0696	158,72	21.823,93
7	300,00	148,39		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0125	0,0125		1,0000	0,0000	0,9877	146,56	43.969,49
8	175,50	148,39		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		0,9811	-0,0189		1,0000	0,0000	1,0192	151,25	26.543,63
9	240,00	148,39		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		0,9564	-0,0436		1,0000	0,0000	1,0456	155,16	37.238,99

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.

Para a determinação do grau de precisão da amostra, calcularemos os limites do intervalo de confiança (IC) com 80% de probabilidade de que o verdadeiro valor do parâmetro populacional da amostra, está nele contido. Esta estimativa é feita geralmente se utilizando a distribuição *t* de Student, utilizando a tabela de *Valores Percentis Para Distribuição de Student* (Anexo IV).

Sendo α a significância considerada, a confiança será $1 - \alpha$

A pesquisa fez uso efetivo de 5 elementos, o que lhe confere 4 graus de liberdade.

$$IC = \bar{X} \pm t_{1-\alpha/2; n-1} \cdot S/\sqrt{n} \quad \bar{X} = \text{média} = R\$148,39; S = \text{desvio padrão} = 35,20; n = 5$$

$$IC = \bar{X} \pm t_{90;4} \cdot \frac{35,20}{\sqrt{5}}$$

Consultando a tabela do Anexo IV, obteremos para $t_{90;4} = 1,53$

$$\therefore IC = 148,39 \pm 1,53 \cdot 15,74 = R\$148,39 \pm R\$24,13$$

Logo:

$$\text{Limite Inferior} = R\$124,26$$

$$\text{Limite superior} = R\$172,52$$

Conclusão: pode-se concluir, com 80% de certeza (confiança), que o valor de mercado do lote avaliando está entre R\$124,26 e R\$172,52/m², o que representa, em relação à média:

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança (IC) de 80\%} = \frac{R\$172,52 - R\$124,26}{R\$148,39} = 32,53\%,$$

do valor estimado para o imóvel

é inferior a 40% e portanto, atingindo o Grau II de precisão, no caso de homogeneização através do tratamento por fatores ou por inferência estatística, segundo o *item 13.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2005*.

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	148,39
DP da Amostra	35,20
Elementos Usados	5,00
Graus de liberdade	4,00
Amplitude Total	48,27
Amplitude (%)	32,53%
Grau de Precisão	II

O grau de precisão não mede a qualidade do laudo, mas sim o comportamento do mercado.

6.2- Grau de Fundamentação:

Uso do Tratamento por Fatores

(conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50(*)	3
TOTAL DE PONTOS					11

(*) No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	11
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				II

IV – RESUMO AVALIATÓRIO (item 5.4):

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO MATRÍCULA 11.900 – Av. Francisco Gimenés, 123 – Centro – Promissão/SP

R\$ 170.000,00 (CENTO E SETENTA MIL REAIS)

Promissão/SP, 13 de setembro de 2024.

V – CONCLUSÕES E CONSIDERAÇÕES GERAIS:

- 1) O imóvel, conforme constatamos em nossa vistoria, encontra-se ocupado pela requerida.
- 2) Foram considerados para os cálculos das benfeitorias os seguintes índices e parâmetros:
 - tabela SINAPI-AGOSTO/2024 (Anexo III);
- 3) O presente laudo de avaliação compõe-se de 57 (cinquenta e sete) páginas, incluindo os oito anexos, assim relacionados:
 - Anexo I – *CROQUÍIS DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL, SEM ESCALA* - Fonte: Perito
 - Anexo II – Tabela *DEPRECIACÃO ROSS-HEIDECK* - Fonte: Ibape
 - Anexo III – Tabela *SINAPI – AGOSTO/2024*
Fonte: IBGE/CAIXA
 - Anexo IV – Tabela 1 - *VALORES PERCENTIS PARA DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT COM P GRAUS DE LIBERDADE*- Fonte: Princípios de Eng.^a de Avaliações - Eng.^o Alberto L. Moreira
 - Anexo V – *TABELA DE COEFICIENTES BASE R_N x VEIU-VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS* – Fonte: IBAPE-SP (nov/2006)
 - Anexo VI – *CÁLCULO DO CUSTO UNITÁRIO DO TERRENO*
Fonte: Software GeoAvaliarPro da Unidesk S/A
 - Anexo VII – *REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO*
Fonte: Software GeoAvaliarPro da Unidesk S/A
 - Anexo VIII – *ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO*
Fonte: Software GeoAvaliarPro da Unidesk S/A

Sendo o que tínhamos a apresentar, desde já nos colocamos à disposição deste E. Juízo, para os eventuais esclarecimentos e levantamento de dados adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

Eng.º Roberto Gradella Ferreira Pinto
Eng.º Civil - CREA 0601106854

A N E X O S

A N E X O I
CROQUÍIS DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL, SEM ESCALA
FONTE: Perito

A N E X O I I
Tabela *DEPRECIÇÃO ROSS-HEIDECK*
- FONTE: IBAPE-SP

V. DEPRECCIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

V.1 O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conversão da edificação, na determinação de seu valor de venda.

V.2 – O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – F_{oc} , para levar em conta a depreciação.

V.3 – O fator F_{oc} é determinado pela expressão:

$$F_{oc} = R + K \cdot (1 - R), \text{ onde:}$$

R – coeficiente residual corresponde ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K – coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na TABELA 2.

V.4 – A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – I_r – (anos)	VALOR RESIDUAL – “R” – (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RUSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RUSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

V.5 – Obtém-se o coeficiente “K”, na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação I_e – e a vida referencial I_r – relativa ao padrão dessa construção.
- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas no QUADRO A.

V.6 – A idade da edificação na época de sua avaliação I_e – é aquela estimada em razão do obsolescência da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

V.7 – A idade da edificação na época de sua avaliação I_e – não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação, alerta-se, não deve ser considerado na sua fixação.

V.8 – O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações em vistoria que deverá observar o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para recuperação total.

