



Bartolotti & Perazzo
ADVOCACIA E CONSULTORIA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE –
COMARCA DA CAPITAL

Processo n. 1012958.37.2024.8.26.0009

GISELLE DOS SANTOS CASTANHO, e
OUTRO, nos autos da **AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL COM
DISSOLUÇÃO DE CONDOMÍNIO COM PEDIDO DE TUTELA DE
URGÊNCIA** que movem em face de JOSE CARLOS CASTANHO e
OUTRA, por sua advogada, vem, respeitosamente, nos termos do art.
523 do CPC e seguintes requerer o CUMPRIMENTO DEFINITIVO DE
SENTENÇA, nos seguintes termos.

Em processo de conhecimento que tramitou
perante esse juízo deu-se provimento aos pedidos formulados na ação
de dissolução de condomínio, transitada em julgado em 14.04.2025.

A r. sentença fora assim disposta:

Ante o exposto JULGO PROCEDENTE a ação com fundamento no artigo 487 inciso I do Código de Processo Civil para: (i) Decretar a extinção do condomínio sobre o imóvel descrito na matrícula nº 14.230 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e determinar sua alienação judicial, com posterior divisão do valor entre as partes, na proporção de 50% para cada parte; (ii) Condenar os réus no pagamento de alugueis pela fruição exclusiva do imóvel, fixando a indenização mensal em 50% (cinquenta por cento) de um salário-mínimo, devidos a partir da citação, com correção monetária e juros de mora a partir de cada vencimento.



Bortolotti & Perazzo
ADVOCACIA E CONSULTORIA

Sucumbentes, arcarão os réus com as custas e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC

Diante do exposto, requer a Vossa Excelência que tenha início a fase de Cumprimento Definitivo de Sentença, nos seguintes termos:

- a) A intimação do Executado, na pessoa dos respectivos advogados, para que em quinze dias pague o valor de **R\$3.414,63 (três mil, quatrocentos e quatorze reais e sessenta e três centavos), atualizado até abril de 2025.**
- b) Ainda, se não ocorrer o pagamento voluntário no prazo de 15 (quinze) dias, deverá ser acrescida de multa de 10% e honorários de advogado de 10% (dez por cento), nos termos do artigo 523, § 1º do CPC, devendo Vossa Excelência proceder a penhora *on line* do valor devido a ser atualizado até o momento do bloqueio, nos termos do artigo 835, I e 854 ambos do CPC;
- c) Requer seja determinada a avaliação do imóvel considerando que os exequentes são beneficiários da justiça requer a nomeação de perito para a realização do trabalho, para posteriormente, ser designado o leilão do imóvel;
- d) Requer ainda que seja arbitrado, honorários de sucumbência na fase de Cumprimento de Sentença, isso em caso de não pagamento espontâneo.

Nesses termos,
Pede deferimento.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

KATIA PEROZZO ASSUNÇÃO
OAB/SP 185.497

ELAINE CRISTINA BORTOLOTTI
OAB/SP 465.821

CALCULO EXECUÇÃO

VENCIMENTO	VALOR (R\$)	INDICE VENC.	IND. ATUAL	\$ ATUALIZADO	JUROS (1%)	TOTAL
jan.25	R\$ 756,00	97,610792	99,560613	771,10	23,13	794,23
fev.25	R\$ 756,00	97,610795	99,560613	771,10	15,42	786,52
mar.25	R\$ 756,00	99,055431	99,560613	759,86	7,60	767,45
abr.25	R\$ 756,00	99,560613	99,560613	756,00	-	756,00
subtotal	R\$ 3.024,00					3.104,21
10% honorarios						310,42
SALDO A PAGAR						3.414,63

Correção Monetária pela Tabela do Tribunal de Justiça SP
Juros e correção monetaria contados do vencimento


GISELLE DOS SANTOS CASTANHO



Bartolotti & Perazzo
ADVOCACIA E CONSULTORIA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE – COMARCA DA CAPITAL

GISELLE DOS SANTOS CASTANHO,

brasileira, casada no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, agente comunitario de saúde, portadora do RG n. 33.387.690-8 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 353.548.888-59, residente e domiciliada na Rua Ricardo Gumbleton Daunt, 100, Jardim Nice, São Paulo – SP, CEP 03905.110, email: gisellecastanho479@gmail.com e **RODOLFO DOS SANTOS CASTANHO,** brasileiro, solteiro, desempregado, portador do RG n. 36.141.552 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n. 414.384.998-41, residente e domiciliado Avenida Goiás, 2539, São Caetano – SP, email rodolfocastanho19@gmail.com, CEP 09521.310, vêm, por suas advogadas, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, amparados nos artigos artigo 1.322 do Código Civil e Art. 1.117 e seguintes do Código de Processo Civil propor a presente

AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL COM DISSOLUÇÃO DE CONDOMÍNIO COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA

em face de **JOSE CARLOS CASTANHO,** brasileiro, nascido em 14.08.1961, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, portador do RG n. 12.561.206-6 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n. 042.756.288-02 e sua esposa **JUCELIA DOS SANTOS CASTANHO,** brasileira, do lar, portadora do RG n. 21.164.346-4 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o n. 066.617.738-47, ambos residentes e domiciliados na Rua Antônio Rodrigues dos Ouros, 74, São Paulo – SP, CEP 03261.000, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:



Bortolotti & Perazzo
ADVOCACIA E CONSULTORIA

I - DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA

Os requerentes, pessoas pobres, na acepção jurídica do termo, não tendo condições de arcarem com as despesas processuais, em detrimento de suas subsistências e de suas famílias, requerem seja concedido os benefícios da justiça gratuita, nos termos do artigo 98 e 99 do CPC conforme as declarações anexas.

II – SENTENÇA DE EXTINÇÃO SEM JULGAMENTO MERITO

Tramitou pela d. 2. Vara Cível do Foro Regional de Vila Prudente, a ação de alienação judicial, processo nº 1004803.16.2022.8.26.0009, onde ocorreu a extinção do feito, sem julgamento do mérito em razão de que não havia encerrado o arrolamento de bens.

Atualmente, já ocorreu o encerramento do inventário e o registro do formal de partilha, estando o bem individualizado e registrado em nome dos autores (50%) e em nome dos réus (50%), sendo possível haver a extinção do condomínio.

III - DOS FATOS:

Os autores são herdeiros dos falecidos avós e pai, com o obito receberam 50% do imóvel deixado por herança, qual seja:

- a) UM TERRENO CONSTITUÍDO DA METADE DO LOTE nº 21**, da quadra 04, Jardim Tereza, no 26º Subdistrito Vila Prudente, medindo 5,50m da frente para a rua Três, 25,00 da frente aos fundos, do lado direito, onde divide com a outra metade desse mesmo lote n. 21, de propriedade de Osvaldo Ascêncio e sua mulher, 25,00 m do lado esquerdo, onde divide com o lote n. 22 e 5,50m nos fundos, onde divide com parte do lote n. 07, contendo a área de 125,00 m2, conforme av. 02 do alvará de conservação nº 152.980 de 21 de agosto de 1973 consta que no terreno fora construída uma casa que recebeu 21-C, devidamente registrada na matrícula 14.230 do 6. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Averbação 3, há informação que a Rua Três, tem atual denominação de Rua Antônio Rodrigues dos Ouros, a casa n. 21-C atualmente é lançada sob o número 74, contribuinte nº 118.313.0042-6.

O imóvel foi objeto de inventário judicial, processo nº. 1011054.89.2018.8.26.0009 que deteve tramite perante a 2. Vara da Família e Sucessões, deste mesmo Regional, com partilha já registrada na matrícula do imóvel, sendo os autores os titulares de domínio de 50% e 50% para os réus.

Pelo princípio saisine, os bens dos falecidos transferem-se aos herdeiros com o óbito.



Bortolotti & Perazzo
ADVOCACIA E CONSULTORIA

Assim, considerando-se que o último óbito ocorreu em 05.10.2014 sendo esse, pai dos requerentes, que em vida residia no imóvel, após o infortúnio, o requerido e sua esposa permaneceram residindo no imóvel, porém ocupando as duas casas que lá existem, que pertence 50% aos autores, em razão de se tratar de condomínio indivisível, somente os requeridos ocupam o imóvel, e usufruem a casa, que detém dois imóveis conforme foto anexa extraída do google maps, datada do ano de 2022.

No inventário foi feita proposta para que ocorresse a venda do imóvel e com o produto fosse dividido em parcelas iguais, porém, os requeridos não concordaram com a venda, foi ofertado também pelos autores o preço de sua parte do imóvel para os requeridos pagassem, e ainda, solicitaram ao requerito comprar a parte dos autores, todas as propostas foram recusadas.



O bem imóvel como se depreende da foto anexa, se trata de um bem comum, imóvel indivisível, no qual os autores, por sucessão do falecido pai e avós, tornaram-se, por subrogação proprietários,



Bartolotti & Perazzo
ADVOCACIA E CONSULTORIA

em condomínio com os réus, na proporção de ½ para cada parte, autores e réus.

O objeto da presente ação é a dissolução do condomínio com a alienação judicial do imóvel registrado na matrícula 14.230 do 6. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, contribuinte nº 118.313.0042-6.

Ocorre que, após o óbito do pai dos requerentes, os requeridos se negam a vender o bem, e tão somente residem no imóvel, sem nada pagar aos autores, que tiveram gastos com o inventário, ITCMD a fim de ter o bem regularizado e propor a presente ação.

Os Requeridos residem no imóvel sem qualquer contraprestação pecuniária, e ocupam o bem em sua totalidade, ou seja, 100% do bem, desde o obito do pai dos requerentes, ocorrido em **05.10.2014**.

A realidade é que os requeridos residem no imóvel, não permite a venda, não permitem a locação para terceiros, e nada pagam a título de fruição pelo uso exclusivo de um bem que é comum.

Os Autores não desejam manter o condômino com os Réus e já foram esgotadas as formas para resolver a lide de forma amigável.

Permissa venia, tendo em vista tratar-se de um imóvel indivisível, necessária a propositura da presente ação para haver a dissolução do condomínio indivisível com a alienação judicial do bem comum, já que não houve acordo para venda ou ainda para um condômino adquirir a parte do outro.

Outrossim, não há contraprestação pecuniária por parte dos Réus que residem no imóvel, assim, requer a fixação de indenização/aluguel do valor de ½ salário-mínimo atual, enquanto os Réus residirem no imóvel, aos autores a título de aluguel/fruição, desde a data do óbito do pai dos requerentes ou da citação.

IV - DO DIREITO

Como é cediço, nos termos do artigo 1.322 do Código Civil temos o quanto disposto para alienação de bem comum, extinguindo assim o condomínio 'pro indiviso', *ad litteram*:

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



Bortolotti & Perazzo
ADVOCACIA E CONSULTORIA

os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

De se delinear que qualquer dos condôminos poderá requerer a dissolução do condomínio e a alienação judicial do bem comum para deixar de ser coproprietário de imóvel, indivisível pela natureza da coisa, como no caso em comento.

