

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Cumprimento de Sentença

(Processo n.º 1019780-31.2022.8.26.0003)

NATHÁLIA DE OLIVEIRA CARVALHO DA SILVA (“Exequente”) brasileira, solteira, assistente de auditora, inscrita no CPF sob o nº 392.617.958-97, com o endereço eletrônico oliveira.nath@hotmail.com, residente e domiciliada na Rua Canção do Exílio, nº 71, Jardim São Saverio, São Paulo/SP, CEP 04.194-290, nos autos da ação em epígrafe, vem, respeitosamente, por seu advogado, à presença de V. Exa., com fundamento nos arts. 523 e seguintes do Código de Processo Civil (“CPC”), dar início ao

CUMPRIMENTO DEFINITIVO DE SENTENÇA

contra **SPE WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. (“Executada”)**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.924.962/0001-65, com sede na Rua 1, S/N, Lote 11, Quadra 26, Jardim Santa Efigênia, Olímpia/SP, CEP 15.400-970, consubstanciando-se, para tanto, nas razões adiante expendidas:

I. GRATUIDADE DA JUSTIÇA

A priori, a Exequente esclarece que está atualmente desempregada, motivo pelo qual não possui condições de custear esta demanda sem comprometer o seu sustento, encontrando-se hipossuficiente financeiramente.

Isto posto, vale ressaltar que o legislador determinou que se presume verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural, nos termos do art. 99, §3º, do CPC.

A Exequirente apresenta a sua carteira de trabalho (**Doc. 01**), bem como as suas 2 (duas) últimas declarações de imposto de renda (**Doc. 02**), para que não restem dúvidas sobre sua hipossuficiência financeira.

Diante disso, a Exequirente requer seja concedido o benefício da justiça gratuita, para que possa promover a defesa de seus direitos, sem que comprometa o seu sustento, nos termos do art. 98 e seguintes do CPC.

II. DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Foi proferida a r. sentença (**Doc. 03**) que julgou procedente a ação em epígrafe, para condenar a Executada ao pagamento dos valores desembolsados, com as devidas atualizações e abatimentos, bem como condenou a Executada ao pagamento das custas processuais e de honorários advocatícios sucumbenciais fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, senão vejamos:

“Diante do exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido, nos termos do art.487, I, do CPC, para declarar rescindido o compromisso de venda e compra, condenando a requerida a restituir à autora o equivalente a 75% do montante desembolsado, conforme pretendido na inicial e nos moldes da fundamentação acima, em uma única parcela. A correção monetária incide desde cada desembolso de acordo com os critérios fixados pelo E. TJSP. Os juros de mora de 1% ao mês incidirão a partir do trânsito em julgado da sentença, autorizada a compensação com o saldo devedor de R\$3.299,00. Em razão da sucumbência, arcarão as demandadas com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios ao patrono dos autores fixados em 10% do valor da condenação atualizado.”

Apesar da interposição de Apelação pela Executada, o E. Tribunal de Justiça de São Paulo não conheceu do referido recurso, conforme se verifica do trecho abaixo do Acórdão (**Doc. 04**):

“O recurso não pode ser conhecido.

O juízo ad quem deve apreciar os pressupostos de admissibilidade recursal, inclusive o relativo ao preparo, requisito extrínseco do recurso. A fls. 277 foi dada oportunidade para que a empresa apelante recolhesse o valor em dobro do preparo.

Todavia, a inércia da recorrente (certidão de fls.279) impede o conhecimento do recurso, em razão da deserção.

Diante do exposto, **NÃO CONHEÇO O RECURSO DE APELAÇÃO.**”

Portanto, sendo certo a z. serventia certificou o transitou em julgado (**Doc. 05**), resta evidente que a **instauração do cumprimento definitivo de sentença é plenamente cabível** no caso em tela.

Por todo o exposto, requer:

- (i) seja instaurada fase de cumprimento definitivo de sentença, nos termos do art. 523 do CPC, com a intimação da Executada, na pessoa de seu advogado constituído nos autos, para que pague a quantia de **R\$ 20.262,23** (vinte mil, duzentos e sessenta e dois reais e vinte e três centavos) (**Doc. 06**), no prazo de 15 (quinze dias), sob pena de aplicação de multa e dos honorários advocatícios previstos no art. 523, §1º, do CPC, que serão contabilizados em futura manifestação da Exequente, para fins de penhora;
- (ii) caso a Executada não realize o pagamento integral da dívida exequenda no prazo legal, desde já, requer seja deferida penhora *online* de seus ativos financeiros, via sistema Sisbajud, na modalidade de repetição programada, com os acréscimos legais supramencionados; e
- (iii) seja o nome da Executada incluído nos cadastros de inadimplentes via sistema Serasajud, a teor do art. 782, §3º¹ c/c art. 513 do CPC.

Por fim, em atendimento ao disposto no art. 272, §§2º e 5º, do CPC, requer que as publicações alusivas ao presente feito realizadas **exclusivamente** em nome do advogado **Ricardo Basílio da Costa**, inscrito na OAB/SP sob o nº 439.130, com escritório na Av. Antônio Ruiz Veiga, 110, Mogi das Cruzes/SP, **sob pena de nulidade**.

Termos em que
Pede deferimento.

São Paulo, 16 de maio de 2025.

Ricardo Basílio da Costa
OAB/SP n.º 439.130

¹ Art. 782 (...) §3º A requerimento da parte, o juiz pode determinar a inclusão do nome do executado em cadastros de inadimplentes.



Carteira de Trabalho Digital

Dados Pessoais

Data de emissão: **22/05/2020**

Nome Civil: **NATHALIA DE OLIVEIRA CARVALHO DA SILVA**
 CPF: **392.617.958-97**
 Data de Nascimento: **02/02/1996**
 Sexo: **Feminino**
 Nacionalidade: **Brasileira**
 Nome da Mãe: **NADIR APARECIDA DE OLIVEIRA CARVALHO DA SILVA**

Contratos de Trabalho

● 02/03/2015 - 29/12/2022

VEXIA ADMINISTRADORA S.A

CNPJ RAIZ: 23.741.748

Endereço: **R ITAMARATI 576 QUADRA51 LOTE 09 A**

Ocupação **252205 - AUDITOR (CONTADORES E AFINS)**

Tipo de contrato: **Prazo indeterminado**

Tipo de admissão: **Transferência de empresa do mesmo grupo econômico**

Salário contratual: **R\$ 2.589,72**

Remuneração inicial: **R\$ 1.294,16**

Última remuneração informada: **R\$ 2.503,40 (12/2022)**

Relação de trabalho: **Empregado**

Fonte da informação: **ESOCIAL**

Anotações:

29/12/2022 - Rescisão Contratual

01/08/2022 - Salário alterado para R\$ 2.589,72

11/04/2022 - Férias de 15 dia(s) com previsão de encerramento em 25/04/2022

03/01/2022 - Férias de 15 dia(s) com previsão de encerramento em 17/01/2022

01/08/2021 - Salário alterado para R\$ 2.397,89

01/05/2021 - Salário alterado para R\$ 2.374,15

01/04/2021 - Ocupação alterada para AUDITOR (CONTADORES E AFINS)

17/02/2021 - Férias de 10 dia(s) com previsão de encerramento em 26/02/2021

04/01/2021 - Férias de 20 dia(s) com previsão de encerramento em 23/01/2021

01/09/2020 - Salário alterado para R\$ 2.305,00

30/06/2020 - Salário alterado para R\$ 2.199,76

01/05/2020 - Salário alterado para R\$ 1.539,83

05/08/2019 - Férias de 30 dia(s) com previsão de encerramento em 03/09/2019



Carteira de Trabalho Digital

Anotações:

- 01/05/2019 - Salário alterado para R\$ 2.199,76
- 01/03/2019 - Ocupação alterada para GERENTE DE RISCOS
- 01/09/2018 - Salário alterado para R\$ 2.132,38
- 01/09/2018 - Tipo de contrato alterado para Prazo indeterminado
- 01/05/2018 - Ocupação alterada para ASSISTENTE ADMINISTRATIVO
- 02/03/2015 - Transferência de empresa do mesmo grupo econômico

Observações: -

- 02/12/2013 - 26/02/2015

MARCELO MERLINI ACADEMIA

CNPJ: 11.410.926/0001-71

Endereço: **RUA CAMPOS DO JORDAO 480 APT 64 BLOCO**

Ocupação **422105 - RECEPCIONISTA EM GERAL**

Tipo de contrato: -

Tipo de admissão: -

Salário contratual: -

Remuneração inicial: **R\$ 820,00**

Última remuneração informada: **R\$ 925,00** (10/2014)

Relação de trabalho: **Empregado**

Fonte da informação: **CNIS**

Anotações:

- 26/02/2015 - Rescisão Contratual
- 02/12/2013 - Admissão

Observações: -



Carteira de Trabalho Digital

● 01/07/2013 - 28/09/2013

ZACHANO & CIA LTDA

CNPJ: 00.542.922/0001-20

Endereço: **AVENIDA DO CURSINO**

Ocupação **521105 - VENDEDOR EM COMERCIO ATACADISTA**

Tipo de contrato: -

Tipo de admissão: -

Salário contratual: -

Remuneração inicial: **R\$ 800,00**

Última remuneração informada: **R\$ 746,67** (09/2013)

Relação de trabalho: **Empregado**

Fonte da informação: **CNIS**

Anotações:

28/09/2013 - Rescisão Contratual

01/07/2013 - Admissão

Observações: -

● 08/05/2012 - 02/01/2013

R. P. CINTRA COMERCIO DE PRESENTES LTDA

CNPJ: 04.436.271/0001-45

Endereço: **PC LEONOR KAUPA 100 LOJA - 389**

Ocupação **521105 - VENDEDOR EM COMERCIO ATACADISTA**

Tipo de contrato: -

Tipo de admissão: -

Salário contratual: -

Remuneração inicial: **R\$ 862,00**

Última remuneração informada: **R\$ 61,80** (01/2013)

Relação de trabalho: **Empregado**

Fonte da informação: **CNIS**

Anotações:

02/01/2013 - Rescisão Contratual

08/05/2012 - Admissão

Observações: -



Carteira de Trabalho Digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO BASILIO DA COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2025 às 20:09 , sob o número WJAB25701716899 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005378-54.2025.8.26.0003 e código a1dCCXHd.

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

2ª VARA CÍVEL

RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-062

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

Processo Digital nº: **1019780-31.2022.8.26.0003**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Nathalia de Oliveira Carvalho da Silva**
 Requerido: **SPE WGSÁ 02 Empreendimentos Imobiliários S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alessandra Laperuta Nascimento Alves de Moura**

Vistos.

Nathália de Oliveira Carvalho da Silva move a presente demanda em face de **SPE WGSÁ 02 Empreendimentos Imobiliários S/A**. Em síntese, aduz que as partes firmaram instrumento de promessa de venda e compra de fração ideal de apartamento, na modalidade de copropriedade, do empreendimento Solar das Águas. Efetuou, até o momento, o pagamento de R\$19.226,16. Em razão de problemas financeiros, pretende o desfazimento do negócio. Todavia, a cláusula que dispõe sobre a devolução de valores é abusiva. Assim, ingressou com a presente demanda objetivando a declaração de abusividade de tal cláusula, com a condenação da ré na devolução de 75% dos valores pagos, compensando-se com o valor de R\$3.299,00, referente às parcelas em aberto. Com a inicial, juntou documentos.

A ré contestou. Preliminarmente, alegou incompetência territorial. No mérito, defendeu a legalidade da cláusula contratual que prevê a retenção de valores impugnada pela parte autora. Ao final, pugnou pela improcedência.

Houve réplica.

É o relatório.***DECIDO.***

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois a matéria debatida nos autos é primordialmente de direito, restringindo-se a fática a documentos, sendo desnecessária a produção de qualquer prova em audiência.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
2ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-062
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Afasto a alegação de incompetência territorial, vez que se trata de relação de consumo e a consumidora tem a faculdade de propor a demanda no foro de seu domicílio, ainda que exista cláusula de eleição de foro.

Nesse sentido é o entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça:

“Compromisso de compra e venda. Aquisição de unidade imobiliária em regime de multipropriedade de frações imobiliárias. Incompetência relativa. Cláusula de eleição de foro. Relação das partes regida pelo Código de Defesa do Consumidor. Possibilidade do autor propor ação no foro de seu domicílio. Rescisão contratual. Restituição de valores pagos. Necessidade. Arras confirmatórias que têm natureza de indenização prefixada de perdas e danos, não havendo que se falar em retenção do referido montante. Recurso não provido”. (TJSP, Apelação nº 1025138-19.2018.8.26.0196, Rel. Cesar Lacerda, 28ª Câmara de Direito Privado, J. 15.07.2019).

Passo ao exame do mérito.

A ação é procedente.

Na hipótese de desfazimento do negócio por culpa do comprador, a cláusula 8ª, parágrafo segundo, do contrato (fl. 28) prevê dedução da integralidade da comissão de corretagem e da multa de 50% do valor pago pelo comprador. Além disso, prevê que o saldo apurado será restituído 30 dias após o habite-se ou documento equivalente.

Todavia, o percentual de retenção estabelecido na cláusula em questão é extremamente elevado, colocando a consumidora em posição de desequilíbrio contratual.

Impõe-se, portanto, o reconhecimento de abusividade da referida cláusula, diante da onerosidade excessiva dirigida à autora.

Aliás, a análise detida dos autos permite concluir que não foram comprovados gastos administrativos, de publicidade ou de fomento pela requerida que justificasse a retenção na forma pretendida.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
2ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-062
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Ressalte-se que o diploma consumerista elenca como direito básico do consumidor a proteção contra *“práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços”* (art. 6º, inc. IV, do Código de Defesa do Consumidor). Na mesma linha, o art. 51, inciso IV, do mencionado estatuto, dispõe que são nulas de pleno direito as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que *“estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade”*.

Ainda, preceitua o art. 413 do Código Civil que *“a penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.”*

Portanto, impõe-se a redução da penalidade prevista na cláusula 8ª, parágrafo segundo, do contrato, destacando que, em casos análogos, o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo tem entendido razoável a retenção de percentual de 20% dos valores pagos por compromissários compradores que acabam por desistir do negócio, sendo inclusive inferior ao sugerido na inicial. Confira-se:

"Apelação. Ação com pedidos declaratório e condenatório. Compromisso de compra e venda. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da ré. Manutenção da sentença por seus próprios fundamentos (art. 252 RITJSP). Rescisão por culpa dos compradores. Retenção, pela ré, de 20% dos valores pagos. Percentual adequado e compatível com o adotado por esta Câmara em casos análogos. Devolução em parcela única (súmula 02 deste TJ/SP). Recurso desprovido." (TJSP; Apelação Cível 1028447-08.2015.8.26.0405; Relator(a): Piva Rodrigues; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/03/2019; Data de Registro: 21/03/2019).

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de rescisão contratual c.c. devolução de quantias pagas. Rescisão do contrato por iniciativa da promitente compradora. Sentença que determina a restituição de 80% do total pago. Irresignação da ré. Cláusula contratual prevendo a retenção dos valores pagos, excluídas as deduções nela previstas. Abusividade. Restituição que deve observar o disposto na Súmula nº 1 do TJSP e na


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
2ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-062
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Súmula nº 543 do STJ. Ilegalidade das cláusulas que fixam penalidades com base no valor total da venda, não no valor efetivamente pago. Pagamento de encargos financeiros e tributos que não foi demonstrado. Razoabilidade da retenção de 20% do total pago pela adquirente. Juros moratórios que devem incidir a partir do trânsito em julgado. Matéria de ordem pública. Elevação dos honorários advocatícios em sede recursal. RECURSO DESPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO." (TJSP; Apelação Cível 1007869-72.2018.8.26.0161; Relator(a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/03/2019; Data de Registro: 21/03/2019).

É esse também o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO E PELAS DESPESAS INCIDENTES SOBRE IMÓVEL AFASTADA COM BASE NA INEXISTÊNCIA DE POSSE DIRETA DO COMPRADOR. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO À SÚMULA 283/STF. PRECLUSÃO. RETENÇÃO DE PERCENTUAL DOS VALORES PAGOS EM CASO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR CULPA DO COMPRADOR. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO. 1. É inviável o conhecimento do agravo interno relativamente a tópico não impugnado, acerca do qual se operou a preclusão. Hipótese de falta de combate à aplicação da Súmula 283/STF, pela decisão agravada, relativamente à ausência de ataque à inexistência de posse direta do comprador sobre o imóvel, apontada como motivo do acórdão recorrido para afastar a indenização pela fruição do imóvel e pelo pagamento de impostos incidentes. 2. A jurisprudência desta Corte Superior está orientada no sentido de permitir a retenção no percentual entre 10% e 25% dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do compromitente comprador, bem como proibir a revisão do valor estabelecido nesta circunstância, por implicar reexame fático-probatório. Caso concreto no qual a multa contratualmente estabelecida para a supracitada hipótese foi reduzida pelo Tribunal de origem para 20% dos valores pagos, com base na suficiência reparatória do montante arbitrado. 3. Agravo interno parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido." (AgInt no AREsp 1140299/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/12/2017, DJe 19/12/2017).

Desta feita, com base no art. 413 do CC e dos princípios de equidade,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
2ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-062
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

proporcionalidade e razoabilidade, impõe-se o acolhimento do pedido da parte autora, considerando suficiente a retenção do percentual apontado na inicial, ou seja, de 25% dos valores desembolsados pela compromissária compradora, devolvendo-se a esta os outros 75% efetivamente pagos, tal qual pleiteado.

Quanto à correção dos valores a serem restituídos, deve ser feita a partir dos respectivos desembolsos, pois visa apenas recompor o valor da moeda, pelos índices da Tabela Prática do TJSP, com juros de mora a partir do trânsito em julgado, ante a ausência de culpa da requerida no caso em tela.

Nesse sentido, aliás, é o entendimento jurisprudencial firmado a respeito do critério de incidência dos juros moratórios:

"Compromisso de venda e compra. Resilição pelos compradores diante da impossibilidade de pagamento. Admissibilidade. Restituição adequada de 80% dos valores pagos pelo preço, com retenção de 20%, a título de compensação pelas despesas com a venda do imóvel, considerando-se a porcentagem pago pelo preço. Abusividade de cláusula de retenção contratualmente estabelecida com índices superiores aos limites estabelecidos pela jurisprudência do STJ - Correção monetária que nada acresce à dívida, devendo incidir de cada desembolso. Diante da ausência de culpa da ré são devidos juros de mora do trânsito em julgado. Sucumbência recíproca. Recurso provido em parte" (TJSP, Apelação 1022702-58.2016.8.26.0002, 2ª Câmara de Direito Privado, Foro Regional II Santo Amaro, Rel. Alcides Leopoldo e Silva Júnior, j.15/01/2018).

"Compromisso de venda e compra. Resilição pelos compradores diante da impossibilidade de pagamento. Admissibilidade. Restituição adequada de 80% dos valores pagos pelo preço, com retenção de 20%, a título de compensação. Tal entendimento se coaduna também com o do C. Superior Tribunal de Justiça: "Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp 1211323-MS, Rel. Min. Luís Felipe Salomão).

Anoto que a restituição deverá ser feita em parcela única, conforme orientação da Súmula nº 02 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, autorizada a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
2ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-062
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

compensação com o saldo devedor de R\$3.299,00, apontado e não impugnado na inicial.

No que diz respeito à comissão de corretagem, a matéria foi pacificada pelo E. Superior Tribunal de Justiça, que, em sede de recurso repetitivo (REsp 1.599.511/SP), firmou a seguinte tese:

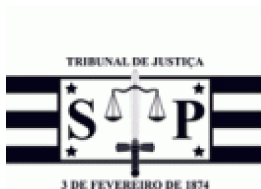
“Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, como destaque do valor da comissão de corretagem”.

No contrato em questão, não se verifica previsão expressa e destacada com o valor da comissão de corretagem. Assim, a quantia desembolsada a esse título também deverá integrar o montante a ser devolvido.

Desta feita, restando demonstrado que o sinal fez parte do preço (fl. 18), não se aplica o disposto no art. 418 do Código Civil.

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido, nos termos do art. 487, I, do CPC, para declarar rescindido o compromisso de venda e compra, condenando a requerida a restituir à autora o equivalente a 75% do montante desembolsado, conforme pretendido na inicial e nos moldes da fundamentação acima, em uma única parcela. A correção monetária incide desde cada desembolso de acordo com os critérios fixados pelo E. TJSP. Os juros de mora de 1% ao mês incidirão a partir do trânsito em julgado da sentença, autorizada a compensação com o saldo devedor de R\$3.299,00. Em razão da sucumbência, arcarão as demandadas com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios ao patrono dos autores fixados em 10% do valor da condenação atualizado. Interposto recurso de apelação, intime-se a parte contrária para contrarrazões, remetendo-se em seguida ao E. Tribunal de Justiça deste Estado, nos termos do artigo 1.009, §§ 1º, 2º e 3º, do CPC, observadas as cautelas legais.

P.R.I.C.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
2ª VARA CÍVEL
 RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-062
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

São Paulo, na data da assinatura digital.

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

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO REGIONAL III - JABAQUARA****2ª VARA CÍVEL****RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-062****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1019780-31.2022.8.26.0003**
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
Requerente: **Nathalia de Oliveira Carvalho da Silva**
Requerido: **SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alessandra Laperuta Nascimento Alves de Moura**

Vistos.

Nathália de Oliveira Carvalho da Silva move a presente demanda em face de **SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A**. Em síntese, aduz que as partes firmaram instrumento de promessa de venda e compra de fração ideal de apartamento, na modalidade de copropriedade, do empreendimento Solar das Águas. Efetuou, até o momento, o pagamento de R\$19.226,16. Em razão de problemas financeiros, pretende o desfazimento do negócio. Todavia, a cláusula que dispõe sobre a devolução de valores é abusiva. Assim, ingressou com a presente demanda objetivando a declaração de abusividade de tal cláusula, com a condenação da ré na devolução de 75% dos valores pagos, compensando-se com o valor de R\$3.299,00, referente às parcelas em aberto. Com a inicial, juntou documentos.

A ré contestou. Preliminarmente, alegou incompetência territorial. No mérito, defendeu a legalidade da cláusula contratual que prevê a retenção de valores impugnada pela parte autora. Ao final, pugnou pela improcedência.

Houve réplica.

É o relatório.

DECIDO.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois a matéria debatida nos autos é primordialmente de direito, restringindo-se a fática a documentos, sendo desnecessária a produção de qualquer prova em audiência.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
2ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-062
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Afasto a alegação de incompetência territorial, vez que se trata de relação de consumo e a consumidora tem a faculdade de propor a demanda no foro de seu domicílio, ainda que exista cláusula de eleição de foro.

Nesse sentido é o entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça:

“Compromisso de compra e venda. Aquisição de unidade imobiliária em regime de multipropriedade de frações imobiliárias. Incompetência relativa. Cláusula de eleição de foro. Relação das partes regida pelo Código de Defesa do Consumidor. Possibilidade do autor propor ação no foro de seu domicílio. Rescisão contratual. Restituição de valores pagos. Necessidade. Arras confirmatórias que têm natureza de indenização prefixada de perdas e danos, não havendo que se falar em retenção do referido montante. Recurso não provido”. (TJSP, Apelação nº 1025138-19.2018.8.26.0196, Rel. Cesar Lacerda, 28ª Câmara de Direito Privado, J. 15.07.2019).

