

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE HORTOLÂNDIA - SP.**

Processo nº 10074130520248260229

Extinção de condomínio

VILMA AUGUSTO PISSARRO e AURORA AUGUSTO PISSARRO, vêm, respeitosamente, à honrada presença de Vossa Excelência, nos autos do processo em epígrafe, proposto em face de **ZIZILDA DE SOUZA**, expor e requerer.

Trata-se de ação de extinção de condomínio, de uma casa registrada na matrícula 41.906 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré, localizada na Rua Geraldo Ferreira Arriel, nº410, Jardim Ricardo, Hortolândia – SP.

No intuito de evitar a nomeação de perito avaliador, as Requerentes apresentam três avaliações do imóvel elaboradas por imobiliárias distintas.

Os valores apontados são: R\$ 380.000,00, R\$ 350.000,00 e R\$ 365.000,00, conforme laudos anexos.

Para evitar prejuízo às partes, o valor a ser adotado para alienação deve ser R\$ 380.000,00, devendo a Requerida ser intimada para se manifestar.

Pelo exposto, requer a intimação da Requerida, para se manifestar sobre o valor de R\$ 380.000,00 para alienação do imóvel.



Rua Orlando Pavan nº 412 Jardim Rosolen – Hortolândia/SP – CEP. 13185-300

E-mail: imobiliariaimperial@hotmail.com Site: www.imobiliariaimperial.com.br

Fone: (19)3387-0661/Fax: 3887-2907

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

SOLICITANTE: AURORA AUGUSTO PISSARRO, brasileira, aposentada, Divorciada, portadora da cédula de identidade RG. nº 3.915.119-0 e inscrita no CPF nº 054.801.328-49, residente e domiciliada na Rua Afonso de Freitas nº 523 Apartamento 93 na cidade de São Paulo – SP.

PROFISSIONAL TÉCNICO: Imobiliária Imperial Imóveis, inscrita no CNPJ 00.863.569/0001-80 – CRECI/SP 20.345, Representada pela Sra. **MARLENE FERREIRA DA SILVA PEREIRA**, brasileira, corretora de imóveis, portadora da cédula de identidade RG. 32.233.917 e inscrita no CPF. nº 262.971.098-00, estabelecida na Rua Orlando Pavan, nº 412 – Jardim Rosolen – Hortolândia/SP.

DATA DA AVALIAÇÃO: 29 de Março de 2025.

1. REFERENCIAS NORMATIVAS

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006). e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO O imóvel está localizado sito à Rua Geraldo Ferreira Arriel nº 410, no bairro Jardim Ricardo, na Cidade de Hortolândia – Estado de São Paulo, e encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré/ SP, nos seguintes termos.



Rua Orlando Pavan nº 412 Jardim Rosolen – Hortolândia/SP – CEP. 13185-300

E-mail: imobiliariaimperial@hotmail.com Site: www.imobiliariaimperial.com.br

Fone: (19)3387-0661/Fax: 3887-2907

Sobre o terreno mencionado, encontra-se edificada uma casa residencial, constituída por 2 dormitórios, sala de estar, sala de jantar, cozinha e banheiro, e outra casa nos fundos do terreno de 01 dormitório, sala, cozinha e banheiro.

As edificações de modo geral, possui pintura interna e externa. Os quartos e banheiros possuem pisos e revestimento. A cozinha, a sala e os corredores, possuem pisos e revestimentos.

O imóvel avaliado encontra-se num bairro de fácil acesso por ruas pavimentadas e dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo) escolas de ensino fundamental e médio, supermercados, padarias e farmácias.

3. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis, preconizado nas Normas ABNT NBR 14.653-1 dos procedimentos gerais de avaliação e NBR 14.653-2 dos procedimentos das avaliações de imóveis urbanos. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizados.