Por sua vez, o Código de Processo Civil/2015, em seu Art. 730, dispõe:

*Art. 730. Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, **o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão**, observando-se o disposto na Seção I deste Capítulo e, no que couber, o disposto nos arts. 879 a 903. (Grifamos)*

Após os Requerentes, por sucessão, herdarem 1/2 do imóvel, pretendem, como narrado, que os réus, que usufruem o imóvel de forma isolada, comprassem a parte dos autores, ou alienasse o imóvel e partilhasse o produto em partes iguais, porém, não houve concordância por parte dos Requeridos.

Em razão da inércia e o comportamento dos Requeridos não houve alternativa para os Requerentes a não ser propor a ação de DISSOLUÇÃO DO CONDOMINIO COM ALIENAÇÃO JUDICIAL DA COISA COMUM, através da presente ação, pois para isso têm amparo na legislação em vigor, uma vez que os Réus não detêm 100% da propriedade, apenas 1/2(metade) do bem.

V - DA FRUIÇÃO DO BEM

Com efeito, tendo em vista a partilha do bem e a divisão em partes iguais, ou seja, 1/2 para cada filho dos falecidos, sendo que os autores herdaram por estirpe, bem como a fruição de forma exclusiva pelos Réus requerem a fixação de indenização a título de fruição do bem correspondente a 1/2 do valor do salário-mínimo atual a ser pago pelos Réus aos autores, computado desde a data do óbito do pai dos autores, ou ainda, não sendo esse o entimento a partir da propositura da ação ou da citação.

IV - DA TUTELA DE URGÊNCIA

No que pertine à tutela de urgência, preceitua o artigo 300 do Código de Processo Civil, *in verbis*:



Bartolotti & Perazzo
ADVOCACIA E CONSULTORIA

Art. 300. *A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo dano ou o risco ao resultado útil do processo.*

O provimento antecipatório da pretensão dos Autores se demonstra necessário face à subsunção dos fatos revelados ao comando normativo emergente do artigo supracitado, bem como pelo fato de que o imóvel pertence em condomínio aos autores, em 1/2 e há longa data os réus nada pagam a título de fruição do bem.

A *prova inequívoca que conduz à verossimilhança da alegação* é cristalina, visto que conforme a matrícula do imóvel o bem é comum e indivisível, estando há muito tempo sendo usufruído apenas pelos réus.

Desta feita, é inequívoca a caracterização do direito que os autores possuem sobre o imóvel e cobrar pela ocupação isolada pelos tios que se negam a vender o bem e dividi-lo em partes iguais.

No que concerne a probabilidade do direito e o perigo de dano têm evidenciado no sentido de que os autores não possuem outro imóvel, pagam financiamento bancário, enquanto os requeridos usufruem a totalidade do imóvel sem nada pagar aos condôminos.

Por tudo quanto fora exposto e demonstrado, restou demonstrada a necessidade da concessão da tutela de urgência, vez tratar-se de direito advindo da lei, sendo que há muitos anos os Réus ocupam o imóvel sem contraprestação pecuniária aos autores.

V - DO PEDIDO

Ante o exposto, protestam os autores pela procedência da ação, requerendo:

- a) seja concedida aos Autores os benefícios da justiça gratuita, por não poder pagar custas processuais sem que importe no prejuízo de seu sustento e da família;
- b) concessão de tutela de urgência nos termos do art. 300 do CPC a fim de que haja determinação para que os réus paguem aluguel pela utilização do imóvel, em valor correspondente a 1/2 salário-mínimo, em razão de que estão usufruindo o imóvel isoladamente.



- ELAINE CRISTINA BORTOLOTTI**
OAB/SP 465.821

Protocolo 835780 - Pag 1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

CNM 142935.2.0014230-90

matrícula
14.230ficha
01

São Paulo, 05 de julho de 19 77.-

Um terreno constituído da metade do lote n. 21 da quadra n. 4 do Jardim - Teresa, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, medindo 5,50m. de frente para a rua Três, 25,00m. da frente aos fundos, do lado direito, onde divide - com a outra metade desse mesmo lote n. 21, de propriedade de Osvaldo Ascencio e sua mulher, 25,00m. do lado esquerdo, onde divide com o lote n. 22 e 5,50m. nos fundos, onde divide com parte do lote n. 7, contendo a - área de 125,00m2.-

PROPRIETÁRIA:- A COMUNHÃO EM ÁREA MAIOR ENTRE: OSVALDO ASCENCIO, inspetor de mecanica e sua mulher MARIZA DA SILVA ASCENCIO, do lar, brasileiros, - RG. ns. 4.798.539 e 6.982.221, respectivamente, CIC comum 103.532.678 e - ANTONIO CASTANHO FILHO, polidor e sua mulher MARIA ANTONIA ZANELATO CASTANHO, do lar, brasileiros, RG. ns. 3.756.092 e 11.676.394, respectivamente CIC comum 517.400.288, todos casados no regime da comunhão de bens, domiciliados nesta Capital à rua Três ns. 19 e 21 respectivamente.-

REGISTRO ANTERIOR:- R. 01 da matrícula 14.228 deste em 05/07/1.977.-

CONTRIBUINTE:- 118.313.0042.6.-

O OFICIAL *subte*

R. 01/M. 14.230 - 05 de julho de 1.977.-

Por escritura de 25 de maio de 1.977, do 7º Cartório de Notas desta Capital, Lº 3.174, fls. 273, ANTONIO CASTANHO FILHO e sua mulher MARIA ANTONIA ZANELATO CASTANHO, já qualificados, adquiriram a título de DIVISÃO - feita com OSVALDO ASCENCIO e sua mulher MARIZA DA SILVA ASCENCIO, já qualificados, pela quantia de Cr\$ 9.100,00 o imóvel objeto desta.- *Receita*

CELITA GOMES CHAVES - Escr. Autora

Av. 02/M. 14.230 - 05 de julho de 1.977.-

Do alvará de conservação n. 152.980 de 21 de agosto de 1.973, da Prefeitura do Município de São Paulo e da escritura referida no R. 01 desta matrícula, consta que no terreno objeto desta, foi construída uma casa que recebeu o n. 21-C da rua Três.- *Receita*

CELITA GOMES CHAVES - Escr. Autora

CONTINUA NO VERSO

Mod. 1



Protocolo 835780 - Pag 2



CNM 142935.2.0014230-90

matrícula
14.230ficha
01

verso

AV.3/14.230 - QUALIFICAÇÃO REAL - Averbado em 17 de abril de 2024 - Protocolo nº 835.780 de 05/04/2024 - Do formal de partilha datado de 01 de abril de 2024, extraído dos autos da Ação de Inventário e Partilha, nº 1011054-89.2018.8.26.0009, processados perante o Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional IX - Vila Prudente, desta Capital, e do Decreto Municipal nº 14.977 de 15 de março de 1978, e da certidão de dados cadastrais do imóvel - IPTU 2024, emitida em 15 de abril de 2024, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que: a) a Rua Três, mencionada nesta matrícula, tem atual denominação de Rua Antônio Rodrigues dos Ouros; e, b) a casa nº 21-C da Rua Antônio Rodrigues dos Ouros, objeto desta, atualmente é lançada sob o nº 74 da referida via pública.
(Selo Digital:1429353E1000000120395724G)

Bruno Tadeu Silva Breton - Escrevente Autorizado

AV.4/14.230 - QUALIFICAÇÃO PESSOAL - Averbado em - Protocolo nº 835.780 de 05/04/2024 - Do mesmo formal de partilha mencionado na AV.3 desta matrícula, e do comprovante da situação cadastral no CPF, emitido em 10 de abril de 2024, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, verifica-se que a coproprietária do imóvel objeto desta, **MARIA ANTONIA ZANELATO CASTANHO**, atualmente é inscrita no CPF sob nº 226.097.288-83.
(Selo Digital:1429353E1000000120395824E)

Bruno Tadeu Silva Breton - Escrevente Autorizado

R.5/14.230 - PARTILHA - Registrado em 17 de abril de 2024 - Protocolo nº 835.780 de 05/04/2024 - Pelo mesmo formal de partilha mencionado na AV.3 desta, verifica-se que em virtude do falecimento de **MARIA ANTONIA ZANELATO CASTANHO** (CPF nº 226.097.288-83), ocorrido aos 03 de outubro de 2004, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$56.082,00, foi atribuído a título de **MEACÃO e PARTILHA**, conforme sentença homologatória datada de 13 de dezembro de 2023, que transitou em julgado aos 16 de fevereiro de 2024, na proporção de uma parte ideal correspondente a 1/2 ou 50%, no valor de R\$28.041,00, ao viúvo meeiro **ANTONIO CASTANHO FILHO**, já qualificado; e uma parte ideal correspondente a 1/4 ou 25%, no valor de R\$14.020,50, para cada um dos herdeiros filhos: 1) **ANEZIO CASTANHO**, brasileiro, RG nº 16.508.395-5-SSP/SP, CPF nº 046.299.408-20, separado consensualmente, residente e domiciliado na Rua Antônio Rodrigues dos Ouros, nº 74, na cidade de São Paulo, SP; e, 2) **JOSÉ CARLOS CASTANHO**, brasileiro, RG nº 12.561.260-6-SSP/SP, CPF nº 042.756.288-02, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com **JUCELIA DOS SANTOS CASTANHO**, brasileira, do lar, RG nº 21.164.346-4-SSP/SP, CPF nº 066.617.738-47, residentes e domiciliados na Rua Antônio Rodrigues dos Ouros, nº 74, na cidade de São Paulo, SP.
(Selo Digital:1429353E1000000120395924C)

Bruno Tadeu Silva Breton - Escrevente Autorizado

continua na ficha 2

CNS nº 14293-5

Protocolo 835780 - Pag 3



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
14.230

ficha
02



CNM 142935.2.0014230-90

CNS nº
14293-5

São Paulo, 17 de Abril de 2024

CNM 142935.2.0014230-90

R.6/14.230 - **PARTILHA** - Registrado em 17 de abril de 2024 - Protocolo nº 835.780 de 05/04/2024 - Pelo mesmo formal de partilha mencionado na AV.3 desta, verifica-se que em virtude do falecimento de **ANTONIO CASTANHO FILHO** (CPF nº 517.400.288-72), ocorrido aos 13 de julho de 2009, no estado civil de viúvo, a parte ideal correspondente a 1/2 ou 50% do imóvel objeto desta matrícula, avaliada em **R\$28.041,00**, foi atribuída a título de **PARTILHA**, conforme sentença homologatória datada de 13 de dezembro de 2023, que transitou em julgado aos 16 de fevereiro de 2024, na proporção de uma parte ideal correspondente a 1/4 ou 25%, da totalidade, no valor de R\$14.020,50, para cada um dos herdeiros filhos: 1) **ANEZIO CASTANHO**, separado consensualmente, já qualificado; e 2) **JOSÉ CARLOS CASTANHO**, casado com **JUCELIA DOS SANTOS CASTANHO**, já qualificados.
(Selo Digital:1429353E1000000120396024T)