Passo ao exame do mérito.

A ação é procedente.

Na hipótese de desfazimento do negócio por culpa do comprador, a cláusula 8ª, parágrafo segundo, do contrato (fl. 28) prevê dedução da integralidade da comissão de corretagem e da multa de 50% do valor pago pelo comprador. Além disso, prevê que o saldo apurado será restituído 30 dias após o habite-se ou documento equivalente.

Todavia, o percentual de retenção estabelecido na cláusula em questão é extremamente elevado, colocando a consumidora em posição de desequilíbrio contratual.

Impõe-se, portanto, o reconhecimento de abusividade da referida cláusula, diante da onerosidade excessiva dirigida à autora.

Aliás, a análise detida dos autos permite concluir que não foram comprovados gastos administrativos, de publicidade ou de fomento pela requerida que justificasse a retenção na forma pretendida.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
2ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-062
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Ressalte-se que o diploma consumerista elenca como direito básico do consumidor a proteção contra “*práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços*” (art. 6º, inc. IV, do Código de Defesa do Consumidor). Na mesma linha, o art. 51, inciso IV, do mencionado estatuto, dispõe que são nulas de pleno direito as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que “*estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade*”.

Ainda, preceitua o art. 413 do Código Civil que “a penalidade deve ser *reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.*”

Portanto, impõe-se a redução da penalidade prevista na cláusula 8ª, parágrafo segundo, do contrato, destacando que, em casos análogos, o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo tem entendido razoável a retenção de percentual de 20% dos valores pagos por compromissários compradores que acabam por desistir do negócio, sendo inclusive inferior ao sugerido na inicial. Confira-se:

"Apelação. Ação com pedidos declaratório e condenatório. Compromisso de compra e venda. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da ré. Manutenção da sentença por seus próprios fundamentos (art. 252 RITJSP). Rescisão por culpa dos compradores. Retenção, pela ré, de 20% dos valores pagos. Percentual adequado e compatível com o adotado por esta Câmara em casos análogos. Devolução em parcela única (súmula 02 deste TJ/SP). Recurso desprovido." (TJSP; Apelação Cível 1028447-08.2015.8.26.0405; Relator(a): Piva Rodrigues; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/03/2019; Data de Registro: 21/03/2019).

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de rescisão contratual c.c. devolução de quantias pagas. Rescisão do contrato por iniciativa da promitente compradora. Sentença que determina a restituição de 80% do total pago. Irresignação da ré. Cláusula contratual prevendo a retenção dos valores pagos, excluídas as deduções nela previstas. Abusividade. Restituição que deve observar o disposto na Súmula nº 1 do TJSP e na


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
2ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-062
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Súmula nº 543 do STJ. Ilegalidade das cláusulas que fixam penalidades com base no valor total da venda, não no valor efetivamente pago. Pagamento de encargos financeiros e tributos que não foi demonstrado. Razoabilidade da retenção de 20% do total pago pela adquirente. Juros moratórios que devem incidir a partir do trânsito em julgado. Matéria de ordem pública. Elevação dos honorários advocatícios em sede recursal. RECURSO DESPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO." (TJSP; Apelação Cível 1007869-72.2018.8.26.0161; Relator(a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/03/2019; Data de Registro: 21/03/2019).

É esse também o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO E PELAS DESPESAS INCIDENTES SOBRE IMÓVEL AFASTADA COM BASE NA INEXISTÊNCIA DE POSSE DIRETA DO COMPRADOR. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO À SÚMULA 283/STF. PRECLUSÃO. RETENÇÃO DE PERCENTUAL DOS VALORES PAGOS EM CASO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR CULPA DO COMPRADOR. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO. 1. É inviável o conhecimento do agravo interno relativamente a tópico não impugnado, acerca do qual se operou a preclusão. Hipótese de falta de combate à aplicação da Súmula 283/STF, pela decisão agravada, relativamente à ausência de ataque à inexistência de posse direta do comprador sobre o imóvel, apontada como motivo do acórdão recorrido para afastar a indenização pela fruição do imóvel e pelo pagamento de impostos incidentes. 2. A jurisprudência desta Corte Superior está orientada no sentido de permitir a retenção no percentual entre 10% e 25% dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do compromitente comprador, bem como proibir a revisão do valor estabelecido nesta circunstância, por implicar reexame fático-probatório. Caso concreto no qual a multa contratualmente estabelecida para a supracitada hipótese foi reduzida pelo Tribunal de origem para 20% dos valores pagos, com base na suficiência reparatória do montante arbitrado. 3. Agravo interno parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido." (AgInt no AREsp 1140299/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/12/2017, DJe 19/12/2017).

Desta feita, com base no art. 413 do CC e dos princípios de equidade,



1019780-31.2022.8.26.0003 - lauda 5



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
2ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-062
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

compensação com o saldo devedor de R\$3.299,00, apontado e não impugnado na inicial.

No que diz respeito à comissão de corretagem, a matéria foi pacificada pelo E. Superior Tribunal de Justiça, que, em sede de recurso repetitivo (REsp 1.599.511/SP), firmou a seguinte tese:

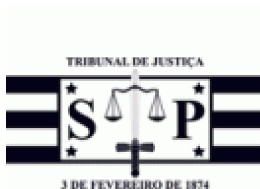
“Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, como destaque do valor da comissão de corretagem”.

No contrato em questão, não se verifica previsão expressa e destacada com o valor da comissão de corretagem. Assim, a quantia desembolsada a esse título também deverá integrar o montante a ser devolvido.

Desta feita, restando demonstrado que o sinal fez parte do preço (fl. 18), não se aplica o disposto no art. 418 do Código Civil.

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido, nos termos do art. 487, I, do CPC, para declarar rescindido o compromisso de venda e compra, condenando a requerida a restituir à autora o equivalente a 75% do montante desembolsado, conforme pretendido na inicial e nos moldes da fundamentação acima, em uma única parcela. A correção monetária incide desde cada desembolso de acordo com os critérios fixados pelo E. TJSP. Os juros de mora de 1% ao mês incidirão a partir do trânsito em julgado da sentença, autorizada a compensação com o saldo devedor de R\$3.299,00. Em razão da sucumbência, arcarão as demandadas com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios ao patrono dos autores fixados em 10% do valor da condenação atualizado. Interposto recurso de apelação, intime-se a parte contrária para contrarrazões, remetendo-se em seguida ao E. Tribunal de Justiça deste Estado, nos termos do artigo 1.009, §§ 1º, 2º e 3º, do CPC, observadas as cautelas legais.

P.R.I.C.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

2ª VARA CÍVEL

RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-062

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

São Paulo, na data da assinatura digital.

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2023.0001095939

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019780-31.2022.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SPE WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, é apelada NATHALIA DE OLIVEIRA CARVALHO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E ALMEIDA SAMPAIO.

São Paulo, 17 de dezembro de 2023.

CARMEN LUCIA DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1019780-31.2022.8.26.0003

RECORRENTE: SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

RECORRIDO: NATHALIA DE OLIVEIRA CARVALHO DA SILVA

COMARCA: FORO REGIONAL DO JABAQUARA

MM. JUIZ DE DIREITO: Alessandra Laperuta Nascimento Alves de Moura

VOTO Nº 21.954

APELAÇÃO. Art. 99, §2º, do CPC. Instada, a parte apelante não efetuou o recolhimento do preparo. Deserção. RECURSO NÃO CONHECIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 242/248, que julgou procedentes os pedidos “*para declarar rescindido o compromisso de venda e compra, condenando a requerida a restituir à autora o equivalente a 75% do montante desembolsado, conforme pretendido na inicial e nos moldes da fundamentação acima, em uma única parcela. A correção monetária incide desde cada desembolso de acordo com os critérios fixados pelo E. TJSP. Os juros de mora de 1% ao mês incidirão a partir do trânsito em julgado da sentença, autorizada a compensação com o saldo devedor de R\$3.299,00. Em razão da sucumbência, arcarão as demandadas com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios ao patrono dos autores fixados em 10% do valor da condenação atualizado*”.

Inconformada, apela a empresa ré a fls. 251/264. Defende a validade e a legalidade da cláusula de retenção, pois visa inibir a inadimplência. Caso não seja o entendimento da Turma Julgadora, os valores devem ser restituídos em parcelas, com retenção da comissão de corretagem. Diante do exposto, requer a reforma da r.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sentença.

Contrarrazões a fls. 268/274.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não pode ser conhecido.

O juízo *ad quem* deve apreciar os pressupostos de admissibilidade recursal, inclusive o relativo ao preparo, requisito extrínseco do recurso.

A fls. 277 foi dada oportunidade para que a empresa apelante recolhesse o valor em dobro do preparo.

Todavia, a inercia da recorrente (certidão de fls. 279) impede o conhecimento do recurso, em razão da deserção.

Diante do exposto, **NÃO CONHEÇO O RECURSO DE APELAÇÃO.**

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO REGIONAL III - JABAQUARA****2ª VARA CÍVEL****RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-062****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1019780-31.2022.8.26.0003**
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
Requerente: **Nathalia de Oliveira Carvalho da Silva**
Requerido: **SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alessandra Laperuta Nascimento Alves de Moura**

Vistos.

Nathália de Oliveira Carvalho da Silva move a presente demanda em face de **SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A**. Em síntese, aduz que as partes firmaram instrumento de promessa de venda e compra de fração ideal de apartamento, na modalidade de copropriedade, do empreendimento Solar das Águas. Efetuou, até o momento, o pagamento de R\$19.226,16. Em razão de problemas financeiros, pretende o desfazimento do negócio. Todavia, a cláusula que dispõe sobre a devolução de valores é abusiva. Assim, ingressou com a presente demanda objetivando a declaração de abusividade de tal cláusula, com a condenação da ré na devolução de 75% dos valores pagos, compensando-se com o valor de R\$3.299,00, referente às parcelas em aberto. Com a inicial, juntou documentos.

A ré contestou. Preliminarmente, alegou incompetência territorial. No mérito, defendeu a legalidade da cláusula contratual que prevê a retenção de valores impugnada pela parte autora. Ao final, pugnou pela improcedência.

Houve réplica.

É o relatório.

DECIDO.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois a matéria debatida nos autos é primordialmente de direito, restringindo-se a fática a documentos, sendo desnecessária a produção de qualquer prova em audiência.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
2ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-062
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Afasto a alegação de incompetência territorial, vez que se trata de relação de consumo e a consumidora tem a faculdade de propor a demanda no foro de seu domicílio, ainda que exista cláusula de eleição de foro.

Nesse sentido é o entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça:

“Compromisso de compra e venda. Aquisição de unidade imobiliária em regime de multipropriedade de frações imobiliárias. Incompetência relativa. Cláusula de eleição de foro. Relação das partes regida pelo Código de Defesa do Consumidor. Possibilidade do autor propor ação no foro de seu domicílio. Rescisão contratual. Restituição de valores pagos. Necessidade. Arras confirmatórias que têm natureza de indenização prefixada de perdas e danos, não havendo que se falar em retenção do referido montante. Recurso não provido”. (TJSP, Apelação nº 1025138-19.2018.8.26.0196, Rel. Cesar Lacerda, 28ª Câmara de Direito Privado, J. 15.07.2019).

Passo ao exame do mérito.

A ação é procedente.

Na hipótese de desfazimento do negócio por culpa do comprador, a cláusula 8ª, parágrafo segundo, do contrato (fl. 28) prevê dedução da integralidade da comissão de corretagem e da multa de 50% do valor pago pelo comprador. Além disso, prevê que o saldo apurado será restituído 30 dias após o habite-se ou documento equivalente.

Todavia, o percentual de retenção estabelecido na cláusula em questão é extremamente elevado, colocando a consumidora em posição de desequilíbrio contratual.

Impõe-se, portanto, o reconhecimento de abusividade da referida cláusula, diante da onerosidade excessiva dirigida à autora.

Aliás, a análise detida dos autos permite concluir que não foram comprovados gastos administrativos, de publicidade ou de fomento pela requerida que justificasse a retenção na forma pretendida.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
2ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-062
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Ressalte-se que o diploma consumerista elenca como direito básico do consumidor a proteção contra “*práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços*” (art. 6º, inc. IV, do Código de Defesa do Consumidor). Na mesma linha, o art. 51, inciso IV, do mencionado estatuto, dispõe que são nulas de pleno direito as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que “*estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade*”.

Ainda, preceitua o art. 413 do Código Civil que “a penalidade deve ser *reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.*”

Portanto, impõe-se a redução da penalidade prevista na cláusula 8ª, parágrafo segundo, do contrato, destacando que, em casos análogos, o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo tem entendido razoável a retenção de percentual de 20% dos valores pagos por compromissários compradores que acabam por desistir do negócio, sendo inclusive inferior ao sugerido na inicial. Confira-se:

"Apelação. Ação com pedidos declaratório e condenatório. Compromisso de compra e venda. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da ré. Manutenção da sentença por seus próprios fundamentos (art. 252 RITJSP). Rescisão por culpa dos compradores. Retenção, pela ré, de 20% dos valores pagos. Percentual adequado e compatível com o adotado por esta Câmara em casos análogos. Devolução em parcela única (súmula 02 deste TJ/SP). Recurso desprovido." (TJSP; Apelação Cível 1028447-08.2015.8.26.0405; Relator(a): Piva Rodrigues; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/03/2019; Data de Registro: 21/03/2019).

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de rescisão contratual c.c. devolução de quantias pagas. Rescisão do contrato por iniciativa da promitente compradora. Sentença que determina a restituição de 80% do total pago. Irresignação da ré. Cláusula contratual prevendo a retenção dos valores pagos, excluídas as deduções nela previstas. Abusividade. Restituição que deve observar o disposto na Súmula nº 1 do TJSP e na


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
2ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-062
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Súmula nº 543 do STJ. Ilegalidade das cláusulas que fixam penalidades com base no valor total da venda, não no valor efetivamente pago. Pagamento de encargos financeiros e tributos que não foi demonstrado. Razoabilidade da retenção de 20% do total pago pela adquirente. Juros moratórios que devem incidir a partir do trânsito em julgado. Matéria de ordem pública. Elevação dos honorários advocatícios em sede recursal. RECURSO DESPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO." (TJSP; Apelação Cível 1007869-72.2018.8.26.0161; Relator(a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/03/2019; Data de Registro: 21/03/2019).

É esse também o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO E PELAS DESPESAS INCIDENTES SOBRE IMÓVEL AFASTADA COM BASE NA INEXISTÊNCIA DE POSSE DIRETA DO COMPRADOR. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO À SÚMULA 283/STF. PRECLUSÃO. RETENÇÃO DE PERCENTUAL DOS VALORES PAGOS EM CASO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR CULPA DO COMPRADOR. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDO. 1. É inviável o conhecimento do agravo interno relativamente a tópico não impugnado, acerca do qual se operou a preclusão. Hipótese de falta de combate à aplicação da Súmula 283/STF, pela decisão agravada, relativamente à ausência de ataque à inexistência de posse direta do comprador sobre o imóvel, apontada como motivo do acórdão recorrido para afastar a indenização pela fruição do imóvel e pelo pagamento de impostos incidentes. 2. A jurisprudência desta Corte Superior está orientada no sentido de permitir a retenção no percentual entre 10% e 25% dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do compromitente comprador, bem como proibir a revisão do valor estabelecido nesta circunstância, por implicar reexame fático-probatório. Caso concreto no qual a multa contratualmente estabelecida para a supracitada hipótese foi reduzida pelo Tribunal de origem para 20% dos valores pagos, com base na suficiência reparatória do montante arbitrado. 3. Agravo interno parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido." (AgInt no AREsp 1140299/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/12/2017, DJe 19/12/2017).

Desta feita, com base no art. 413 do CC e dos princípios de equidade,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
2ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-062
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

proporcionalidade e razoabilidade, impõe-se o acolhimento do pedido da parte autora, considerando suficiente a retenção do percentual apontado na inicial, ou seja, de 25% dos valores desembolsados pela compromissária compradora, devolvendo-se a esta os outros 75% efetivamente pagos, tal qual pleiteado.

Quanto à correção dos valores a serem restituídos, deve ser feita a partir dos respectivos desembolsos, pois visa apenas recompor o valor da moeda, pelos índices da Tabela Prática do TJSP, com juros de mora a partir do trânsito em julgado, ante a ausência de culpa da requerida no caso em tela.

Nesse sentido, aliás, é o entendimento jurisprudencial firmado a respeito do critério de incidência dos juros moratórios:

"Compromisso de venda e compra. Resilição pelos compradores diante da impossibilidade de pagamento. Admissibilidade. Restituição adequada de 80% dos valores pagos pelo preço, com retenção de 20%, a título de compensação pelas despesas com a venda do imóvel, considerando-se a porcentagem pago pelo preço. Abusividade de cláusula de retenção contratualmente estabelecida com índices superiores aos limites estabelecidos pela jurisprudência do STJ - Correção monetária que nada acresce à dívida, devendo incidir de cada desembolso. Diante da ausência de culpa da ré são devidos juros de mora do trânsito em julgado. Sucumbência recíproca. Recurso provido em parte" (TJSP, Apelação 1022702-58.2016.8.26.0002, 2ª Câmara de Direito Privado, Foro Regional II Santo Amaro, Rel. Alcides Leopoldo e Silva Júnior, j.15/01/2018).

"Compromisso de venda e compra. Resilição pelos compradores diante da impossibilidade de pagamento. Admissibilidade. Restituição adequada de 80% dos valores pagos pelo preço, com retenção de 20%, a título de compensação Tal entendimento se coaduna também com o do C. Superior Tribunal de Justiça: "Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp 1211323-MS, Rel. Min. Luís Felipe Salomão).

Anoto que a restituição deverá ser feita em parcela única, conforme orientação da Súmula nº 02 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, autorizada a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
2ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-062
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

compensação com o saldo devedor de R\$3.299,00, apontado e não impugnado na inicial.

No que diz respeito à comissão de corretagem, a matéria foi pacificada pelo E. Superior Tribunal de Justiça, que, em sede de recurso repetitivo (REsp 1.599.511/SP), firmou a seguinte tese:

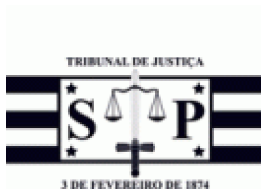
“Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, como destaque do valor da comissão de corretagem”.

No contrato em questão, não se verifica previsão expressa e destacada com o valor da comissão de corretagem. Assim, a quantia desembolsada a esse título também deverá integrar o montante a ser devolvido.

Desta feita, restando demonstrado que o sinal fez parte do preço (fl. 18), não se aplica o disposto no art. 418 do Código Civil.

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido, nos termos do art. 487, I, do CPC, para declarar rescindido o compromisso de venda e compra, condenando a requerida a restituir à autora o equivalente a 75% do montante desembolsado, conforme pretendido na inicial e nos moldes da fundamentação acima, em uma única parcela. A correção monetária incide desde cada desembolso de acordo com os critérios fixados pelo E. TJSP. Os juros de mora de 1% ao mês incidirão a partir do trânsito em julgado da sentença, autorizada a compensação com o saldo devedor de R\$3.299,00. Em razão da sucumbência, arcarão as demandadas com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios ao patrono dos autores fixados em 10% do valor da condenação atualizado. Interposto recurso de apelação, intime-se a parte contrária para contrarrazões, remetendo-se em seguida ao E. Tribunal de Justiça deste Estado, nos termos do artigo 1.009, §§ 1º, 2º e 3º, do CPC, observadas as cautelas legais.

P.R.I.C.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
2ª VARA CÍVEL
 RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-062
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

São Paulo, na data da assinatura digital.

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do(a) 25ª Câmara de Direito Privado

CERTIDÃO

Processo nº: **1019780-31.2022.8.26.0003**
Classe – Assunto: **Apelação Cível - Locação de Imóvel**
Apelante: **Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliários S/A**
Apelado: **Nathalia de Oliveira Carvalho da Silva**
Relator(a): **CARMEN LUCIA DA SILVA**
Órgão Julgador: **25ª Câmara de Direito Privado**

CERTIDÃO DE TRÂNSITO EM JULGADO

Certifico que o v. acórdão transitou em julgado em 22/02/2024.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2024.

Marcelo Ribeiro da Silva - Matrícula: M121000
Escrevente Técnico Judiciário

PLANILHA DE ATUALIZAÇÃO DO DÉBITO

1. Atualização de valores desembolsados pela Exequente:

I) Valor Total Desembolsado atualizado: R\$ 28.391,63

(a) Condenação de 75% do Valor Total Desembolsado Atualizado: **R\$ 21.293,72**

II) Valor total das custas judiciais atualizado: **R\$ 820,75**

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Data de atualização dos valores: maio/2025

Indexador utilizado: TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905)

Juros moratórios simples de 1,00% ao mês - a partir de 22/02/2024

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 0,00% - (não aplicável sobre a multa).

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS MORATÓRIOS 1,00% a.m.	TOTAL
1	Parcela 01/108	19/12/2019	631,28	875,58	131,34	1.006,92
2	Parcela 02/108	21/01/2020	632,23	866,33	129,95	996,28
3	Parcela 03/108	04/03/2020	633,56	865,04	129,76	994,80
4	Parcela 04/108	04/05/2020	317,60	433,86	65,08	498,94
5	Parcela 05/108	12/05/2020	318,71	435,37	65,31	500,68
6	Parcela 06/108	04/06/2020	646,50	885,36	132,80	1.018,16
7	Parcela 07/108	14/07/2020	651,79	889,94	133,49	1.023,43
8	Parcela 08/108	03/08/2020	323,60	439,90	65,98	505,88
9	Parcela 09/108	04/08/2020	653,88	888,88	133,33	1.022,21
10	Parcela 10/108	10/09/2020	659,37	893,13	133,97	1.027,10
11	Parcela 11/108	17/11/2020	664,78	884,82	132,72	1.017,54
12	Parcela 12/108	29/01/2021	692,61	900,04	135,01	1.035,05
13	Parcela 13/108	08/02/2021	672,42	871,45	130,72	1.002,17
14	Parcela 14/108	17/05/2021	683,79	868,19	130,23	998,42
15	Parcela 15/108	31/05/2021	698,70	887,12	133,07	1.020,19
16	Parcela 16/108	16/07/2021	772,01	965,08	144,76	1.109,84
17	Parcela 17/108	27/09/2021	790,56	969,76	145,46	1.115,22
18	Parcela 18/108	30/11/2021	925,14	1.108,53	166,28	1.274,81
19	Parcela 19/108	21/12/2021	939,33	1.116,16	167,42	1.283,58
20	Parcela 20/108	22/02/2022	944,22	1.106,43	165,96	1.272,39
21	Parcela 21/108	08/04/2022	957,19	1.091,85	163,78	1.255,63
22	Parcela 22/108	02/05/2022	1.002,39	1.131,64	169,75	1.301,39
23	Parcela 23/108	21/07/2022	1.024,95	1.144,82	171,72	1.316,54
24	Entrada	02/09/2019	2.990,00	4.169,10	625,36	4.794,46
TOTAIS			19.226,61	24.688,38	3.703,25	28.391,63
Subtotal						R\$ 28.391,63
custa judicial - 05/09/2022 - Custas Iniciais - Fls. 40/41 - R\$ 698,43 (+)						R\$ 787,27
custa judicial - 05/09/2022 - Custas de Citação - FLs. 42/44 - R\$ 29,70 (+)						R\$ 33,48
Subtotal (custa judicial)						R\$ 820,75
TOTAL GERAL						R\$ 29.212,38

2. Valor a ser compensado atualizado: R\$ 3.694,26

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Data de atualização dos valores: maio/2025

Indexador utilizado: TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905)

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 0,00% - (não aplicável sobre a multa).