V.9 – O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do QUADRO A, que segue:

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria

V.10 – A TABELA 2, com os valores tabulados para o coeficiente “K”, é:

TABELA 2

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0.990	0.987	0.965	0.910	0.811	0.661	0.469	0.245
4	0.979	0.976	0.955	0.900	0.802	0.654	0.464	0.243
6	0.968	0.965	0.944	0.890	0.793	0.647	0.459	0.240
8	0.957	0.954	0.933	0.879	0.784	0.639	0.454	0.237
10	0.945	0.942	0.921	0.869	0.774	0.631	0.448	0.234
12	0.933	0.930	0.909	0.857	0.764	0.623	0.442	0.231
14	0.920	0.917	0.897	0.846	0.754	0.615	0.436	0.228
16	0.907	0.904	0.884	0.834	0.743	0.606	0.430	0.225
18	0.894	0.891	0.871	0.821	0.732	0.597	0.424	0.222
20	0.880	0.877	0.858	0.809	0.721	0.588	0.417	0.218
22	0.866	0.863	0.844	0.796	0.709	0.578	0.410	0.215
24	0.851	0.848	0.830	0.782	0.697	0.569	0.403	0.211
26	0.836	0.834	0.815	0.769	0.685	0.559	0.396	0.207
28	0.821	0.818	0.800	0.754	0.672	0.548	0.389	0.204
30	0.805	0.802	0.785	0.740	0.659	0.538	0.382	0.200
32	0.789	0.786	0.769	0.725	0.646	0.527	0.374	0.196
34	0.772	0.770	0.753	0.710	0.632	0.516	0.366	0.192
36	0.755	0.753	0.736	0.694	0.619	0.504	0.358	0.187
38	0.738	0.735	0.719	0.678	0.604	0.493	0.350	0.183
40	0.720	0.718	0.702	0.662	0.590	0.481	0.341	0.179
42	0.702	0.700	0.684	0.645	0.575	0.469	0.333	0.174
44	0.683	0.681	0.666	0.628	0.560	0.456	0.324	0.169
46	0.664	0.662	0.647	0.610	0.544	0.444	0.315	0.165
48	0.645	0.643	0.629	0.593	0.528	0.431	0.306	0.160
50	0.625	0.623	0.609	0.574	0.512	0.418	0.296	0.155
52	0.605	0.603	0.590	0.556	0.495	0.404	0.287	0.150
54	0.584	0.582	0.569	0.537	0.478	0.390	0.277	0.145
56	0.563	0.561	0.549	0.518	0.461	0.376	0.267	0.140
58	0.542	0.540	0.528	0.498	0.444	0.362	0.257	0.134
60	0.520	0.518	0.507	0.478	0.426	0.347	0.246	0.129
62	0.498	0.496	0.485	0.458	0.408	0.333	0.236	0.123
64	0.475	0.474	0.463	0.437	0.389	0.317	0.225	0.118
66	0.452	0.451	0.441	0.416	0.370	0.302	0.214	0.112
68	0.429	0.427	0.418	0.394	0.351	0.286	0.203	0.106
70	0.405	0.404	0.395	0.372	0.332	0.271	0.192	0.100
72	0.381	0.380	0.371	0.350	0.312	0.254	0.180	0.094
74	0.356	0.355	0.347	0.327	0.292	0.238	0.169	0.088
76	0.331	0.330	0.323	0.304	0.271	0.221	0.157	0.082
78	0.306	0.305	0.298	0.281	0.250	0.204	0.145	0.076
80	0.280	0.279	0.273	0.257	0.229	0.187	0.133	0.069
82	0.254	0.253	0.247	0.233	0.208	0.170	0.120	0.063
84	0.227	0.226	0.221	0.209	0.186	0.152	0.108	0.056
86	0.200	0.200	0.195	0.184	0.164	0.134	0.095	0.050
88	0.173	0.172	0.168	0.159	0.142	0.115	0.082	0.043
90	0.145	0.145	0.141	0.133	0.119	0.097	0.069	0.036
92	0.117	0.116	0.114	0.107	0.096	0.078	0.055	0.029
94	0.088	0.088	0.086	0.081	0.072	0.059	0.042	0.022
96	0.059	0.059	0.058	0.054	0.048	0.040	0.028	0.015
98	0.030	0.030	0.029	0.027	0.024	0.020	0.014	0.007
100	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

A N E X O III

Tabela SINAPI -AGOSTO/2024

FONTE: IBGE/CAIXA

[Outros idiomas](#)

Principais resultados - Agosto 2024

Custo médio por metro quadrado em moeda corrente e variações percentuais no mês e em 12 meses, agosto 2024

Exportar

Custo médio m ² - moeda corrente	Reais	1.757,09
Custo médio m ² - variação percentual no mês	%	0,53
Custo médio m ² - variação percentual no ano	%	2,51
Custo médio m ² - variação percentual em doze meses	%	3,12

Nós utilizamos cookies para melhorar sua experiência de navegação no portal. Para saber mais sobre como tratamos os dados pessoais, consulte nossa [Política de Privacidade](#).

PROSSEGUIR

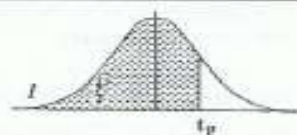
A N E X O IV

Tabela 1 - VALORES PERCENTIS PARA DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT COM P GRAUS DE LIBERDADE-

Fonte: Princípios de Eng.^a de Avaliações - Eng.^o Alberto L. Moreira

VALORES PERCENTIS (t_p) PARA DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT

com v graus de liberdade
(área sombreada = p)



Nível de confiança	99%	98%	95%	90%	80%	60%	50%	40%	20%	10%
Percentis	$t_{0,99}$	$t_{0,98}$	$t_{0,95}$	$t_{0,90}$	$t_{0,80}$	$t_{0,60}$	$t_{0,50}$	$t_{0,40}$	$t_{0,20}$	$t_{0,10}$
v										
1	63,66	31,82	12,71	6,31	3,08	1,376	1,000	0,727	0,325	0,158
2	9,92	6,96	4,30	2,92	1,89	1,061	0,816	0,617	0,289	0,142
3	3,84	4,54	3,18	2,35	1,64	0,978	0,765	0,584	0,277	0,137
4	4,60	3,75	2,78	2,13	1,53	0,941	0,741	0,569	0,271	0,134
5	4,03	3,36	2,57	2,02	1,48	0,920	0,727	0,559	0,267	0,132
6	3,71	3,14	2,45	1,94	1,44	0,906	0,718	0,553	0,265	0,131
7	3,58	3,00	2,36	1,90	1,42	0,896	0,711	0,548	0,263	0,130
8	3,36	2,90	2,31	1,86	1,40	0,889	0,706	0,546	0,262	0,130
9	3,25	2,82	2,26	1,83	1,38	0,883	0,703	0,543	0,261	0,129
10	3,17	2,76	2,23	1,81	1,37	0,879	0,700	0,542	0,260	0,129
11	3,11	2,72	2,20	1,80	1,36	0,876	0,697	0,540	0,260	0,129
12	3,06	2,68	2,18	1,78	1,36	0,873	0,695	0,539	0,259	0,128
13	3,01	2,65	2,16	1,77	1,35	0,870	0,694	0,538	0,259	0,128
14	2,98	2,62	2,14	1,76	1,34	0,868	0,692	0,537	0,258	0,128
15	2,95	2,60	2,13	1,75	1,34	0,866	0,691	0,536	0,258	0,128
16	2,92	2,58	2,12	1,75	1,34	0,865	0,690	0,535	0,258	0,128
17	2,90	2,57	2,11	1,74	1,33	0,863	0,689	0,534	0,257	0,128
18	2,88	2,55	2,10	1,73	1,33	0,862	0,688	0,534	0,257	0,127
19	2,86	2,54	2,09	1,73	1,33	0,861	0,688	0,533	0,257	0,127
20	2,84	2,53	2,09	1,72	1,32	0,860	0,687	0,533	0,257	0,127
21	2,83	2,52	2,08	1,72	1,32	0,859	0,686	0,532	0,257	0,127
22	2,82	2,51	2,07	1,72	1,32	0,858	0,686	0,532	0,256	0,127
23	2,81	2,50	2,07	1,71	1,32	0,858	0,685	0,532	0,256	0,127
24	2,80	2,49	2,06	1,71	1,32	0,857	0,685	0,531	0,256	0,127
25	2,79	2,48	2,06	1,71	1,32	0,856	0,684	0,531	0,256	0,127
26	2,78	2,48	2,06	1,71	1,32	0,856	0,684	0,531	0,256	0,127
27	2,77	2,47	2,05	1,70	1,31	0,855	0,684	0,531	0,256	0,127
28	2,76	2,47	2,05	1,70	1,31	0,855	0,683	0,530	0,256	0,127
29	2,76	2,46	2,04	1,70	1,31	0,854	0,683	0,530	0,256	0,127
30	2,75	2,46	2,04	1,70	1,31	0,854	0,683	0,530	0,256	0,127
40	2,70	2,42	2,02	1,68	1,30	0,851	0,681	0,529	0,255	0,126
60	2,66	2,39	2,00	1,67	1,30	0,848	0,679	0,527	0,254	0,126
120	2,62	2,36	1,98	1,66	1,29	0,845	0,677	0,526	0,254	0,126
∞	2,58	2,33	1,96	1,645	1,28	0,842	0,676	0,524	0,253	0,126