Bruno Tadeu Silva Breton - Escrevente Autorizado

R.7/14.230 - **PARTILHA** - Registrado em 17 de abril de 2024 - Protocolo nº 835.780 de 05/04/2024 - Pelo mesmo formal de partilha mencionado na AV.3 desta, verifica-se que em virtude do falecimento de **ANEZIO CASTANHO** (CPF nº 046.299.408-20), ocorrido aos 05 de outubro de 2014, no estado civil de separado consensualmente, a parte ideal correspondente a 1/2 ou 50% do imóvel objeto desta matrícula, avaliada em **R\$79.276,50**, foi atribuída a título de **PARTILHA**, conforme sentença homologatória datada de 13 de dezembro de 2023, que transitou em julgado aos 16 de fevereiro de 2024, na proporção de uma parte ideal correspondente a 1/4 25%, da totalidade; no valor de R\$39.638,25, para cada um dos herdeiros filhos: 1) **GISELLE DOS SANTOS CASTANHO**, brasileira, RG nº 33.387.690-8-SSP/SP, CPF nº 353.548.888-59, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com **GEORGETON LIMA TEIXEIRA**, brasileiro, operador de produção, RG nº 25945758-SSP/SP, CPF nº 293.560.118-18, residentes e domiciliados na Rua Bela Vista do Sul, nº 223, na cidade de São Paulo, SP; e, 2) **RODOLFO DOS SANTOS CASTANHO**, brasileiro, metalúrgico, RG nº 36.141.552-SSP/SP, CPF nº 414.384.998-41, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Antônio Rodrigues dos Ouros, nº 315, na cidade de São Paulo, SP.
(Selo Digital:1429353E1000000120396124R)

Bruno Tadeu Silva Breton - Escrevente Autorizado

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA



Pedido nº 835780

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973. CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

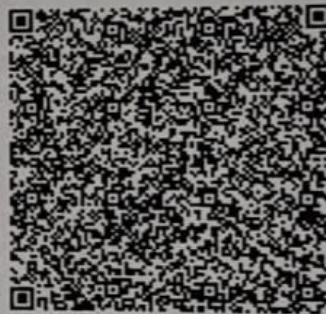
São Paulo, quarta-feira, 17 de abril de 2024.
 Gertrudes Belfort - Escrevente Autorizada. (assinatura digital)
 Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

A presente certidão, já cotada no título, tem a finalidade de complementá-lo.

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

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: 1429353C3000000120417524Z





AVISO DE
RECEBIMENTO

Digital

08/10/2024
LOTE 195617

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



DESTINATÁRIO

Jose Carlos Castanho

Antonio Rodrigues dos Ouros, 74, -, Jardim Teresa

Sao Paulo, SP

03261-000

AR719558170JE



ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª 09/10/24 11:50h

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

8911/294

ASSINATURA DO RECEBEDOR

Jose Carlos Castanho

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

JOSE C. CASTANHO

DATA DE ENTREGA

11/10/24

Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO

12561-1606



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE
2ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba até 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP 03345-000, Fone: (11) 3489-4624, São Paulo-SP - E-mail: vlprudente2cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1012958-37.2024.8.26.0009**
 Classe - Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Tutela de Urgência**
 Requerente: **Giselle dos Santos Castanho e outro**
 Requerido: **José Carlos Castanho e outro**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **Lea Silvia Giannasi Severino Ferreira (21995)**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 009.2024/034980-8 dirigi-me ao endereço: Rua Antonio Rodrigues dos Ouros nº 74, Jardim Teresa, CEP 03261-000 na data de hoje 09/01/2025 às 10:20 horas; e aí sendo citei Jucelia dos Santos Castanho, que bem ciente ficou do inteiro teor deste, recebeu contra-fé que lhe ofereci, exarando a seguir sua nota de ciente.

O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 09 de janeiro de 2025.

Número de Cotas: 01



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
2ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba até 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP 03345-000, Fone:
(11) 3489-4624, São Paulo-SP - E-mail: vlprudente2cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo: 1012958-37.2024.8.26.0009
Ação: Alienação Judicial de Bens
Requerente: Giselle dos Santos Castanho e outro
Requerido: José Carlos Castanho e outro

Vistos.

Trata-se de ação de conhecimento proposta por Giselle dos Santos Castanho e Rodolfo dos Santos Castanho contra José Carlos Castanho e Jucelia dos Santos Castanho, objetivando: (i) a extinção de condomínio com a alienação judicial do bem; (ii) a condenação dos requeridos a pagar aos autores, pela fruição do bem, desde a data do óbito do pai dos requerentes, da propositura da ação ou da citação, o valor de 1/2 de um salário-mínimo.

Narraram os autores que são herdeiros do falecido pai e avós e que, com os óbitos, receberam 50% do imóvel deixado por herança, consistente em um terreno situado na Vila Prudente, devidamente registrado na matrícula nº 14.230 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. *(UM TERRENO CONSTITUÍDO DA METADE DO LOTE nº 21, da quadra 04, Jardim Tereza, no 26º Subdistrito Vila Prudente, medindo 5,50m da frente para a rua Três, 25,00 da frente aos fundos, do lado direito, onde divide com a outra metade desse mesmo lote n. 21, de propriedade de Osvaldo Ascêncio e sua mulher, 25,00 m do lado esquerdo, onde divide com o lote n. 22 e 5,50m nos fundos, onde divide com parte do lote n. 07, contendo a área de 125,00 m2, conforme av. 02 do alvará de conservação nº 152.980 de 21 de agosto de 1973 consta que no terreno fora construída uma casa que recebeu 21-C, devidamente registrada na matrícula 14.230 do 6. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Averbação 3, há informação que a Rua Três, tem atual denominação de Rua Antônio Rodrigues dos Ouros, a casa n. 21-C atualmente é lançada sob o número 74, contribuinte nº 118.313.0042-6.)*. O bem foi objeto de inventário judicial, com partilha homologada e já registrada, sendo os autores titulares de 50% do imóvel e os réus da outra metade. Após o falecimento do pai dos autores, ocorrido em 05/10/2014, os réus permaneceram residindo no imóvel, ocupando a totalidade do bem sem qualquer contraprestação pecuniária, usufruindo das duas casas existentes no terreno. No curso do inventário, os autores propuseram a venda do imóvel para posterior divisão do valor, bem como ofertaram sua parte aos réus e também se dispuseram a adquirir a parte deles, mas todas as propostas foram recusadas. Os autores alegaram que o imóvel é um bem comum e indivisível e que os réus, além de ocuparem o imóvel em sua integralidade, impedem tanto a venda quanto a locação para terceiros, enquanto os autores tiveram gastos com o inventário e o ITCMD para



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
2ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba até 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP 03345-000, Fone:
(11) 3489-4624, São Paulo-SP - E-mail: vlprudente2cv@tjsp.jus.br

regularização do bem. Diante da impossibilidade de solução amigável, propuseram a presente ação com o objetivo de extinguir o condomínio, afirmando que não desejam manter a copropriedade com os réus.

A fls. 64, foi acolhido o aditamento à inicial, tendo o valor da causa sido retificado para constar R\$ 193.736,00. Foi também deferida a gratuidade da justiça aos autores.

Citados regularmente por via postal (fls. 72 - José Castanho) e por oficial de justiça (fls. 81 - Jucelia Castanho), os réus não ofereceram defesa.

Relatados, DECIDO.

Julgo antecipadamente o pedido, com fundamento no art. 355 inc. II do CPC, ante a ausência de contestação dos réus, apesar de regularmente citados.

A ausência de contestação pelos réus, regularmente citados, implica a decretação da revelia e a presunção de veracidade dos fatos alegados na inicial, nos termos do artigo 344 do Código de Processo Civil (CPC), especialmente que o imóvel pertence em partes iguais aos autores e réus (50% para cada lado) mas que os réus permanecem ocupando exclusivamente o bem sem contraprestação aos autores e que o valor de mercado da locação do imóvel é de um salário mínimo.

Outrossim, observo que a lei não obriga ninguém a permanecer em condomínio, de modo que se faz desnecessário que haja qualquer motivo para justificar o pedido de extinção do condomínio. O simples fato de as partes estarem em condomínio é suficiente para embasar o pedido de sua extinção. Diante disso, considerando que o condomínio se tornou inviável, justifica-se sua extinção por meio da alienação judicial do imóvel.

O Código Civil Brasileiro, em seu artigo 1.320, assegura ao condômino o direito de exigir a divisão da coisa comum. Quando se trata de bem indivisível, como é o caso de um imóvel residencial, a solução legal é a alienação judicial do bem, com a posterior divisão do valor apurado entre os coproprietários.

No presente caso, os autores possuem 50% do imóvel, oriundos de herança, enquanto os réus detêm a outra metade. Diante da impossibilidade de divisão física do bem e da ausência de acordo entre as partes para a venda amigável ou adjudicação por um dos condôminos, é cabível a extinção do condomínio com a alienação judicial do imóvel.

O TJSP tem adotado esse entendimento:

"É direito do condômino exigir a divisão da coisa comum, e, sendo esta indivisível, proceder-se à alienação judicial do bem, com a partilha do produto da venda entre os coproprietários." (TJSP – Apelação Cível 0005294-22.2014.8.26.0526, Rel. Des. Silvia Maria Facchina Esposito Martinez, 10ª Câmara de Direito Privado, julgado em 02/02/2021)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
2ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba até 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP 03345-000, Fone:
(11) 3489-4624, São Paulo-SP - E-mail: vlprudente2cv@tjsp.jus.br

A utilização exclusiva do bem comum por um dos condôminos, sem a devida compensação aos demais, configura enriquecimento sem causa e enseja o dever de indenizar. No caso em tela, os réus usufruem do imóvel integralmente desde o falecimento do pai dos autores, ocorrido em 05/10/2014, sem qualquer contraprestação financeira. Dessa forma, é devida a indenização pela fruição exclusiva do bem, a ser calculada desde a data da citação.

Diante disso, fixo a indenização em 1/2 (metade) de um salário-mínimo por mês devidos a partir da citação, com vencimento no ultimo dia de cada mês vencido e com correção monetária e juros de mora a partir de cada vencimento.

Por fim, saliento que, não obstante o teor desta sentença, nada impede que, antes de ultimada a execução do julgado, as partes se componham para alienarem entre si suas cotas parte ou para que façam, amigável e extrajudicialmente, a venda do imóvel.