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	TOTAL
1	Parcela	10/06/2022	1.103,13	1.239,79	1.239,79
2	Parcela	10/07/2022	1.098,14	1.226,57	1.226,57
3	Parcela	10/08/2022	1.092,73	1.227,90	1.227,90
TOTAIS			3.294,00	3.694,26	3.694,26
Subtotal					R\$ 3.694,26
TOTAL GERAL					R\$ 3.694,26

3. **Valor da condenação atualizado** (75% do Valor Total Desembolsado Atualizado + Custas Judiciais – Valor da compensação atualizado:

$$\text{R\$ } 21.293,72 + \text{R\$ } 820,75 - \text{R\$ } 3.694,26 = \text{R\$ } 18.420,21$$

4. **Honorários sucumbenciais de 10% sobre o valor da condenação atualizado:**

$$\text{R\$ } 18.420,21 \times 10\% = \text{R\$ } 1.842,02$$

5. **Valor total do débito exequendo atualizado** (Valor da condenação atualizado + valor dos honorários sucumbenciais):

$$\text{R\$ } 18.420,21 + \text{R\$ } 1.842,02 = \text{R\$ } 20.262,23$$

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

2ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Celso, nº 1065, Vila Mariana - CEP 04119-062, Fone: (11) 5574-0355, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara2cv@tjsp.jus.br

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

Autos: **0005378-54.2025.8.26.0003**
Classe: **Cumprimento de sentença**
Requerente(s): **Nathalia de Oliveira Carvalho da Silva**
Requerido(s): **SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Alessandra Laperuta Nascimento Alves de Moura

Providencie a parte exequente o recolhimento das custas para instauração do presente incidente de cumprimento de sentença ou comprove o devido recolhimento, *correspondente a 2% sobre o valor do crédito a ser satisfeito* (observando-se o mínimo de 05 UFESP 's), nos termos do Comunicado Conjunto nº951/2023 (DJE – 19/12/2023 – p.14/17), em 05 dias, sob pena de indeferimento.

Intime-se.

São Paulo, na data da assinatura digital.

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 0444/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Philippe Gustavo Claudino Andreucci (OAB 429632/SP)	D.J.E
Ricardo Basilio da Costa (OAB 439130/SP)	D.J.E
Diego Martins Silva do Amaral (OAB 514526/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Providencie a parte exequente o recolhimento das custas para instauração do presente incidente de cumprimento de sentença ou comprove o devido recolhimento, correspondente a 2% sobre o valor do crédito a ser satisfeito (observando-se o mínimo de 05 UFESP 's), nos termos do Comunicado Conjunto nº951/2023 (DJE - 19/12/2023 - p.14/17), em 05 dias, sob pena de indeferimento. Intime-se."

São Paulo, 22 de maio de 2025.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0444/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Philippe Gustavo Claudino Andreucci (OAB 429632/SP)	D.J.E
Ricardo Basilio da Costa (OAB 439130/SP)	D.J.E
Diego Martins Silva do Amaral (OAB 514526/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Providencie a parte exequente o recolhimento das custas para instauração do presente incidente de cumprimento de sentença ou comprove o devido recolhimento, correspondente a 2% sobre o valor do crédito a ser satisfeito (observando-se o mínimo de 05 UFESP 's), nos termos do Comunicado Conjunto nº951/2023 (DJE - 19/12/2023 - p.14/17), em 05 dias, sob pena de indeferimento. Intime-se."

São Paulo, 22 de maio de 2025.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Processo n.º 0005378-54.2025.8.26.0003

NATHÁLIA DE OLIVEIRA CARVALHO DA SILVA (“Exequente”), já qualificada nos autos do Cumprimento Definitivo de Sentença em epígrafe, instaurado contra **SPE WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. (“Executada”)**, vem, respeitosamente, por seu advogado, à presença de V. Exa., em atenção à r. decisão de fls. 50, reiterar o pedido de concessão de justiça gratuita formulado às fls. 01/02:

A priori, a Exequente esclarece que está atualmente desempregada, motivo pelo qual não possui condições de custear esta demanda sem comprometer o seu sustento, encontrando-se hipossuficiente financeiramente.

Isto posto, vale ressaltar que o legislador determinou que se presume verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural, nos termos do art. 99, §3º, do CPC.

A Exequente apresenta a sua carteira de trabalho (**fls. 4/7**), bem como as suas 2 (duas) últimas declarações de imposto de renda (**fls. 8/22**), para que não restem dúvidas sobre sua hipossuficiência financeira.

Diante disso, a Exequente requer seja concedido o benefício da justiça gratuita, para que possa promover a defesa de seus direitos, sem que comprometa o seu sustento, nos termos do art. 98 e seguintes do CPC.

São Paulo, 2 de junho de 2025.

Ricardo Basílio da Costa

OAB/SP n.º 439.130

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0520/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Philippe Gustavo Claudino Andreucci (OAB 429632/SP)	D.J.E
Ricardo Basilio da Costa (OAB 439130/SP)	D.J.E
Diego Martins Silva do Amaral (OAB 514526/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Providencie a parte exequente o recolhimento das custas para instauração do presente incidente de cumprimento de sentença ou comprove o devido recolhimento, correspondente a 2% sobre o valor do crédito a ser satisfeito (observando-se o mínimo de 05 UFESP 's), nos termos do Comunicado Conjunto nº951/2023 (DJE - 19/12/2023 - p.14/17), em 05 dias, sob pena de indeferimento. Intime-se."

São Paulo, 7 de junho de 2025.

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

2ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Celso, nº 1065, Vila Mariana - CEP 04119-062, Fone: (11) 5574-0355, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara2cv@tjsp.jus.br

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

Autos: **0005378-54.2025.8.26.0003**
Classe: **Cumprimento de sentença**
Requerente(s): **Nathalia de Oliveira Carvalho da Silva**
Requerido(s): **SPE WGS 02 Empreendimentos Imobiliários S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Alessandra Laperuta Nascimento Alves de Moura

Vistos.

Para a análise do pedido de gratuidade da justiça formulado pela exequente e sob pena de indeferimento (art. 99, § 2º, do CPC), a parte deverá, no prazo de 10 (dez) dias:

- a) informar a sua atividade profissional, bem como a sua remuneração mensal total, a qualquer título;
- b) juntar cópia da CTPS;
- c) juntar cópia do holerite ou comprovante de rendimentos, inclusive "pro labore" ou decorrente de benefício previdenciário;
- d) juntar cópia integral das duas (2) últimas declarações de rendas e bens à Receita Federal ou comprovar documentalmente que não houve a entrega (mediante impressão no "site" da SRF);
- e) informar se é proprietário de veículo ou imóvel;
- f) apresentar extrato bancário dos últimos 5 meses de todas as suas contas bancárias;
- g) apresentar fatura dos últimos 5 meses de todos os cartões de crédito que possui;
- h) informar a que título reside no local indicado em sua qualificação; e
- i) apresentar outros documentos que julgar pertinentes.

O silêncio da parte ou a não apresentação, sem justificativa, de qualquer dos documentos acima indicados será interpretado como desistência do benefício, devendo ser comprovado o recolhimento das custas iniciais no mesmo prazo de 10 (dez) dias concedido para juntada de documentos (a contar da publicação desta decisão), sob pena de cancelamento da distribuição (art. 290 do CPC) e extinção do processo.

Intime-se.

São Paulo, na data da assinatura digital.

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 0567/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Philippe Gustavo Claudino Andreucci (OAB 429632/SP)	D.J.E
Ricardo Basilio da Costa (OAB 439130/SP)	D.J.E
Diego Martins Silva do Amaral (OAB 514526/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Para a análise do pedido de gratuidade da justiça formulado pela exequente e sob pena de indeferimento (art. 99, § 2º, do CPC), a parte deverá, no prazo de 10 (dez) dias: a) informar a sua atividade profissional, bem como a sua remuneração mensal total, a qualquer título; b) juntar cópia da CTPS; c) juntar cópia do holerite ou comprovante de rendimentos, inclusive "pro labore" ou decorrente de benefício previdenciário; d) juntar cópia integral das duas (2) últimas declarações de rendas e bens à Receita Federal ou comprovar documentalmente que não houve a entrega (mediante impressão no "site" da SRF); e) informar se é proprietário de veículo ou imóvel; f) apresentar extrato bancário dos últimos 5 meses de todas as suas contas bancárias; g) apresentar fatura dos últimos 5 meses de todos os cartões de crédito que possui; h) informar a que título reside no local indicado em sua qualificação; e i) apresentar outros documentos que julgar pertinentes. O silêncio da parte ou a não apresentação, sem justificativa, de qualquer dos documentos acima indicados será interpretado como desistência do benefício, devendo ser comprovado o recolhimento das custas iniciais no mesmo prazo de 10 (dez) dias concedido para juntada de documentos (a contar da publicação desta decisão), sob pena de cancelamento da distribuição (art. 290 do CPC) e extinção do processo. Intime-se."

São Paulo, 11 de junho de 2025.

**Poder Judiciário****Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo****Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 12/06/2025****Certidão de publicação 114486****Intimação****Número do processo:** 0005378-54.2025.8.26.0003**Classe:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**Órgão:** Foro Regional III - Jabaquara - 2ª Vara Cível**Tipo de documento:** Intimação**Disponibilizado em:** 12/06/2025**Inteiro teor:** [Clique aqui](#)**Teor da Comunicação**

Processo 0005378-54.2025.8.26.0003 (processo principal 1019780-31.2022.8.26.0003) - Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro - Nathalia de Oliveira Carvalho da Silva - SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A - Vistos. Para a análise do pedido de gratuidade da justiça formulado pela exequente e sob pena de indeferimento (art. 99, § 2º, do CPC), a parte deverá, no prazo de 10 (dez) dias: a) informar a sua atividade profissional, bem como a sua remuneração mensal total, a qualquer título; b) juntar cópia da CTPS; c) juntar cópia do holerite ou comprovante de rendimentos, inclusive "pro labore" ou decorrente de benefício previdenciário; d) juntar cópia integral das duas (2) últimas declarações de rendas e bens à Receita Federal ou comprovar documentalmente que não houve a entrega (mediante impressão no "site" da SRF); e) informar se é proprietário de veículo ou imóvel; f) apresentar extrato bancário dos últimos 5 meses de todas as suas contas bancárias; g) apresentar fatura dos últimos 5 meses de todos os cartões de crédito que possui; h) informar a que título reside no local indicado em sua qualificação; e i) apresentar outros documentos que julgar pertinentes. O silêncio da parte ou a não apresentação, sem justificativa, de qualquer dos documentos acima indicados será interpretado como desistência do benefício, devendo ser comprovado o recolhimento das custas iniciais no mesmo prazo de 10 (dez) dias concedido para juntada de documentos (a contar da publicação desta decisão), sob pena de cancelamento da distribuição (art. 290 do CPC) e extinção do processo. Intime-se. - ADV: RICARDO BASILIO DA COSTA (OAB 439130/SP), DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL (OAB 514526/SP), PHILIPPE GUSTAVO CLAUDINO ANDREUCCI (OAB 429632/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/JDEM7aXR8GsLJ5vsrTVzexkYoWe2dL/certidao>
Código da certidão: JDEM7aXR8GsLJ5vsrTVzexkYoWe2dL

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

Processo n.º 0005378-54.2025.8.26.0003

NATHÁLIA DE OLIVEIRA CARVALHO DA SILVA, já qualificada nos autos do Cumprimento de Sentença em epígrafe, instaurado contra **SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, vem, respeitosamente, por seu advogado, à presença de Vossa Excelência, em atenção à r. decisão de fls. 55, expor e requerer o quanto segue:

- i) Atendendo o item “a)” de referida decisão, informa que atua no setor financeiro como autônoma/prestadora de serviço, com remuneração mensal de R\$ 3.300,00.
- ii) Atendendo o item “b)”, apresenta a cópia da CTPS (**Doc. 01**);
- iii) Atendendo o item “d)”, requer-se a juntada das duas últimas declarações de imposto de renda (**Doc. 02**);
- iv) Atendendo o item “e)”, informa que é proprietária apenas de uma moto Honda Biz, 2012, conforme comprovante anexo (**Doc. 03**);
- v) Atendendo o item “f)”, apresenta os extratos bancários dos últimos 5 meses de todas as suas contas ativas (**Doc. 04**);
- vi) Atendendo o item “g)”, requer-se a juntada dos status dos cartões de crédito que possui (**Doc. 05**);
- vii) Atendendo o item “h)”, esclarece que reside de aluguel e, nesta oportunidade, aproveita para informar o seu endereço atual, qual seja, Av. Taboão, n.º 3.207, ap. 107, Bl. 02, Taboão, São Bernardo do Campo/SP, conforme contrato de aluguel anexo (**Doc. 06**).

Portanto, de rigor que seja concedido o benefício da justiça gratuita, para que possa promover a defesa de seus direitos, sem que comprometa o seu sustento, nos termos do art. 98 e seguintes do CPC.

São Paulo, 1 de julho de 2025.

Ricardo Basílio da Costa
OAB/SP n.º 439.130



Carteira de Trabalho Digital

Data de emissão: 22/05/2020

fls. 59

Dados Pessoais

Nome civil

NATHALIA DE OLIVEIRA CARVALHO DA SILVA

CPF

392.617.958-97

Sexo

Feminino

Data de nascimento

02/02/1996

Nacionalidade

Brasileira

Nome da mãe

NADIR APARECIDA DE OLIVEIRA CARVALHO DA SILVA

Contratos de trabalho



JÓIA IMOBILIARIA S/S LTDA

COMPRA - VENDA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS

Creci 17441-J

Av. Do Taboão, 3983 – Taboão – S. B. Campo - SP – Fones 4173-4070PABX.

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

000 - LEITURA ATENTA DESTE CONTRATO - Os signatários declaram ter lido este Contrato não remanescendo nenhuma dúvida sobre os direitos e obrigações previstos, estando todos cientes de que as obrigações assumidas não serão meras formalidades, tendo sido aprovadas antes de sua redação final.

ÚNICO - ATENÇÃO: Qualquer reclamação ou informação relevante, seja quanto ao estado do imóvel, despesas em nome do LOCADOR(a), em qualquer ocasião, seja quanto às condições contratuais, só serão consideradas quando feitas por escrito, sem exceção. **“Exija” do atendente protocolo datado e assinado.** Para sua e nossa segurança não aceite solução verbal.

1 - DADOS DA LOCAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, e na melhor forma de direitos, as partes contratantes abaixo qualificadas, tem entre si justos e contratados o seguinte.

1.01 – LOCADOR(A)(ES) – BRUNO EDUARDO GONÇALVES, brasileiro, solteiro, gerente de loja, portador da C.I.R.G Nº 33.550.630-6 e inscrito no CPF sob o Nº 370.672.368-94.

1.02- LOCATÁRIO(A)(S) – NATHALIA DE OLIVEIRA CARVALHO DA SILVA, brasileira, solteira, autônoma, portadora da C.I.R.G nº 38.786.101-4 e inscrita no C.P.F sob nº 392.617.958-97.

1.03 - DO IMÓVEL: Um apartamento sito a **AVENIDA DO TABOÃO Nº 3.207 – AP 107 – BLOCO 02 – TABOÃO – SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP**, Contendo: 02 dormitórios, sala, cozinha, 01 banheiro, área de serviço e 01 vaga na garagem.

1.04 - DO ALUGUEL - O aluguel é livremente ajustado entre as partes em **R\$ 957,42 (NOVECENTOS E CINQUENTA E SETE REAIS E QUARENTA E DOIS CENTAVOS), MAIS O I.P.T.U QUE ATUALMENTE É DE R\$ 79,00 (SETENTA E NOVE REAIS), MAIS O CONDOMÍNIO QUE ATUALMENTE É DE R\$ 363,58 (TREZENTOS E SESSENTA E TRÊS REAIS E CINQUENTA E OITO CENTAVOS).** Após o vencimento haverá multa de 10% sobre o valor do aluguel.

Obs.: Atualmente água e gás são inclusos no valor do condomínio.

1º- Se o atraso for superior a 30 dias será encaminhado ao departamento jurídico, acrescido de 20% de honorários advocatícios e demais custas se houver.

2º No caso de mora da locatária no pagamento do aluguel seus encargos convencionais e da importância devida vencerá juros de 1% ao mês, e se o atraso for superior a 30 dias, ficará também sujeito a correção monetária, de acordo com a lei, sem prejuízo da multa de 10% sobre os aluguéis e encargos devidos.

3º Se o valor do condomínio e IPTU estiverem inclusos no aluguel e os mesmos tiverem aumento e rateios pertencentes a locatária o valor do aluguel será alterado.

1.05 – DO PAGAMENTO: Todos os pagamentos devidos da **LOCATÁRIA**, a título de aluguel ou encargos, deverão ser efetuados através de **BOLETO BANCÁRIO**, acrescido de taxa de postagem. **Caso não receba o boleto com 5 dias de antecedência a data do vencimento, deverão solicitar junto a administradora até o vencimento. Após o vencimento implicará multa de 10% conforme cláusula 1.04.**

1.06 - DO PRAZO – O presente **CONTRATO** tem o prazo de **30 (TRINTA) MESES**, iniciando em **30 DE MAIO DE 2023** e terminando em **29 DE NOVEMBRO DE 2025**, renovável automaticamente por tempo indeterminado, exceto se alguma das partes se manifestarem. O desejo da não renovação deverá se dar por escrito com 30 dias antes do término do prazo.

1.07 - DA DATA E CONDIÇÕES DO PAGAMENTO – O aluguel deverá ser pago impreterivelmente todo dia **30 de cada mês a partir de JUNHO DE 2023, sendo expressamente obrigatório, quando solicitado à apresentação das contas de ÁGUA, LUZ E GÁS do último vencimento QUITADAS**. Sendo assim, os demais nas mesmas datas, nos meses subseqüentes.

1.08 - DA UTILIZAÇÃO – O Imóvel ora locado destina-se **EXCLUSIVAMENTE** para fins **RESIDENCIAIS** e moradia de 03 pessoas. Fica vedada à mudança de uso sob pena de rescisão contratual sem qualquer aviso ou indenização por mais especiais que sejam.

1.09 - DO REAJUSTE- O aluguel será reajustado **ANUALMENTE** conforme a lei vigente e o valor do índice será o **IGPM**, na falta ou extinção deste, serão os fornecidos pelo governo o da época como também poderão alterar os prazos de reajuste de acordo com as mudanças da lei ou de acordo com as partes interessadas. Ao término do prazo dos 30 (trinta) meses, havendo interesse em continuar a locação, o valor poderá sofrer um reajuste de acordo com o valor atual de mercado e o prazo será por tempo indeterminado, salvo se houver elaboração de novo contrato.

1.10 – DA VISTORIA: O laudo de vistoria assinado por ambas as partes fica fazendo parte integrante deste contrato.

2 - FIANÇA E GARANTIA

2.00 – GARANTIA: O(a)s locatário(a)s faz neste ato, um acordo de seguro fiança com a **PORTO SEGURO CIA DE SEGUROS GERAIS** que se regerá de acordo com as condições a seguir:

PARAGRAFO 1 - O seguro de Fiança Locatícia contratado pela LOCADORA junto à PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS, em que a vigência inicial será a data de protocolo da proposta ou data distinta acordada entre as partes e a vigência final será a data do término do Contrato de Locação, garantirá esta locação, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato, mediante pagamento de prêmio, ressalvadas as exceções previstas nas condições gerais.

São de conhecimento da LOCADORA e LOCATÁRIO(A)(S) as Condições Gerais do seguro de Fiança Locatícia, sendo que para a contratação da apólice, locador(a)s e locatário(a)s definiram previamente, mediante acordo, a seguradora e o corretor de seguros.

Para efeito desta garantia, locador(a)s e locatário(a)s acordam que os prêmios iniciais e renovações do seguro da fiança locatícia, calculados conforme **NORMAS VIGENTES** serão ser pagos pelo (a) (s) locatário (a) (s).

A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato não pagos pelas locatárias, após regularmente instados a tanto serão comunicados às entidades mantedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.) quer pela locadora, quer pela Seguradora. Tais Débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis.

Notificações em geral, inclusive sobre eventuais débitos decorrentes do presente contrato poderão ser realizadas as locatárias, via e-mail.

Na ocorrência de Inadimplência garantida pela apólice de seguro, a Locadora autoriza a **JÓIA IMOBILIÁRIA S/S LTDA, CNPJ 03.581.825/0001-35** a Receber e dar Quitação para os valores apurados e indenizados pela Seguradora. No caso de abertura de sinistro amparado pela apólice de seguro que garante a presente locação, fica a PORTO SEGURO CIA DE SEGUROS GERAIS constituída **MANDATÁRIA**, com poderes

para defender os direitos e interesses da Locadora, representá-lo em Juízo ou fora dele, outorgar, aceitar, receber e quitar tudo quanto lhe for devido a título de aluguéis, encargos e receber multas decorrentes do sinistro, anuir e assinar, com poderes especiais para transigir, confessar, fazer acordos, firmar compromissos, propor ações e respondê-las, nomear advogado, outorgar mandato, representá-lo perante o foro em geral e praticar todos os atos afins.

Para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse contrato o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) declaram-se solidário(a)(s) entre si e constituem-se reciprocamente PROCURADORAS, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir, e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em Juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação.

PARAGRAFO 2 – As locatárias declaram para todos os fins e efeitos de direito que recebem o imóvel locado no estado de conservação e uso em que se encontra (conforme vistoria), identificado no relatório referente ao estado de uso e conservação do imóvel o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as decorrentes do uso normal do imóvel.

3 - OBRIGAÇÕES COMPLEMENTARES DO ALUGUEL

3.01 - DA MULTA - Fica convencionada a multa integral de 03 (Três) alugueis, sem prejuízo de ressarcimento de perdas e danos, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula com a faculdade, com a parte inocente de também considerar o contrato reincidido.

Obs.: Fica acordado entre as partes sobre a desocupação que, após 12 meses de locação ambos ficam isentos da multa contratual.

3.02 – A LOCATARIA obriga-se a transferir em até 30 (trinta) dias da data do início da locação por sua conta e risco exclusivo, para o seu nome as contas de consumo de **ÁGUA, LUZ e GAS** do bem imóvel ora locado, junto a **ENEL, SABESP e COMGÁS**, na qualidade de concessionárias públicas destes serviços, sob pena de responder integralmente pelas perdas e danos ocasionados A(O) **LOCADOR(A)** ou mesmo a terceiros interessados, bem como o pedido de corte da energia elétrica e a cobrança judicial dos débitos se existirem, acrescidos de taxas e honorários.