Rua Orlando Pavan nº 412 Jardim Rosolen – Hortolândia/SP – CEP. 13185-300

E-mail: imobiliariaimperial@hotmail.com Site: www.imobiliariaimperial.com.br

Fone: (19)3387-0661/Fax: 3887-2907

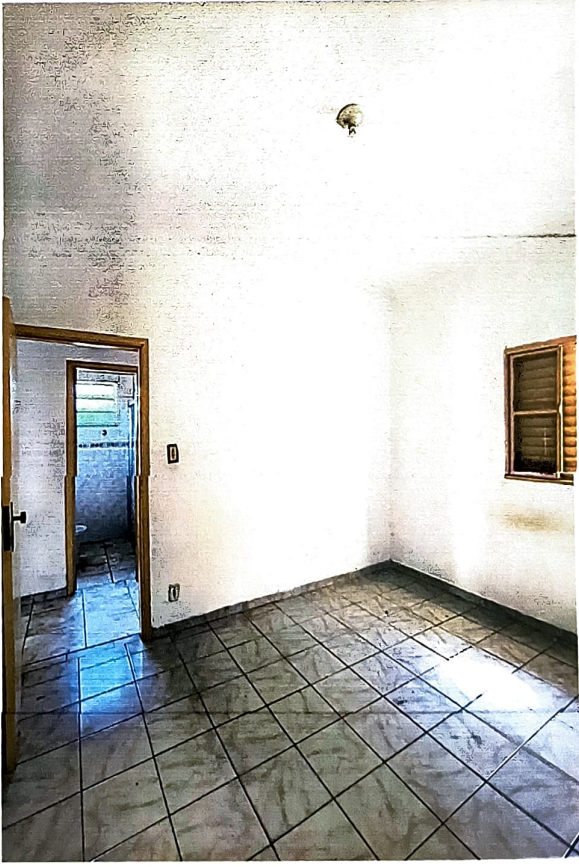
4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

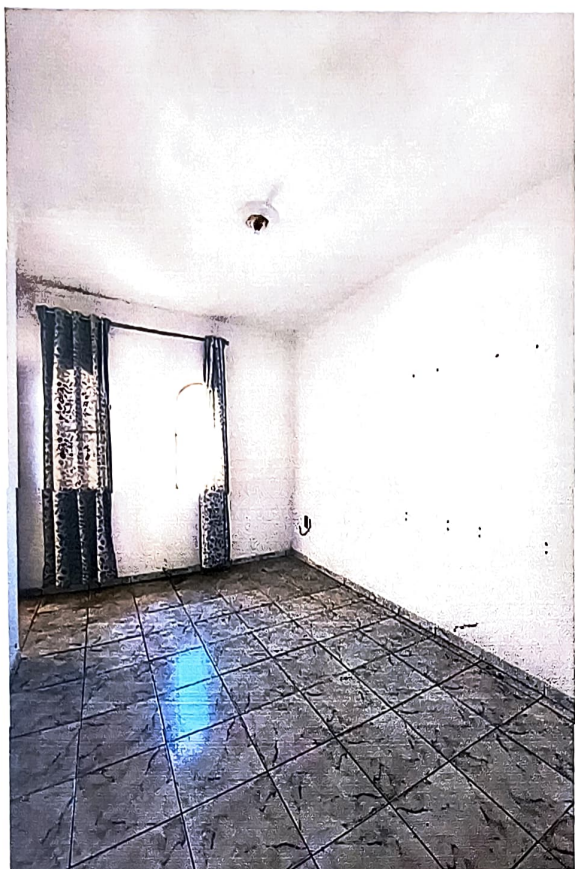
Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 380.000,00 (Trezentos e Oitenta Mil Reais) para fins de venda.