Quadro 2.7 — Valores percentis (t_p) para a Distribuição Estatística de STUDENT.

101

n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03

Quadro 2.8 — Tabela de Chauvenet

A N E X O V

Tabela *COEFICIENTES BASE R_gN x VEIU-VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS* – Fonte: IBAPE-SP (nov/2006)

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₈N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49		
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

A N E X O V I
CÁLCULO DO CUSTO UNITÁRIO DO TERRENO
Fonte: Software GeoAvaliarPro da Unidesk S/A



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Avaliação Imóvel Urbano - Processo 0352-58.2023-Av. Fco. Gimenes, **DATA:** 13/06/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Imóvel residencial, contendo duas edificações, sendo uma residência c/ dois quartos, sala, cozinha, bhº, A.S. e garagem, na frente; e um salão comercial nos fundos (salão de beleza).
Padrão construtivo simples inferior para a residência, e econômico para o comércio.
Estado de conservação: regular, necessitando de reparos simples a importantes.

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
-------	--------

☒ Localização	39,23
☒ Testada	11,10
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Sim
☐ Área	
☐ Topografia	plano
☒ Consistência	seco



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☐	1 Av. João Prestes, 609	166,54	68,49	0,4113	0,9966
☐	2 R. Josefina Vasconcelos de Freitas, 272	60,91	32,74	0,5375	0,9928
☐	3 Av. dos Oitis, 191	140,77	80,31	0,5705	0,9971
☒	4 R. Prof. Sebastiana Marconi, 184	270,00	188,77	0,6992	0,9990
☒	5 Av. Francisco Gimenes, 133	135,59	135,59	1,0000	1,0002
☐	6 Av. Francisco Gimenes, 50	47,13	44,06	0,9349	0,9990
☒	7 R. dos Colibris, 105	127,66	129,25	1,0125	1,0003
☒	8 R. Guarani, 09	109,09	107,03	0,9811	1,0000
☒	9 Rua Campos Sales, 389	189,60	181,32	0,9564	0,9999

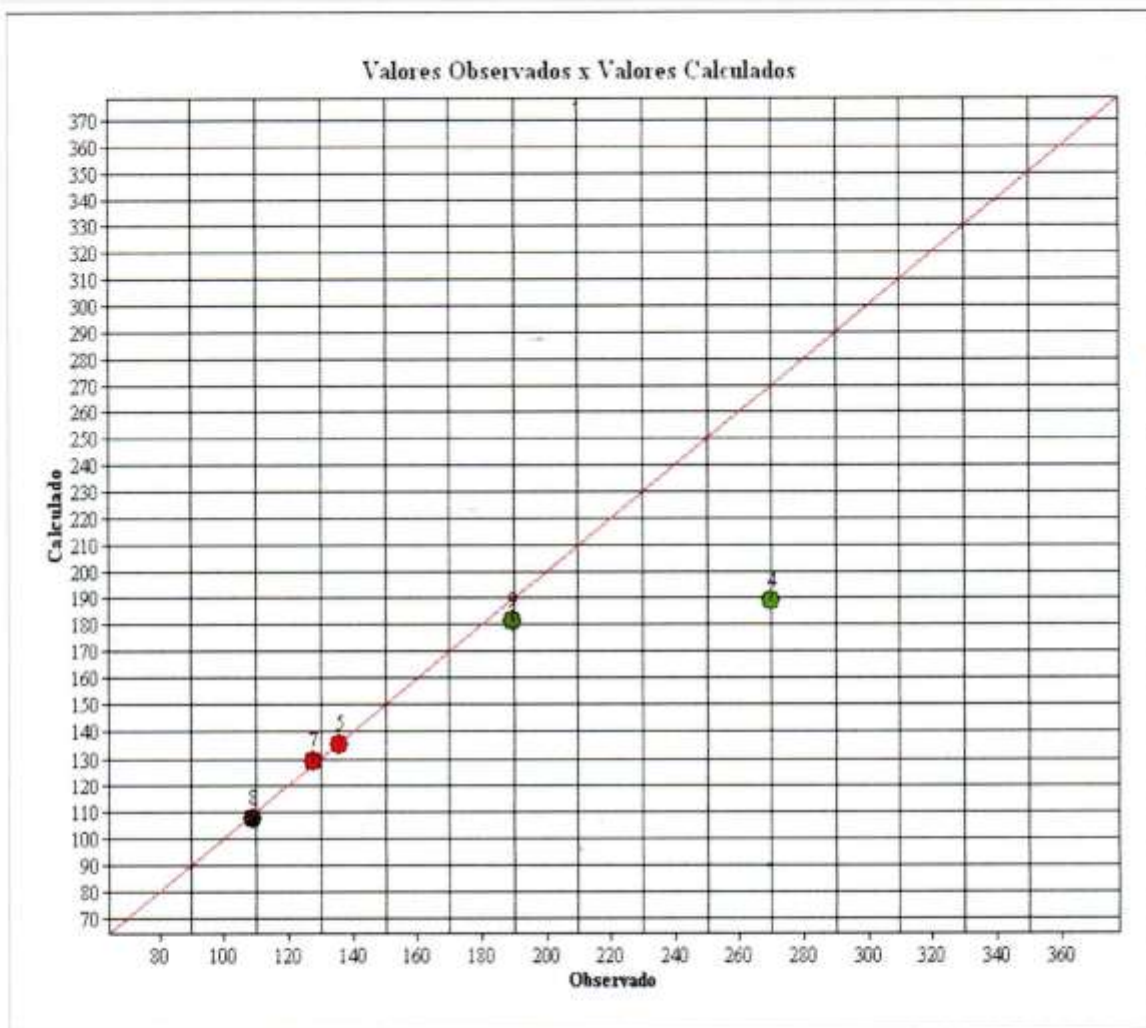


ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	166,54	68,49
2	60,91	32,74
3	140,77	80,31
4	270,00	188,77
5	135,59	135,59
6	47,13	44,06
7	127,66	129,25
8	109,09	107,03
9	189,60	181,32



GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno	Local : Av. Francisco Gimeres 123 Esquina Centro PROMISSAO - SP.	Data : 13/06/2024
Cliente : Maria Madalena da Silva Santos		
Área m² : 333,00	Modalidade : Venda	
	Distribuição espacial	

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 166,39	Média Unitários : 148,39
Desvio Padrão : 65,20	Desvio Padrão : 35,20
- 30% : 116,47	- 30% : 103,88
+ 30% : 216,30	+ 30% : 192,91
Coefficiente de Variação : 39,1900	Coefficiente de Variação : 23,7200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Caracter. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☒	3 ☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. referidas as caract. dos dados analisados ☒	Apresentação de inform. referidas as caract. dos dados analisados ☐	Apresentação inform. referidas as caract. dos dados refer. aos fatores ☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator esp/ o conj. de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,50 a 2,00 ☐	0,40 a 2,50 % ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$):	148,39	PROFUNDIDADE	0,0000
TESTADA:	0,0200	FATOR ÁREA:	0,0000
FRENTES MÚLTIPLAS:	0,0000	VALOR TOTAL (R\$):	50.457,23
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):	151,52000		
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando	
INTERVALO MÍNIMO : 124,26		INTERVALO MÍNIMO : 106,90	
INTERVALO MÁXIMO : 172,52		INTERVALO MÁXIMO : 196,14	

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: Justificativa

A N E X O V I I
REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO
Fonte: Software GeoAvaliarPro da Unidesk S/A



GeoAvaliar^{Pro}

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO N° 1

Imóvel visto da esquina Av. Fco. Gimeres
c/ R. Campos Sales



FOTO N° 2

Vista lateral direita da frente - varanda de
entrada da sala



FOTO N° 3

Vista lateral esquerda da frente - abrigo e
fundos



FOTO N° 4
Vista interna da sala - forro em PVC



FOTO N° 5
Vista interna da cozinha



FOTO N° 6
Vista interna do dormitório - paredes e forro



FOTO N° 7
Vista interna do banheiro



FOTO N° 8
Aspecto geral da área de serviço



FOTO N° 9
Vista da fachada lateral R. Campos Sales - comércio



FOTO N° 10

Vista externa geral da fachada lateral - comércio



FOTO N° 11

Vista externa geral da fachada lateral - residência



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PROMISSÃO
FORO DE PROMISSÃO
1ª VARA JUDICIAL

Av. Rio Grande, 730, ., Centro - CEP 16370-000, Fone: (14) 3541-1000,
 Promissao-SP - E-mail: promissao1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **0000352-58.2023.8.26.0484**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **David Messias da Silva e outros**
 Executado: **Maria Madalena da Silva Santos**

Juiz(íza) de Direito Dr(a) SENIVALDO DOS REIS JUNIOR.

Vistos.

Sobre o laudo pericial juntado (fls. 69/104), manifestem-se as partes.

Sem prejuízo de eventuais esclarecimentos, oficie-se à DPE/SP para liberação dos honorários periciais, tendo em vista o trabalho já realizado.

Int.

Promissao, 16 de setembro de 2024.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0712/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Allisson Henrique Guarizo (OAB 242725/SP)	D.J.E
Josias Gabriel Nogueira Porto (OAB 392013/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Sobre o laudo pericial juntado (fls. 69/104), manifestem-se as partes. Sem prejuízo de eventuais esclarecimentos, oficie-se à DPE/SP para liberação dos honorários periciais, tendo em vista o trabalho já realizado. Int."

Promissao, 17 de setembro de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0712/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 18/09/2024. Considera-se a data de publicação em 19/09/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Allisson Henrique Guarizo (OAB 242725/SP)
Josias Gabriel Nogueira Porto (OAB 392013/SP)

Teor do ato: "Vistos. Sobre o laudo pericial juntado (fls. 69/104), manifestem-se as partes. Sem prejuízo de eventuais esclarecimentos, oficie-se à DPE/SP para liberação dos honorários periciais, tendo em vista o trabalho já realizado. Int."

Promissão, 18 de setembro de 2024.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PROMISSÃO - FORO DE PROMISSÃO
1ª VARA JUDICIAL
Avenida Rio Grande, nº 730, Centro - CEP: 16370-000, Promissão-SP
E-mail: promissao1@tjsp.jus.br

OFÍCIO

Processo Digital nº: **0000352-58.2023.8.26.0484**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente: **David Messias da Silva e outros**
Executado: **Maria Madalena da Silva Santos**

(FAVOR MENCIONAR ESTAS REFERÊNCIAS NA RESPOSTA)

Promissão, 18 de setembro de 2024.

Prezado(a) Senhor(a),

Pelo presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, comunico a Vossa Senhoria que a perícia realizada pelo(a) perito(a) **Roberto Gradella Ferreira Pinto** foi efetivada a contento, razão pela qual solicito as devidas providências no sentido de depositar seus honorários, conforme reserva informada pelo ofício SPP nº 602 112023, datado de 22/11/2023.

Atenciosamente.

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). SENIVALDO DOS REIS JUNIOR**

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

Ao(À) Exmo(a). Sr(a).
Defensor(a) Público(a) Chefe da Coordenadoria Regional da
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Rua Nicolau de Assis, nº 6-41, Jardim Panorama
CEP: 17011-102
Bauru-SP
E-mail: unidade.bauru@defensoria.sp.def.br

Segue Ofício de p. 108 para providências. Processo Digital nº: 0000352-58.2023.8.26.0484

De LIANA ELIZABETH PESQUERO DE MEDEIROS <lianam@tjsp.jus.br>
Data Ter, 08/10/2024 09:06
Para unidade.bauru@defensoria.sp.def.br <unidade.bauru@defensoria.sp.def.br>

1 anexos (317 KB)
108.pdf;

Segue Ofício de p. 108 para providências.