3.03 - DO CONDOMINIO – Caso o imóvel ora locado seja de uma unidade de condomínio deverá ser observado pela(o)s locatária(o)(s), os seguintes hábitos:

- A)** Havendo regulamento especial para o imóvel, imposto pela administração ou convenção condominial, da qual a(o)s locatária(o)(s) passara a fazer parte integrante e devera obedecer.
- B)** É de responsabilidade da(o)s locatária(o)(s) de todas as despesas normais de conservação manutenção, reparos e consumo de condomínio, exceto fundo de reservas ou taxas extras para fins de benfeitorias do imóvel que serão descontados da(o)s locadora(o)(s).
- C)** Na data do pagamento do aluguel a(o)s locatária(o)(s) devera apresentar, o comprovante de condomínio devidamente quitado, exceto se o mesmo estiver incluso no aluguel.
- D)** Por atraso no condomínio será cobrado multa estipulada na convenção condominial.

3.04 – I.P.T.U – Correrá por conta da(o)s **LOCADOR(A)(S)**, informar o valor comprovado de cada parcela e controlar a recepção do “carnê”, providenciando a 2º via em caso de extravio. O valor de cada parcela será cobrado da(o)s **LOCATÁRIO(A)(S)** e repassado juntamente com os aluguéis, exceto se não estipulado na cláusula 1.04.

3.05 - ATRASO DE TAXAS, IMPOSTOS, ETC. - Quando não pagos em seu vencimento poderá a **ADMINISTRADORA** ser for possível tirar a 2º via e acrescer a cobrança as despesas havidas, além dos encargos lançados pelos órgãos emitentes.

4 - CONSERVAÇÃO E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

4.01 - DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL – Para que seja realizada a devolução do imóvel a **ADMINISTRADORA** deverá ser notificada pessoalmente com 30 dias de antecedência através de carta datada e protocolada.

1)- A entrega das chaves deverá ser agendada (hora e dia) com o vistoriador, que junto com a(o)(s) locatária(o)(s) farão a vistoria no imóvel antes do recebimento da mesma.

2)- O recebimento das chaves e a vistoria serão somente realizadas com a apresentação da carta datada e protocolada conforme parágrafo 4.01 e a apresentação das 3 ultimas contas de água, luz e gás pagas.

3)- Não recebemos chaves aos sábados, entregas somente de segunda a sexta –feira até as 15:00 hs, e lembre-se que, o imóvel deverá ser devolvido nas mesmas condições recebidas.

4)- **O(A)(S) LOCADOR(A)(S)** não responderá pôr alegações de entrega “informal das chaves, em hipótese alguma. Obrigatoriamente a entrega deve ser feita mediante recibo PADRÃO DE ENTREGA DE CHAVES, e assinada junto a Administradora”.

5)- O término da Locação, ou quitação, se dará quando todos os débitos forem pagos, tais como contas de luz, água e gás remanescente.

OBS: O TERMO DA ENTREGA DE CHAVES SÓ SERÁ REPASSADO A(O)(S) LOCATÁRIO(A)(S), DEPOIS DE REALIZADA A VISTÓRIA FINAL. HAVENDO IRREGULARIDADE, A(O)(S) MESMA(O)(S) DEVERÁ DEIXÁ-LO NAS CONDIÇÕES INICIAIS QUE SERÃO ATESTADAS EM UMA NOVA VISTORIA, POR UM FUNCIONÁRIO DA ADMINISTRADORA. NO PERÍODO DA REGULARIZAÇÃO, O ALUGUEL ESTARÁ CORRENDO NORMALMENTE

4.02 – BENFEITORIAS – Nenhuma modificação poderá ser feita sem prévia autorização por escrito da(o)(s) **LOCADOR(A)(S)** e toda benfeitoria autorizada será incorporada ao imóvel, sem direito à indenização de qualquer espécie e com quitação das taxas devidas.

4.03 - MANUTENÇÃO DO IMÓVEL- A(O)(S) LOCATÁRIA(O)(S) obriga-se a manter o imóvel em boas condições de uso, higiene e conservação, comunicando por escrito sob protocolo, qualquer ocorrência que prejudique o imóvel e que por sua natureza mereça providências da(o)(s) **LOCADOR(A)(S)**. Não será levado em conta o desgaste normal e natural do tempo.

OBS.: Todo e qualquer problema que vier a ocorrer no imóvel após a locação, seja ele elétrico, hidráulico, paredes, piso, vazamento, telhado, entre outros, devera a(o)(s) **LOCATÁRIA(O)(S)** apresentar à **ADMINISTRADORA** 3 (três) distintos orçamentos por escrito tanto do material, quanto da mão de obra para que o caso seja analisado pela(o)(s) **LOCADOR(A)(S)** junto a **ADMINISTRADORA**. Não será considerada a reclamação quando não cumprido tal procedimento. O desgaste normal e natural do tempo, não é válido para esta observação.

5 - CLÁUSULAS DIVERSAS

5.01 -USO E SUBLOCAÇÃO - O uso do imóvel não poderá ser alterado para destinação diferente da inicial sem autorização expressa da(o)(s) **LOCADOR(A)(S)**. É vedada qualquer sublocação.

§ ÚNICO - Não poderá haver aumento significativo de número de pessoas à ocupá-lo.

5.02 - COMPROMISSO - Compromete-se a(o)(s) **LOCATÁRIA(O)(S)** à entregar imediatamente e prontamente à **ADMINISTRADORA**, mediante recibo, todos os avisos e comunicações endereçados ao imóvel locado, que sejam de interesse da(o)(s) **LOCADOR(A)(S)**, sob pena de responderem pôr perdas e danos, multas, juros e correção monetária, que sua desídia vier à causar .

5.03 - RECIBOS – Não serão aceitos recibos de depósitos bancários como comprovante de pagamento de aluguel, tendo em vista que a **ADMINISTRADORA**, não dispõe desta opção, sob pena da perda do valor .

§ 1º - Tanto os recibos de aluguéis, como os referentes a encargos (condomínios, taxas, impostos, etc.) devem ser apresentados sempre que solicitados pela **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Havendo divergências de valores entre os recibos e o devido contratualmente, a diferença deverá ser quitada assim que constatada, mesmo que tenha havido repetição da divergência pôr vários meses.

5.03 - RECLAMAÇÕES - Toda e qualquer reclamação, sobre qualquer assunto, deverá ser feita pôr escrito. Mesmo pessoalmente, deverá ser exigido da atendente que seja registrada no impresso próprio com cópia ao reclamante. Sem este procedimento e eventual apresentação oportuna dessa cópia a reclamação poderá não ser levada em conta.

5.04 - FORO - É eleito o de São Bernardo do Campo com renúncia a qualquer outro pôr mais privilegiado que seja, inclusive para as questões referentes ao Contrato de Administração.

5.05 - A TRANSFERÊNCIA DO CONTRATO - O presente contrato é intransferível sem o prévio consentimento pôr escrito do(a) locador(a).

6 – DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

6.01 – DA REMUNERAÇÃO – Em virtude da prestação de serviços de administração do bem, **ADMINISTRADORA** receberá uma porcentagem de **10%** sobre o valor do aluguel mensal e **100% do primeiro aluguel**.

OBS: O repasse do aluguel será feito até 05 (cinco) dias após a data de recebimento.

6.02 – DA RESCISÃO – 1º. – Na hipótese de a(o)(s) **LOCADOR(A)(S)**, resolver rescindir o presente contrato sem motivo que justifique antes do fim do prazo estipulado na cláusula 1.6. deverá reembolsar a **ADMINISTRADORA**, no ato da rescisão, pelo total da remuneração que estes fariam até o final do período em vigor.

2º. – Caso haja multa rescisória pela(o)(s) locatária(o)(s) a **ADMINISTRADORA** deverá receber **50%** da multa contratual.

3º. – A **ADMINISTRADORA** deverá ser indenizada por eventuais prejuízos que venha a sofrer com a rescisão deste contrato, mesmo que tenha recebido aviso prévio.

4º. – A **ADMINISTRADORA** será nomeada bastante procuradora da(o)(s) **LOCADOR(A)(S)**, para ingresso de ações judiciais, seja por despejo, falta de pagamento, assim como outras, oriundas do Contrato de locação.

A **ADMINISTRADORA** deverá efetuar a seleção criteriosa e rigorosa da documentação apresentada, verificar a idoneidade financeira, as referencias da(o)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, não podendo, no entanto, ser responsabilizada por eventuais prejuízos, em especial a falta de pagamento dos alugueis e encargos, danos provocados no imóvel e ainda insolvência dos fiadores;

A **ADMINISTRADORA** efetuará uma vistoria inicial no imóvel para verificar o estado de conservação do mesmo, elaborando o respectivo termo, que fará parte integrante e complementar do Contrato de Locação. No término da locação, a **ADMINISTRADORA** fará a vistoria final de entrega do bem, porém, se constatado algum dano no imóvel por mau uso da(o)(s) **LOCATÁRIA(O)(S)** ou uso normal (desgaste pelo tempo), ficará a encargo da(o)(s) **LOCADOR(A)(S)**, promover a cobrança judicial em face da(o)(s) **LOCATÁRIA(O)(S)**, desta forma nenhuma responsabilidade direta ou indireta será atribuída à **ADMINISTRADORA** por danos, roubos ou avarias verificadas antes, durante e/ou depois do período da locação.

Obriga-se a(o)(s) **LOCADOR(A)(S)** a fornecer à **ADMINISTRADORA**, no ato da assinatura do Contrato de Locação cópia do carnê de IPTU do exercício em vigência, taxas condominiais, conta de água e luz, todas devidamente quitadas até a presente data e ainda todas as informações úteis sobre o imóvel a fim de permitir melhores condições à **ADMINISTRADORA** para o bom cumprimento da administração que ora lhe é confiada. Em se tratando de imóvel para uso comercial, deverá a(o)(s) **LOCADOR(A)(S)** proceder à entrega

dos documentos necessários elencados acima e também cópia do Habite-se, planta aprovada do imóvel, alvará de funcionamento e outros documentos solicitados em até 30 (trinta) dias após a assinatura deste contrato.

A **ADMINISTRADORA** indicará advogados, cujos honorários advocatícios ficarão às expensas da(o)(s) **LOCADOR(A)(S)**, sempre que houver necessidade de promoção de quaisquer procedimentos judiciais, tais como, Ação Revisional de Aluguel, Denúncia Vazia, Despejo para Uso Próprio, Regularização de Documentos e Inventários, Ação de Reparação de Danos ao Imóvel, ficando a critério da(o)(s) **LOCADOR(A)(S)** aceitar ou não a indicação.

As custas e despesas processuais serão adiantadas pela(o)(s) **LOCADOR(A)(S)** e no final do processo, uma vez pagas pelo réu, serão devolvidas ao mesmo. Em caso de sucumbência, as despesas processuais e honorários adversos ocorrerão por conta da(o)(s) **LOCADOR(A)(S)**.

A **ADMINISTRADORA** ficará isenta das responsabilidades a ela atribuídas, na hipótese de ocorrência de medidas provenientes de poderes públicos que venham ensejar a interrupção ou rescisão do contrato de locação estabelecido.

Na hipótese de alienação do imóvel obriga-se a(o)(s) **LOCADOR(A)(S)**, a constar no título transitivo, cláusula obrigando o adquirente a respeitar a locação pelo prazo ajustado neste instrumento e neste caso, deverá ser firmado o novo contrato entre a **ADMINISTRADORA** e o(a)(s) novo(a)(s) **PROPRIETÁRIO(A)(S)**, caso seja a venda efetuada a(o)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** apresentados pela **ADMINISTRADORA**, o(a)(s) proprietário(a)(s) pagará a **ADMINISTRADORA** o valor equivalente a 6% (seis por cento) do valor de venda, a título de comissão, conforme preção legal, disposto no Código Civil.

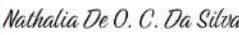
Obs: A locatária faculta a **ADMINISTRADORA** e a(o)(s) **LOCADOR(A)(S)** encaminhar pretendentes á compra do imóvel, sob aviso prévio de 48 horas.

E pôr assim estarem em tudo de acordo, firmam o presente Contrato em 03 (Três) vias perante 02 (Duas) testemunhas.

São Bernardo do Campo, 23 de Maio de 2023.




LOCADOR(A)(S): BRUNO EDUARDO GONÇALVES

LOCATÁRIO(A)(S): NATHALIA DE OLIVEIRA CARVALHO DA SILVA

TESTEMUNHA 1:
RG:

TESTEMUNHA 2:
RG:

CPF:

CPF:

Contrato BRUNO X NATHALIA.pdf

Código do documento #0cfed2db6f210ad1a271cb6599b896429965cd421edd35a51cca00c546f48fc0

**Assinaturas****Bruno Eduardo Gonçalves**

brunoryyo@gmail.com

Assinou

**Nathalia De Oliveira Carvalho Da Silva**

oliveira.nath@hotmail.com

Assinou

**Eventos do documento****26/05/2023 10:10:14**Documento número 0cfed2db6f210ad1a271cb6599b896429965cd421edd35a51cca00c546f48fc0 **criado** por Wellington. Email: wjcjoia@hotmail.com**26/05/2023 10:12:44**Assinante Bruno Eduardo Gonçalves (Email: brunoryyo@gmail.com) **foi adicionado** ao documento 0cfed2db6f210ad1a271cb6599b896429965cd421edd35a51cca00c546f48fc0**26/05/2023 10:14:07**Assinante Nathalia De Oliveira Carvalho Da Silva (Email: oliveira.nath@hotmail.com) **foi adicionado** ao documento 0cfed2db6f210ad1a271cb6599b896429965cd421edd35a51cca00c546f48fc0**26/05/2023 11:12:37**Assinante Bruno Eduardo Gonçalves (Email: brunoryyo@gmail.com) **recebeu** documento 0cfed2db6f210ad1a271cb6599b896429965cd421edd35a51cca00c546f48fc0**26/05/2023 11:30:39**Assinante Nathalia De Oliveira Carvalho Da Silva (Email: oliveira.nath@hotmail.com) **recebeu** documento 0cfed2db6f210ad1a271cb6599b896429965cd421edd35a51cca00c546f48fc0**26/05/2023 10:15:40**O documento 0cfed2db6f210ad1a271cb6599b896429965cd421edd35a51cca00c546f48fc0 recebeu o status de **aceito****Hash do documento original**

(SHA256): 0cfed2db6f210ad1a271cb6599b896429965cd421edd35a51cca00c546f48fc0

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

2ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Celso, nº 1065, Vila Mariana - CEP 04119-062, Fone: (11) 5574-0355, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara2cv@tjsp.jus.br

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

Autos: 0005378-54.2025.8.26.0003
 Classe: Cumprimento de sentença
 Requerente(s): Nathalia de Oliveira Carvalho da Silva
 Requerido(s): SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Alessandra Laperuta Nascimento Alves de Moura

Defiro o benefício da assistência judiciária gratuita. Anote-se.

Determino a intimação do devedor, **por carta com aviso de recebimento** (CPC, art. 513, § 2º, inc. II) – custas – fls. , para pagamento em quinze dias, sob pena de multa de dez por cento, além de honorários advocatícios de dez por cento (CPC, art. 523, § 1º).

Transcorrido o prazo sem pagamento, contam-se mais quinze dias para impugnação (CPC, art. 525), sem prejuízo dos atos de expropriação (CPC, art. 523, § 3º).

Intime-se.

São Paulo, na data da assinatura digital.

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 0844/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Philippe Gustavo Claudino Andreucci (OAB 429632/SP)	DJEN
Ricardo Basilio da Costa (OAB 439130/SP)	DJEN
Diego Martins Silva do Amaral (OAB 514526/SP)	DJEN

Teor do ato: "Defiro o benefício da assistência judiciária gratuita. Anote-se. Determino a intimação do devedor, por carta com aviso de recebimento (CPC, art. 513, § 2º, inc. II) - custas - fls. , para pagamento em quinze dias, sob pena de multa de dez por cento, além de honorários advocatícios de dez por cento (CPC, art. 523, § 1º). Transcorrido o prazo sem pagamento, contam-se mais quinze dias para impugnação (CPC, art. 525), sem prejuízo dos atos de expropriação (CPC, art. 523, § 3º). Intime-se."

São Paulo, 11 de julho de 2025.

**Poder Judiciário****Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo****Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 14/07/2025****Certidão de publicação 95702****Intimação****Número do processo:** 0005378-54.2025.8.26.0003**Classe:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**Órgão:** Foro Regional III - Jabaquara - 2ª Vara Cível**Tipo de documento:** Intimação**Disponibilizado em:** 14/07/2025**Inteiro teor:** [Clique aqui](#)**Destinatários(as):** SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
NATHALIA DE OLIVEIRA CARVALHO DA SILVA**Advogado(as):** RICARDO BASILIO DA COSTA - OAB SP - 439130
PHILIPPE GUSTAVO CLAUDINO ANDREUCCI - OAB SP - 429632
DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL - OAB SP - 514526**Teor da Comunicação**

Processo 0005378-54.2025.8.26.0003 (processo principal 1019780-31.2022.8.26.0003) - Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro - Nathalia de Oliveira Carvalho da Silva - SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A - Defiro o benefício da assistência judiciária gratuita. Anote-se. Determino a intimação do devedor, por carta com aviso de recebimento (CPC, art. 513, § 2º, inc. II) - custas - fls. , para pagamento em quinze dias, sob pena de multa de dez por cento, além de honorários advocatícios de dez por cento (CPC, art. 523, § 1º). Transcorrido o prazo sem pagamento, contam-se mais quinze dias para impugnação (CPC, art. 525), sem prejuízo dos atos de expropriação (CPC, art. 523, § 3º). Intime-se. - ADV: PHILIPPE GUSTAVO CLAUDINO ANDREUCCI (OAB 429632/SP), RICARDO BASILIO DA COSTA (OAB 439130/SP), DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL (OAB 514526/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/Lz5neGX64LsrnWgsGT73AJl6dy4gaO/certidao>
Código da certidão: Lz5neGX64LsrnWgsGT73AJl6dy4gaO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
2ª VARA CÍVEL
Rua Afonso Celso, nº 1065 - São Paulo-SP - CEP 04119-062
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CARTA DE INTIMAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **0005378-54.2025.8.26.0003**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
Exequente: **Nathalia de Oliveira Carvalho da Silva**
Executado: **SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A**

Destinatário(a):
SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A
Rua 1, s/n, Lote 11 - Quadra 26, Jardim Santa Efigênia
Olimpia-SP
CEP 15400-970

Pela presente carta fica Vossa Senhoria **INTIMADO(A)** para que, no **PRAZO de 15 (quinze) dias úteis**, pague a quantia fixada em sentença disponibilizada na internet, devidamente atualizada, sob pena de multa de 10% sobre o valor do débito, honorários advocatícios de 10% e, a requerimento do credor, expedição de mandado de penhora e avaliação (artigo 523 e parágrafos, do Código de Processo Civil).

ADVERTÊNCIAS/PRAZO: 1- Nos termos do artigo 525 do Código de Processo Civil, transcorrido o período acima indicado sem o pagamento voluntário, inicia-se o **prazo de 15 (quinze) dias úteis** para que o executado, independentemente de penhora ou nova intimação, apresente, nos próprios autos, sua impugnação. **2-** O recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante de que esta intimação se efetivou.

OBSERVAÇÃO: Este processo tramita eletronicamente. A íntegra do processo poderá ser visualizada mediante acesso ao sítio do Tribunal de Justiça de São Paulo, na internet, no endereço abaixo indicado, sendo considerado vista pessoal (art. 9º, § 1º, da Lei Federal nº 11.419/2006). Petições, procurações, contestação etc, devem ser trazidos ao Juízo por peticionamento eletrônico. São Paulo, 14 de julho de 2025. Luciane Poton Miranda, Escrevente Técnico Judiciário.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA COMde SÃO PAULO
Foro Regional III - Jabaquara
2ª Vara Cível
Rua Afonso Celso, nº 1065, Vila Mariana - CEP 04119-062, Fone: (11) 5574-0355, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0005378-54.2025.8.26.0003**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: **Nathalia de Oliveira Carvalho da Silva**
 Executado: **SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO

Certifica-se que, nesta data, foi recebida a carta pelos Correios, sendo gerado o código de rastreamento de número **BV782833594BR**. Nada Mais. São Paulo, 15 de julho de 2025.



Digital

17/07/2025
LOTE 214784

Dou ciência dos dados coletados no ato da entrega do objeto, que poderão ser utilizados para fins de comprovação da prestação do serviço.

DESTINATÁRIO

SPE W GSA 02 Empreendimentos Imobiliários S/A

Rua 1, s/n, Lote 11 - Quadra 26, Jardim Santa Efigenia

Olimpia, SP

15400-970

AR782833594JF



ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

Eliete Ferrarezi
RG: 20.268.901-3

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

000000 / 000000 / 000000

TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª ____/____/____ : ____ h

2ª ____/____/____ : ____ h

3ª ____/____/____ : ____ h

9912260497 -SE/SP

TJ/SP

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

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

☐ 1 Mudou-se

☐ 2 Endereço insuficiente

☐ 3 Não existe o número

☐ 4 Desconhecido

☐ 9 Outros _____

☐ 5 Recusado

☐ 6 Não procurado

☐ 7 Ausente

☐ 8 Falecido

CARMBO
UNIDADE DE ENTREGA



RUBRICA E MATRÍCULA DO ENTREGADOR

Sandro Willian Ferreira
Carteiro II
8.105.648-6
CDD OLÍMPIA

DATA DE ENTREGA

Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO

AO JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JABAQUARA - SP

PROCESSO: 0005378-54.2025.8.26.0003

SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada nos autos em epígrafe, da Ação movida por **NATHALIA DE OLIVEIRA CARVALHO DA SILVA**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por meio de seus advogados signatários, em atenção ao r. despacho retro, apresentar **NOMEAÇÃO DE BENS À PENHORA**, conforme fundamentação a seguir:

I - DA COTA DE MULTIPROPRIEDADE COMO BEM PENHORÁVEL

A Executada é empresa voltada ao ramo turístico-imobiliário, com atuação na estruturação e comercialização de empreendimentos sob o regime jurídico da multipropriedade. No caso em questão, a Executada tem todo interesse em quitar suas obrigações, todavia, não dispõe de liquidez imediata para o cumprimento da obrigação, mas demonstra inequívoca boa-fé processual ao indicar ativo apto à satisfação do crédito.

É de conhecimento público e notório que tal setor foi fortemente impactado nos últimos anos, ocasionando um revés significativo em diversos mercados e regiões importantes, uma vez que os negociadores demonstraram cautela em decorrência de temores



de recessão, tensões geopolíticas e condições econômicas incertas, principalmente durante e após o período pandêmico que gerou inúmeras rescisões e inadimplência generalizada de clientes.

Diante das dificuldades enfrentadas pelo setor, somadas às diversas ações judiciais pelas quais a Executada foi condenada e busca liquidar, além das despesas necessárias para seu funcionamento, é necessário salientar que o patrimônio da empresa ora demandada sofreu um forte impacto. Contudo, a Executada reafirma seu compromisso em honrar suas obrigações, incluindo a resolução dos litígios dos quais está envolvida, com a indicação de cotas imobiliárias de multipropriedade para satisfação do débito.

Como sabido, a multipropriedade imobiliária consiste na atribuição a diferentes titulares do direito real de propriedade sobre o mesmo imóvel, com uso exclusivo por períodos determinados. Trata-se de ativo com valor econômico próprio, autônomo e que pode ser regularmente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, gozando, portanto, de plena disponibilidade patrimonial.