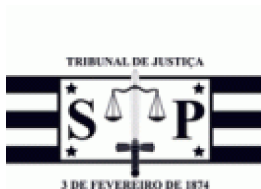
Ante o exposto JULGO PROCEDENTE a ação com fundamento no artigo 487 inciso I do Código de Processo Civil para: (i) Decretar a extinção do condomínio sobre o imóvel descrito na matrícula nº 14.230 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e determinar sua alienação judicial, com posterior divisão do valor entre as partes, na proporção de 50% para cada parte; (ii) Condenar os réus no pagamento de alugueis pela fruição exclusiva do imóvel, fixando a indenização mensal em 50% (cinquenta por cento) de um salário-mínimo, devidos a partir da citação, com correção monetária e juros de mora a partir de cada vencimento.

Sucumbentes, arcarão os réus com as custas e honorários advocatícios que fixo em em 10% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC.

P. R. I. C.

Otávio Augusto de Oliveira Franco

Juiz de Direito



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE

2ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba até 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Diva - CEP 03345-000, Fone: (11) 3489-4624, São Paulo-SP - E-mail:

vlprudente2cv@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital n°: **1012958-37.2024.8.26.0009**
 Classe – Assunto: **Alienação Judicial de Bens - Tutela de Urgência**
 Requerente: **Giselle dos Santos Castanho e outro**
 Requerido: **José Carlos Castanho e outro**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - TRÂNSITO EM JULGADO

Certifico e dou fé que a r. sentença de fls. 83/85 transitou em julgado em 26/03/2025. Nada Mais. São Paulo, 14 de abril de 2025. Eu, ____, Tiago Moratelli, Escrevente Técnico Judiciário.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE
2ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Regente Feijó - CEP 03345-000, Fone: (11) 3489-4624, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a4cvvlprudente2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº:	0002776-72.2025.8.26.0009
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - Tutela de Urgência
Exequente:	Giselle dos Santos Castanho e outro
Executado:	José Carlos Castanho e outro

Vistos.

Com fundamento no artigo 523 do CPC, intime-se a parte executada, por carta, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, pague o valor indicado no demonstrativo discriminado e atualizado do crédito, acrescido de custas, se houver.

Não ocorrendo pagamento voluntário no prazo, o débito será acrescido de multa de 10% e de honorários de advogado de 10%.

Intime-se.

São Paulo, data da assinatura eletrônica.

Claudia Akemi Okoda Oshiro Kato

Juíza de Direito

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0313/2025, encaminhada para publicação.

Advogado
Katia Perozzo Assunção (OAB 185497/SP)

Forma
D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Com fundamento no artigo 523 do CPC, intime-se a parte executada, por carta, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, pague o valor indicado no demonstrativo discriminado e atualizado do crédito, acrescido de custas, se houver. Não ocorrendo pagamento voluntário no prazo, o débito será acrescido de multa de 10% e de honorários de advogado de 10%. Intime-se."

São Paulo, 25 de abril de 2025.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0313/2025, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 28/04/2025. Considera-se a data de publicação em 29/04/2025, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Katia Perozzo Assunção (OAB 185497/SP)

Teor do ato: "Vistos. Com fundamento no artigo 523 do CPC, intime-se a parte executada, por carta, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, pague o valor indicado no demonstrativo discriminado e atualizado do crédito, acrescido de custas, se houver. Não ocorrendo pagamento voluntário no prazo, o débito será acrescido de multa de 10% e de honorários de advogado de 10%. Intime-se."

SÃO PAULO, 28 de abril de 2025.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE
2ª VARA CÍVEL
Avenida Sapopemba nº 3740 - São Paulo-SP - CEP 03345-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CARTA DE INTIMAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **0002776-72.2025.8.26.0009**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Tutela de Urgência**
Exequente: **Giselle dos Santos Castanho e outro**
Executado: **José Carlos Castanho e outro**

Destinatário(a):
José Carlos Castanho
Antonio Rodrigues dos Ouros, 74, Jardim Teresa
São Paulo-SP
CEP 03261-000

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, 12 de maio de 2025. KATIA GOMES FIALHO, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE
2ª VARA CÍVEL
Avenida Sapopemba nº 3740 - São Paulo-SP - CEP 03345-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CARTA DE INTIMAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **0002776-72.2025.8.26.0009**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Tutela de Urgência**
Exequente: **Giselle dos Santos Castanho e outro**
Executado: **José Carlos Castanho e outro**

Destinatário(a):
Jucelia dos Santos Castanho
Antonio Rodrigues dos Ouros, 74, Jardim Teresa
São Paulo-SP
CEP 03261-000

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, 12 de maio de 2025. KATIA GOMES FIALHO, Escrevente Técnico Judiciário.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA COMde SÃO PAULO
Foro Regional IX - Vila Prudente
2ª Vara Cível
Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Regente Feijó -
CEP 03345-000, Fone: (11) 3489-4624, São Paulo-SP - E-mail:
upj1a4cvvlprudente@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0002776-72.2025.8.26.0009**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Tutela de Urgência**
 Exequente: **Giselle dos Santos Castanho e outro**
 Executado: **José Carlos Castanho e outro**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO

Certifica-se que, nesta data, foi recebida a carta pelos Correios,
 sendo gerado o código de rastreamento de número
BV767519128BR. Nada Mais. São Paulo, 31 de maio de 2025.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA COMde SÃO PAULO
Foro Regional IX - Vila Prudente
2ª Vara Cível
Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Regente Feijó -
CEP 03345-000, Fone: (11) 3489-4624, São Paulo-SP - E-mail:
upj1a4cvvlprudente@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0002776-72.2025.8.26.0009**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Tutela de Urgência**
 Exequente: **Giselle dos Santos Castanho e outro**
 Executado: **José Carlos Castanho e outro**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO

Certifica-se que, nesta data, foi recebida a carta pelos Correios,
 sendo gerado o código de rastreamento de número
BV767519131BR. Nada Mais. São Paulo, 31 de maio de 2025.



AVISO DE
RECEBIMENTO

Digital

15/05/2025
LOTE 210526

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

DESTINATÁRIO

Jose Carlos Castanho

Antonio Rodrigues dos Ouros, 74, -, Jardim Teresa

Sao Paulo, SP

03261-000

AR767519128JF



ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

TENTATIVAS DE ENTREGA

1ª ____/____/____ : ____ h

2ª ____/____/____ : ____ h

3ª ____/____/____ : ____ h

9912260497 -SE/SP

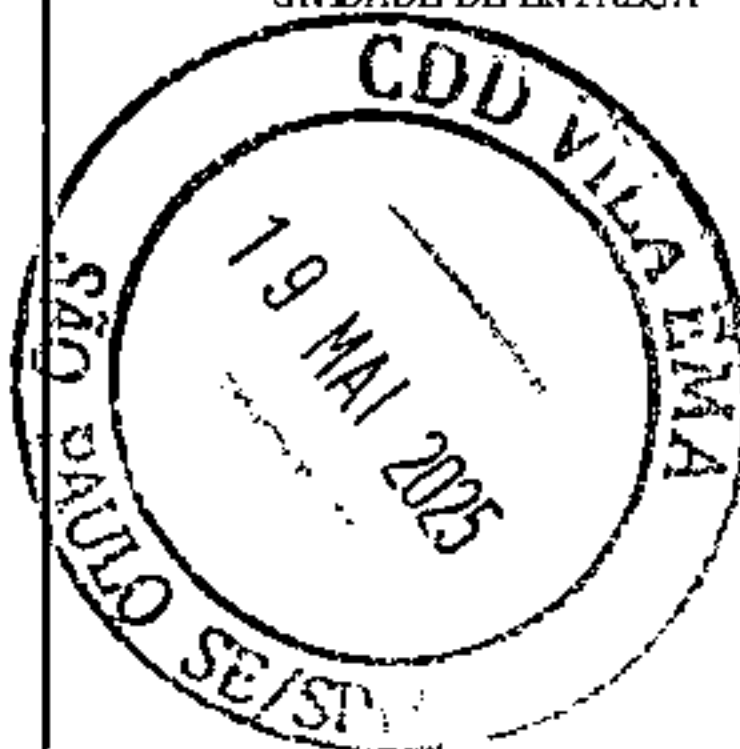
TJ/SP

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

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

- | | |
|--|--|
| ☐ 1 Mudou-se | ☐ 5 Recusado |
| ☐ 2 Endereço insuficiente | ☐ 6 Não procurado |
| ☐ 3 Não existe o número | ☐ 7 Ausente |
| ☐ 4 Desconhecido | ☐ 8 Falecido |
| ☐ 9 Outros _____ | |

CARMBO
UNIDADE DE ENTREGA



BV

RUBRICA E MATRÍCULA DO ENTREGADOR

[Handwritten signature]
189124 BV

DATA DE ENTREGA

Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO

D 00000026



AVISO DE
RECEBIMENTO

Digital

15/05/2025
LOTE 210526

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

DESTINATÁRIO

Jucelia dos Santos Castanho

Antonio Rodrigues dos Ouros, 74, -, Jardim Teresa

Sao Paulo, SP

03261-000

AR767519131JF



ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

TENTATIVAS DE ENTREGA

9912260497 -SE/SP

TJ/SP

1ª ____/____/____ : ____ h

2ª ____/____/____ : ____ h

3ª ____/____/____ : ____ h

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

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

☐ 1 Mudou-se

☐ 5 Recusado

☐ 2 Endereço insuficiente

☐ 6 Não procurado

☐ 3 Não existe o número

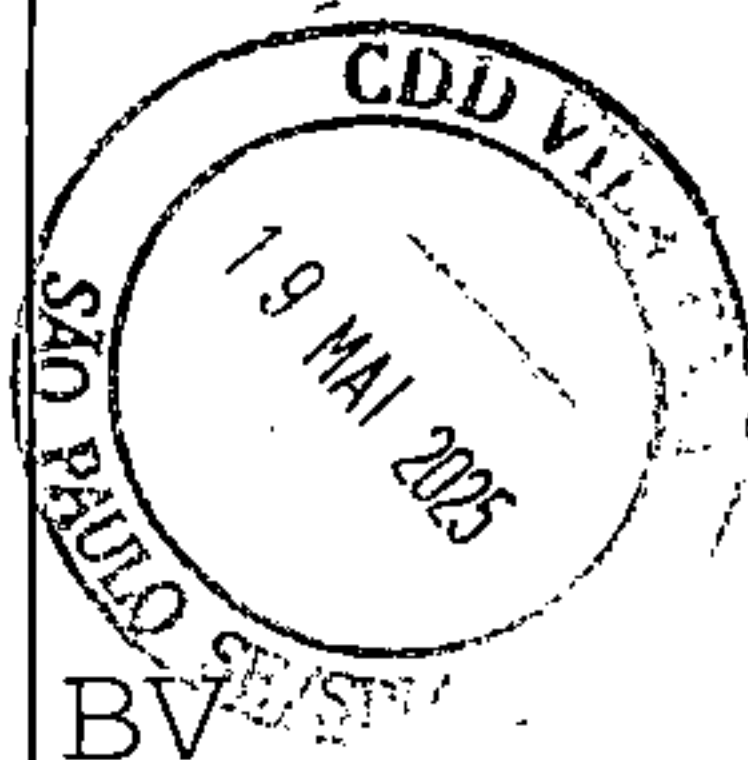
☐ 7 Ausente

☐ 4 Desconhecido

☐ 8 Falecido

☐ 9 Outros _____

CARMBO
UNIDADE DE ENTREGA



RUBRICA E MATRÍCULA DO ENTREGADOR

[Handwritten signature]