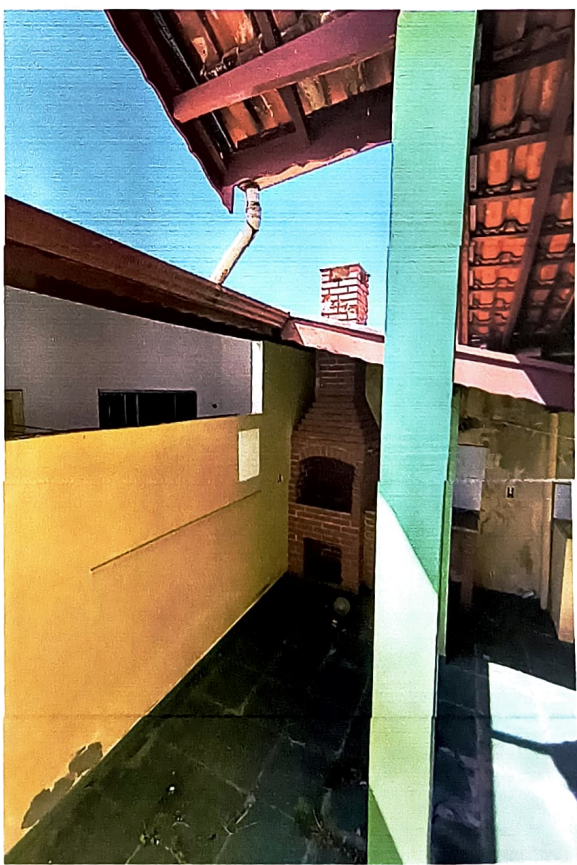
Hortolândia, 01 de Abril de 2025

IMPERIAL IMÓVEIS LTDA ME
CRECI 20.345











LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento, eu **EDSON LUIZ PEREIRA**, brasileiro, maior, portador do RG. de nº 22.156.088-9 do CPF. n.º 130.119.788/24, CRECI 258090, estabelecido na Rua Orlando Pavan nº 412 Jardim Rosolen - Hortolândia - Estado de São Paulo, neste ato Declaro que através da solicitação do Sr. **AURORA AUGUSTO PISSARRO**, brasileira, aposentada, divorciada portadora da cédula de identidade RG. nº 3.915.119-0 SSP/SP e inscrito no CPF nº 054.801.328-49, residente e domiciliada na Rua Afonso de Freitas nº 523 apartamento 93 São Paulo-SP.

1. AVALIAÇÃO

Tem o presente a finalidade de relatar a situação atual do imóvel mediante avaliação realizada em 25 de Março de 2025, avaliando minuciosamente toda área interna e externa do imóvel, localizado na Rua Geraldo Ferreira Arriel nº 410, Bairro Jardim São Ricardo, na cidade de Hortolândia - SP.

2. IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel residencial, sendo duas casas, a casa da frente constituída por 02 dormitórios, sala de estar, sala de jantar, cozinha, lavanderia e banheiro social, área gourmet, garagem para 2 veículos, com área construída aproximada de 120,00 m², nos fundos possui uma edícula com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e lavanderia, área construída de 60,00 m² e o terreno mede 360,00 m².

3. LOCALIZAÇÃO O imóvel encontra-se localizado em região urbana de ocupação mista, cuja localização é composta por imóveis residenciais, e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos.



- Energia Elétrica;
- Iluminação pública;
- Rede de Abastecimento de água;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água;
- Vias asfaltadas;

4- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

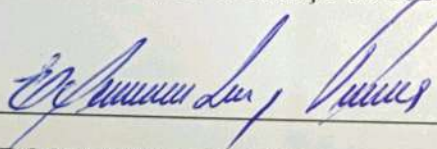
O objetivo do laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado para venda com base em pesquisa no mercado imobiliário da região do imóvel avaliado, apresentado como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados para fins de aquisição.

VALOR DO IMÓVEL

Estima-se que o valor para a venda do imóvel, comparando pelos valores da região, fica estipulado que o valor do imóvel é de **R\$ 365.000,00 (Trezentos e Sessenta e Cinco Mil Reais)**.

Sem mais, assino o presente.