Conforme reconhecido pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), a multipropriedade detém natureza jurídica de direito real de uso exclusivo e periódico, passível de alienação, oneração e, portanto, de penhora.

Assim, não há qualquer óbice legal à nomeação da cota de multipropriedade como bem penhorável, notadamente quando a Executada não dispõe de liquidez imediata para o cumprimento da obrigação, mas demonstra inequívoca boa-fé processual ao indicar ativo apto à satisfação do crédito.

Neste cenário, a Executada indica o bem abaixo para que sejam realizados os atos de penhora e demais procedimentos vinculados à constrição.

APTO 914 BLOCO B COTA12, SOLAR DAS ÁGUAS, VALOR APROXIMADO – R\$ 33.390,36

II - DA VIABILIDADE DO LEILÃO DA COTA DE MULTIPROPRIEDADE - PRECEDENTES FAVORÁVEIS

Embora a SPE não disponha de caixa para pagamento imediato do caso, dispõe de cota do seu estoque para quitação do processo, que poderia ser comercializada normalmente, o que demonstra, de forma evidente, sua boa-fé e compromisso em honrar as dívidas.

O oferecimento da cota de multipropriedade à penhora não significa que os Exequentes assumirão sua titularidade. Trata-se de bem de expressivo valor patrimonial, plenamente alienável no mercado por meio de leilão judicial, nos moldes dos arts. 881 a 903 do CPC.

A alienação judicial desse tipo de ativo não encontra resistência no mercado. Ao contrário, o segmento de multipropriedade tem demonstrado sólida expansão, com ampla aceitação pelo público consumidor, sobretudo em polos turísticos, como o empreendimento Solar das Águas, em Olímpia/SP, local de intensa valorização e liquidez imobiliária.

Ressalte-se que o leilão da cota possibilita a conversão do bem em dinheiro, o que atende de forma mais célere, razoável e efetiva aos interesses dos exequentes. A

jurisprudência pátria tem admitido, sem reservas, a alienação de cotas de multipropriedade, inclusive com decisões que homologam a arrematação e dão quitação integral à execução.

Para corroborar a efetiva liquidez e sucesso do leilão de cotas de multipropriedade, citam-se processos em que o Poder Judiciário aceitou a cota como bem penhorável, procedeu à sua avaliação, designou leilão e promoveu a arrematação, resultando na quitação da dívida, e por consequência a extinção do feito:

- 1. MARCOS PINTO x SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - 0000985-79.2023.8.26.0125 em trâmite no Juizado Especial Cível da Comarca de Capivari - SP**
- 2. DANILO JORDÃO ZERLOTTI x SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A - 0002726-13.2020.8.26.0400 em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Olimpia - SP**

Tais precedentes revelam não apenas a viabilidade jurídica da penhora e leilão da cota, mas também sua efetividade prática, demonstrando que se trata de solução legítima e eficiente para satisfação dos créditos.

III - DA LIQUIDEZ E AVALIAÇÃO DA COTA INDICADA

É prática comum que bens oferecidos à penhora sejam avaliados para posterior alienação judicial. No caso das cotas de multipropriedade, a avaliação deve considerar o valor de mercado da fração ideal, bem como as condições de uso e exploração do bem.

A avaliação da cota de multipropriedade obedece aos mesmos critérios dos demais bens imóveis penhoráveis: localização, potencial de uso, valorização da área e condições de mercado. Sendo um ativo com registro próprio e valor patrimonial estimado em R\$ 33.390,36 cada, as cotas nomeadas possuem liquidez suficiente para satisfazer integralmente o crédito exequendo. À vista disso, não há que se questionar o valor atribuído às cotas, vez que os bens são costumeiramente avaliados para que sejam levados a leilão

É importante frisar que a alienabilidade da cota não encontra obstáculo legal nem contratual. O artigo 1.358-I, §1º, do Código Civil, é claro ao garantir ao multiproprietário o direito de vender, ceder ou onerar sua fração ideal, sem necessidade de anuência dos demais cotistas.

Assim, não se trata de bem de difícil alienação ou que importe em prejuízo ao credor, mas sim de um ativo moderno, dinâmico e perfeitamente compatível com os objetivos da execução, sobretudo em contextos de escassez de caixa, como o ora enfrentado pela Executada.

Ademais, a Executada ressalta que, em diversos processos, os credores aceitaram a cota para penhora e, após um leilão bem-sucedido, receberam suas quantias, resultando na extinção dos respectivos processos.

Portanto, demonstrando boa-fé processual, a Executada indica o bem para penhora que possui valor de mercado suficiente para satisfação do débito.

IV. DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer:

- a) A aceitação da cota de multipropriedade

**APTO 914 BLOCO B COTA12, SOLAR DAS ÁGUAS, VALOR
APROXIMADO – R\$ 33.390,36**

como bem penhorável, visando à satisfação do crédito exequendo;

b) A designação de perito avaliador judicial, para apuração do valor de mercado da referida cota;

c) A designação de data para leilão judicial da cota, nos termos do art. 881 do CPC, observando-se o direito de preferência dos demais coproprietários, conforme previsto no art. 843, §1º, do CPC;

d) A concessão de prazo de 15 (quinze) dias para juntada da certidão de matrícula do imóvel, tendo em vista a necessidade de trâmites burocráticos junto ao cartório competente para emissão do referido documento;

e) A observância de que todas as intimações sejam dirigidas exclusivamente ao advogado DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL, OAB/GO 29.269, sob pena de nulidade.

Termos em que,
Pede deferimento.

Goiânia, 15 de agosto de 2025.

Diego Martins Silva do Amaral
OAB/GO 29.269



AO JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JABAQUARA – SP

PROCESSO Nº: 0005378-54.2025.8.26.0003

SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada nos autos em epígrafe, da Ação movida por **NATHALIA DE OLIVEIRA CARVALHO DA SILVA**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por meio de seus advogados signatários, em atenção a intimação retro, **REQUERER** a juntada de **CERTIDÃO DE MATRÍCULA** referente a unidade imobiliária indicada.

Por fim, requer-se que todas as intimações sejam realizadas em nome do advogado **Diego Martins Silva do Amaral**, inscrito na OAB/GO sob o número **29.269**, sob pena de nulidade.

Termos em que,
Pede deferimento.

Goiânia, 21 de agosto de 2025.

Diego Martins Silva do Amaral
OAB/GO 29.269



Valide aqui
este documento

CNM 119727.2.0101437-42

fls. 157

Documento gerado oficialmente pelo
Todos os Registros de Imóveis
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2025 às 08:40, sob o número WJAB25703008123. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005378-54.2025.8.26.0003 e código EJJWXBxQr.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HU2G-42ZWW-N4LC5-Z34XB>

MATRÍCULA	CNM	FICHA	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS OLÍMPIA - S.P. CNS/CNJ: 11972-7
101.437	119727.2.0101437-42	1	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA: 27/09/2.023.-PROT.212.251 de 11/09/2.023.-

IMÓVEL: Uma fração ideal correspondente a 1/52 (um cinquenta e dois avos), designada cota 12.1, do apartamento comercial habitacional (tipo Q1), com características hoteleiras, tipo Apart-Hotel, sob o nº914, localizado no 9º Pavimento, do Bloco "B" (Torre "B"), do condomínio denominado "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", que tem sua frente para a Avenida Caminho do Sol, nº650, no lugar denominado "Parque do Sol", nesta cidade de Olímpia-SP, constituído de quarto, banheiro social, lavatório, sala/cozinha, varanda e laje técnica, com a área privativa de 46,8200 metros quadrados, área comum de 53,7873 metros quadrados, área total de 100,6073 metros quadrados e sua respectiva fração ideal de 0,0868%, correspondente a 38,6778 metros quadrados no terreno base objeto da matrícula nº89.128, deste Oficial.- Cadastro municipal nº10081801.-

PROPRIETÁRIA: SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (CNPJ/MF nº19.924.962/0001-65), com sede na Rua 01, s/nº, Lote nº11, Quadra nº26, Jardim Santa Efigênia, nesta cidade de Olímpia-SP.-

REG. ANT.: Matrícula da unidade autônoma nº91.549, do Registro Geral deste Oficial.-

DO REGIME DE MULTIPROPRIEDADE: O imóvel objeto desta matrícula está submetido ao regime de multipropriedade, regido pelas disposições normativas vigentes, cuja unidade autônoma é composta por 22 cotas, para as quais foram abertas as matrículas de ns.101.426 a 101.447, deste Oficial.-

DO USO COMPARTILHADO: A Convenção do CONDOMÍNIO "SOLAR DAS ÁGUAS PARK RESORT", foi registrada sob o nº33.548, no Registro Auxiliar deste Oficial, na qual consta, entre as demais disposições pertinentes, o CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO, com a duração e o modo de uso das frações de tempo, a que se submete a cota em multipropriedade objeto desta matrícula.-----

Dou fé.- O Oficial Designado, _____ (Robson Passos Caires).-----

S.D. nº1197273E10000000292379239.-----

AV.1.PROT.215.243 de 06/02/2.024.- DATA: 15/02/2.024.- Pelo protocolo nº202402.0211.03141727-IA-230, de 05/02/2.024, da CNIB, ficaram **INDISPONÍVEIS** os bens da proprietária, conforme determinado no Processo nº00002062920238260577, do 3º Ofício Cível de São José dos Campos-SP.- Dou fé.- A Escrevente, _____ (Ana Carolina Victorassi).- Custas à final.- S.D. nº1197273910000000311804244.-



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HU2G-42ZWW-N4LC5-Z34XB>

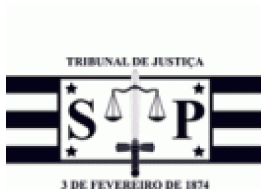
	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE OLÍMPIA-SP Rua Nove de Julho, nº 1.120, Centro, Olímpia-SP. Atendimento: Das 09h às 16h (segunda a sexta-feira). Telefone: (17)3281-4239 3279-7009 – E-mail: or_imoveis@hotmail.com Flávio Gabriel Guilarducci Cerqueira – Oficial Titular																
CERTIFICO que a presente cópia constitui reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 101.437, nos termos do artigo 19, §1º, da Lei nº 6.015/73, suficiente a fazer PROVA DE PROPRIEDADE, DIREITOS, ÔNUS REAIS E RESTRIÇÕES SOBRE O IMÓVEL, conforme §11 do mencionado dispositivo legal, até o dia útil imediatamente anterior à expedição. CERTIFICO ainda que a presente certidão foi extraída por meio digital, com uso de certificado digital em conformidade com Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP (MP nº 2.220-2/2001), devendo ser conservada em meio eletrônico para prova de sua validade, autoria e integridade. . O Referido é verdade e dou fé. Olímpia-SP, 14 de agosto de 2025.																	
<table><tr><td>Oficial</td><td>R\$44,20</td></tr><tr><td>Estado</td><td>R\$12,56</td></tr><tr><td>Sec da Fazenda</td><td>R\$8,60</td></tr><tr><td>Reg. Civil</td><td>R\$2,33</td></tr><tr><td>Trib Justiça</td><td>R\$3,03</td></tr><tr><td>ISS</td><td>R\$2,33</td></tr><tr><td>Min. Público</td><td>R\$2,12</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>R\$75,17</td></tr></table>	Oficial	R\$44,20	Estado	R\$12,56	Sec da Fazenda	R\$8,60	Reg. Civil	R\$2,33	Trib Justiça	R\$3,03	ISS	R\$2,33	Min. Público	R\$2,12	TOTAL	R\$75,17	
Oficial	R\$44,20																
Estado	R\$12,56																
Sec da Fazenda	R\$8,60																
Reg. Civil	R\$2,33																
Trib Justiça	R\$3,03																
ISS	R\$2,33																
Min. Público	R\$2,12																
TOTAL	R\$75,17																
Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br Selo Digital: 1197273C30000000158955258 Protocolo: 205791																	

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2025 às 08:40, sob o número WJAB25703008123. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005378-54.2025.8.26.0003 e código EJJWxbXQr.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO REGIONAL III - JABAQUARA****2ª VARA CÍVEL****Rua Afonso Celso, nº 1065, Vila Mariana - CEP 04119-062, Fone: (11) 5574-0355, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara2cv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****ATO ORDINATÓRIO**

Processo Digital nº: **0005378-54.2025.8.26.0003**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
Exequente: **Nathalia de Oliveira Carvalho da Silva**
Executado: **SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Manifeste-se o exequente sobre o bem indicado para penhora Nada Mais. São Paulo, 25 de agosto de 2025. Eu, ____, Luciana Silva dos Santos, Chefe de Seção Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1289/2025, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Philippe Gustavo Claudino Andreucci (OAB 429632/SP)	DJEN
Ricardo Basilio da Costa (OAB 439130/SP)	DJEN
Diego Martins Silva do Amaral (OAB 514526/SP)	DJEN
Diego Martins Silva do Amaral (OAB 29269/GO)	DJEN

Teor do ato: "Manifeste-se o exequente sobre o bem indicado para penhora"

São Paulo, 25 de agosto de 2025.

**Poder Judiciário****Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo****Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 26/08/2025****Certidão de publicação 72949****Intimação****Número do processo:** 0005378-54.2025.8.26.0003**Classe:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**Órgão:** Foro Regional III - Jabaquara - 2ª Vara Cível**Tipo de documento:** Intimação**Disponibilizado em:** 26/08/2025**Inteiro teor:** [Clique aqui](#)**Destinatários(as):** SPE WGSА 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
NATHALIA DE OLIVEIRA CARVALHO DA SILVA**Advogado(as):** RICARDO BASILIO DA COSTA - OAB SP - 439130
PHILIFE GUSTAVO CLAUDINO ANDREUCCI - OAB SP - 429632
DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL - OAB SP - 514526
DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL - OAB GO - 29269**Teor da Comunicação**

Processo 0005378-54.2025.8.26.0003 (processo principal 1019780-31.2022.8.26.0003) - Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro - Nathalia de Oliveira Carvalho da Silva - SPE WGSА 02 Empreendimentos Imobiliários S/A - Manifeste-se o exequente sobre o bem indicado para penhora - ADV: DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL (OAB 29269/GO), PHILIFE GUSTAVO CLAUDINO ANDREUCCI (OAB 429632/SP), RICARDO BASILIO DA COSTA (OAB 439130/SP), DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL (OAB 514526/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/geNaPz7wY5zswmDF8T9ew8XRBMJpDr/certidao>
Código da certidão: geNaPz7wY5zswmDF8T9ew8XRBMJpDr

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Processo n.º 0005378-54.2025.8.26.0003

NATHÁLIA DE OLIVEIRA CARVALHO DA SILVA (“Exequerente”), já qualificada nos autos do **CUMPRIMENTO DEFINITIVO DE SENTENÇA** contra **SPE WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. (“Executada”)**, vem, respeitosamente, por seu advogado, à presença de V. Exa., em atenção ao ato ordinatório de fls. 159, expor e requerer o quanto segue:

A Executada ofereceu à penhora o bem imóvel de matrícula 101.437, registrado perante o Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia/SP, correspondente ao apartamento 914, Bloco B, Cota 12.1, Solar das Águas Park Resort, no valor aproximado de R\$ 33.390,36 (trinta e três mil, trezentos e noventa reais e trinta e seis centavos).

Segundo a Executada, o imóvel foi ofertado em razão da suposta ausência de caixa para pagamento imediato da dívida, o que não foi comprovado nos autos.

De toda forma, a Exequerente **não se opõe à penhora de referido bem imóvel**, bem como **não se opõe à estimativa de valor apresentada pela Executada - R\$ 33.390,36** (trinta e três mil, trezentos e noventa reais e trinta e seis centavos) -, não havendo necessidade de proceder com avaliação, nos termos do art. 871, inciso I, do CPC.

Assim, de rigor que seja **designado o leilão judicial de referido bem**, nos termos do art. 879, inciso II, do CPC.

No mais, salienta-se que os bens imóveis estão em 5º (quinto) lugar na ordem preferencial de penhora, sendo prioritária a penhora em dinheiro, nos termos do art. 835, inciso I, §1º, do Código de Processo Civil (CPC), de modo que a Exequerente poderá a qualquer tempo requerer a efetivação de outras medidas constritivas contra o patrimônio da Executada

para a satisfação integral do crédito exequendo, considerando a incerteza do resultado do leilão judicial de referido bem, além da possibilidade de redução de seu valor pela metade para a arrematação, o que ensejaria num produto da arrecadação menor do que o valor devido.

Por fim, a Exequerente apresenta desde logo a planilha atualizada do débito (**Doc. 01**), que perfaz o montante de **R\$ 25.613,87** (vinte e cinco mil, seiscentos e treze reais e oitenta e sete centavos).

Termos em que
Pede deferimento.

São Paulo, 12 de novembro de 2025.

Ricardo Basílio da Costa
OAB/SP n.º 439.130

Philippe Gustavo Claudino Andreucci
OAB/SP n.º 429.632

PLANILHA DE ATUALIZAÇÃO DO DÉBITO

1. Atualização de valores desembolsados pela Exequente:

I) Valor Total Desembolsado atualizado: R\$ 30.151,68

(a) Condenação de 75% do Valor Total Desembolsado Atualizado: **R\$ 22.613,73**

II) Valor total das custas judiciais atualizado: **R\$ 831,37**

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Data de atualização dos valores: outubro/2025

Indexador utilizado: TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905)

Juros moratórios simples de 1,00% ao mês - a partir de 22/02/2024

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 0,00% - (não aplicável sobre a multa).

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS MORATÓRIOS 1,00% a.m.	TOTAL
1	Entrada	02/09/2019	2.990,00	4.223,11	844,62	5.067,73
2	Parcela 01/108	19/12/2019	631,28	886,93	177,39	1.064,32
3	Parcela 02/108	21/01/2020	632,23	877,56	175,51	1.053,07
4	Parcela 03/108	04/03/2020	633,56	876,24	175,25	1.051,49
5	Parcela 04/108	04/05/2020	317,60	439,48	87,90	527,38
6	Parcela 5/108	12/05/2020	318,71	441,01	88,20	529,21
7	Parcela 06/108	04/06/2020	646,05	896,21	179,24	1.075,45
8	Parcela 07/108	14/07/2020	651,79	901,47	180,29	1.081,76
9	Parcela 08/108	03/08/2020	323,60	445,60	89,12	534,72
10	Parcela 09/108	04/08/2020	653,88	900,40	180,08	1.080,48
11	Parcela 10/108	10/09/2020	659,37	904,70	180,94	1.085,64
12	Parcela 11/108	17/11/2020	664,78	896,28	179,26	1.075,54
13	Parcela 12/108	29/01/2021	692,61	911,70	182,34	1.094,04
14	Parcela 13/108	08/02/2021	672,42	882,74	176,55	1.059,29
15	Parcela 14/108	17/05/2021	683,79	879,43	175,89	1.055,32
16	Parcela 15/108	31/05/2021	698,70	898,61	179,72	1.078,33
17	Parcela 16/108	16/07/2021	772,01	977,59	195,52	1.173,11
18	Parcela 17/108	27/09/2021	790,56	982,32	196,46	1.178,78
19	Parcela 18/108	30/11/2021	925,14	1.122,89	224,58	1.347,47
20	Parcela 19/108	21/12/2021	939,33	1.130,62	226,12	1.356,74
21	Parcela 20/108	22/02/2022	944,22	1.239,56	247,91	1.487,47
22	Parcela 21/108	08/04/2022	957,19	1.105,99	221,20	1.327,19
23	Parcela 22/108	02/05/2022	1.002,39	1.146,30	229,26	1.375,56
24	Parcela 23/108	21/07/2022	1.024,95	1.159,66	231,93	1.391,59
TOTAIS			19.226,16	25.126,40	5.025,28	30.151,68
Subtotal						R\$ 30.151,68
custa judicial - 05/09/2022 - Custas iniciais - fls. 40/41 - R\$ 698,43 (+)						R\$ 797,46
custa judicial - 05/09/2022 - Custas de citação - fls. 42/44 - R\$ 29,70 (+)						R\$ 33,91
Subtotal (custa judicial)						R\$ 831,37
TOTAL GERAL						R\$ 30.983,05

2. Valor a ser compensado atualizado: R\$ 3.742,13

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Data de atualização dos valores: outubro/2025

Indexador utilizado: TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905)

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 0,00% - (não aplicável sobre a multa).

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	TOTAL
1	Parcela	10/06/2022	1.103,13	1.255,85	1.255,85
2	Parcela	10/07/2022	1.098,14	1.242,47	1.242,47
3	Parcela	10/08/2022	1.092,73	1.243,81	1.243,81
TOTAIS			3.294,00	3.742,13	3.742,13
Subtotal					R\$ 3.742,13
TOTAL GERAL					R\$ 3.742,13

3. **Valor da condenação atualizado** (75% do Valor Total Desembolsado Atualizado + Custas Judiciais – Valor da compensação atualizado):

$$\text{R\$ } 22.613,73 + \text{R\$ } 831,37 - \text{R\$ } 3.742,13 = \text{R\$ } 19.702,97$$

4. **Honorários sucumbenciais de 10% sobre o valor da condenação atualizado fixado na sentença:**

$$\text{R\$ } 19.702,97 \times 10\% = \text{R\$ } 1.970,29$$

5. **Multa de 10% e honorários de 10% previstos no art. 523, §1º, do CPC:**

$$\begin{aligned} \text{Multa: } &\text{R\$ } 19.702,97 \times 10\% = \text{R\$ } 1.970,29 \\ \text{Honorários: } &\text{R\$ } 19.702,97 \times 10\% = \text{R\$ } 1.970,29 \end{aligned}$$

6. **Valor total do débito exequendo atualizado** (Valor da condenação atualizado + valor dos honorários sucumbenciais + multa e honorários previstos no art. 523, §1º, do CPC):

$$\text{R\$ } 19.702,97 + \text{R\$ } 1.970,29 + \text{R\$ } 1.970,29 + \text{R\$ } 1.970,29 = \text{R\$ } 25.613,87$$

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

2ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Celso, nº 1065, Vila Mariana - CEP 04119-062, Fone: (11) 5574-0355, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara2cv@tjsp.jus.br

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

Autos: 0005378-54.2025.8.26.0003
 Classe: Cumprimento de sentença
 Requerente(s): Nathalia de Oliveira Carvalho da Silva
 Requerido(s): SPE WGS 02 Empreendimentos Imobiliários S/A

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Alessandra Laperuta Nascimento Alves de Moura

Diante da concordância pela exequente quanto imóvel oferecido pela executada, determino a penhora do bem imóvel descrito na matrícula nº 1014.437 do Oficial de Registro de Olímpia/SP (fls. 157/158). **Serve a presente decisão assinada digitalmente como termo de constrição.**

Registre-se a averbação pelo sistema ARISP, observando-se a gratuidade concedida à exequente (fls.144). Valor do débito atualizado: R\$25.613,87 (11/2025).

O patrono da parte exequente será comunicado, através de seu endereço eletrônico, pelo próprio sistema Arisp, para recolhimento do valor referente ao registro da penhora, sem necessidade de comparecimento pessoal ao ofício de justiça, devendo observar o prazo indicado, sob pena de cancelamento automático da prenotação.

Intime(m)-se o(s) executado(s) a respeito da constrição, na pessoa de seu advogado ou, caso não possua patrono constituído nos autos, pessoalmente, por carta dirigida ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, cabendo à parte exequente o recolhimento das respectivas despesas, se o caso.

Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecários(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art. 799, do Código de Processo Civil. Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas, se o caso, sob pena de nulidade.

A parte exequente deverá pesquisar junto aos órgãos administrativos e inclusive perante o condomínio, se o caso, a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, apresentando os respectivos comprovantes nos autos.

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

2ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Celso, nº 1065, Vila Mariana - CEP 04119-062, Fone: (11) 5574-0355, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara2cv@tjsp.jus.br

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

Sem prejuízo, diante da concordância pela exequente quanto ao valor de avaliação do imóvel estimado pela executada (R\$33.390,36 – agosto/2025 – fls. 155), HOMOLOGO o valor do imóvel.

Finalmente, antes do prosseguimento quanto à designação de leilão, providencie a exequente a indicação do leiloeiro, bem como comprove a habilitação do(a) leiloeiro(a) indicado(a) no portal de auxiliares, o registro na Jucesp e o efetivo exercício pelo prazo trienal, nos termos do art. 2º da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

Intime-se.

São Paulo, na data da assinatura digital.

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 0034/2026, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Philippe Gustavo Claudino Andreucci (OAB 429632/SP)	DJEN
Ricardo Basilio da Costa (OAB 439130/SP)	DJEN
Diego Martins Silva do Amaral (OAB 514526/SP)	DJEN
Diego Martins Silva do Amaral (OAB 29269/GO)	DJEN

Teor do ato: "Diante da concordância pela exequente quanto imóvel oferecido pela executada, determino a penhora do bem imóvel descrito na matrícula nº 1014.437 do Oficial de Registro de Olímpia/SP (fls. 157/158). Serve a presente decisão assinada digitalmente como termo de constrição. Registre-se a averbação pelo sistema ARISP, observando-se a gratuidade concedida à exequente (fls.144) . Valor do débito atualizado: R\$25.613,87 (11/2025). O patrono da parte exequente será comunicado, através de seu endereço eletrônico, pelo próprio sistema Arisp, para recolhimento do valor referente ao registro da penhora, sem necessidade de comparecimento pessoal ao ofício de justiça, devendo observar o prazo indicado, sob pena de cancelamento automático da prenotação. Intime(m)-se o(s) executado(s) a respeito da constrição, na pessoa de seu advogado ou, caso não possua patrono constituído nos autos, pessoalmente, por carta dirigida ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, cabendo à parte exequente o recolhimento das respectivas despesas, se o caso. Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecários(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art. 799, do Código de Processo Civil. Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas, se o caso, sob pena de nulidade. A parte exequente deverá pesquisar junto aos órgãos administrativos e inclusive perante o condomínio, se o caso, a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, apresentando os respectivos comprovantes nos autos. Sem prejuízo, diante da concordância pela exequente quanto ao valor de avaliação do imóvel estimado pela executada (R\$33.390,36 - agosto/2025 - fls. 155), HOMOLOGO o valor do imóvel. Finalmente, antes do prosseguimento quanto à designação de leilão, providencie a exequente a indicação do leiloeiro, bem como comprove a habilitação do(a) leiloeiro(a) indicado(a) no portal de auxiliares, o registro na Jucesp e o efetivo exercício pelo prazo trienal, nos termos do art. 2º da Resolução nº 236/2016 do CNJ. Intime-se."

São Paulo, 9 de janeiro de 2026.

**Poder Judiciário****Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo****Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 12/01/2026****Certidão de publicação 115645****Intimação****Número do processo:** 0005378-54.2025.8.26.0003**Classe:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**Órgão:** Foro Regional III - Jabaquara - 2ª Vara Cível**Tipo de documento:** Intimação**Disponibilizado em:** 12/01/2026**Inteiro teor:** [Clique aqui](#)**Destinatários(as):** SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
NATHALIA DE OLIVEIRA CARVALHO DA SILVA**Advogado(as):** RICARDO BASILIO DA COSTA - OAB SP - 439130
PHILIPPE GUSTAVO CLAUDINO ANDREUCCI - OAB SP - 429632
DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL - OAB SP - 514526
DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL - OAB GO - 29269**Teor da Comunicação**

Processo 0005378-54.2025.8.26.0003 (processo principal 1019780-31.2022.8.26.0003) - Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro - Nathalia de Oliveira Carvalho da Silva - SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A - Diante da concordância pela exequente quanto imóvel oferecido pela executada, determino a penhora do bem imóvel descrito na matrícula nº 1014.437 do Oficial de Registro de Olímpia/SP (fls. 157/158). Serve a presente decisão assinada digitalmente como termo de constrição. Registre-se a averbação pelo sistema ARISP, observando-se a gratuidade concedida à exequente (fls.144) . Valor do débito atualizado: R\$25.613,87 (11/2025). O patrono da parte exequente será comunicado, através de seu endereço eletrônico, pelo próprio sistema Arisp, para recolhimento do valor referente ao registro da penhora, sem necessidade de comparecimento pessoal ao ofício de justiça, devendo observar o prazo indicado, sob pena de cancelamento automático da prenotação. Intime(m)-se o(s) executado(s) a respeito da constrição, na pessoa de seu advogado ou, caso não possua patrono constituído nos autos, pessoalmente, por carta dirigida ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, cabendo à parte exequente o recolhimento das respectivas despesas, se o caso. Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecários(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art. 799, do Código de Processo Civil. Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas, se o caso, sob pena de nulidade. A parte exequente deverá pesquisar junto aos órgãos administrativos e inclusive perante o condomínio, se o caso, a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, apresentando os respectivos comprovantes nos autos. Sem prejuízo, diante da concordância pela exequente quanto ao valor de avaliação do imóvel estimado pela executada (R\$33.390,36 - agosto/2025 - fls. 155), HOMOLOGO o valor do imóvel. Finalmente, antes do prosseguimento quanto à designação de leilão, providencie a exequente a indicação do leiloeiro, bem como comprove a habilitação do(a) leiloeiro(a) indicado(a) no portal de auxiliares, o registro na Jucesp e o efetivo exercício pelo prazo trienal, nos termos do art. 2º da Resolução nº 236/2016 do CNJ. Intime-se. - ADV: DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL (OAB 514526/SP), RICARDO BASILIO DA COSTA (OAB 439130/SP), PHILIPPE GUSTAVO CLAUDINO ANDREUCCI (OAB 429632/SP), DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL (OAB 29269/GO)

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/e9MjpmEZnOsGlqXilTlPJWBYqrnD41/certidao>
Código da certidão: e9MjpmEZnOsGlqXilTlPJWBYqrnD41

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Processo n.º 0005378-54.2025.8.26.0003

NATHÁLIA DE OLIVEIRA CARVALHO DA SILVA (“Exequirente”), já qualificada nos autos do **CUMPRIMENTO DEFINITIVO DE SENTENÇA** contra **SPE WGS 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. (“Executada”)**, vem, respeitosamente, por seu advogado, à presença de V. Exa., em atenção ao ato ordinatório de fls. 166/167, considerando a possibilidade expressa no Código de Processo Civil, em seu artigo 883, indicar a Leiloeira Marilaine Borges de Paula, devidamente regular neste Tribunal, com inscrição na Jucesp inscrita na Jucesp sob n. 601, motivo pelo qual requer-se a respectiva homologação.

Nada obstante, requer a Autora que seja expedido ofício para distribuição aos órgãos administrativos e inclusive perante o condomínio, se o caso, a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial.

Termos em que

Pede deferimento.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2026.

Ricardo Basílio da Costa

OAB/SP n.º 439.130

Comprovante de Remessa de Penhora

O seu pedido de penhora foi registrado em nosso sistema.

Data da solicitação:	05/03/2026
Solicitante:	ANDREA ALEXANDRA OLIVEIRA SILVA
Nº do Processo:	00053785420258260003
Natureza da Execução:	Execução Civil

Protocolo	Cartório
PH000608084	OLÍMPIA - 01º Cartório

Estado: São Paulo

Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP

Comarca: São Paulo

Foro: JABAQUARA - Foro Regional

Vara: 2 OFICIO CÍVEL

Escrivão/Diretor: FLAVIA LOPES DOS REIS ALVES

CERTIDÃO DE PENHORA

Certifico para fins de averbação da penhora da propriedade ou de direitos sobre o(s) imóvel(is) efetuada no processo como adiante se contém:

PROCESSO

NATUREZA DO PROCESSO: EXECUÇÃO CIVIL

Número de ordem: 00053785420258260003

Exequente(s)

NATHALIA DE OLIVEIRA CARVALHO DA SILVA

CPF: 392.617.958-97

Executado(a, os, as)

SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

CNPJ: 19.924.962/0001-65

Terceiro(s)

Valor da dívida: R\$ 25.613,87

IMÓVEIS PENHORADOS

1.

Protocolo de Penhora Online: PH000608084

Comarca: OLÍMPIA

Endereço do imóvel: uma fração ideal corresp. a 1/52 avos designada cota 12,1 do apart. comercial habitacional (Tipo Q1) tipo apart-hotel sob nº 914, 9º pavimento, Bloco B, cond. Solar das Águas Park Resort

Bairro:

Município: OLÍMPIA

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 0101437

Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE OLÍMPIA - SP

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 09/01/2026

Percentual penhorado (%): 100,00

Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 100,00

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim

Nome do depositário: SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

EMOLUMENTOS

Beneficiário de assistência judiciária gratuita

Data da decisão: 11/07/2025

Folhas: 144

ADVOGADO/SOLICITANTE

Nome: Ricardo Basilio da Costa

Telefone para contato: (11)9726-21777

E-mail: ricardobcosta11@gmail.com

Número OAB: 439130

Estado OAB: SP

O referido é verdade e dou fé.

Data: 05/03/2026 11:19:35

Emitido por: ANDREA ALEXANDRA OLIVEIRA SILVA

Cargo: escrevente

Documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC, devendo para validade e acesso no Oficial de Registro de Imóveis ser transmitido e recepcionado em meio eletrônico no site <https://oficioeletronico.com.br/>, cujo *download* comprova sua autoria e integridade.

Dados preenchidos em formulário eletrônico, dispensadas a qualificação completa das partes e a descrição completa do imóvel.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
2ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Celso, nº 1065, Vila Mariana - CEP 04119-062, Fone: (11) 5574-0355, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: 0005378-54.2025.8.26.0003
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Exequente: Nathalia de Oliveira Carvalho da Silva
 Executado: SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

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

Ciência ao exequente da juntada do protocolo ONR/ARISP/Penhora on-line. Providencie o pagamento do boleto, referente à averbação da penhora que recaiu sobre o imóvel indicado, o qual será, oportunamente, **encaminhado pelo CRI correspondente para o e-mail indicado nos autos, devendo o advogado acompanhar, também, pelo portal ONR (www.penhoraonline.org.br) na opção "emissão de boleto bancário – acesso advogado" – **Advertência:** o não pagamento acarretará a perda da prenotação.**

Nada Mais. São Paulo, 05 de março de 2026. Eu, ____, Andréa Alexandra Oliveira Silva, Escrevente Técnico Judiciário.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0504/2026, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Philippe Gustavo Claudino Andreucci (OAB 429632/SP)	DJEN
Ricardo Basilio da Costa (OAB 439130/SP)	DJEN
Diego Martins Silva do Amaral (OAB 514526/SP)	DJEN
Diego Martins Silva do Amaral (OAB 29269/GO)	DJEN

Teor do ato: "Ciência ao exequente da juntada do protocolo ONR/ARISP/Penhora on-line. Providencie o pagamento do boleto, referente à averbação da penhora que recaiu sobre o imóvel indicado, o qual será, oportunamente, encaminhado pelo CRI correspondente para o e-mail indicado nos autos, devendo o advogado acompanhar, também, pelo portal ONR (www.penhoraonline.org.br) na opção "emissão de boleto bancário - acesso advogado" - Advertência: o não pagamento acarretará a perda da prenotação."

São Paulo, 5 de março de 2026.

**Poder Judiciário****Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo****Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 06/03/2026****Certidão de publicação 59692****Intimação****Número do processo:** 0005378-54.2025.8.26.0003**Classe:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**Órgão:** Foro Regional III - Jabaquara - 2ª Vara Cível**Tipo de documento:** Intimação**Disponibilizado em:** 06/03/2026**Inteiro teor:** [Clique aqui](#)**Destinatários(as):** SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
NATHALIA DE OLIVEIRA CARVALHO DA SILVA**Advogado(as):** RICARDO BASILIO DA COSTA - OAB SP - 439130
PHILIPPE GUSTAVO CLAUDINO ANDREUCCI - OAB SP - 429632
DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL - OAB SP - 514526
DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL - OAB GO - 29269**Teor da Comunicação**

Processo 0005378-54.2025.8.26.0003 (processo principal 1019780-31.2022.8.26.0003) - Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro - Nathalia de Oliveira Carvalho da Silva - SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A - Ciência ao exequente da juntada do protocolo ONR/ARISP/Penhora on-line. Providencie o pagamento do boleto, referente à averbação da penhora que recaiu sobre o imóvel indicado, o qual será, oportunamente, encaminhado pelo CRI correspondente para o e-mail indicado nos autos, devendo o advogado acompanhar, também, pelo portal ONR (www.penhoraonline.org.br) na opção "emissão de boleto bancário - acesso advogado" - Advertência: o não pagamento acarretará a perda da prenotação. - ADV: DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL (OAB 29269/GO), PHILIPPE GUSTAVO CLAUDINO ANDREUCCI (OAB 429632/SP), RICARDO BASILIO DA COSTA (OAB 439130/SP), DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL (OAB 514526/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/lx8NKdwzRKzsxjMFPTKe7xeYbD1mrE/certidao>
Código da certidão: lx8NKdwzRKzsxjMFPTKe7xeYbD1mrE

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

2ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Celso, nº 1065, Vila Mariana - CEP 04119-062, Fone: (11) 5574-0355, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara2cv@tjsp.jus.br

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

Autos: **0005378-54.2025.8.26.0003**
 Classe: **Cumprimento de sentença**
 Requerente(s): **Nathalia de Oliveira Carvalho da Silva**
 Requerido(s): **SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Alessandra Laperuta Nascimento Alves de Moura

Vistos

Fls. 171: comprove a exequente a habilitação do(a) leiloeiro(a) indicado(a) no portal de auxiliares, o registro na Jucesp e o efetivo exercício pelo prazo trienal, nos termos do art. 2º da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

Intime-se.

São Paulo, na data da assinatura digital.

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 0535/2026, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Philippe Gustavo Claudino Andreucci (OAB 429632/SP)	DJEN
Ricardo Basilio da Costa (OAB 439130/SP)	DJEN
Diego Martins Silva do Amaral (OAB 514526/SP)	DJEN
Diego Martins Silva do Amaral (OAB 29269/GO)	DJEN

Teor do ato: "Vistos Fls. 171: comprove a exequente a habilitação do(a) leiloeiro(a) indicado(a) no portal de auxiliares, o registro na Jucesp e o efetivo exercício pelo prazo trienal, nos termos do art. 2º da Resolução nº 236/2016 do CNJ. Intime-se."

São Paulo, 9 de março de 2026.

**Poder Judiciário****Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo****Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 10/03/2026****Certidão de publicação 186879****Intimação****Número do processo:** 0005378-54.2025.8.26.0003**Classe:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**Órgão:** Foro Regional III - Jabaquara - 2ª Vara Cível**Tipo de documento:** Intimação**Disponibilizado em:** 10/03/2026**Inteiro teor:** [Clique aqui](#)**Destinatários(as):** SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
NATHALIA DE OLIVEIRA CARVALHO DA SILVA**Advogado(as):** RICARDO BASILIO DA COSTA - OAB SP - 439130
PHILIFE GUSTAVO CLAUDINO ANDREUCCI - OAB SP - 429632
DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL - OAB SP - 514526
DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL - OAB GO - 29269**Teor da Comunicação**

Processo 0005378-54.2025.8.26.0003 (processo principal 1019780-31.2022.8.26.0003) - Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro - Nathalia de Oliveira Carvalho da Silva - SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S/A - Vistos Fls. 171: comprove a exequente a habilitação do(a) leiloeiro(a) indicado(a) no portal de auxílios, o registro na Jucesp e o efetivo exercício pelo prazo trienal, nos termos do art. 2º da Resolução nº 236/2016 do CNJ. Intime-se. - ADV: DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL (OAB 514526/SP), PHILIFE GUSTAVO CLAUDINO ANDREUCCI (OAB 429632/SP), RICARDO BASILIO DA COSTA (OAB 439130/SP), DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL (OAB 29269/GO)

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/VMLJ3NoRG7soLwAtVTp57JzRLzE4gO/certidao>
Código da certidão: VMLJ3NoRG7soLwAtVTp57JzRLzE4gO

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

PROCESSO nº 0005378-54.2025.8.26.0003

NATHÁLIA DE OLIVEIRA CARVALHO DA SILVA, por seu advogado e bastante procurador in fine assinado, nos autos do processo em epígrafe, que move contra **SPE WGSA 02EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:

Conforme despacho exarado nos autos, o Exequente vem requerer que seja desconsiderada a manifestação anterior, para que seja retificada a indicação de leiloeiro oficial para a realização da alienação judicial do bem constrito, nos termos do Código de Processo Civil.

Assim, com fundamento no artigo 883 do Código de Processo Civil, passa a requerer a nomeação do Leiloeiro Oficial, Tiago Tessler Blecher, inscrito na Junta Comercial sob o nº 1.098, que realizará o certame com divulgação e captação de lances em tempo real, na forma eletrônica, por meio do site www.webleiloes.com.br, devidamente habilitado perante este Tribunal, nos termos do artigo 882, §§ 1º e 2º do Código de Processo Civil.

Salienta-se que a divulgação e realização dos certames, bem como toda a parte burocrática do leilão, será realizada pelo leiloeiro indicado, com a finalidade de maximização da disputa, rapidez na elaboração e publicação dos atos, além da prestação de contas a este juízo.

Após o deferimento do pedido e, conforme disposto no art. 875 do diploma processual, requer seja intimado o Leiloeiro por meio do endereço eletrônico contato@webleiloes.com.br para adoção das providências da alienação pública do bem.

Para tanto, requer-se também a juntada dos documentos comprobatórios **(Doc.1)** acerca da habilitação do(a) leiloeiro(a) indicado(a) no portal de auxiliares, o registro na JUCESP e o efetivo exercício pelo prazo trienal, nos termos do art. 2º da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

Termos em que,

Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 12 de março de 2026.

(assinado eletronicamente)

RICARDO BASÍLIO DA COSTA

OAB nº 439.130



Tribunal de Justiça de São Paulo
Poder Judiciário

Sistema de Gerenciamento dos Auxiliares da Justiça

Olá, Tiago Tessler Blecher - JUCESP 1.098 - www.webleiloes.com.br | Sair

Dados e Documentos dos Auxiliares da Justiça



AUXILIAR

STATUS

AUXILIAR JUSTIÇA
ATIVO

DADOS BÁSICOS

[✎ EDITAR \(/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/DADOSBASICOS\)](#)

TIAGO TESSLER BLECHER - JUCESP 1.098 - WWW.WEBLEILOES.COM.BR

CÓDIGO

6508

CPF

16476663844

DATA NASCIMENTO

25/04/1979

SEXO

MASCULINO



E-MAIL PRINCIPAL

TIAGO.TESSLER@WEBLEILOES.COM.BR

E-MAIL

CONTATO@WEBLEILOES.COM.BR

DOCUMENTOS DIGITALIZADOS

REGISTRO JUCESP (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?

TIPODOCUMENTO=25&CODIGODOUMENTO=142676)

CONTRATO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EM TECNOLOGIA (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?

TIPODOCUMENTO=26&CODIGODOUMENTO=261723)

HABILITAÇÃO WEBLEILÕES (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/DOCUMENTOHANDLER.ASHX?

TIPODOCUMENTO=26&CODIGODOUMENTO=262952)

TELEFONES

 EDITAR (/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/TELEFONES)

TELEFONE ⓘ (ESTE NÚMERO DE TELEFONE SERÁ EXIBIDO NA CONSULTA PÚBLICA)

FIXO COMERCIAL (11) 33923446

ENDEREÇOS

 EDITAR (/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/ENDERECOS)

ENDEREÇO ⓘ (ESTE ENDEREÇO SERÁ EXIBIDO NA CONSULTA PÚBLICA)

COMERCIAL - AVENIDA MARQUÊS DE SÃO VICENTE , 230 - CONJUNTO 1.905
BARRA FUNDA - SÃO PAULO - SP - 01139001

FORMAÇÕES ACADÊMICAS ⓘ (ESTE ITEM SERÁ EXIBIDO INTEGRALMENTE NA CONSULTA PÚBLICA)

 EDITAR (/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/FORMACOESACADEMICAS)

GRADUAÇÃO (CONCLUÍDO)

CURSO

DIREITO

COMPROVANTE (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/FORMACAOACADEMICAHANDLER.ASHX?FORMACAO=13499&NIVEL=4)

CERTIDÕES ⓘ (ESTE ITEM SERÁ EXIBIDO INTEGRALMENTE NA CONSULTA PÚBLICA)

 EDITAR (/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/CERTIDOES)

CÍVEL (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX?TIPOCERTIDAO=1)

CRIMINAL (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX?TIPOCERTIDAO=2)

EXECUTIVO FISCAL (/AUXILIARESJUSTICA/HANDLERS/CERTIDAOHANDLER.ASHX?TIPOCERTIDAO=3)

BIOGRAFIA ⓘ (ESTE ITEM SERÁ EXIBIDO INTEGRALMENTE NA CONSULTA PÚBLICA)

 EDITAR (/AUXILIARESJUSTICA/AUXILIARJUSTICA/EDICAO/BIOGRAFIA)

EXERCENDO A LEILOARIA DESDE 2013, TIAGO TESSLER BLECHER É RESPONSÁVEL PELA PROMOÇÃO E REALIZAÇÃO DE MAIS DE 5 MIL LEILÕES NOS ÚLTIMOS 8 ANOS POR MEIO DAS PLATAFORMAS SPLEILOES.COM.BR E WEBLEILOES.COM.BR.

INSCRITO NA OAB/SP SOB O Nº 239.948 E NA JUCESP SOB O Nº. 1.098, O LEILOEIRO PROMOVE INICIATIVAS PERSONALIZADAS E EFICAZES NA VENDA PÚBLICA DE BENS ORIUNDOS DE PROCESSOS JUDICIAIS. CONTA EM SUA EQUIPE COM ADVOGADOS, PARALEGAIS, DIVULGADORES DENTRE OUTROS EXPERIENTES PROFISSIONAIS DO SEGMENTO.