ASSINATURA DO RECEBEDOR

Jucelia dos Santos Castanho

DATA DE ENTREGA

21.05.25

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO

21.104.3464



Bortolotti & Perazzo
ADVOCACIA E CONSULTORIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE –
COMARCA DA CAPITAL**

Processo nº 0002776.72.2025.8.26.0000

(processo principal n. 1012958.37.2024.8.26.0009)

**GISELLE DOS SANTOS CASTANHO, e
OUTRO**, nos autos da **AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL COM
DISSOLUÇÃO DE CONDOMÍNIO COM PEDIDO DE TUTELA DE
URGÊNCIA** que movem em face de **JOSE CARLOS CASTANHO e
OUTRA**, por sua advogada, vem, respeitosamente, à presença de
Vossa Excelência, requerer a apresentação da planilha com os valores
atualizados, já inserida a multa e os honorários do Art. 523 do CPC no
valor de **R\$7.256,91** atualizada até julho de 2025.

Requer se digne determinar a avaliação do
imóvel para posteriormente ser levado a leilão eletrônico tendo em vista
que os executados foram intimados a fazer o pagamento do aluguel e
quedaram-se inertes e a r. sentença transitou também em relação à
dissolução de condomínio com a alienação judicial.

Nesses termos,
Pede deferimento.

São Paulo, 23 de julho de 2025.

KATIA PEROZZO ASSUNÇÃO
OAB/SP 185.497

ELAINE CRISTINA BORTOLOTTI
OAB/SP 465.821

Correção monetária

Valores atualizados até 01/07/2025 utilizando IGP-M (FGV)

aluguel janeiro			
Valor Orig.	valor em 01/01/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/01/2025 a 01/07/2025	R\$ 756,00 x 1,015760	767,91
Juros Morat.	de 01/01/2025 a 01/07/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 767,91 x 6,00%	46,07
Subtotal			813,98

aluguel fevereiro			
Valor Orig.	valor em 01/02/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/02/2025 a 01/07/2025	R\$ 756,00 x 1,013025	765,84
Juros Morat.	de 01/02/2025 a 01/07/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 765,84 x 5,00%	38,29
Subtotal			804,13

aluguel março			
Valor Orig.	valor em 01/03/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/03/2025 a 01/07/2025	R\$ 756,00 x 1,002400	757,81
Juros Morat.	de 01/03/2025 a 01/07/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 757,81 x 4,00%	30,31
Subtotal			788,12

aluguel abril			
Valor Orig.	valor em 01/04/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/04/2025 a 01/07/2025	R\$ 756,00 x 1,002400	757,81
Juros Morat.	de 01/04/2025 a 01/07/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 757,81 x 3,00%	22,73
Subtotal			780,54

aluguel maio			
Valor Orig.	valor em 01/05/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/05/2025 a 01/07/2025	R\$ 756,00 x 1,000000	756,00
Juros Morat.	de 01/05/2025 a 01/07/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 756,00 x 2,00%	15,12
Subtotal			771,12

aluguel junho			
Valor Orig.	valor em 01/06/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/06/2025 a 01/07/2025	R\$ 756,00 x 1,000000	756,00
Juros Morat.	de 01/06/2025 a 01/07/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 756,00 x 1,00%	7,56
Subtotal			763,56

aluguel julho			
Valor Orig.	valor em 01/07/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/07/2025 a 01/07/2025	R\$ 756,00 x 1,000000	756,00
Juros Morat.	de 01/07/2025 a 01/07/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 756,00 x 0,00%	0,00
Subtotal			756,00

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores sem atualização	R\$ 5.292,00		
Valores atualizados	5.317,39	0,00	5.317,39
Juros moratórios	160,09	0,00	160,09
Multa do art. 523 NCPC	-	-	586,51
Honorários ref. a multa art. 523 NCPC	-	-	645,16
Honorários de sucumbência (10,00%)	-	-	547,74
Total	5.477,48	0,00	7.256,91



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
2ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Regente Feijó - CEP 03345-000,
Fone: (11) 3489-4624, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4cvvlprudente@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo: 0002776-72.2025.8.26.0009
Ação: Cumprimento de sentença
Exequente: Giselle dos Santos Castanho e outro
Executado: José Carlos Castanho e outro

Vistos.

Se faz necessário a nomeação de perito para que avalie o imóvel e assim possibilitar a venda em hasta pública.

Contudo, considerando que os exequentes são beneficiários da gratuidade, poderão no prazo de 30 (trinta) dias apresentar três cotações imobiliárias a fim de se chegar ao valor médio do mercado para venda do bem.

Por fim saliento que não obstante o teor desta decisão, nada impede que as parte se componham para alienarem entre si suas cotas partes ou para que façam, amigável e extrajudicialmente, a venda do imóvel, considerando a possível e considerável perda de valor do bem em alienação judicial.

Intime-se.

São Paulo, data da assinatura eletrônica.
Otávio Augusto de Oliveira Franco
Juiz de Direito

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1004/2025, encaminhada para publicação.

Advogado
Katia Perozzo Assunção (OAB 185497/SP)

Forma
DJEN

Teor do ato: "Vistos. Se faz necessário a nomeação de perito para que avalie o imóvel e assim possibilitar a venda em hasta pública. Contudo, considerando que os exequentes são beneficiários da gratuidade, poderão no prazo de 30 (trinta) dias apresentar três cotações imobiliárias a fim de se chegar ao valor médio do mercado para venda do bem. Por fim saliento que não obstante o teor desta decisão, nada impede que as parte se componham para alienarem entre si suas cotas partes ou para que façam, amigável e extrajudicialmente, a venda do imóvel, considerando a possível e considerável perda de valor do bem em alienação judicial. Intime-se."

São Paulo, 23 de agosto de 2025.

**Poder Judiciário****Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo****Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 25/08/2025****Certidão de publicação 242132****Intimação****Número do processo:** 0002776-72.2025.8.26.0009**Classe:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**Órgão:** Foro Regional IX - Vila Prudente - 2ª Vara Cível**Tipo de documento:** Intimação**Disponibilizado em:** 25/08/2025**Inteiro teor:** [Clique aqui](#)**Destinatários(as):** RODOLFO DOS SANTOS CASTANHO

GISELLE DOS SANTOS CASTANHO

Advogado(a): KATIA PEROZZO ASSUNÇÃO - OAB SP - 185497**Teor da Comunicação**

Processo 0002776-72.2025.8.26.0009 (processo principal 1012958-37.2024.8.26.0009) - Cumprimento de sentença - Tutela de Urgência - Giselle dos Santos Castanho - - Rodolfo dos Santos Castanho - Vistos. Se faz necessário a nomeação de perito para que avalie o imóvel e assim possibilitar a venda em hasta pública. Contudo, considerando que os exequentes são beneficiários da gratuidade, poderão no prazo de 30 (trinta) dias apresentar três cotações imobiliárias a fim de se chegar ao valor médio do mercado para venda do bem. Por fim saliento que não obstante o teor desta decisão, nada impede que as parte se componham para alienarem entre si suas cotas partes ou para que façam, amigável e extrajudicialmente, a venda do imóvel, considerando a possível e considerável perda de valor do bem em alienação judicial. Intime-se. - ADV: KATIA PEROZZO ASSUNÇÃO (OAB 185497/SP), KATIA PEROZZO ASSUNÇÃO (OAB 185497/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/MO79lz36PMsOexDu3TgyoEbZmDByKE/certidao>
Código da certidão: MO79lz36PMsOexDu3TgyoEbZmDByKE



Bortolotti & Perazzo
ADVOCACIA E CONSULTORIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE –
COMARCA DA CAPITAL**

Processo n. 0002776.72.2025.8.26.0009

GISELLE DOS SANTOS CASTANHO, e
OUTRO, nos autos da **AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL COM
DISSOLUÇÃO DE CONDOMÍNIO COM PEDIDO DE TUTELA DE
URGÊNCIA** que movem em face de **JOSE CARLOS CASTANHO e
OUTRA**, por sua advogada, vem, respeitosamente, à presença de
Vossa Excelência, requerer a apresentação das três avaliações
efetuadas no imóvel, nos termos da decisão proferida nos autos,
obtendo os valores:

Dessa forma, requer se digne determinar que o
imóvel seja levado ao leilão judicial para fins de dissolução do
condomínio e extinção do processo.

Requer ainda a juntada da planilha com os
valores atualizados do saldo devedor atualizado até setembro de 2025,
no valor de R\$9.427,28.

Nesses termos,
Pede deferimento.

São Paulo, 04 de outubro de 2025.