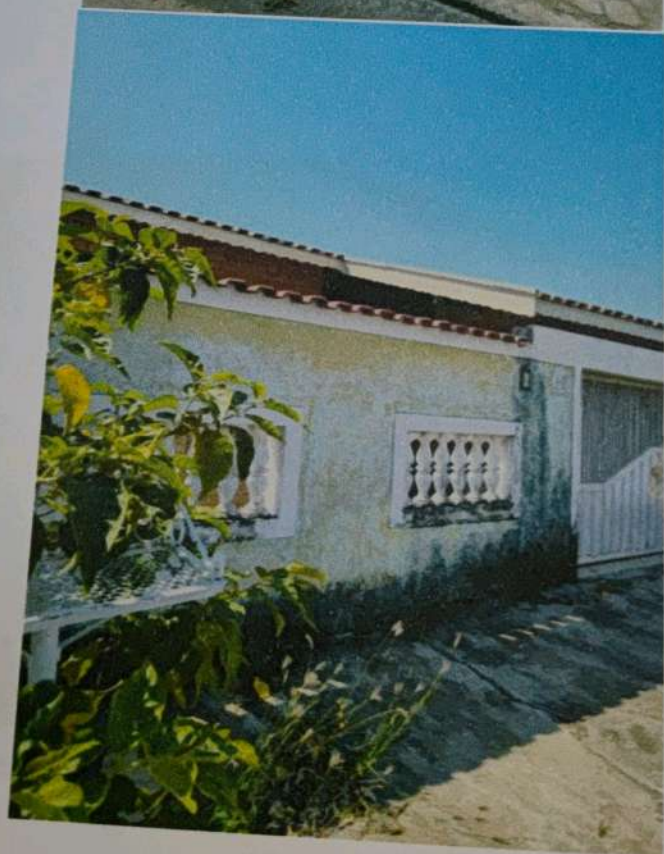
Hortolândia, 30 de Março de 2025



EDSON LUIZ PEREIRA

CFECI F.258090

Fachada do Imóvel



Área dos Fundos



Garagem de Jantar



Sala de Estar / Sala de Jantar



Quarto 01



Quarto 02

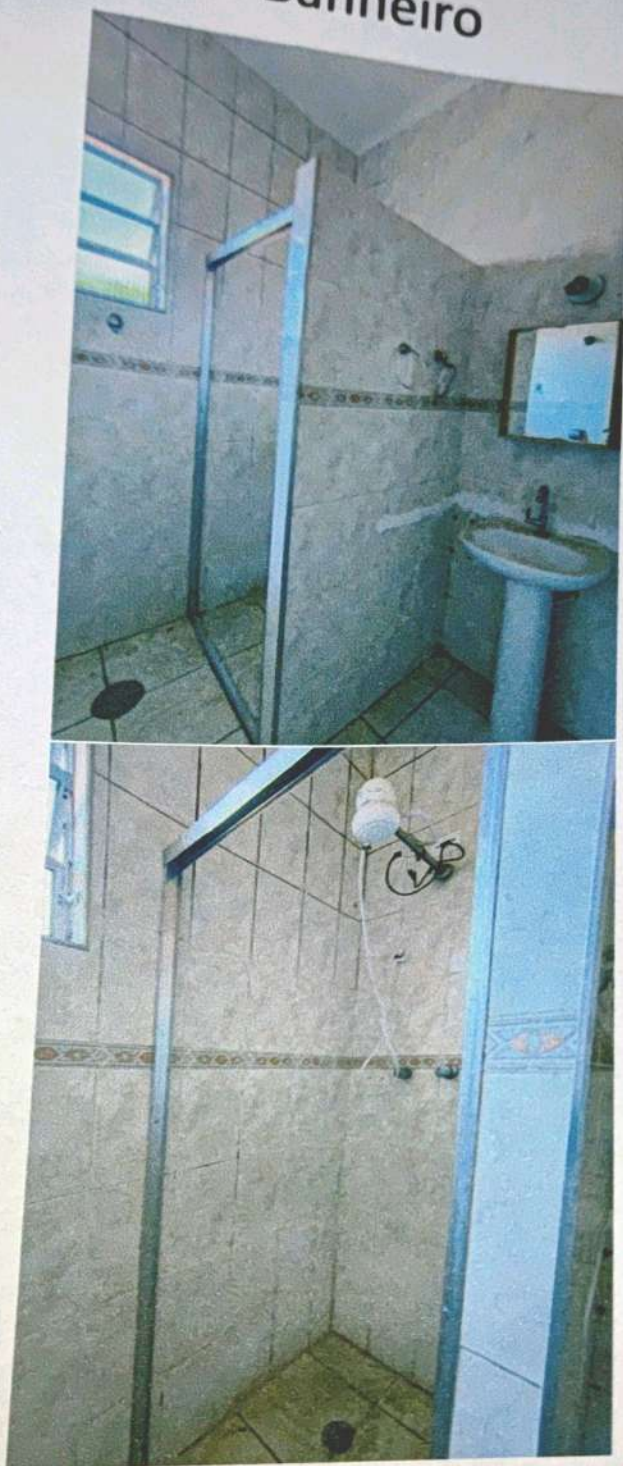
fls. 82



Cozinha



Banheiro



TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento, eu **MILTON ROCHO FERREIRA**, brasileiro, maior, corretor de imóveis, portador do RG. de nº 14.467.636 do CPF. nº 025.665.768-82, CRECI F.074791, residente e domiciliado na Rua Orlando Pavan nº 412 Jardim Rosolen - Hortolândia - Estado de São Paulo, neste ato Declaro que através da solicitação do Sra. **AURORA AUGUSTO PISSARRO**, brasileira, maior, aposentada, portadora da cédula de identidade RG. nº 3.915.119-0 SSP/SP e inscrito no CPF nº 054.801.328-49, residente e domiciliada na Rua Manoel Afonso de Freitas nº 523, apartamento 93 São Paulo - SP.