Diário Oficial

Estado de São Paulo

João Doria - Governador

Caderno
Junta Comercial

imprensaoficial

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Palácio dos Bandeirantes • Av. Morumbi 4.500 • Morumbi • São Paulo • CEP 05650-000 • Tel. 2193-8000

Volume 129 • Número 9 • São Paulo, terça-feira, 26 de fevereiro de 2019

Portaria

PORTARIA JUCESP Nº 05, DE 05 DE FEVEREIRO DE 2019.
Dispõe sobre a matrícula de leiloeiro (a) oficial.
A PRESIDENTE DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, com fundamento nas disposições contidas na Lei Federal nº 8.934, de 18 de novembro de 1994, no Decreto Federal nº 1.800, de 30 de janeiro de 1996, e no Decreto Estadual nº 58.879, de 07 de fevereiro de 2013, combinado com o art. 8º, do Decreto nº 21.981, de 19/10/1932 e art. 29, § 1º, da IN nº 17, de 05/12/2013, do Departamento de Registro Empresarial e Integração;

Considerando que todos os requisitos exigidos pela legislação (art. 26, I a X, da IN 17/13, alterado pela IN 44/2018, ambas do DREI) foram devidamente atendidos pelo (a) postulante;

Considerando que a caução funcional apresentada pelo (a) postulante foi devidamente aprovada pela Jucesp, nos termos do art. 28, § 1º, da IN 44/18, do DREI;

Considerando que o (a) postulante assinou o Termo de Compromisso em 29/01/2019,

RESOLVE:

Art. 1º - Nomear TIAGO TESSLER BLECHER, portador (a) da cédula de identidade RG: 27.882.091-8 SSP/SP, como Leiloeiro (a) Oficial, atribuindo-lhe a matrícula n.º 1098.

Art. 2º Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação.

Atas das Sessões Plenárias

ATA DA SESSÃO PLENÁRIA
Realizada no dia 13 de fevereiro de 2019
(Nº. 06/19, ordinária)

Aos treze dias do mês de fevereiro de 2019, na sala das Sessões Plenárias da **Junta Comercial do Estado de São Paulo**, às 11:00 horas, reuniram-se a Srª. Arlette Cângero de Paula Campos, Vogal, Presidente da Sessão, na forma do disposto no artigo 22, parágrafo único do Decreto nº 1.800/96, Luís Cláudio Mânfiõ, Procurador do Estado, os senhores Vogais Efetivos: Alexy Dubois, Ana Paula Locoselli Erichsen, Cezar Henrique Gonçalves Rodrigues Segeti, Gilberto Rambelli Junior, GlauCIA Marina dos Santos, Henrique Rossetti Cleto, Inez Justina dos Santos, Jorge Uieda, Luiz Carlos Vendramini, Marcelo Roberto Monello, Marcio Giusti, Paulo Henrique Schoueri, Reinaldo Pedro Correa, Sandra Neder Thomé de Freitas e Valmir Madázio, e o Vogal Suplente Augusto Henrique Pereira Filho, com Gisela Simiema Ceschin, Secretária-Geral. Em seguida, constatada a existência de quórum regulamentar, a Sra. Presidente declarou abertos os trabalhos da sessão e, conforme convencionado, foi dispensada a leitura da ata da sessão anterior, que, sem ajustes, foi aprovada. Abertos os trabalhos, conforme a Ordem do Dia previamente divulgada, nos termos regimentais, foram tomadas as seguintes deliberações: 1) Deliberação 1.1) Processo de Responsabilidade – Sustentação Oral - Proresp: 996.011/18-3 - Interessada: Diretoria de Serviços Auxiliares ao Comércio - Tradutora Pública: Marta Vieira Lawson - Vogal Relator: Luiz Carlos Vendramini - Vogal Revisor: Alexy Dubois - Assunto: Infração Disciplinar - Síntese: “Trata-se de denúncia ofertada em face da Tradutora Pública e Interprete Comercial Marta Vieira Lawson, matriculada nesta Jucesp sob nº 1400 por suposta ausência do País sem prévia solicitação a Jucesp. Realizada a análise da ficha cadastral da Tradutora Pública, verificou-se que não constam livros de traduções registrados, tampouco a comprovação da quitação de impostos. Parecer da D. Procuradoria: Parecer CJ/Jucesp nº 1500/2018 – “A exoneração a pedido não tem o condão de elidir o procedimento administrativo disciplinar instaurado. Deveras, a eventual procedência da denúncia tem efeitos jurídicos que não podem ser desconsiderados, como o lançamento da punição em sua ficha cadastral. Ademais, eventual punição com a pena de destituição ou suspensão produzem efeitos para o registro do comércio e para exercer do cargo de tradutor, nos termos da IN 17/2013. Assim, a administração possui interesse na aplicação de pena (...). Por outro lado, as infrações teriam sido cometidas em período no qual a denunciada estava no pleno exercício de suas funções. A exoneração produzirá efeitos tão somente para o futuro. Assim, opinamos pela continuidade do presente processo, bem como pela apreciação do pedido de exoneração formulado pela interessada.” Voto do Vogal Relator: “O i. Vogal Relator, em 22/01/2019: Após nova análise, verificamos que a tradutora não está exercendo a função por motivos de saúde. Já solicito exoneração, que só não foi atendida por falta de baixa no documento “carteira de exercício profissional original”. É nosso entendimento que a tradutora seja notificada a apresentar a “carteira de exercício profissional original”, para baixa conforme as normas vigentes, e receber a exoneração, sem penalidade. Prazo de 30 dias.” Voto do Vogal Revisor: “O i. Vogal Revisor, em 22/01/2019: Acompanho o voto do Vogal Relator”. Iniciado o julgamento, a Sra. Presidente da Sessão, Arlette Cângero de Paula Campos franqueou a palavra ao douto advogado Ivo Bari Ferreira (OAB nº 358109) para sustentar oralmente suas razões, no prazo regulamentar. O i. patrono da Tradutora Pública iniciou a defesa cumprimentando todos os presentes. Aduziu, em apertada síntese, no que tange ao mérito, que o pedido da denunciada converge com as eventuais possibilidades previstas no Decreto que regulamenta a profissão de Tradutor Juramentado. Sustentou que as alegações da denúncia não procedem, visto que a incidência do Decreto e as obrigações nele aduzidas, especialmente quanto a apresentação de recibo do tributo devido, se aplicam na medida em que efetivamente se exerce a profissão, e, considerando que a Tradutora Pública apesar de inscrita na Jucesp não exerce a profissão, não dá azo a geração de receita tributável, tão pouco a obrigatoriedade de apresentar comprovante dos tributos devidos e livros a serem apresentados. O i. advogado argumentou que pelo fato da Tradutora Pública não ter exercido a profissão, não houve o co-

metimento de infração disciplinar. Salientou a preocupação na aplicação de penalidade à denunciada, asseverando que esta apresentou formalmente o pedido de exoneração, tendo o objeto do presente processo sido alcançado. Por derradeiro, finalizou requerendo a extinção do processo, sem julgamento do mérito, por perda do objeto, considerando não haver o que perquirir. Em continuidade, a Sra. Presidente ofertou a palavra a D. Procurador para realizar suas considerações, tendo este esclarecido que a profissão de tradutor, público ou privado, exerce a profissão de acordo com seus interesses, contudo, o tradutor público tem como dever, estar à disposição das autoridades para exercer sua função, ratificando o entendimento da D. Procuradoria. Continuou aduzindo que, a perda do objeto, com o pedido de exoneração formalizado não se aplica ao caso vertente, visto que a destituição se faz de rigor, considerando os efeitos produzidos na esfera do Registro Público Mercantil enfatizando que, caso a Tradutora não seja destituída, poderá requerer nova matrícula. Continuando os debates, a Sra. Presidente da Sessão abriu a palavra aos i. Vogais, tendo a i. Vogal Ana Paula Locoselli Erichsen pontuado concordar parcialmente com o posicionamento da D. Procuradoria, todavia, para o caso em tela, não consta do processo qualquer recusa por parte da Tradutora de realizar trabalho quando solicitado por autoridade, somente se verifica que esta não exerceu a profissão, fato que deve ser levado em consideração no objeto da denúncia. Em seguida, o i. Vogal Revisor corroborou o entendimento esposado pela i. Vogal Ana Paula Locoselli Erichsen tendo ressaltado o fato de que a Tradutora não exerceu a profissão e de não ter obtido rendimento e nenhum elemento a registrar ou comunicar à Jucesp fatos pelos quais, revelam que não há o que se punir. Ato contínuo, a i. Vogal Sandra Neder Thomé externou seu ponto de vista que os fatos trazidos em Processos de Responsabilidade, devem ser analisados caso a caso. Na sequência, o i. Vogal Relator considerou não haver elementos para a denúncia, restando somente a apresentação da carteira de exercício profissional original para baixa, diante do pedido formal de exoneração apresentado. Corroborou com as considerações expostas pelo i. Vogal Relator o i. Vogal Marcio Giusti. Continuando, o i. Vogal Paulo Henrique Schoueri externou posicionamento diverso, estando em conformidade com o posicionamento da D. Procuradoria tendo enfatizado que se deve prezar pela legalidade e sopesado que o argumento da D. Procuradoria está correto em seu papel em se fazer cumprir a lei. Sugeriu suspender a Tradutora em período hábil para que esta possa regularizar sua situação perante este Órgão e sobretudo, perante a lei. Em seguida, o i. Vogal Marcelo Roberto Monello abordou o reconhecimento da não materialidade da conduta, caso em que não há possibilidade de punição. Propôs, o reconhecimento do pedido de exoneração da Tradutora com consequente arquivamento do processo. Na sequência, o i. Vogal Henrique Rossetti Cleto corroborou em parte com o aduzido pelo i. Vogal Paulo Henrique Schoueri e externou o posicionamento, de quando o fato for manifestamente ilegal, há necessidade da aplicação de pena, contudo, o presente processo perdeu o seu objeto no momento em que a tradutora renunciou ao cargo com o pedido de exoneração, antes do julgamento final do presente. Em seguida, o i. Vogal Márcio Giusti solicitou que conste em ata que o advogado da denunciada, Ivo Bari Ferreira (OAB nº 358.109), saia ciente da necessidade da apresentação da carteira de exercício profissional para que o pedido de exoneração possa ser concluído. O requerido foi deferido pela Sra. Presidente da Sessão, ficando o advogado ciente do prazo de 30 (trinta) dias para a apresentação da Carteira profissional da denunciada para respectiva baixa e conclusão do pedido de exoneração, bem como, apresentação do instrumento de mandato para representar a Sra. Marta Vieira Lawson. Deliberação: o E. Plenário, por unanimidade, deliberou pela fixação do prazo de 30 dias para a Tradutora apresentar a carteira de exercício profissional, sem imposição de penalidade e apreciação do pedido de exoneração, nos termos dos votos do i. Vogal Relator e do i. Vogal Revisor. 2) Ciência ao Plenário 2.1) Recurso ao Ministro - Remin: 995.056/17-1 - Recorrente: Cebrasp Ensino Ltda. NIRE: 35219413818 - Recorrida: **Junta Comercial do Estado de São Paulo** - Assunto: Recurso contra a decisão do indeferimento pelo Plenário da Jucesp. Parecer nº 84/2018-SEI-DREI/SEMPE: A Procuradoria da JUCESP apresentou Revisão “ex-offício” na medida em que o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no âmbito da apelação nº 0116952-24.2007.8.26.0000 (nº antigo 994.07.116952-0), nulificou a assembleia de transformação que deu origem a CEBRASP Ensino Ltda, de modo que todos os atos posteriores à transformação também foram invalidados (fls. 103 a 113 - 0363116). O Vice-Presidente da JUCESP, respondendo pela Presidência, recebeu a revisão ex officio e determinou a suspensão cautelar dos efeitos de todos os arquivamentos da sociedade Cebrasp Ensino Ltda., NIRE 35219413818 posteriores ao cancelamento do ato de transformação, bem como o bloqueio da ficha cadastral da sociedade. Após ouvir a sociedade e, diante da invalidação do ato constitutivo por força de decisão judicial, o Presidente da JUCESP determinou o cancelamento do aludido ato constitutivo, bem como os arquivamentos posteriores da sociedade CEBRASP Ensino Ltda. A sociedade Cebrasp Ensino Ltda., por sua vez, interpôs Pedido de Reconsideração, que foi recebido como Recurso ao Plenário nº 990.255/15-3 (0363113). O E. Plenário, em sessão ordinária de 13 de abril de 2016, deliberou por unanimidade dar provimento ao presente recurso, nos termos do voto do Vogal Relator, em conformidade com o posicionamento da D. Procuradoria para afastar a intempestividade prolatada nos autos do Repln nº 990.093/15-3. Submetido o julgamento, o E. Plenário, em sessão ordinária de 27 de setembro de 2017, por unanimidade, deliberou pelo não provimento do recurso. Inconformada com a r. decisão do Plenário de Vogais da JUCESP, a sociedade CEBRASP Ensino Ltda interpôs o presente Recurso ao Ministro. “Dessa forma, em consonância com as razões de fato e de direito aduzidas ao longo deste parecer, opinamos pelo CONHECIMENTO e pelo NÃO PROVIMENTO do presente recurso, mantendo-se integralmente a decisão do Plenário da **Junta Comercial do Estado de São Paulo**”. Parecer nº 790/2018/CONJUR-MDIC/CGU/AGU: “CEBRASP Ensino Ltda. interpõe recurso dirigido ao Ministro de Estado, com fundamento no artigo 69 do Decreto nº 1.800/1996, contra pronunciamento da **Junta Comercial do**

Estado de São Paulo – JUCESP, de 27 de setembro de 2017, por meio do qual, em sede de recurso ao Plenário, foi mantido o cancelamento do arquivamento do ato constitutivo da sociedade, por transformação de anterior associação, e de todos os registros subsequentes. O Departamento de Registro Empresarial e Integração, em fundamentado Parecer, de nº 84/2018-SEI-DREI/SEMPE, sugere o não provimento do recurso. Diante do exposto, sugere-se a manutenção do pronunciamento do Plenário da **Junta Comercial do Estado de São Paulo** objeto de recurso dirigido ao Ministro de Estado”. Decisão do Ministro de Estado da Indústria, Comércio Exterior e Serviços: “ O MINISTRO DE ESTADO DA INDÚSTRIA, COMÉRCIO EXTERIOR E SERVIÇOS, no uso da atribuição constante do art. 47 da Lei nº 8.934, de 18 de novembro de 1994; art. 69 do Decreto nº 1.800, de 30 de janeiro de 1996; e conforme Decreto nº 9.004, de 13 de março de 2017, e Decreto nº 9.260, de 29 de dezembro de 2017, DECIDE, acolher o PARECER Nº 84/2018-SEI-DREI/SEMPE, de 26 de novembro de 2018, e o PARECER Nº 00790/2018/CONJUR-MDIC/CGU/AGU, de 08 de novembro de 2018, para CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO interposto contra a decisão do Plenário da **Junta Comercial do Estado de São Paulo**.”. O E. Plenário tomou ciência da r. decisão do Ministro de Estado da Indústria, Comércio Exterior e Serviços, que decidiu acolher o PARECER Nº 84/2018-SEI-DREI/SEMPE, de 26 de novembro de 2018, e o PARECER Nº 00790/2018/CONJUR-MDIC/CGU/AGU, de 08 de novembro de 2018, para CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO interposto contra a decisão do Plenário da **Junta Comercial do Estado de São Paulo**. 2.2) Convalidação - B.A.: 3.202.600/17-5 - Protocolados: 1.108.592/18-1; 1.121.201/18-0 - Sociedade: Cooperativa Mista de Trabalho dos Motoristas Autônomos de Táxis do Município de Guarulhos. NIRE: 35400017244 - Assunto: Decisão de convalidação do registro 77.165/96-2. Ausência do original nos arquivos Jucesp; recomposição com a via ofertada pela interessada. Decisão do Presidente: “Considerando as razões fáticas e de direito explanadas acima, DETERMINO a convalidação do arquivamento nº 77.165/96-2 da sociedade CO-OPERATIVA MISTA DE TRABALHO DOS MOTORISTAS AUTÔNOMOS DE TÁXIS DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS (NIRE 35400017244). 2.3) Convalidação - B.A.: 3.202.484/17-5 - Protocolados: 1.096.702/18-6; 1.121.284/18-8 - Sociedade: Bercosul Ltda. NIRE: 35216906384 - Assunto: Decisão de recomposição do registro 332.740/13-4 com a via fornecida pelo usuário. Instauração de novo boletim administrativo ante a ausência de comprovação de notificação do sócio minoritário, nos termos da cláusula 18 da consolidação contratual arquivada sob nº 255.607/08-8. Decisão do Presidente: “Assim, tendo em vista que este Órgão de Registro Mercantil tem adotado o procedimento de restauração de documentos extraviados ou que apresentam deficiente deformação, de sorte a estabelecer suas eficácias jurídicas, conforme estabelecido nos art. 11, da Lei Estadual 10.177/98, e art. 55da Lei Federal9.784/99, DETERMINO A CONVALIDAÇÃO do registro 332.740/13-4, de 27/08/2013, da sociedade BERCOSUL LTDA. (NIRE 35216906384)”. O E. Plenário tomou ciência da r. decisão do Sr. Presidente que determinou a convalidação do arquivamento nº 77.165/96-2 da sociedade COOPERATIVA MISTA DE TRABALHO DOS MOTORISTAS AUTÔNOMOS DE TÁXIS DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS (NIRE 35400017244). 2.4) Convalidação - B.A.: 3.200.461/18-4 - Sociedade: Novenio Pavan Participações S.A. NIRE: 35300173929 - Assunto: Decisão de convalidação. Recomposição do registro 295.268/03-7, com uma das vias não retiradas pela sociedade. Decisão do Presidente: “Considerando as razões fáticas e de direito explanadas acima, DETERMINO A CONVALIDAÇÃO do arquivamento 295.268/03-7, de 08/12/2003, da sociedade NOVENIO PAVAN PARTICIPAÇÕES S.A.”. O E. Plenário tomou ciência da r. decisão do Sr. Presidente que determinou a convalidação do arquivamento 295.268/03-7, de 08/12/2003, da sociedade NOVENIO PAVAN PARTICIPAÇÕES S.A. 2.5) Convalidação - B.A.S.: 3.200.093/18-3; 3.000.004/18-0 e 3.000.014/18-4 - Protocolos: 1.100.785/17-6; 0.621.590/13-7; 0.621.589/13-5; 0.621.588/13-1; 1.197.978/17-3 e 1.009.489/18-5 - Sociedade: Adiel Brisola Ruiz e Luiz & Lizardo Ltda. NIREs: 35128751141 e 35218308565 - Assunto: Decisão de convalidação. Recomposição do acervo da Jucesp com uma das vias da parte. Manutenção parcial do Boletim Administrativo nº 3.000.004/18-0, com relação a ausência de procuração para assinatura de requerimento capa. Decisão do Presidente: “Considerando as razões fáticas e de direito explanadas acima, DETERMINO A RECOMPOSIÇÃO dos registros nº 120.282/13-6, de 12/07/2013 da sociedade RUIZ & LIZARDO LTDA. e no NIRE 35128751141 e arquivamento nº 739.111/13-9 da empresa ADIEL BRISOLA RUIZ”. O E. Plenário tomou ciência da r. decisão do Sr. Presidente que determinou a recomposição dos registros nº 120.282/13-6, de 12/07/2013 da sociedade RUIZ & LIZARDO LTDA. e no NIRE 35128751141 e arquivamento nº 739.111/13-9 da empresa ADIEL BRISOLA RUIZ. 2.6) Suspensão dos Efeitos - Protocolo: 1.179.607/16-8 - Requerente: Ailton dos Santos Silva - Empresário Individual: Ailton dos Santos Silva - NIRE: 35130479518 - Assunto: Alegação de fraude de terceiro. Inexistência de impugnação prévia. Aplicação do Poder Geral de Cautela no âmbito registrário. Decisão Suspensiva dos efeitos do ato de constituição e do arquivamento nº 0.908.629/15-1, sessão 27/10/2015. Decisão do Presidente: “Diante do princípio da celeridade previsto constitucionalmente (artigo 5º, LXXVIII, da Constituição Federal) o presente relatório apontará, em síntese, as circunstâncias relevantes do processamento, dentre tais, a alegação do requerente de que teria sido vítima de fraude de terceiros (estelionato) a partir de sua vinculação ao empresário individual acima mencionado segundo declaração a polícia (fls. 3/verso) 2. Houve anotação do pedido suspensivo e apontamento de “Pendência Administrativa” na ficha para ciência de sua publicidade, e em observância ao contraditório assim como enviada notificação (fl. 18) à sede do empresário individual, devolvida (fl. 19), havendo publicação de edital (fl. 20). Inexistiu impugnação prévia consoante certificação à fl. 21), uma vez que “o prazo estabelecido escoou sem que este setor recebesse manifestação”. 3. Isto posto, diante da inexistência de impugnação ao pedido sus-

