


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
1ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar - Avenida "A" - salas 207 e 209 - Casa Verde

CEP: 02546-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11)-3951-2525 - E-mail: santana1cv@tjsp.jus.br

C O N C L U S ã O

Em 04/08/2022 faço estes autos conclusos à MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional I – SANTANA – **Dra. Fernanda Rossanez Vaz da Silva**. Eu, SAMUEL ZUCCARO DE OLIVEIRA, Assistente do Judiciário, subscrevo.

DECISÃO

Processo nº:	1015891-46.2020.8.26.0001
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda
Exequente:	Emilio Kokei Uehara e outro
Executado:	Delta Rodrigues Empreendimentos e Participações Ltda. e outros
	Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fernanda Rossanez Vaz da Silva**

Vistos.

1. Fls. 524 e 527/528: Nesta data, determinei: **A)** a anotação da prioridade da tramitação do feito em benefício do coexequente Emilio Kokei Uehara, por tratar-se de pessoa idosa (vide fls. 36); **B)** a anotação da revogação dos poderes originários do mandato outorgado pelos executados Espólio de Nei Rodrigues dos Santos e Alessandra Teodoro Rodrigues ao patrono Dr. Josimar de Assis Lira, excluindo-se o nome deste no cadastro do feito e **C)** a inclusão, no cadastro do feito, do Dr. Wilson Pinheiro Reis Júnior, na condição de novo patrono constituído para atuar em nome dos executados Espólio de Nei Rodrigues dos Santos, Alessandra Teodoro Rodrigues e Delta Rodrigues Empreendimentos e Participações Ltda. Referidas providências foram cumpridas, conforme se extrai do cadastro do feito.

2. Passo à apreciação dos pedidos pendentes de análise e demais deliberações visando ao regular prosseguimento do feito.

3. De início, quanto ao **item 6 de fls. 424**, atinente ao requerimento de substituição do bem penhorado, objeto da **matrícula nº 31.839 do 2º CRI de Guarulhos**, pelo bem objeto da **matrícula 133.712 do 15º CRI de São Paulo**, formulado pelos executados às fls. 72/83 e 362/364, acerca do qual já manifestou-se o exequente às fls. 89/103 e 482/485, **INDEFIRO-O**,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
1ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar - Avenida "A" - salas 207 e 209 - Casa Verde

CEP: 02546-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11)-3951-2525 - E-mail: santana1cv@tjsp.jus.br

vez que o bem dado em substituição é objeto de litígio nos autos do processo n.º 1049669-98.2020.8.26.0100. Desse modo, não restam atendidos os requisitos previstos no artigo 847 do Código de Processo Civil, na medida em que não comprovado que a substituição do bem penhorado não trará prejuízos ao exequente (artigo 847, CPC). Ademais, não se revela razoável que o credor aguarde o trânsito em julgado da ação acima referida (ainda em fase de conhecimento), com o esgotamento de todos os eventuais recursos e instâncias para, somente então, aferir, com base no resultado do julgado, se o bem indicado em substituição lhe estará disponível para penhora. Tal circunstância violaria, ainda, os princípios da razoável duração da atividade satisfativa, prevista no artigo 4º do Código de Processo Civil. Assim sendo, acolho as razões trazidas pelo credor às fls. 89/90, aliada à razões da presente decisão, para indeferir o pedido de substituição do imóvel penhorado.

4. Fls. 473: Foram bloqueadas e transferidas as importâncias de R\$ 407,43 e R\$ 1.723,26 da coexecutada **Alessandra Teodoro Rodrigues** (vide fls. 428/473), totalizando a quantia de **R\$ 2.130,69** (dois mil cento e trinta reais e sessenta e nove centavos). Considerando que, apesar de devidamente intimada na pessoa de seu patrono constituído à época (fls. 474/475), não foi apresentada impugnação pela predita executada, foi determinado judicialmente o levantamento do respectivo valor, conforme se extrai dos itens 01 a 03 da decisão de fls. 494. Assim sendo, **determino à Serventia** expeça Mandado de Levantamento Eletrônico em favor dos **exequentes, conforme determinado**. Formulário para o levantamento de valores já preenchido nos termos do Comunicado Conjunto n.º 2047/2018, conforme se verifica às fls. 485. Em tempo: **DEIXO DE APRECIAR** a impugnação à penhora dos valores acima mencionados, apresentada pela coexecutada Alessandra às fls. 529/530, porquanto precluso o direito da executada de se insurgir acerca da penhora, bem como **INDEFIRO** o pedido de exclusão da executada do polo passivo da execução, sob o único argumento de que esta seria casada com o *de cujus* executado Nei Rodrigues dos Santos em regime de separação absoluta de bens; isso, porque tal fato é irrelevante nesta execução, na medida em que sua legitimidade se firma em virtude de ter figurado como **fiadora** da empresa compradora (Delta Rodrigues Empreendimentos e Participações Ltda.), também executada, conforme se depreende no item "c" do contrato que embasa a presente execução, especificamente às fls. 10.