KATIA PEROZZO ASSUNÇÃO
OAB/SP 185.497

ELAINE CRISTINA BORTOLOTTI
OAB/SP 465.821

Correção monetária

Valores atualizados até 01/09/2025 utilizando IGP-M (FGV)

aluguel janeiro			
Valor Orig.	valor em 01/01/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/01/2025 a 01/09/2025	R\$ 756,00 x 1,019417	770,67
Juros Morat.	de 01/01/2025 a 01/09/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 770,67 x 8,00%	61,65
Subtotal			832,33

aluguel fevereiro			
Valor Orig.	valor em 01/02/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/02/2025 a 01/09/2025	R\$ 756,00 x 1,016672	768,60
Juros Morat.	de 01/02/2025 a 01/09/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 768,60 x 7,00%	53,80
Subtotal			822,40

aluguel março			
Valor Orig.	valor em 01/03/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/03/2025 a 01/09/2025	R\$ 756,00 x 1,006008	760,54
Juros Morat.	de 01/03/2025 a 01/09/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 760,54 x 6,00%	45,63
Subtotal			806,17

aluguel abril			
Valor Orig.	valor em 01/04/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/04/2025 a 01/09/2025	R\$ 756,00 x 1,006008	760,54
Juros Morat.	de 01/04/2025 a 01/09/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 760,54 x 5,00%	38,02
Subtotal			798,56

aluguel maio			
Valor Orig.	valor em 01/05/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/05/2025 a 01/09/2025	R\$ 756,00 x 1,003599	758,72
Juros Morat.	de 01/05/2025 a 01/09/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 758,72 x 4,00%	30,34
Subtotal			789,07

aluguel junho			
Valor Orig.	valor em 01/06/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/06/2025 a 01/09/2025	R\$ 756,00 x 1,003599	758,72
Juros Morat.	de 01/06/2025 a 01/09/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 758,72 x 3,00%	22,76
Subtotal			781,48

aluguel julho			
Valor Orig.	valor em 01/07/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/07/2025 a 01/09/2025	R\$ 756,00 x 1,003599	758,72
Juros Morat.	de 01/07/2025 a 01/09/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 758,72 x 2,00%	15,17
Subtotal			773,89

aluguel agosto			
Valor Orig.	valor em 01/08/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/08/2025 a 01/09/2025	R\$ 756,00 x 1,003599	758,72
Juros Morat.	de 01/08/2025 a 01/09/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 758,72 x 1,00%	7,58
Subtotal			766,30

aluguel setembro			
Valor Orig.	valor em 01/09/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/09/2025 a 01/09/2025	R\$ 756,00 x 1,000000	756,00
Juros Morat.	de 01/09/2025 a 01/09/2025: 1,00% simples (mensal)	R\$ 756,00 x 0,00%	0,00
Subtotal			756,00

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores sem atualização	R\$ 6.804,00		
Valores atualizados	6.851,25	0,00	6.851,25
Juros moratórios	274,98	0,00	274,98
Multa do art. 523 NCPC	-	-	756,38
Honorários ref. a multa art. 523 NCPC	-	-	832,02
Honorários de sucumbência (10,00%)	-	-	712,62
Total	7.126,24	0,00	9.427,28

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL NO BAIRRO JARDIM TERESA/SP

SOLICITANTE: DRA. KATIA PEROZZO ASSUNCAO



Matrícula nº 14.230 – 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – SP

Trata-se do imóvel constituído pela metade do lote nº 21 da quadra 04, Jardim Tereza, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, situado à Rua Antônio dos Ouros, nº 74, São Paulo/SP.

O terreno possui 5,50 metros de frente (testada) por 25,00 metros da frente aos fundos, totalizando 125,00 m². Neste lote foi edificada uma casa habitável.

Considerando o estado atual de conservação do imóvel e os valores praticados na região, conclui-se que o valor de venda é de:

R\$ 493.750,00*(Quatrocentos e noventa e três mil e setecentos e cinquenta reais)*

Tomando-se como base o valor de **R\$ 3.950,00** por m²

(Três mil, novecentos e cinquenta reais por metro quadrado).

São Paulo, 09 de setembro de 2025.

Thiago da Silva Mucciolo

Corretor de Imóveis – CRECI nº 231648

Thiago da Silva Mucciolo
RG: 44.671.536-0
CPF: 366.468.878-37

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mucciolo', is written over a light blue grid background.



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

THIAGO DA SILVA MUCCIOLO
CRECI/SP Nº 231648-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **3F3B48E7CF**

Data/hora de emissão: **10 de setembro de 2025 às 10h57m18s**

Válida até: **10h57m18s de 10 de outubro de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link atendimento.crecisp.gov.br - Acesse o site www.crecisp.gov.br e obtenha mais informações.

PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA



Imóvel:

**R. Antônio Rodrigues dos Ouros, 74 - Jardim Teresa
São Paulo - SP, 03261-000**

Interessado:

Rodolfo dos Santos Castanho

THAIS FERREIRA DA SILVA GRANA

Corretora de Imóveis e Avaliadora
CRECI nº 214445 - 2ª Região (São Paulo)
CNAI nº 33707

Independência, São Bernardo do Campo, São Paulo
Fone: (11)95803-5873 - E-mail: thaisferreira@creci.org.br

São Bernardo do Campo/SP, 11 de setembro de 2025

THAIS FERREIRA DA SILVA GRANA, Corretora de Imóveis com registro no CRECI da 2ª Região (São Paulo) sob o nº 214445, e CNAI 33707, domiciliado à Independência, São Bernardo do Campo, SP, atendendo vossa solicitação, vem apresentar-lhe o presente Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária.

FINALIDADE

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

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

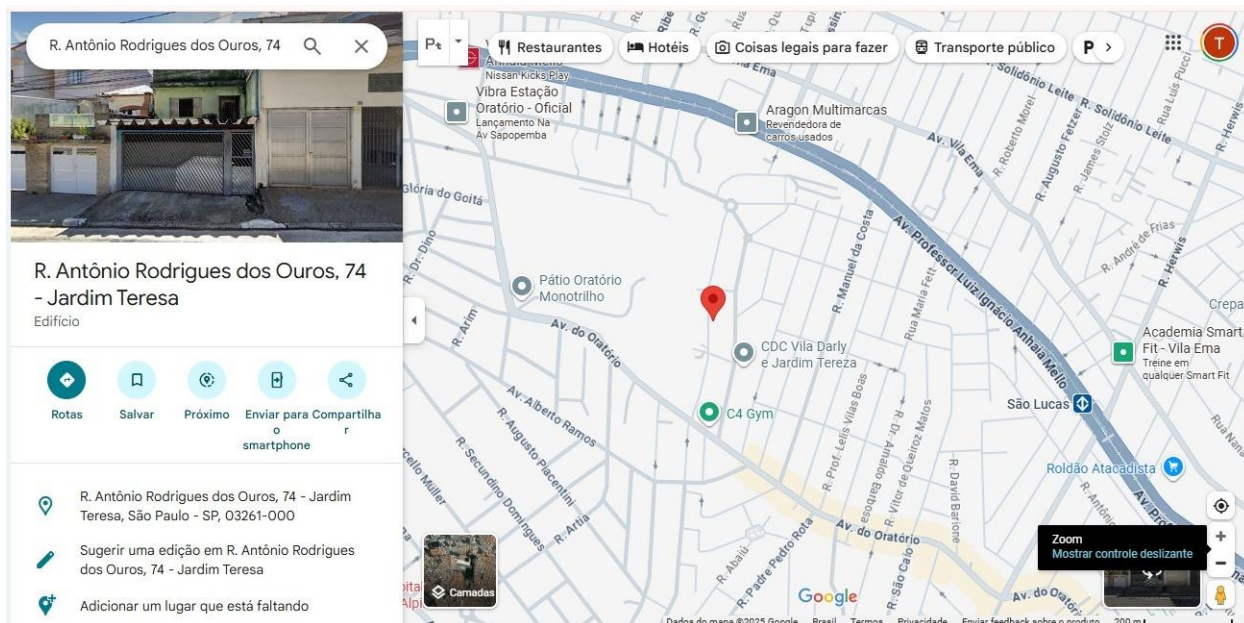
O imóvel está localizado à R. Antônio Rodrigues dos Ouros, 74 - Jardim Teresa São Paulo - SP, 03261-000, encontra-se sob a Matrícula 14230.

Trata-se de um sobrado residencial em localização mista, com área total de 125 m² construído, nascente, situado em edificação de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular. Imóvel atualmente ocupado por familiar. E não liberado a entrada de vistoria in loco.

CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliando localiza-se em bairro dotado de boa infraestrutura básica (água, rede de esgoto, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, transporte coletivo), escolas de ensino fundamental e médio, supermercado, centro comercial, agência de correios, banco, posto de combustíveis e praça de esportes.

Fácil acesso à Av. Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello.



ANÁLISE MERCADOLÓGICA

A expansão que vem passando o bairro onde está localizado o imóvel avaliando, com a visível melhoria da infraestrutura urbana, fruto de investimentos públicos e privados, tem incrementado a procura de imóveis na região, o que facilita a comercialização.

CONCLUSÃO

Com base em nossa experiência profissional, e considerando as tendências do Mercado Imobiliário, expressamos firme convicção de que o Valor de Mercado do imóvel objeto deste parecer é de R\$500.000 (quinhentos mil reais), admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

São Bernardo do Campo/SP, 11 de setembro de 2025.

THAIS FERREIRA DA SILVA GRANA
Corretor de Imóveis e Avaliadora
CRECI nº 214445 - 2ª Região (São Paulo)
CNAI nº 33707

Ficha Descritiva do Imóvel Avaliando

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

- Matrícula: 14230 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

1.2 - Solicitante:

- Nome: Rodolfo dos Santos Castanho
- RG: 19.663.753-x
- CPF: 414.384.998-41
- Endereço: Tv. Das Palmeiras, 12
- Bairro: Campestre
- Município: Santo André
- UF: São Paulo

1.3 - Situação e localização:

- Tipo: Imóvel residencial
- Agrupamento: 2 imóveis
- Endereço: R: Antônio Rodrigues dos Ouros, 74
- Bairro: Jardim Teresa
- Município: Parque São Lucas
- UF: São Paulo

1.4 - Áreas:

- Área Real Total: 125 m²

2 - Infraestrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel: **rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação.**

3 - Características do terreno:

- Orientação: **nascente**
- Situação: **meio de quadra**
- Solo: **arenoso**
- Vegetação: **nenhuma**
- Proteção: **muro**

4 - Características da edificação: **imóvel misto nascente, situado em edificação de padrão construtivo médio, em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.**

5 - Fotografia do imóvel avaliando:

Anexos

Vista Frontal:



Fotos dos documentos

SEXTO
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Of. Bel. Elvio Pedro Folloni
Av. Lins de Vasconcelos, 2376
Vila Mariana - CEP: 04112-001 - São Paulo
Fone: (11) 5081-7473 - www.6risp.com.br

A matrícula retro foi ora reprografada de conformidade com o parágrafo 1º, do artigo nº 19, da Lei nº 6.015/73. **CERTIFICA FINALMENTE**, não consta que **ANTONIO CASTANHO FILHO e MARIA ANTONIA ZANELATO CASTANHO**, tenham a qualquer título alienado o imóvel objeto da **matrícula nº 14.230**, retro reprografada bem como não consta que tenham constituído ônus ou direitos, inclusive aqueles decorrentes de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, que gravem o aludido imóvel. O 26º Subdistrito - Vila Prudente, que foi criado por Decreto de 17 de setembro de 1.934, pertenceu a este Registro, em seu primeiro período até 14 de maio de 1.939; a partir de 15 de maio de 1.939, até 20 de novembro de 1.942 passou à competência do 9º Registro de Imóveis; a contar de 21 de novembro de 1.942 a 31 de dezembro de 1.971, pertenceu ao 11º Registro de Imóveis, retornando a esta Serventia no dia 01 de janeiro de 1.972, até a presente data. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, vinte de abril de dois mil e quinze. Certidão buscada e verificada pela auxiliar Daiana Rodrigues dos Santos. Eu, [Assinatura] (Luciene Kina), auxiliar, a lavrei. Eu, Bárbara Ribas da Silva, escrevente autorizada, a conferi e assino.