1. AVALIAÇÃO GERAL

Tem o presente a finalidade de relatar a situação atual do imóvel mediante avaliação realizada em 01 de Abril de 2025, avaliando minuciosamente toda área interna e externa do imóvel, localizado na Rua Geraldo Ferreira Arriel nº 410, Bairro Jardim Ricardo, na cidade de Hortolândia - SP.

2. DESCRIÇÃO IMÓVEL:

Imóvel residencial, sendo um terreno de 360 m², onde foi edificado duas residências, sendo a da frente constituída por 02 dormitórios, sala de estar, sala de jantar, cozinha, lavanderia e banheiro social e garagem para dois carros, com área construída de 100,00 m², e outra casa nos fundos de 02 dormitórios, sala, cozinha e banheiro, com área construída de 60,00 m².

3. LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se localizado em região urbana de ocupação mista, cuja localização é composta por imóveis residenciais, e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos.

- Energia Elétrica:

- Iluminação pública;
- Rede de Abastecimento de água;
- Coleta de lixo;
- Rede de Abastecimento de água;
- Vias asfaltadas;

4- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

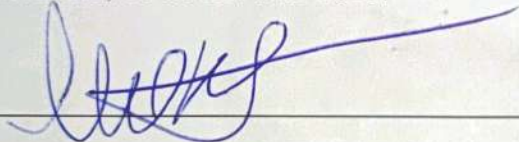
O objetivo do laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado para venda com base em pesquisa no mercado imobiliário da região do imóvel avaliado, apresentado como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados para fins de aquisição.

VALOR DO IMÓVEL

Estima-se que o valor para a venda do imóvel, comparando pelos valores da região, o valor da venda para o imóvel residencial é de **R\$ 350.000,00 (Trezentos e Cinquenta Mil Reais)**.

Sem mais, assino o presente.

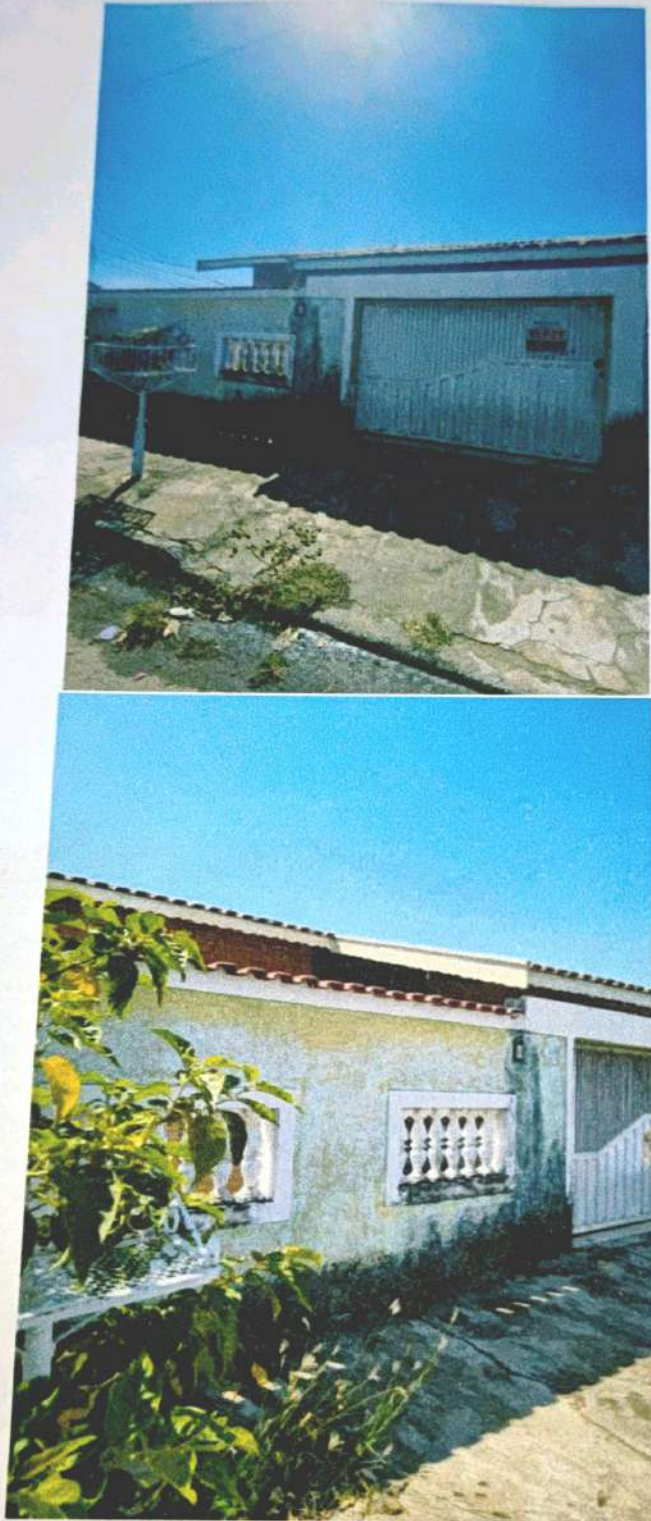
Hortolândia, 01 de Abril de 2025.