5. Às fls. 354, o juízo deferiu a penhora no rosto dos autos do processo n.º


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
1ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar - Avenida "A" - salas 207 e 209 - Casa Verde

CEP: 02546-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11)-3951-2525 - E-mail: santana1cv@tjsp.jus.br

1006409-50.2021.8.26.0224, em trâmite perante a 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP, de eventuais valores a que tenham direito os executados Espólio de Nei Rodrigues dos Santos e Alessandra Teodoro Rodrigues, até o limite do débito neste feito, qual seja, R\$ 225.015,13 (julho/2020). Às fls. 514 há notícias de que o juízo acima mencionado ordenou fosse o valor de **R\$ 15.885,65 (quinze mil oitocentos e oitenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos)** transferido para os autos deste feito. Assim sendo, certifique a **Serventia** sobre a efetivação da transferência do montante em comento, juntando-se aos autos o respectivo extrato bancário comprovatório. Ato seguinte, em havendo a transferência, intemem-se os executados **Espólio de Nei Rodrigues dos Santos e Alessandra Teodoro Rodrigues**, na pessoa de seu patrono, para que tomem ciência acerca da penhora realizada (vide artigo 841 do Código de Processo Civil), a fim de que, em havendo interesse, ofereçam impugnação, sendo prematura aquela apresentada às fls. 512/513. Deixo registro, desde já, que a questão atinente sobre a manutenção da penhora do imóvel nestes autos e, por consequência lógica, eventual alienação, também nestes autos, já foi decidida pela decisão irrecorrida de fls. 104/106.

6. Verifico que o exequente cumpriu, às fls. 507/511, o quanto determinado no item **B.1** da decisão de fls. **424**, eis que apresentou a avaliação de três corretores imobiliários, obtendo como valor médio de venda do imóvel o correspondente a R\$ 1.633.333,33 (hum milhão, seiscentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) ou R\$ 1.633.00,00 (um milhão seiscentos e trinta e três reais) arredondado. Regularmente intimada (fls. 517) na pessoa de seu patrono (vide item 02 de fls. 515), a executada **Alessandra** e o **espólio de Nei Rodrigues dos Santos** (proprietário do bem penhorado) deixaram de se manifestar sobre as avaliações supra mencionadas (fls. 509/511). Desse modo, e por não haver impugnação da avaliação apresentada pelo perito, **HOMOLOGO** as avaliações acostadas às fls. 508/509, para atribuir ao imóvel penhorado (descrito na matrícula nº 31.839 do 2º CRI de Guarulhos, cf. fls. 486/490) o valor de **R\$ 1.633.00,00 (um milhão seiscentos e trinta e três reais), para o mês de maio de 2022.**

6.1. Fls. 538: Para apreciação do pedido de alienação judicial do bem penhorado, deverá o exequente trazer aos autos: **a)** certidão atualizada da PMSP em relação a eventuais débitos de IPTU do imóvel (**a informação constará do edital que será publicado**) e **b)** a indicação do leiloeiro oficial devidamente habilitado e cadastrado no TJSP (caso não opte pela indicação de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

1ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar - Avenida "A" - salas 207 e 209 - Casa Verde

CEP: 02546-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11)-3951-2525 - E-mail: santana1cv@tjsp.jus.br

profissional, pelo juízo, para sua realização).

7. Por fim, para a análise do pedido de expedição de mandado de penhora dos aluguéis dos imóveis arrolados às fls. 537, deverá o exequente apresentar nos autos as respectivas matrículas atualizadas.

Prazo: 15 (quinze) dias.

Int.

E.T.: Somente hoje em razão do invencível acúmulo de serviço, a que não dei causa.

São Paulo, 21 de outubro de 2022.

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



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 210437/2022

Certidão emitida em Guarulhos, 07 de Março de 2022 às 14:38:24.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de NEI RODRIGUES DOS SANTOS, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA ANTONIO, SANTO, lote(s) 7, quadra 89 Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento VL GALVAO sob o nº 771 antigo 763, com área de 400,00 m2 (quatrocentos metros quadrados), e fração ideal de 100,00 % e a um prédio do tipo de edificação 40 - Resid. Médio, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 329,60 m2 (trezentos e vinte e nove metros quadrados e sessenta decímetros quadrados), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **083.33.40.0060.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2022 (DOIS MIL E VINTE E DOIS), de R\$ 538.839,35 (QUINHENTOS E TRINTA E OITO MIL E OITOCENTOS E TRINTA E NOVE REAIS E TRINTA E CINCO CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2022 (DOIS MIL E VINTE E DOIS), de R\$ 340.873,79 (TREZENTOS E QUARENTA MIL E OITOCENTOS E SETENTA E TRES REAIS E SETENTA E NOVE CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 879.713,14 (OITOCENTOS E SETENTA E NOVE MIL E SETECENTOS E TREZE REAIS E QUATORZE CENTAVOS).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2022.