Processo Digital nº: 0000352-58.2023.8.26.0484
Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Condomínio
Exequente: David Messias da Silva e outros
Executado: Maria Madalena da Silva Santos



LIANA ELIZABETH PESQUERO DE MEDEIROS
Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
1º Ofício Judicial da Comarca de Promissão
Avenida Rio Grande, 730 - Centro –
Promissão/SP - CEP: 16370-000
Tel: (14) 3542-8404
E-mail: lianam@tjsp.jus.br



**Ofício DPE/SPP n.º 1681/2024
(Expediente: Perícia # 17059)**

Ao

MM Juízo de Direito da 1ª Vara da Comarca de Promissão

Processo nº: 0000352-58.2023.8.26.0484
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Condomínio
Requerente: David Messias Da Silva E Outros
Requerido: Maria Madalena Da Silva Santos

Pelo presente, em atenção ao seu ofício de 18 de setembro de 2024 (fls. 108) comunicando a realização da(s) perícia(s) a contento e em cumprimento a Deliberação nº 92/08 do Conselho Superior da Defensoria Pública (disponível no portal www.defensoria.sp.def.br), nos termos do artigo 2º, inciso IV, informamos que os honorários periciais do(a) perito(a) **ROBERTO GRADELLA FERREIRA PINTO**, referentes ao processo em epígrafe, foram solicitados no SPP (Sistema de Pagamento de Peritos) em **29 de outubro de 2024**.

Salienta-se que os honorários periciais são custeados com recursos provenientes do orçamento da Secretaria de Justiça e Cidadania, aos beneficiários da justiça gratuita, que adotou os valores previstos na Deliberação nº 92/2008 do Conselho Superior da Defensoria Pública.

O acompanhamento do pagamento deverá ser realizado pelo perito, podendo também ser verificado pelo cartório no portal da Secretaria da Justiça e Cidadania (<https://www.justica.sp.gov.br/index.php/servicos/peritos/>).

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 de Justiça e Cidadania conforme dados abaixo:

Banco: 001 – Banco do Brasil – Agência 01897-X, C/C 00139605-6, CNPJ: 46.381.000/0001-80.

Aproveitamos o ensejo para renovar nossos préstimos de estima e consideração.



Documento assinado eletronicamente por **Mario Augusto Carvalho De Figueiredo, Coordenador Regional**, em 01/11/2024, às 16:29, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1093199** e o código CRC **8789D90E**.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE PROMISSÃO - FORO DE PROMISSÃO****1ª VARA JUDICIAL****Avenida Rio Grande, nº 730, Centro, CEP: 16370-049, Promissão-SP****E-mail: promissao1@tjsp.jus.br****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0000352-58.2023.8.26.0484**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente: **David Messias da Silva e outros**
Executado: **Maria Madalena da Silva Santos**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé haver decorrido o prazo legal sem manifestação das partes, não obstante intimadas (fls. 107). Nada Mais. Promissao, 04 de novembro de 2024. Eu, Liana Elizabeth Pesquero de Medeiros, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PROMISSÃO - FORO DE PROMISSÃO
1ª VARA JUDICIAL
Avenida Rio Grande, nº 730, Centro - CEP: 16370-000, Promissão-SP
E-mail: promissao1@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo Digital nº: **0000352-58.2023.8.26.0484**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente: **David Messias da Silva e outros**
Executado: **Maria Madalena da Silva Santos**

Juiz(a) de Direito Dr(a). MATEUS MERINO CUESTA JORGE MORAES

Vistos.

Face ao contido na certidão de fls. 111, homologo para que produza seus jurídicos e legais efeitos, o laudo pericial de fls. 69/104.

Outrossim, em prosseguimento, requeira a parte exequente o que for de seu interesse.

Prazo: 10 dias.

Int.

Promissao, 12 de dezembro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0994/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Allisson Henrique Guarizo (OAB 242725/SP)	D.J.E
Josias Gabriel Nogueira Porto (OAB 392013/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Face ao contido na certidão de fls. 111, homologo para que produza seus jurídicos e legais efeitos, o laudo pericial de fls. 69/104. Outrossim, em prosseguimento, requeira a parte exequente o que for de seu interesse. Prazo: 10 dias. Int."

Promissao, 13 de dezembro de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0994/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 16/12/2024. Considera-se a data de publicação em 17/12/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Allisson Henrique Guarizo (OAB 242725/SP)
Josias Gabriel Nogueira Porto (OAB 392013/SP)

Teor do ato: "Vistos. Face ao contido na certidão de fls. 111, homologo para que produza seus jurídicos e legais efeitos, o laudo pericial de fls. 69/104. Outrossim, em prosseguimento, requeira a parte exequente o que for de seu interesse. Prazo: 10 dias. Int."

Promissão, 14 de dezembro de 2024.

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PROMISSÃO, ESTADO DE SÃO PAULO.**

Processo nº. **0000352-58.2023.8.26.0484**

DAVID MESSIAS DA SILVA, e outros, todos já qualificados nos autos em epígrafe, quem movem em face de Maria Madalena da Silva Santos, por seu advogado e procurador que a presente subscreve, com escritório profissional na Avenida Bandeirantes, nº. 325, Centro, nesta cidade e comarca de Promissão-SP, CEP 16.370-000, e como endereço eletrônico o e-mail:- allissonh@adv.oabsp.org.br, vêm, com o habitual respeito e acatamento a presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls. 112, manifestar-se nos seguintes termos:-

Tendo em vista o laudo pericial que concluiu pelo valor do imóvel, vem requerer que seja determinada a alienação do imóvel por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judicial.

Termos em que
Pede e espera deferimento.

Promissão, 09 de janeiro de 2025.

ALLISSON HENRIQUE GUARIZO
OAB-SP 242-725



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PROMISSÃO - FORO DE PROMISSÃO
1ª VARA JUDICIAL
Avenida Rio Grande, nº 730, Centro - CEP: 16370-000, Promissão-SP
E-mail: promissao1@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo Digital nº: **0000352-58.2023.8.26.0484**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente: **David Messias da Silva e outros**
Executado: **Maria Madalena da Silva Santos**

Juiz(a) de Direito Dr(a). MATEUS MERINO CUESTA JORGE MORAES

Vistos.

Considerando-se a avaliação levada a efeito, diga a executada se tem interesse na aquisição da cota parte dos demais condôminos.

Prazo: 10 dias.

Na inércia, conclusos para a nomeação de leiloeiro judicial.

Int.

Promissao, 14 de março de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0184/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Allisson Henrique Guarizo (OAB 242725/SP)	D.J.E
Josias Gabriel Nogueira Porto (OAB 392013/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Considerando-se a avaliação levada a efeito, diga a executada se tem interesse na aquisição da cota parte dos demais condôminos. Prazo: 10 dias. Na inércia, conclusos para a nomeação de leiloeiro judicial. Int."

Promissao, 17 de março de 2025.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0184/2025, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 18/03/2025. Considera-se a data de publicação em 19/03/2025, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado

Allisson Henrique Guarizo (OAB 242725/SP)

Josias Gabriel Nogueira Porto (OAB 392013/SP)

Teor do ato: "Vistos. Considerando-se a avaliação levada a efeito, diga a executada se tem interesse na aquisição da cota parte dos demais condôminos. Prazo: 10 dias. Na inércia, conclusos para a nomeação de leiloeiro judicial. Int."