pensivo, além da aplicação do Poder Geral de Cautela no âmbito registrário, e, até o momento, à vista da presunção relativa de boa-fé concernente à afirmação do requerente de que teria sido vítima de fraude de terceiro, com fundamento no art. 40, § 1º, do Decreto nº 1.800/96, DETERMINO a imediata SUSPENSÃO DOS EFEITOS DO ATO DE CONSTITUIÇÃO E DO ARQUIVAMENTO nº 0.908.629/15-1, sessão 27/10/2015, do empresário individual Ailton dos Santos Silva (NIRE 35130479518).” O E. Plenário tomou ciência da r. decisão do Sr. Presidente que determinou a imediata SUSPENSÃO DOS EFEITOS DO ATO DE CONSTITUIÇÃO E DO ARQUIVAMENTO nº 0.908.629/15-1, sessão 27/10/2015, do empresário individual Ailton dos Santos Silva (NIRE 35130479518). 2.7) Suspensão dos Efeitos - Protocolo: 1.020.076/16-1 - Órgão Oficiante: Delegacia de Polícia do Município de Indaiatuba /SP - Parte Interessada: Creuza Ferreira de Oliveira - Empresas: Jangiusa Comercial Ltda.; Enosil Comércio e Distribuição Ltda.; Nosifer Comércio de Metais Ltda.; Braz-Sil Comércio de Metais Ltda.; Giocrefer Comércio de Ferro e Aço Ltda. e Oscreugi Comercial Ltda. NIREs: 35229241980; 35228911744; 35228963507; 35228219352; 352292833551 e 35229283275. Assunto: Reconsideração do ato decisório anterior à vista da Manifestação CJ/Jucesp nº 184/2018 (fl. 257). Decisão Suspensiva. Decisão do Presidente: “Diante do princípio da celeridade previsto constitucionalmente (artigo 5º, LXXVIII, da Constituição Federal) reporto-me ao relatório circunstanciado e às diligências apontadas no ato decisório anterior às (fls. 51-2). 2. A título de ponderação, é relevante apontar que a fundamentação do ato decisório (fls. 252-4) adotou premissa interpretativa razoável ao ter conhecimento sobre o ajuizamento de ação pela requerente em relação ao mesmo objeto. 3. Isto posto, com fundamento na aplicação subsidiária do artigo 50, § 1º, da Lei Federal nº 9.784/99, acolho a manifestação CJ/Jucesp nº 184/2018 (fl. 257) para reconsiderar a decisão de não conhecimento (fls. 250-5), para DETERMINAR A IMEDIATA SUSPENSÃO (I) DO ATO DE CONSTITUIÇÃO E ARQUIVAMENTOS nºs 816.339/15-6, sessão 13/07/2015 e 385.93016-1, sessão 09/09/2016, da empresa Jangiusa Comercial Ltda. (NIRE 35229241980); (II) do ato de constituição, arquivamentos nºs 801.740/15-0, sessão 04/02/2015 e 158.021/17-4, sessão 05/04/2017, da empresa Enosil Comércio e Distribuição Ltda. (NIRE 35228911744); (III) do ato de constituição e arquivamentos nºs 804.831/15-4, sessão 12/03/2015, 157.769/17-3, sessão 05/04/2017, da empresa Nosifer Comércio de Metais Ltda. (NIRE 35228963507); (IV) ato de constituição e arquivamentos nºs 80.157/17-5, sessão 20/03/2004 e 863.592/181-1, sessão 27/03/2018, da empresa Braz-Sil Comércio de Metais Ltda. (NIRE 35228219352); (V) do ato de constituição e arquivamentos nºs 819.551/15-6, sessão 07/08/2015 e 342.691/16-8, sessão 28/07/2016, da empresa Giocrefer Comércio de Ferro e Aço Ltda. (NIRE 35229283551); (VI) ato de constituição e arquivamentos nºs 819.537/15-9, sessão 04/08/2015 e 343.471/16-4, sessão 29/07/2016, da empresa Oscreugi Comercial Ltda. (NIRE 35229283275)”. O E. Plenário tomou ciência da r. decisão do Sr. Presidente que determinou a imediata suspensão (I) do ato de constituição e arquivamentos nºs 816.339/15-6, sessão 13/07/2015 e 385.93016-1, sessão 09/09/2016, da empresa Jangiusa Comercial Ltda. (NIRE 35229241980); (II) do ato de constituição, arquivamentos nºs 801.740/15-0, sessão 04/02/2015 e 158.021/17-4, sessão 05/04/2017, da empresa Enosil Comércio e Distribuição Ltda. (NIRE 35228911744); (III) do ato de constituição e arquivamentos nºs 804.831/15-4, sessão 12/03/2015, 157.769/17-3, sessão 05/04/2017, da empresa Nosifer Comércio de Metais Ltda. (NIRE 35228963507); (IV) ato de constituição e arquivamentos nºs 80.157/17-5, sessão 20/03/2004 e 863.592/181-1, sessão 27/03/2018, da empresa Braz-Sil Comércio de Metais Ltda. (NIRE 35229283551); (V) do ato de constituição e arquivamentos nºs 819.551/15-6, sessão 07/08/2015 e 342.691/16-8, sessão 28/07/2016, da empresa Giocrefer Comércio de Ferro e Aço Ltda. (NIRE 35229283551); (VI) ato de constituição e arquivamentos nºs 819.537/15-9, sessão 04/08/2015 e 343.471/16-4, sessão 29/07/2016, da empresa Oscreugi Comercial Ltda. (NIRE 35229283275) – ME. NIRE: 35818402023 - Assunto: Registro Público de Empresas Mercantis. Cadastro Informativo de Microempreendedor – Alegação de Fraude na constituição. Decisão do Presidente: “Ricardo Braz de Santana requer o cancelamento da inscrição do microempreendedor Ricardo Braz de Santana 09537522830 – ME em razão de fraude assim descrita no boletim de ocorrência nº 755/2018, lavrado em 06/08/2018 (às fls. 4-5), contendo a declaração de ter sido vítima de delito praticado por terceiro quando da indevida utilização de seus dados qualificativos para abertura de cadastro de microempreendedor. 2. Mediante consulta foi localizado o cadastro de microempreendedor Ricardo Braz de Santana 09537522830 – ME (NIRE 35818402023), à fl. 14). 3. Diante de tais circunstâncias, recebido o pedido apresentado pelo requerente, deixo de conhecê-lo em decorrência da limitação de atribuição da **Junta Comercial do Estado de São Paulo**, servirá como informação, a fim de que o requerente possa endereça-la à Secretária da Micro e Pequena Empresa (Setor de Autarquias Sul – SAUS – Quadra 2 – Lote 1/A – 1º Andar – Bairro Asa Sul, Brasília/DF, CEP 70070-020) para conhecimento e providências, haja vista tratar-se de MEI cadastrada via Portal do Microempreendedor”. O E. Plenário tomou ciência da r. decisão do Sr. Presidente que recebeu o pedido apresentado pelo requerente Ricardo Braz de Santana, deixou de conhecê-lo em decorrência da limitação de atribuição da **Junta Comercial do Estado de São Paulo** para impor a suspensão ou cancelamento administrativo do cadastro de microempreendedor gerado exclusivamente pelo Portal do Empreendedor – Governo Federal, a quem inclusive possui o único domínio de sua gestão eletrônica http://www.portaldoempreendedor.gov.br, sob a égide da União. 4. Assinale-se que a cópia desta decisão de NÃO CONHECIMENTO DO PEDIDO, por ausência de atribuição legal da **Junta Comercial do Estado de São Paulo**, servirá como informação, a fim de que o requerente possa endereça-la à Secretária da Micro e Pequena Empresa (Setor de Autarquias Sul – SAUS – Quadra 2 – Lote 1/A – 1º Andar – Bairro Asa Sul, Brasília/DF, CEP 70070-020) para conhecimento e providências, haja vista tratar-se de MEI cadastrada via Portal do Microempreendedor”. O E. Plenário tomou ciência da r. decisão do Sr. Presidente que recebeu o pedido apresentado pelo requerente Ricardo Braz de Santana, deixou de conhecê-lo em decorrência da limitação de atribuição da **Junta Comercial do Estado de São Paulo** para impor a suspensão ou cancelamento administrativo do cadastro de microempreendedor gerado exclusivamente pelo Portal do Empreendedor – Governo Federal, a quem inclusive possui o único domínio de sua gestão eletrônica http://



RODRIGO PINATI DA SILVA: (a) dinâmica de grupo: 04/02/16 às 13h30; (b) entrevista psicossocial: 26/02/16 às 9h00.

SÉRGIO CASTRESI DE SOUZA CASTRO: (a) dinâmica de grupo: 04/02/16 às 13h30; (b) entrevista psicossocial: 05/02/16 às 9h00.

VITOR GAMBASSI PEREIRA: (a) dinâmica de grupo: 04/02/16 às 13h30; (b) entrevista psicossocial: 18/02/16 às 11h00.

WELLINGTON BARIZON: (a) dinâmica de grupo: 04/02/16 às 13h30; (b) entrevista psicossocial: 18/02/16 às 13h30.

SECRETARIA DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

Processo nº 2015/00185355 - STI

CERTIDÃO

Certificamos para fins do provimento CSM nº 1625/2009, constante do processo nº 2007/4560 – DICOGE 2.1, que pela solicitação às fls. 206, nos autos nº 2015/00185355, no sistema utilizado e hospedado em www.canaljudicial.com.br/leilaoinvestment, a pedido do Senhor Christovão de Camargo Segui, responsável pelo sistema, foi incluído o Leiloeiro Oficial, abaixo qualificado.

Leiloeiro:
Christovão de Camargo Segui – OAB/SP 91.529

São Paulo, 07 de dezembro de 2015.
Secretaria de Tecnologia da Informação

Processo nº 2015/00190888

CERTIDÃO

Certificamos para fins do provimento CSM nº 1625/2009 constante do processo nº 2007/4560 – DICOGE-2.1, que pela decisão proferida às fls. 82 neste expediente, onde figuram como requerentes Luís Alberto Martins Araújo e Tiago Tessler Blecher, o sistema utilizado e hospedado em www.webleiloes.com.br, demonstrou atender aos requisitos técnicos do referido provimento, tendo sido **considerado tecnicamente habilitado**.

Leiloeiros / requerentes:

Tiago Tessler Blecher – OAB/SP nº 239.948

São Paulo, 07 de dezembro de 2015.
Secretaria de Tecnologia da Informação

SECRETARIA DA PRIMEIRA INSTÂNCIA

COMUNICADO SPI Nº 79/2015

RETIRADA DE CAIXAS CONTENDO PROCESSOS ARQUIVADOS DAS UNIDADES JUDICIAIS DAS COMARCAS E FOROS DISTRITAIS DO INTERIOR DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A SECRETARIA DA PRIMEIRA INSTANCIA, por determinação da EGRÉGIA PRESIDÊNCIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, COMUNICA aos MM. Juízes de Direito das Comarcas e Foros Distritais do Interior que no mês de JANEIRO/2016 serão retiradas as caixas contendo processos arquivados **dos seguintes locais cujas informações foram encaminhadas até o dia 07/12/2015 para o endereço auditoria.tj@recall.com:**

Comarca	Quantidade de Caixas	Início da Auditoria	Término da Auditoria	Retirada da Transportadora
AGUDOS	140	21/01/16	22/01/16	29/01/16
ANDRADINA	60	18/01/16	18/01/16	25/01/16
APIAI	99	14/01/16	14/01/16	21/01/16
ARAÇATUBA	249	21/01/16	22/01/16	29/01/16
ASSIS	212	21/01/16	21/01/16	28/01/16
BARIRI	183	12/01/16	12/01/16	19/01/16
BARRA BONITA	459	14/01/16	15/01/16	22/01/16

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

PROCESSO nº 0005378-54.2025.8.26.0003

NATHÁLIA DE OLIVEIRA CARVALHO DA SILVA, por seu advogado e bastante procurador in fine assinado, nos autos do processo em epígrafe, que move contra **SPE WGSÁ 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção ao ato ordinatório de fls. 178, requerer que a Z. Serventia providencie a averbação da penhora, sem custos para a Exequente, vez que esta é beneficiária de gratuidade de justiça, conforme deferimento de fls. 144.

Termos em que,

Pede deferimento.

Mogi das Cruzes, 19 de março de 2026.

(assinado eletronicamente)
RICARDO BASÍLIO DA COSTA
OAB nº 439.130


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
2ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Celso, nº 1065, Vila Mariana - CEP 04119-062, Fone: (11) 5574-0355, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara2cv@tjsp.jus.br

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

Autos:	0005378-54.2025.8.26.0003
Classe:	Cumprimento de sentença
Requerente(s):	Nathalia de Oliveira Carvalho da Silva
Requerido(s):	SPE WGS 02 Empreendimentos Imobiliários S/A

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Cristiane Vieira

Providencie a UPJ a averbação da penhora junto a ARISP, diante da gratuidade concedida.

No mais, defiro o leilão eletrônico e nomeio o gestor indicado pelo exequente Tiago Tessler Blecher, inscrito na Junta Comercial sob o nº 1.098 (site www.webleiloes.com.br), devidamente habilitado perante este Tribunal, nos termos do artigo 882, §§ 1º e 2º do Código de Processo Civil. Providencie a serventia o devido cadastramento junto ao Portal dos Auxiliares de Justiça.

Cabe às partes comunicar o gestor a fim de que inicie os trabalhos, devendo ser observadas as seguintes condições:

I o primeiro pregão começa no primeiro dia útil subsequente à publicação do edital (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 11; NSCGJ, art. 260);

II se não houver lance superior à avaliação atualizada até a data do pregão nos três dias seguintes à publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora mencionados no edital (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 12; NSCGJ, art. 261);

III em segundo pregão, não serão admitidos lances inferiores a 70% (setenta por cento) da avaliação atualizada pela tabela prática do E. TJSP (art.13 do Provimento e NSCGJ, artigo 262).

IV sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 14; NSCGJ, art. 263);

V durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 15; NSCGJ, art. 264, "caput");

VI é proibido sistema em que os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 15, parágrafo único; NSCGJ, art. 264, parágrafo único);

VII serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 16; NSCGJ, art. 265);


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
2ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Celso, nº 1065, Vila Mariana - CEP 04119-062, Fone: (11) 5574-0355, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara2cv@tjsp.jus.br

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

VIII arbitro a comissão em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 17; NSCGJ, art. 266);

IX a comissão será paga à vista pelo arrematante, separadamente, mediante depósito judicial nos autos (NSCGJ, artigo 267, parágrafo único);

X o arrematante deverá depositar o lance e a comissão do leiloeiro no prazo de 24h (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 19; NSCGJ, art. 268);

XI o auto de arrematação será assinado pelo juiz depois de comprovados os depósitos, bem como pelo arrematante e pelo leiloeiro (CPC, art. 903);

XII se não efetuados os depósitos, o leiloeiro comunicará o fato imediatamente ao juiz da execução, informando também os lances imediatamente anteriores para a devida apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 21; NSCGJ, art. 270);

XIII para garantir o bom uso do site e a integridade da transmissão de dados, o juiz da execução poderá determinar o rastreamento do número do IP da máquina utilizada pelo usuário para oferecer seus lances (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 22; NSCGJ, artigo 271);

XIV o gestor deverá disponibilizar ao juízo da execução acesso imediato à alienação, a fim de comunicar decisões proferidas durante sua realização ou suspendê-la (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 23; NSCGJ, art. 272);

XV correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 24; NSCGJ, art. 273);

XVI a estrutura física de conexão externa de acesso e segurança ao provedor é de inteira responsabilidade do gestor ou leiloeiro e caso a alienação judicial eletrônica não possa se realizar em razão de força maior, seu início se verificará de imediato no primeiro dia útil posterior à cessação do impedimento, independentemente de novas providências (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 27; NSCGJ, art. 276);

XVII será revogada a autorização do leiloeiro que levar à alienação (mesmo que sob a responsabilidade de terceiros) qualquer produto que tiver sua venda proibida ou não se enquadrar na concepção de produto legal, peticionar nos autos anunciando os seus serviços ou conceder descontos de qualquer natureza ou ceder parte da sua comissão ao comitente ou a outrem (NSCGJ, artigo 278);

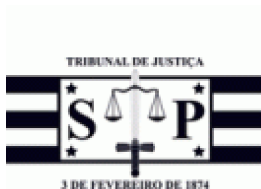
XVIII os lances e dizeres inseridos na sessão on line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 30; NSCGJ, art. 279);

XIX se o exequente arrematar a coisa, não estará obrigado a exibir o preço, salvo se exceder o seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em três dias, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas (CPC, art. 892, §1º);

XX em se tratando de imóvel, o exequente deverá apresentar, em dez dias, certidão de eventuais débitos de IPTU e taxas e tal informação deverá constar do edital;

XXI cientificação, com pelo menos cinco dias de antecedência, das pessoas enumeradas no art. 889 do CPC.

Intime-se.

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

2ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Celso, nº 1065, Vila Mariana - CEP 04119-062, Fone: (11) 5574-0355, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara2cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

São Paulo, na data da assinatura digital.

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 0633/2026, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Philipe Gustavo Claudino Andreucci (OAB 429632/SP)	DJEN
Ricardo Basilio da Costa (OAB 439130/SP)	DJEN
Diego Martins Silva do Amaral (OAB 514526/SP)	DJEN
Diego Martins Silva do Amaral (OAB 29269/GO)	DJEN

Teor do ato: "Providencie a UPJ a averbação da penhora junto a ARISP, diante da gratuidade concedida. No mais, defiro o leilão eletrônico e nomeio o gestor indicado pelo exequente Tiago Tessler Blecher, inscrito na Junta Comercial sob o nº 1.098 (site www.webleiloes.com.br), devidamente habilitado perante este Tribunal, nos termos do artigo 882, §§ 1º e 2º do Código de Processo Civil. Providencie a serventia o devido cadastramento junto ao Portal dos Auxiliares de Justiça. Cabe às partes comunicar o gestor a fim de que inicie os trabalhos, devendo ser observadas as seguintes condições: I o primeiro pregão começa no primeiro dia útil subsequente à publicação do edital (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 11; NSCGJ, art. 260); II se não houver lance superior à avaliação atualizada até a data do pregão nos três dias seguintes à publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora mencionados no edital (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 12; NSCGJ, art. 261); III em segundo pregão, não serão admitidos lances inferiores a 70% (setenta por cento) da avaliação atualizada pela tabela prática do E. TJSP (art.13 do Provimento e NSCGJ, artigo 262). IV sobrevivendo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 14; NSCGJ, art. 263); V durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 15; NSCGJ, art. 264, "caput"); VI é proibido sistema em que os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 15, parágrafo único; NSCGJ, art. 264, parágrafo único); VII serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 16; NSCGJ, art. 265); VIII arbitro a comissão em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 17; NSCGJ, art. 266); IX a comissão será paga à vista pelo arrematante, separadamente, mediante depósito judicial nos autos (NSCGJ, artigo 267, parágrafo único); X o arrematante deverá depositar o lance e a comissão do leiloeiro no prazo de 24h (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 19; NSCGJ, art. 268); XI o auto de arrematação será assinado pelo juiz depois de comprovados os depósitos, bem como pelo arrematante e pelo leiloeiro (CPC, art. 903); XII se não efetuados os depósitos, o leiloeiro comunicará o fato imediatamente ao juiz da execução, informando também os lances imediatamente anteriores para a devida apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 21; NSCGJ, art. 270); XIII para garantir o bom uso do site e a integridade da transmissão de dados, o juiz da execução poderá determinar o rastreamento do número do IP da máquina utilizada pelo usuário para oferecer seus lances (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 22; NSCGJ, artigo 271); XIV o gestor deverá disponibilizar ao juiz da execução acesso imediato à alienação, a fim de comunicar decisões proferidas durante sua realização ou suspendê-la (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 23; NSCGJ, art. 272); XV correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 24; NSCGJ, art. 273); XVI a estrutura física de conexão externa de acesso e segurança ao provedor é de inteira responsabilidade do gestor ou leiloeiro e caso a alienação judicial eletrônica não possa se realizar em razão de força maior, seu início se verificará de imediato no primeiro dia útil posterior à cessação do impedimento, independentemente de novas providências (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 27; NSCGJ, art. 276); XVII será revogada a autorização do leiloeiro que levar à alienação (mesmo que sob a responsabilidade de terceiros) qualquer produto que tiver sua venda proibida ou não se enquadrar na concepção de produto legal, peticionar nos autos anunciando os seus serviços ou conceder

descontos de qualquer natureza ou ceder parte da sua comissão ao comitente ou a outrem (NSCGJ, artigo 278); XVIII os lanços e dizeres inseridos na sessão on line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 30; NSCGJ, art. 279); XIX se o exequente arrematar a coisa, não estará obrigado a exhibir o preço, salvo se exceder o seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em três dias, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas (CPC, art. 892, §1º); XX em se tratando de imóvel, o exequente deverá apresentar, em dez dias, certidão de eventuais débitos de IPTU e taxas e tal informação deverá constar do edital; XXI cientificação, com pelo menos cinco dias de antecedência, das pessoas enumeradas no art. 889 do CPC. Intime-se."

São Paulo, 20 de março de 2026.



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 23/03/2026

Certidão de publicação 164896

Intimação

Número do processo: 0005378-54.2025.8.26.0003

Classe: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Órgão: Foro Regional III - Jabaquara - 2ª Vara Cível

Tipo de documento: Intimação

Disponibilizado em: 23/03/2026

Inteiro teor: [Clique aqui](#)

Destinatários(as): SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
NATHALIA DE OLIVEIRA CARVALHO DA SILVA

Advogado(as): RICARDO BASILIO DA COSTA - OAB SP - 439130
PHILIPPE GUSTAVO CLAUDINO ANDREUCCI - OAB SP - 429632
DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL - OAB SP - 514526
DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL - OAB GO - 29269

Teor da Comunicação

Processo 0005378-54.2025.8.26.0003 (processo principal 1019780-31.2022.8.26.0003) - Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro - Nathalia de Oliveira Carvalho da Silva - SPE WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A - Providencie a UPJ a averbação da penhora junto a ARISP, diante da gratuidade concedida. No mais, defiro o leilão eletrônico e nomeio o gestor indicado pelo exequente Tiago Tessler Blecher, inscrito na Junta Comercial sob o nº 1.098 (site www.webleiloes.com.br), devidamente habilitado perante este Tribunal, nos termos do artigo 882, § 1º e 2º do Código de Processo Civil. Providencie a serventia o devido cadastramento junto ao Portal dos Auxiliares de Justiça. Cabe às partes comunicar o gestor a fim de que inicie os trabalhos, devendo ser observadas as seguintes condições: I o primeiro pregão começa no primeiro dia útil subsequente à publicação do edital (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 11; NSCGJ, art. 260); II se não houver lance superior à avaliação atualizada até a data do pregão nos três dias seguintes à publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora mencionados no edital (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 12; NSCGJ, art. 261); III em segundo pregão, não serão admitidos lances inferiores a 70% (setenta por cento) da avaliação atualizada pela tabela prática do E. TJSP (art.13 do Provimento e NSCGJ, artigo 262). IV sobrevivendo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 14; NSCGJ, art. 263); V durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 15; NSCGJ, art. 264, "caput"); VI é proibido sistema em que os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 15, parágrafo único; NSCGJ, art. 264, parágrafo único); VII serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 16; NSCGJ, art. 265); VIII arbitro a comissão em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 17; NSCGJ, art. 266); IX a comissão será paga à vista pelo arrematante, separadamente, mediante depósito judicial nos autos (NSCGJ, artigo 267, parágrafo único); X o arrematante e deverá depositar o lance e a comissão do leiloeiro no prazo de 24h (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 19; NSCGJ,

art. 268); XI o auto de arrematação será assinado pelo juiz depois de comprovados os depósitos, bem como pelo arrematante e pelo leiloeiro (CPC, art. 903); XII se não efetuados os depósitos, o leiloeiro comunicará o fato imediatamente ao juiz da execução, informando também os lanços imediatamente anteriores para a devida apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 21; NSCGJ, art. 270); XIII para garantir o bom uso do site e a integridade da transmissão de dados, o juiz da execução poderá determinar o rastreamento do número do IP da máquina utilizada pelo usuário para oferecer seus lanços (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 22; NSCGJ, artigo 271); XIV o gestor deverá disponibilizar ao juízo da execução acesso imediato à alienação, a fim de comunicar decisões proferidas durante sua realização ou suspendê-la (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 23; NSCGJ, art. 272); XV correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 24; NSCGJ, art. 273); XVI a estrutura física de conexão externa de acesso e segurança ao provedor é de inteira responsabilidade do gestor ou leiloeiro e caso a alienação judicial eletrônica não possa se realizar em razão de força maior, seu início se verificará de imediato no primeiro dia útil posterior à cessação do impedimento, independentemente de novas providências (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 27; NSCGJ, art. 276); XVII será revogada a autorização do leiloeiro que levar à alienação (mesmo que sob a responsabilidade de terceiros) qualquer produto que tiver sua venda proibida ou não se enquadrar na concepção de produto legal, peticionar nos autos anunciando os seus serviços ou conceder descontos de qualquer natureza ou ceder parte da sua comissão ao comitente ou a outrem (NSCGJ, artigo 278); XVIII os lanços e dizeres inseridos na sessão on line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (Provimento CSM nº 1.625/2009, art. 30; NSCGJ, art. 279); XIX se o exequente arrematar a coisa, não estará obrigado a exibir o preço, salvo se exceder o seu crédito atualizado, caso em que depositará a diferença em três dias, sob pena de ineficácia da arrematação e nova alienação eletrônica às suas expensas (CPC, art. 892, §1º); XX em se tratando de imóvel, o exequente deverá apresentar, em dez dias, certidão de eventuais débitos de IPTU e taxas e tal informação deverá constar do edital; XXI ciência, com pelo menos cinco dias de antecedência, das pessoas enumeradas no art. 889 do CPC. Intime-se. - ADV: DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL (OAB 514526/SP), RICARDO BASILIO DA COSTA (OAB 439130/SP), PHILIPPE GUSTAVO CLAUDINO ANDREUCI (OAB 429632/SP), DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL (OAB 29269/GO)

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/one3zr8ZeBsjeU3TBXAEmYABQLjK/certidao>
Código da certidão: one3zr8ZeBsjeU3TBXAEmYABQLjK