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>
através do código abaixo:

FOC85932C9E32662B9A484CF208EA5EBFB

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:
www.guarulhos.sp.gov.br

FRANSCISCO MOACYR KLEBIS - CRECI nº 83.773

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Solicitante: Dr. Mateus Ferreira Furiato

Do imóvel: Rua Santo Antônio, 771 (antigo 763) – Guarulhos – CEP: 07071-000

Construção com mais de 30 anos; área de terreno 400m²; área construída 350m² aproximada; 04 vagas de garagem; 4 suítes dormitórios; sala com 2 ambientes; Sala de Tv; Cozinha; lavanderia; dependência de empregada; 7 banheiros; área de serviço; espaço gourmet com churrasqueira; piscina; quintal na frente do imóvel com jardim;

Matricula 31.839 – contribuinte 083.33.40.0060.00.000 – Valor venal ano 2022 – R\$ 879.713,14.

O imóvel está localizado via asfaltada, com iluminação pública.

Considerando a localização, formato, dimensões, e média de preços da região, condições atuais do imóvel, com a necessidade de reparos, estruturais, parte elétrica, hidráulica, alvenarias, e outros, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em **R\$ 1.700.000,00 (Um milhão e setecentos mil reais).**

Anúncio com fotos:

<https://vivamapio.com/detalhe/18999311/>

São Paulo - SP, 06 de abril de 2022


Nome: FRANSCISCO MOACYR KLEBIS

CRECI nº 83.773



João Batista da Silva

Corretor de Imóveis - CRECI 196.422-f
Compra, Venda e Administração de Imóveis em geral
Batista Assessoria

Assessoria, Documentos para Financiamento Certidões em Geral, Imposto de Renda Pessoa Física e Jurídica

São Paulo, 13 de Maio de 2021

Lauda de avaliação de Imóvel Urbano Para Venda

A
Quem possa interessar.

Prezado Sr.

De acordo com a solicitação da Inventariante Sra. Alessandra Teodoro Rodrigues, Portador do Rg. 27.646.703-6 - SSP/SP e do CPF/MF- 173.199.808-27, apresento a conclusão do meu departamento de avaliação, quanto ao valor de comercialização do imóvel de sua propriedade, situado na Rua Santo Antônio, n° 77 Vila Rosália - Cep. 07071-000, Guarulhos - SP Capital, descrito abaixo

1) Trata-se de um imóvel de construção antiga com mais de 30 anos de existência, reformado em bom estado de conservação com área real privativa de terreno de 400.0m2 e de área existente construída de aproximadamente 329.0 m2, com garagem para 4 carros, 1 casa com 4 dormitórios, todos com suítes, uma sala com 2 ambientes, Sala de TV, uma cozinha, uma lavanderia, Dependência de empregada, 7 banheiro, área de serviço, Espaço Gourmet com Churrasqueira, Solário, Piscina, Quintal frente, Lateral e Fundos.

3) De uso residencial, Zona mista: Centralidade Popular -, com via local de 15.00 metros de frente, registrado no - 2° Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, em nome de Nei Rodrigues dos Santos - Matrícula n° 31.839 - Cadastrado na PMSP, sucessivamente sob o contribuinte 083.33.40.0060.00.000, Valor Venal R\$ 562.244,04., conforme consta no contribuinte na prefeitura do município de Guarulhos - São Paulo.

DA AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO: Tomando-se por base, o método comparativo, constatamos que o preço de metro quadrado nas imediações para o imóvel de igual semelhança, esta com o preço cotado entre R\$ 788,57 para o m2 de terreno e R\$ 750,14 o m2 para a área construída e somando as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto a residência, sua localização, formato, dimensões área construída e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviço público, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação, avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em São Paulo e de R\$ 1.700.000,00 (Um milhão e setecentos mil reais) para venda.

Sem mais,

Atenciosamente,

João Batista da Silva.
CRECI 196.422-f
Rg. 9.952.285



SEDE PRÓPRIA: Rua Paulo Rafael n.º190 Vila Nova Cachoeirinha CEP 02765.030 São Paulo-SP.
Assessoria: 3851.47.65 ou 99639.26.56 -



São Paulo, 10 de maio de 2022.

A/C

Ref: Avaliação do Imóvel
Rua Santo Antonio, nº 771
Vila Rosália - Guarulhos
CEP 07071-000
CONTRIBUINTE 083.33.40.0060.00.000

Conforme sua solicitação encaminhamos através da presente, nossa avaliação do imóvel sito a Rua Santo Anonio, nº 771 – Vila Rosália - Guarulhos, levando em consideração o que segue:

1 – Imóvel residencial e seu respectivo terreno, com a área de 400,00m2 e área construída de aproximadamente 329,00m2.

2 – Parecer de venda, levando em consideração o mercado atual, apuramos o valor do imóvel em R\$ 1.500.000,00 (um milhões e quinhentos mil reais).

Sendo o acima o que se apresenta para o momento, certos de haver atendido vossa solicitação, colocamo-nos a sua inteira disposição para quaisquer esclarecimento.

atenciosamente

TAWATA IMÓVEIS LTDA – CRECI 1515
PAULO S TAWATA – CRECI 8509