Promissão, 18 de março de 2025.

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PROMISSÃO, ESTADO DE SÃO PAULO.**

Processo nº. **0000352-58.2023.8.26.0484**

DAVID MESSIAS DA SILVA, e outros, todos já qualificados nos autos em epígrafe, quem movem em face de Maria Madalena da Silva Santos, por seu advogado e procurador que a presente subscreve, com escritório profissional na Avenida Bandeirantes, nº. 325, Centro, nesta cidade e comarca de Promissão-SP, CEP 16.370-000, e como endereço eletrônico o e-mail:- allissonh@adv.oabsp.org.br, vêm, com o habitual respeito e acatamento a presença de Vossa Excelência, informar para ao final requerer o que segue:-

Compulsando os autos verifica-se que a Requerida quedou-se inerte em manifestar seu interesse na aquisição do imóvel.

Assim, vem requerer seja certificado o decurso do prazo pela z. serventia, bem como sejam os autos conclusos para nomeação de leiloeiro judicial.

Termos em que
Pede e espera deferimento.

Promissão, 23 de maio de 2025.

ALLISSON HENRIQUE GUARIZO
OAB-SP 242-725



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PROMISSÃO
FORO DE PROMISSÃO
1ª VARA JUDICIAL

Av. Rio Grande, 730, ., Centro - CEP 16370-000, Fone: (14) 3541-1000,
 Promissao-SP - E-mail: promissao1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **0000352-58.2023.8.26.0484**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **David Messias da Silva e outros**
 Executado: **Maria Madalena da Silva Santos**

Juiz(íza) de Direito Dr(a) Renan De Assis Gomes Santos.

Vistos.

Fl. 119: É de conhecimento público o grande número de feitos em trâmite perante esta comarca, bem como o reduzido número de funcionários.

Desta forma, a Serventia tem dado o devido impulso processual na forma cronológica, devendo a parte interessada aguardar o regular andamento processual, tendo em vista que os funcionários tem se desdobrado na prestação jurisdicional.

Aguarde-se a certificação de eventual decurso de prazo para manifestação da parte requerida acerca do despacho de fl. 116, em ordem cronológica.

Após, voltem-me para análise do pedido de fl. 116.

Int.

Promissao, 26 de maio de 2025.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0403/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Allisson Henrique Guarizo (OAB 242725/SP)	D.J.E
Josias Gabriel Nogueira Porto (OAB 392013/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fl. 119: É de conhecimento público o grande número de feitos em trâmite perante esta comarca, bem como o reduzido número de funcionários. Desta forma, a Serventia tem dado o devido impulso processual na forma cronológica, devendo a parte interessada aguardar o regular andamento processual, tendo em vista que os funcionários tem se desdobrado na prestação jurisdicional. Aguarde-se a certificação de eventual decurso de prazo para manifestação da parte requerida acerca do despacho de fl. 116, em ordem cronológica. Após, voltem-me para análise do pedido de fl. 116. Int."

Promissao, 27 de maio de 2025.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0457/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Allisson Henrique Guarizo (OAB 242725/SP)	D.J.E
Josias Gabriel Nogueira Porto (OAB 392013/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fl. 119: É de conhecimento público o grande número de feitos em trâmite perante esta comarca, bem como o reduzido número de funcionários. Desta forma, a Serventia tem dado o devido impulso processual na forma cronológica, devendo a parte interessada aguardar o regular andamento processual, tendo em vista que os funcionários tem se desdobrado na prestação jurisdicional. Aguarde-se a certificação de eventual decurso de prazo para manifestação da parte requerida acerca do despacho de fl. 116, em ordem cronológica. Após, voltem-me para análise do pedido de fl. 116. Int."

Promissao, 7 de junho de 2025.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE PROMISSÃO - FORO DE PROMISSÃO****1ª VARA JUDICIAL****Avenida Rio Grande, nº 730, Centro - CEP: 16370-000, Promissão-SP****E-mail: promissao1@tjsp.jus.br****CERTIDÃO**

Processo nº: **0000352-58.2023.8.26.0484**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
Exequente: **David Messias da Silva e outros**
Executado: **Maria Madalena da Silva Santos**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que decorreu *in albis* o prazo de fls. 116. Nada Mais.

Promissao, 03 de julho de 2025. Eu, Roni Augusto Santos de Oliveira,
Escrevente Técnico Judiciário.

**Poder Judiciário****Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo****Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 09/06/2025
Certidão de publicação 242005
Intimação****Número do processo:** 0000352-58.2023.8.26.0484**Classe:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**Órgão:** Foro de Promissão - 1ª Vara Judicial**Tipo de documento:** Intimação**Disponibilizado em:** 09/06/2025**Inteiro teor:** [Clique aqui](#)**Teor da Comunicação**

Processo 0000352-58.2023.8.26.0484 (processo principal 1000970-59.2018.8.26.0484) - Cumprimento de sentença - Condomínio - David Messias da Silva - - Ester Messias da Silva Guilhen - - Nair Messias Teixeira da Silva - Maria Madalena da Silva Santos - Vistos. Fl. 119: É de conhecimento público o grande número de feitos em trâmite perante esta comarca, bem como o reduzido número de funcionários. Desta forma, a Serventia tem dado o devido impulso processual na forma cronológica, devendo a parte interessada aguardar o regular andamento processual, tendo em vista que os funcionários tem se desdobrado na prestação jurisdicional. Aguarde-se a certificação de eventual decurso de prazo para manifestação da parte requerida acerca do despacho de fl. 116, em ordem cronológica. Após, voltem-me para análise do pedido de fl. 116. Int. - ADV: JOSIAS GABRIEL NOGUEIRA PORTO (OAB 392013/SP), ALLISSON HENRIQUE GUARIZO (OAB 242725/SP), ALLISSON HENRIQUE GUARIZO (OAB 242725/SP), ALLISSON HENRIQUE GUARIZO (OAB 242725/SP)

De acordo com as disposições dos artigos 4º, §3º, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e 224 do Código de Processo Civil, considera-se como data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação.

A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que seguir ao da publicação.



<https://comunicaapi.pje.jus.br/api/v1/comunicacao/qlwEO1dROXsDMrMsnTX32vb6DGMoWQ/certidao>
Código da certidão: qlwEO1dROXsDMrMsnTX32vb6DGMoWQ



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PROMISSÃO
FORO DE PROMISSÃO
1ª VARA JUDICIAL
 Av. Rio Grande, 730, . - Centro
 CEP: 16370-000 - Promissao - SP
 Telefone: (14) 3541-1000 - E-mail: promissao1@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0000352-58.2023.8.26.0484**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**
 Exequente: **David Messias da Silva e outros**
 Executado: **Maria Madalena da Silva Santos**

CONCLUSÃO

Em 7 de julho de 2025, faço estes autos conclusos ao(a)
 MM. Juiz(íza) de Direito **Dr(a). MATEUS MERINO**
CUESTA JORGE MORAES.