[Assinatura]

Emolumentos:	R\$25,37
Estado:	R\$7,21
Previdência:	R\$5,34
Sinoreg:	R\$1,34
Tribunal de Justiça:	R\$1,34
ISS:	R\$0,50
Total:	R\$41,10

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE "TRINTA" (30) DIAS CONTADOS DESTA DATA (NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA), CAPÍTULO XIV ITEM 12, LETRA "D" E DETERMINAÇÃO DO MM. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS (PROCESSO 000.02.04824-6).

Custas recolhidas por verba.

3/3

14293-5-240001-280008-1234

14293-5-AA 268530

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

DANILO DANTAS LEITE
CRECI/SP Nº 138078-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **3755F42932**

Data/hora de emissão: **8 de setembro de 2025 às 15h25m20s**

Válida até: **15h25m20s de 8 de outubro de 2025**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

À PEDIDO DA DRA. KATIA PEROZZO ASSUNÇÃO

Eu Danilo Dantas leite corretor imobiliário, inscrito no creci-sp nº 138078. Realizei avaliação em uma casa, Rua Antonio Rodrigues dos ouros nº74, CEP 03261-000 Jardim Teresa - SP no 26º Subdistrito – Vila Prudente. Matrícula nº 14.230 registrada no 6º cartório de registro de imóveis De 5,50 metros de frente, por 25,00 metros da frente aos fundos área total do terreno 125,00 M² no terreno existe uma casa que não foi possível avaliar as condições internas.



Para chegarmos ao valor de mercado do imóvel em questão, utilizamos como parâmetro anúncios de imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação e com localização próxima ao imóvel avaliando, Não é possível determinar, com base nas informações fornecidas "matrícula do imóvel", as características do bem, suas acessões ou benfeitorias realizadas no local. Apenas foi possível apurar o valor médio dos imóveis na região, considerando o valor do metro quadrado como referência. Portanto, o cálculo se baseia exclusivamente no valor médio por metro quadrado para lotes na região, refletindo as condições, M² e tendências atuais do mercado imobiliário.

Conclui-se que com relação ao presente imóvel, que o valor de mercado no mês de setembro de 2025, considerando sua localização, e ainda as atuais condições do Imóvel.

Valor referencia para venda R\$ 475.000,00

(Quatrocentos e setenta e cinco mil reais)

Valor de **R\$ 3.800,00** por m²

SÃO PAULO, 08 DE SETEMBRO DE 2025

**DANILO DANTAS LEITE
CORRETOR IMOBILIARIO
CRECISP- 138078**



CamScanner



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA SAPOPEMBA Nº 3740, SALA 202 - 2º ANDAR,
VILA REGENTE FEIJÓ - CEP 03345-000, FONE: (11)
3489-4624, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:
UPJ1A4CVVLPRUDENTE@TJSP.JUS.BR

DECISÃO

Processo	0002776-72.2025.8.26.0009
Ação:	Cumprimento de sentença
Exequente:	Giselle dos Santos Castanho e outro
Executado:	José Carlos Castanho e outro

Vistos.

Expeça-se carta de intimação dos executados para que apresentem eventual impugnação ao do imóvel, apresentado por meio de cotações de corretores credenciados, sob pena de concordância tácita, no endereço de fls. 30/1.

Intime-se.

São Paulo, data da assinatura eletrônica.

Otávio Augusto de Oliveira Franco

Juiz de Direito

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 1628/2025, encaminhada para publicação.

Advogado
Katia Perozzo Assunção (OAB 185497/SP)

Forma
DJEN

Teor do ato: "Vistos. Expeça-se carta de intimação dos executados para que apresentem eventual impugnação ao do imóvel, apresentado por meio de cotações de corretores credenciados, sob pena de concordância tácita, no endereço de fls. 30/1. Intime-se."

São Paulo, 6 de novembro de 2025.

**Poder Judiciário****Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo****Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 07/11/2025****Certidão de publicação 159390****Intimação****Número do processo:** 0002776-72.2025.8.26.0009**Classe:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**Órgão:** Foro Regional IX - Vila Prudente - 2ª Vara Cível**Tipo de documento:** Intimação**Disponibilizado em:** 07/11/2025**Inteiro teor:** [Clique aqui](#)**Destinatários(as):** RODOLFO DOS SANTOS CASTANHO

GISELLE DOS SANTOS CASTANHO

Advogado(a): KATIA PEROZZO ASSUNÇÃO - OAB SP - 185497**Teor da Comunicação**

Processo 0002776-72.2025.8.26.0009 (processo principal 1012958-37.2024.8.26.0009) - Cumprimento de sentença - Tutela de Urgência - Giselle dos Santos Castanho - - Rodolfo dos Santos Castanho - Vistos. Expeça-se carta de intimação dos executados para que apresentem eventual impugnação ao do imóvel, apresentado por meio de cotações de corretores credenciados, sob pena de concordância tácita, no endereço de fls. 30/1. Intime-se. - ADV: KATIA PEROZZO ASSUNÇÃO (OAB 185497/SP), KATIA PEROZZO ASSUNÇÃO (OAB 185497/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/eNaPz7wR5zsEpL2H8T9ewXJ6BMJpDr/certidao>
Código da certidão: eNaPz7wR5zsEpL2H8T9ewXJ6BMJpDr



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE
2ª VARA CÍVEL
 Avenida Sapopemba nº 3740 - São Paulo-SP - CEP 03345-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CARTA DE INTIMAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **0002776-72.2025.8.26.0009**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Tutela de Urgência**
 Exequente: **Giselle dos Santos Castanho e outro**
 Executado: **José Carlos Castanho e outro**

Destinatário(a):
 José Carlos Castanho
 Antonio Rodrigues dos Ouros, 74, Jardim Teresa
 São Paulo-SP
 CEP 03261-000

Pela presente carta fica Vossa Senhoria **INTIMADO(A)** do teor da decisão/ato ordinatório, disponibilizado na internet: "Vistos. Expeça-se carta de intimação dos executados para que apresentem eventual impugnação à avaliação do imóvel, apresentado por meio de cotações de corretores credenciados, sob pena de concordância tácita, no endereço de fls. 30/1. Intime-se. "

Esclareço a Vossa Senhoria que a presente carta é expedida conforme o disposto no artigo 274, do Código de Processo Civil, valendo o recibo que a acompanha 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, 04 de dezembro de 2025. KATIA GOMES FIALHO, Escrevente Técnico Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL IX - VILA PRUDENTE
2ª VARA CÍVEL
 Avenida Sapopemba nº 3740 - São Paulo-SP - CEP 03345-000
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CARTA DE INTIMAÇÃO – PROCESSO DIGITAL

Processo Digital nº: **0002776-72.2025.8.26.0009**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Tutela de Urgência**
 Exequente: **Giselle dos Santos Castanho e outro**
 Executado: **José Carlos Castanho e outro**

Destinatário(a):
 Jucelia dos Santos Castanho
 Antonio Rodrigues dos Ouros, 74, Jardim Teresa
 São Paulo-SP
 CEP 03261-000

Pela presente carta fica Vossa Senhoria **INTIMADO(A)** do teor da decisão/ato ordinatório, disponibilizado na internet: "Vistos. Expeça-se carta de intimação dos executados para que apresentem eventual impugnação à avaliação do imóvel, apresentado por meio de cotações de corretores credenciados, sob pena de concordância tácita, no endereço de fls. 30/1. Intime-se. "

Esclareço a Vossa Senhoria que a presente carta é expedida conforme o disposto no artigo 274, do Código de Processo Civil, valendo o recibo que a acompanha 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, 04 de dezembro de 2025. KATIA GOMES FIALHO, Escrevente Técnico Judiciário.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA COMde SÃO PAULO
Foro Regional IX - Vila Prudente
2ª Vara Cível
Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Regente Feijó -
CEP 03345-000, Fone: (11) 3489-4624, São Paulo-SP - E-mail:
upj1a4cvvlprudente@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0002776-72.2025.8.26.0009**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Tutela de Urgência**
 Exequente: **Giselle dos Santos Castanho e outro**
 Executado: **José Carlos Castanho e outro**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO

Certifica-se que, nesta data, foi recebida a carta pelos Correios,
 sendo gerado o código de rastreamento de número
BV815775698BR. Nada Mais. São Paulo, 05 de dezembro de 2025.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA COMde SÃO PAULO
Foro Regional IX - Vila Prudente
2ª Vara Cível
Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Regente Feijó -
CEP 03345-000, Fone: (11) 3489-4624, São Paulo-SP - E-mail:
upj1a4cvvlprudente@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
CERTIDÃO

Processo Digital nº: **0002776-72.2025.8.26.0009**
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Tutela de Urgência**
 Exequente: **Giselle dos Santos Castanho e outro**
 Executado: **José Carlos Castanho e outro**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO

Certifica-se que, nesta data, foi recebida a carta pelos Correios,
 sendo gerado o código de rastreamento de número
BV815775707BR. Nada Mais. São Paulo, 05 de dezembro de 2025.



AVISO DE
RECEBIMENTO

Digital

09/12/2025
LOTE 223783

Uma cópia dos dados colados no ato da entrega
do objeto, que poderão ser utilizados para fins de
comprovação da prestação do serviço

DESTINATÁRIO

Jucelia dos Santos Castanho

Antonio Rodrigues dos Duros, 74, - Jardim Teresa

Sao Paulo, SP

03267-000

AR815775707JF



ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINADO RECEBEDOR

NOME DE QUEM RECEBEU

JOSE CARLOS CASTANHO

DATA DE ENTREGA

10/12/25

Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO

12561260

TENTATIVAS DE ENTREGA

1. 10/12/25 15:00 h

2. / / h

3. / / h

ATENÇÃO:

Posta restante de
20 (vinte) dias
corridos.