MILTON ROCHO FERREIRA

Fachada do Imóvel

fls. 87



Área dos Fundos

fls. 88



Garagem



Sala de Estar / Sala de Jantar



Quarto 01



Quarto 02



Cozinha



Banheiro





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE HORTOLÂNDIA
FORO DE HORTOLÂNDIA
1ª VARA CÍVEL
RUA ÍMOLA, Nº 75, Hortolândia - SP - CEP 13189-212
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007413-05.2024.8.26.0229**
Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Alienação Judicial**
Requerente: **Vilma Augusto Pissaro e outro**
Requerido: **Zizilda de Souza**

Prioridade Idoso
Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rafael Imbrunito Flores**

Vistos.

VILMA AUGUSTO PISSARRO e **AURORA AUGUSTO PISSARRO**, ajuizaram a presente Ação de Extinção de Condomínio cumulada com Alienação Judicial de Imóvel em face de **ZIZILDA DE SOUZA**. Alegam as requerentes serem coproprietárias, na proporção de 50%, do imóvel registrado sob a matrícula nº 41.906 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP, enquanto a requerida detém os 50% restantes. Informam que o bem é indivisível e que não há interesse na sua adjudicação por uma das partes, tampouco acordo amigável para a alienação, o que motiva o pedido judicial. Requerem, assim, a extinção do condomínio e a consequente alienação judicial do bem, com a repartição do produto da venda. Juntaram documentos.

A tentativa de citação da requerida no endereço indicado foi negativa. A Oficial de Justiça certificou que a ré reside em uma casa de repouso, é portadora de Alzheimer e não possui compreensão dos fatos, indicando o contato de sua curadora provisória, a Sra. Sônia Rosa Souza.

Determinada a citação na pessoa da curadora provisória, esta foi efetivada em 20/01/2025. Transcorrido o prazo legal sem apresentação de defesa, foi certificado o decurso *in albis* do prazo para contestação.

Diante possível incapacidade da ré e da ausência de processo de interdição judicial, o juízo determinou a nomeação de Curador Especial, por meio de ofício à OAB/SP, e a intimação do Ministério Público.

O Ministério Público manifestou-se pela necessidade de regularização da representação processual e, posteriormente, requereu a nomeação de curador especial à ré revel, nos termos do art. 72 do CPC.

A curadora especial apresentou contestação por negativa geral (fls. 104/108), tornando controvertidos os fatos alegados na inicial e requerendo a improcedência do pedido.

As requerentes apresentaram manifestação sobre a contestação, juntando três



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE HORTOLÂNDIA
FORO DE HORTOLÂNDIA
1ª VARA CÍVEL
RUA ÍMOLA, Nº 75, Hortolândia - SP - CEP 13189-212
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

avaliações particulares.

Foi realizada pesquisa via sistema CRC-JUD, que retornou negativa para qualquer registro de interdição da ré (fls. 135/136).

É o relatório.

Decido.