Vistos.

Determino a realização das praças/leilão por meio eletrônico, autorizado pelo art. 879, II, do CPC e regulamento pelo Provimento CSM nº 1625/2009, cujo instrumento, considerando o interesse público na solução mais rápida dos processos judiciais, emerge como medida mais eficaz e econômica em relação à hasta pública convencional, realizada no átrio do Fórum. Isto porque, invocando as próprias justificativas do referido Provimento, através do uso da rede mundial de computadores é possível atingir um número muito maior de interessados, os quais, mediante procedimento singelo e sem a necessidade de comparecimento pessoal no local da venda pública, poderão oferecer lances, que serão imediatamente apresentados aos demais participantes, em tempo real, possibilitando maior transparência e democracia em todo o processo da alienação judicial, de tal forma a ser mais benéfico até para o executado, além do que a agilidade na conclusão da venda e na maior possibilidade de êxito nas arrematações, a alienação judicial eletrônica promoverá a redução das custas processuais, pois a divulgação das hastas públicas no meio eletrônico e em jornais de grande circulação, os custos referentes à alienação judicial eletrônica como verificação do bem oferecido à venda, eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos, seu estado de conservação, material fotográfico, movimentação de todo sistema de acessibilidade e de segurança do site, correrão e serão praticados por conta e responsabilidade exclusiva do gestor, a seguir nomeado.

Nomeio o leiloeiro **“DANIEL MELO CRUZ”** matriculada na JUCESP sob nº 1125, responsável pelo portal – www.lancejudicial.com.br (e-mail: contato@grupolance.com.br – Telefones (11) 3003-0577, regularmente cadastrado pelo Tribunal de Justiça como Auxiliar da Justiça a proceder a realização das praças, sendo que o procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto nos artigos 886 e 887 do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM Nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo art. 879, II, do CPC.

Lance-se a nomeação no sistema de Auxiliares da Justiça.

A 1ª praça/leilão terá início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do Edital; Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação por no mínimo 03 (três) dias seguintes, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça, que se estenderá por no mínimo vinte dias.

Na 2ª praça/leilão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado respeitada as condições aqui avençadas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PROMISSÃO
FORO DE PROMISSÃO
1ª VARA JUDICIAL
Av. Rio Grande, 730, . - Centro
CEP: 16370-000 - Promissao - SP
Telefone: (14) 3541-1000 - E-mail: promissao1@tjssp.jus.br

A praça/leilão será realizada exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal <http://www.legisleiloes.com.br/>, nos quais serão captados os lances.

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

Se o executado não tiver advogado nos autos, intime-o pessoalmente, por carta registrada, nos termos do art. 889 do CPC; se, por sua parte, o executado tiver advogado nos autos, intime-o na pessoa de seu advogado, pelo DJE, nos termos desse mesmo dispositivo.

Deverá constar do edital que se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

Havendo comunicação nos autos acerca das datas designadas e apresentada a minuta do edital pela empresa nomeada para a realização do leilão eletrônico, providencie o cartório desde logo a sua publicação em caso de gratuidade de justiça, procedendo-se, demais disso, às intimações necessárias e a cientificação, com pelo menos cinco dias de antecedência, das pessoas elencadas nos incisos do artigo 889, do CPC.

Fixo a comissão da empresa leiloeira em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago pelo arrematante.

Int.

Promissao, 07 de julho de 2025.

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

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0646/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Allisson Henrique Guarizo (OAB 242725/SP)	D.J.E
Josias Gabriel Nogueira Porto (OAB 392013/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Determino a realização das praças/leilão por meio eletrônico, autorizado pelo art. 879, II, do CPC e regulamento pelo Provimento CSM nº 1625/2009, cujo instrumento, considerando o interesse público na solução mais rápida dos processos judiciais, emerge como medida mais eficaz e econômica em relação à hasta pública convencional, realizada no átrio do Fórum. Isto porque, invocando as próprias justificativas do referido Provimento, através do uso da rede mundial de computadores é possível atingir um número muito maior de interessados, os quais, mediante procedimento singelo e sem a necessidade de comparecimento pessoal no local da venda pública, poderão oferecer lances, que serão imediatamente apresentados aos demais participantes, em tempo real, possibilitando maior transparência e democracia em todo o processo da alienação judicial, de tal forma a ser mais benéfico até para o executado, além do que a agilidade na conclusão da venda e na maior possibilidade de êxito nas arrematações, a alienação judicial eletrônica promoverá a redução das custas processuais, pois a divulgação das hastas públicas no meio eletrônico e em jornais de grande circulação, os custos referentes à alienação judicial eletrônica como verificação do bem oferecido à venda, eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos, seu estado de conservação, material fotográfico, movimentação de todo sistema de acessibilidade e de segurança do site, correrão e serão praticados por conta e responsabilidade exclusiva do gestor, a seguir nomeado. Nomeio o leiloeiro DANIEL MELO CRUZ matriculada na JUCESP sob nº 1125, responsável pelo portal www.lancejudicial.com.br (e-mail: contato@grupolance.com.br Telefones (11) 3003-0577, regularmente cadastrado pelo Tribunal de Justiça como Auxiliar da Justiça a proceder a realização das praças, sendo que o procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto nos artigos 886 e 887 do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM Nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo art. 879, II, do CPC. Lance-se a nomeação no sistema de Auxiliares da Justiça. A 1ª praça/leilão terá início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do Edital; Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação por no mínimo 03 (três) dias seguintes, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça, que se estenderá por no mínimo vinte dias. Na 2ª praça/leilão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado respeitada as condições aqui avençadas. A praça/leilão será realizada exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal <http://www.legisleiloes.com.br/>, nos quais serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Se o executado não tiver advogado nos autos, intime-o pessoalmente, por carta registrada, nos termos do art. 889 do CPC; se, por sua parte, o executado tiver advogado nos autos, intime-o na pessoa de seu advogado, pelo DJE, nos termos desse mesmo dispositivo. Deverá constar do edital que se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital. Havendo comunicação nos autos acerca das datas designadas e apresentada a minuta do edital pela empresa nomeada para a realização do leilão eletrônico, providencie o cartório desde logo a sua publicação em caso de gratuidade de justiça, procedendo-se, demais disso, às intimações necessárias e a cientificação, com pelo menos cinco dias de antecedência, das pessoas elencadas nos incisos do artigo 889, do CPC. Fixo a comissão da empresa leiloeira em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago pelo arrematante. Int."

Promissao, 7 de julho de 2025.