O processo comporta julgamento antecipado do mérito, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as questões de fato e de direito estão suficientemente demonstradas pela prova documental carreada aos autos, sendo desnecessária a produção de outras provas.

A representação processual da ré, pessoa portadora de Alzheimer e, portanto, aparentemente incapaz para os atos da vida civil, conforme certificado por Oficial de Justiça, foi devidamente regularizada com a nomeação de Curadora Especial, em estrita observância ao que dispõe o artigo 72, inciso I, do Código de Processo Civil, garantindo-se o contraditório e a ampla defesa.

A contestação por negativa geral, apresentada pela Curadora Especial, afasta os efeitos da revelia e torna controvertidos os fatos narrados na petição inicial, conforme prerrogativa do parágrafo único do artigo 341 do Código de Processo Civil. Cabia, portanto, às autoras o ônus de comprovar os fatos constitutivos de seu direito, nos termos do art. 373, I, do mesmo diploma legal.

No mérito, a pretensão é procedente.

O direito das requerentes à extinção do condomínio sobre o imóvel é inquestionável. A copropriedade do bem está devidamente comprovada pela certidão de matrícula nº 41.906 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP, que atesta que as autoras são titulares de 50% do imóvel por doação (R.5) e a ré é titular dos outros 50% por sucessão (R.9).

A extinção de condomínio é um direito potestativo do condômino, que pode exigí-la a qualquer tempo, independentemente da vontade dos demais coproprietários, quando se tratar de bem indivisível. O artigo 1.322 do Código Civil é claro ao dispor:

"Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho (...)".

Tratando-se de um imóvel residencial urbano, sua indivisibilidade é presumida, e

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE HORTOLÂNDIA****FORO DE HORTOLÂNDIA****1ª VARA CÍVEL****RUA ÍMOLA, Nº 75, Hortolândia - SP - CEP 13189-212****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

não há nos autos qualquer elemento que sugira a possibilidade de cômoda divisão. Ademais, as autoras afirmaram a impossibilidade de acordo para a adjudicação ou venda amigável, fato que não foi especificamente contestado e que, pela própria natureza do litígio, se confirma.

Dessa forma, a alienação judicial do bem é a medida que se impõe para resolver o estado de comunhão, garantindo a cada parte o recebimento do valor correspondente à sua cota-parte.

No que tange ao valor do imóvel, as requerentes apresentaram três laudos de avaliação elaborados por imobiliárias distintas, que apontaram os seguintes valores de mercado: R\$ 380.000,00, R\$ 365.000,00 e R\$ 350.000,00. Pleitearam a adoção do valor mais alto, R\$ 380.000,00, para a alienação.

A Curadora Especial, em sua contestação, não impugnou especificamente os valores apresentados, limitando-se à negativa geral. Assim, diante da ausência de impugnação específica e da apresentação de elementos probatórios consistentes pelas autoras, acolho o valor de R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais) como parâmetro para a venda do imóvel, por ser o mais benéfico a ambas as partes, inclusive à ré.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido inicial, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para: i) DECLARAR a extinção do condomínio existente entre as partes sobre o imóvel de matrícula nº 41.906 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré/SP; ii) DETERMINAR a alienação judicial do referido imóvel, por meio de leilão, observando-se o procedimento dos artigos 879 a 903 do Código de Processo Civil. A venda deverá ter como lance mínimo o valor da avaliação aqui acolhido, qual seja, R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).

Pelo princípio da causalidade, condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC. Fica, contudo, suspensa a exigibilidade de tais verbas, em razão da concessão dos benefícios da Justiça Gratuita que ora defiro à requerida, representada por Curadora Especial nomeada pelo convênio da Defensoria Pública/OAB-SP.

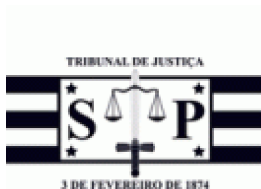
Expeça-se certidão de honorários à curadora especial nomeada nos autos.

A alienação do imóvel se dará em sede de cumprimento de sentença.

Ciência ao MP.

Transitada em julgado, arquivem-se os autos.

Hortolândia, 15 de setembro de 2025.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE HORTOLÂNDIA
FORO DE HORTOLÂNDIA
1ª VARA CÍVEL
RUA ÍMOLA, Nº 75, Hortolândia - SP - CEP 13189-212
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

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