**Poder Judiciário****Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo****Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 08/07/2025****Certidão de publicação 115247****Intimação****Número do processo:** 0000352-58.2023.8.26.0484**Classe:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**Órgão:** Foro de Promissão - 1ª Vara Judicial**Tipo de documento:** Intimação**Disponibilizado em:** 08/07/2025**Inteiro teor:** [Clique aqui](#)**Teor da Comunicação**

Processo 0000352-58.2023.8.26.0484 (processo principal 1000970-59.2018.8.26.0484) - Cumprimento de sentença - Condomínio - David Messias da Silva - - Ester Messias da Silva Guilhen - - Nair Messias Teixeira da Silva - Maria Madalena da Silva Santos - Vistos. Determino a realização das praças/leilão por meio eletrônico, autorizado pelo art. 879, II, do CPC e regulamento pelo Provimento CSM nº 1625/2009, cujo instrumento, considerando o interesse público na solução mais rápida dos processos judiciais, emerge como medida mais eficaz e econômica em relação à hasta pública convencional, realizada no átrio do Fórum. Isto porque, invocando as próprias justificativas do referido Provimento, através do uso da rede mundial de computadores é possível atingir um número muito maior de interessados, os quais, mediante procedimento singelo e sem a necessidade de comparecimento pessoal no local da venda pública, poderão oferecer lances, que serão imediatamente apresentados aos demais participantes, em tempo real, possibilitando maior transparência e democracia em todo o processo da alienação judicial, de tal forma a ser mais benéfico até para o executado, além do que a agilidade na conclusão da venda e na maior possibilidade de êxito nas arrematações, a alienação judicial eletrônica promoverá a redução das custas processuais, pois a divulgação das hastas públicas no meio eletrônico e em jornais de grande circulação, os custos referentes à alienação judicial eletrônica como verificação do bem oferecido à venda, eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos, seu estado de conservação, material fotográfico, movimentação de todo sistema de acessibilidade e de segurança do site, correrão e serão praticados por conta e responsabilidade exclusiva do gestor, a seguir nomeado. Nomeio o leiloeiro DANIEL MELO CRUZ matriculada na JUCESP sob nº 1125, responsável pelo portal www.lancejudicial.com.br (e-mail: contato@grupolance.com.br Telefones (11) 3003-0577, regularmente cadastrado pelo Tribunal de Justiça como Auxiliar da Justiça a proceder a realização das praças, sendo que o procedimento do Leilão Eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deve observar o disposto nos artigos 886 e 887 do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM Nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico tal como determinado pelo art. 879, II, do CPC. Lance-se a nomeação no sistema de Auxiliares da Justiça. A 1ª praça/leilão terá início no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do Edital; Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação por no mínimo 03 (três) dias seguintes, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça, que se estenderá por no mínimo vinte dias. Na 2ª praça/leilão não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação e a alienação se dará pelo maior lance ofertado respeitada as condições aqui avençadas. A praça/leilão será realizada exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO através do portal <http://www.legisleiloes.com.br/>, nos quais serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas. Se o executado não tiver advogado nos autos, intime-o pessoalmente, por carta registrada, nos termos do art. 889 do CPC; se, por sua parte, o executado tiver advogado nos autos, intime-o na pessoa de seu advogado, pelo DJE, nos termos desse mesmo dispositivo. Deverá constar do edital que se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital. Havendo comunicação nos autos acerca das datas designadas e apresentada a minuta do edital pela empresa nomeada para a realização do leilão eletrônico,

providencie o cartório desde logo a sua publicação em caso de gratuidade de justiça, procedendo-se, demais disso, às intimações necessárias e a cientificação, com pelo menos cinco dias de antecedência, das pessoas elencadas nos incisos do artigo 889, do CPC. Fixo a comissão da empresa leiloeira em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago pelo arrematante. Int. - ADV: ALLISSON HENRIQUE GUARIZO (OAB 242725/SP), ALLISSON HENRIQUE GUARIZO (OAB 242725/SP), ALLISSON HENRIQUE GUARIZO (OAB 242725/SP), JOSIAS GABRIEL NOGUEIRA PORTO (OAB 392013/SP)

De acordo com as disposições dos artigos 4º, §3º, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e 224 do Código de Processo Civil, considera-se como data da publicação o primeiro dia útil seguinte ao da disponibilização da informação.

A contagem do prazo terá início no primeiro dia útil que seguir ao da publicação.



<https://comunicaapi.pje.jus.br/api/v1/comunicacao/MO79lz3ZPMsepvLc3TgyoeoYmDByKE/certidao>
Código da certidão: MO79lz3ZPMsepvLc3TgyoeoYmDByKE

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PROMISSÃO-SP

Processo nº: 0000352-58.2023.8.26.0484

Daniel Melo Cruz, JUCESP nº 1125, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - devidamente habilitado por este E. Tribunal através do link www.grupolance.com.br, honrado com sua nomeação nestes autos, vem, a presença de Vossa Excelência, apresentar as datas para realização de leilão no processo, como segue:

1. Datas do primeiro leilão:

**GRUPO
LANCE**

Início do 1º Leilão: 15/09/2025 às 00:00

Encerramento do 1º Leilão: 18/09/2025 às 16:53

2. Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á sem interrupção ao segundo leilão, que se estenderá em aberto e se encerrará na data e horário marcado.

**GRUPO
LANCE**

Início do 2º Leilão: 18/09/2025 às 16:53

Encerramento do 2º Leilão: 14/10/2025 às 16:53

3. Informa que providenciará a juntada do edital de leilão e cientificações previstas no artigo 889 do Código De Processo Civil.

Diante disso requer:

1. Requer a aprovação das datas e intimação das partes;
2. Requer, que as futuras intimações relativas ao presente processo, sejam enviadas na pessoa do leiloeiro ou através do e-mail: contato@grupolance.com.br.

GRUPO LANCE: SEU LEILÃO DO COMEÇO AO FIM



Termos em que, pede deferimento.

ADRIANO PIOVEZAN FONTE
OAB/SP 306.683





PROCURAÇÃO AD JUDICIA ET EXTRA

OUTORGANTE: **Daniel Melo Cruz**, de nacionalidade brasileira, titular do **RG nº 561404094 SSP/SP**, inscrito sob o **CPF 027.601.055-80**;

OUTORGADO: **ADRIANO PIOVEZAN FONTE**, de nacionalidade brasileira, casado, portador da cédula de identidade **RG nº 32.152.427-5 SSP/SP** e inscrito no CPF/MF sob nº. 373.755.258-46, residente a Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, 790, apto 81, CEP 11410-221, Guarujá-SP.

PODERES: Pelo presente instrumento o outorgante confere ao outorgado amplos poderes para o foro em geral, com cláusula "Ad Judicia" em qualquer juízo, Instancia ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito, as ações competentes e defende-lo nas contrárias, seguindo umas e outras, até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhe ainda, desistir, transigir, substituir leiloeiros e firmar compromissos ou acordo, receber e dar quitação, podendo agir em Juízo ou fora dele, assim como substabelecer está a outrem, com reservas de iguais poderes, para agir em conjunto ou separadamente com o substabelecido.

São Paulo, terça-feira, 08 de julho de 2025.

Daniel Melo Cruz
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP nº 1125