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

5. Recusado

6. Não procurado

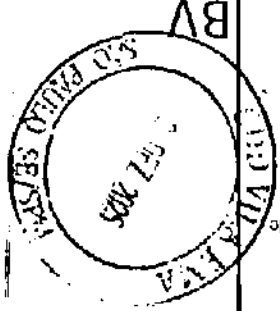
7. Ausente

8. Falecido

4. Desconhecido

3. Não existe o número

9. Outros



CARIMBO
UNIDADE DE ENTREGA

9912260497 - SE/SP

TJ/SP

RUBRICA E MATRÍCULA DO ENTREGADOR

12561260

**Digital**09/12/2025
LOTE 223/83

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

fls. 62

DESTINATÁRIO

Jose Carlos Castanho

Antonio Rodrigues dos Ouros, 74, -, Jardim Teresa

Sao Paulo, SP

03261-000

AR815775698JF

**ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO DO AR**

Centralizador Regional

PARA USO EXCLUSIVO DO REMETENTE (OPCIONAL)

ASSINATURA DO RECEBEDOR

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

TENTATIVAS DE ENTREGA

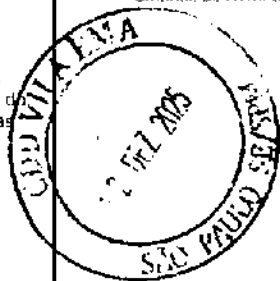
1ª 10/12/25 15:00h

2ª ___/___/___ :___ h

3ª ___/___/___ :___ h

MOTIVOS DE DEVOLUÇÃO

- | | |
|-------------------------|-----------------|
| 1 Mudou-se | 5 Recusado |
| 2 Endereço insuficiente | 6 Não procurado |
| 3 Não existe o número | 7 Ausente |
| 4 Desconhecido | 8 Falecido |
| 9 Outros | --- |

9912260497 -SE/SP
TJ/SP**ATENÇÃO:**
Posta restante de
20 (vinte) dias
corridos.CARIMBO
UNIDADE DE ENTREGA

BV

RUBRICA E MATRÍCULA DO ENTREGADOR

DATA DE ENTREGA

Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO

12/12/25
12561260

JOSE CARLOS CASTANHO



Bortolotti & Perazzo
ADVOCACIA E CONSULTORIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE –
COMARCA DA CAPITAL**

Processo nº 0002776.72.2025.8.26.0000

(processo principal n. 1012958.37.2024.8.26.0009)

GISELLE DOS SANTOS CASTANHO, e
OUTRO, nos autos da **AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL COM
DISSOLUÇÃO DE CONDOMÍNIO COM PEDIDO DE TUTELA DE
URGÊNCIA** que movem em face de **JOSE CARLOS CASTANHO e
OUTRA**, por sua advogada, vem, respeitosamente, à presença de
Vossa Excelência, requerer o andamento do feito, tendo em vista que
não houve impugnação ao valor de avaliação do imóvel.

Aproveita a oportunidade para carrear a
planilha do valor atual devido no importe de R\$15.203,99 e requer se
digne deferir a realização do leilão eletrônico para alienação do imóvel
para dissolução do condomínio.

Nesses termos,
Pede deferimento.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2026.

KATIA PEROZZO ASSUNÇÃO
OAB/SP 185.497

ELAINE CRISTINA BORTOLOTTI
OAB/SP 465.821

Correção monetária

Valores atualizados até 01/02/2026 utilizando IGP-M (FGV)

aluguel janeiro			
Valor Orig.	valor em 01/01/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/01/2025 a 01/02/2026	R\$ 756,00 x 1,030671	779,18
Juros Morat.	de 01/01/2025 a 01/02/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 779,18 x 13,00%	101,29
Subtotal			880,48

aluguel fevereiro			
Valor Orig.	valor em 01/02/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/02/2025 a 01/02/2026	R\$ 756,00 x 1,027896	777,08
Juros Morat.	de 01/02/2025 a 01/02/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 777,08 x 12,00%	93,25
Subtotal			870,34

aluguel março			
Valor Orig.	valor em 01/03/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/03/2025 a 01/02/2026	R\$ 756,00 x 1,017114	768,93
Juros Morat.	de 01/03/2025 a 01/02/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 768,93 x 11,00%	84,58
Subtotal			853,52

aluguel abril			
Valor Orig.	valor em 01/04/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/04/2025 a 01/02/2026	R\$ 756,00 x 1,017114	768,93
Juros Morat.	de 01/04/2025 a 01/02/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 768,93 x 10,00%	76,89
Subtotal			845,83

aluguel maio			
Valor Orig.	valor em 01/05/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/05/2025 a 01/02/2026	R\$ 756,00 x 1,014679	767,09
Juros Morat.	de 01/05/2025 a 01/02/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 767,09 x 9,00%	69,03
Subtotal			836,13

aluguel junho			
Valor Orig.	valor em 01/06/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/06/2025 a 01/02/2026	R\$ 756,00 x 1,014679	767,09
Juros Morat.	de 01/06/2025 a 01/02/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 767,09 x 8,00%	61,36
Subtotal			828,46

aluguel julho			
Valor Orig.	valor em 01/07/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/07/2025 a 01/02/2026	R\$ 756,00 x 1,014679	767,09

Juros Morat.	de 01/07/2025 a 01/02/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 767,09 x 7,00%	53,69
Subtotal			820,79

aluguel agosto			
Valor Orig.	valor em 01/08/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/08/2025 a 01/02/2026	R\$ 756,00 x 1,014679	767,09
Juros Morat.	de 01/08/2025 a 01/02/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 767,09 x 6,00%	46,02
Subtotal			813,12

aluguel setembro			
Valor Orig.	valor em 01/09/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/09/2025 a 01/02/2026	R\$ 756,00 x 1,011039	764,34
Juros Morat.	de 01/09/2025 a 01/02/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 764,34 x 5,00%	38,21
Subtotal			802,56

aluguel outubro			
Valor Orig.	valor em 01/10/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/10/2025 a 01/02/2026	R\$ 756,00 x 1,006811	761,14
Juros Morat.	de 01/10/2025 a 01/02/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 761,14 x 4,00%	30,44
Subtotal			791,59

aluguel novembro			
Valor Orig.	valor em 01/11/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/11/2025 a 01/02/2026	R\$ 756,00 x 1,006811	761,14
Juros Morat.	de 01/11/2025 a 01/02/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 761,14 x 3,00%	22,83
Subtotal			783,98

aluguel dezembro			
Valor Orig.	valor em 01/12/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/12/2025 a 01/02/2026	R\$ 756,00 x 1,004100	759,09
Juros Morat.	de 01/12/2025 a 01/02/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 759,09 x 2,00%	15,18
Subtotal			774,28

aluguel janeiro 2026			
Valor Orig.	valor em 01/01/2026		810,50
Corr. Mon.	de 01/01/2026 a 01/02/2026	R\$ 810,50 x 1,004100	813,82
Juros Morat.	de 01/01/2026 a 01/02/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 813,82 x 1,00%	8,13
Subtotal			821,96

aluguel fevereiro 2026			
Valor Orig.	valor em 01/02/2026		810,50
Corr. Mon.	de 01/02/2026 a 01/02/2026	R\$ 810,50 x 1,000000	810,50

Juros Morat.	de 01/02/2026 a 01/02/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 810,50 x 0,00%	0,00
Subtotal			810,50

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores sem atualização	R\$ 10.693,00		
Valores atualizados	10.832,61	0,00	10.832,61
Juros moratórios	700,96	0,00	700,96
Multa do art. 523 NCPC	-	-	1.198,59
Honorários ref. a multa art. 523 NCPC	-	-	1.318,45
Honorários de sucumbência (10,00%)	-	-	1.153,35
Total	11.533,58	0,00	15.203,99



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
2ª VARA CÍVEL

Avenida Sapopemba nº 3740, Sala 202 - 2º andar, Vila Regente Feijó - CEP 03345-000,
Fone: (11) 3489-4624, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4cvvlprudente@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo 0002776-72.2025.8.26.0009
Ação: Cumprimento de sentença
Exequente: Giselle dos Santos Castanho e outro
Executado: José Carlos Castanho e outro

Vistos.

1. Diante do silêncio dos executados, acolho o preço médio como avaliação do imóvel no valor de R\$493.750,00, conforme cotação de fls. 41/2.

2. Para a realização do Leilão Eletrônico Judicial, cumpra o exequente em 10 (dez) dias:

- a: indique leiloeiro habilitado junto ao TJSP;
- b: encarte planilha atualizada de débito;
- c: encarte certidão atualizada da matrícula do imóvel;
- d: encarte certidão de débitos fiscais municipais..

Intime-se.

São Paulo, data da assinatura eletrônica.

Otávio Augusto de Oliveira Franco

Juiz de Direito

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0661/2026, encaminhada para publicação.

Advogado
Katia Perozzo Assunção (OAB 185497/SP)

Forma
DJEN

Teor do ato: "Vistos. 1. Diante do silêncio dos executados, acolho o preço médio como avaliação do imóvel no valor de R\$493.750,00, conforme cotação de fls. 41/2. 2. Para a realização do Leilão Eletrônico Judicial, cumpra o exequente em 10 (dez) dias: a: indique leiloeiro habilitado junto ao TJSP; b: encarte planilha atualizada de débito; c: encarte certidão atualizada da matrícula do imóvel; d: encarte certidão de débitos fiscais municipais.. Intime-se."

São Paulo, 25 de março de 2026.

**Poder Judiciário****Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo****Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 26/03/2026****Certidão de publicação 220518****Intimação****Número do processo:** 0002776-72.2025.8.26.0009**Classe:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**Órgão:** Foro Regional IX - Vila Prudente - 2ª Vara Cível**Tipo de documento:** Intimação**Disponibilizado em:** 26/03/2026**Inteiro teor:** [Clique aqui](#)**Destinatários(as):** RODOLFO DOS SANTOS CASTANHO

GISELLE DOS SANTOS CASTANHO

Advogado(a): KATIA PEROZZO ASSUNÇÃO - OAB SP - 185497**Teor da Comunicação**

Processo 0002776-72.2025.8.26.0009 (processo principal 1012958-37.2024.8.26.0009) - Cumprimento de sentença - Tutela de Urgência - Giselle dos Santos Castanho - - Rodolfo dos Santos Castanho - Vistos. 1. Diante do silêncio dos executados, acolho o preço médio como avaliação do imóvel no valor de R\$493.750,00, conforme cotação de fls. 41/2. 2. Para a realização do Leilão Eletrônico Judicial, cumpra o exequente em 10 (dez) dias: a: indique leiloeiro habilitado junto ao TJSP; b: encarte planilha atualizada de débito; c: encarte certidão atualizada da matrícula do imóvel; d: encarte certidão de débitos fiscais municipais.. Intime-se. - ADV: KATIA PEROZZO ASSUNÇÃO (OAB 185497/SP), KATIA PEROZZO ASSUNÇÃO (OAB 185497/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/e9MjpmE6nOs98j5ClTIPJnxZqmD41/certidao>
Código da certidão: e9MjpmE6nOs98j5ClTIPJnxZqmD41



Bartolotti & Perazzo
ADVOCACIA E CONSULTORIA

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE VILA PRUDENTE –
COMARCA DA CAPITAL**

Processo nº 0002776.72.2025.8.26.0009

GISELLE DOS SANTOS CASTANHO, e
OUTRO, nos autos da **AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL COM
DISSOLUÇÃO DE CONDOMÍNIO COM PEDIDO DE TUTELA DE
URGÊNCIA** que movem em face de **JOSE CARLOS CASTANHO e
OUTRA**, por sua advogada, vem, respeitosamente, à presença de
Vossa Excelência, em atendimento ao r. despacho, requerer a juntada
dos documentos e providenciais solicitadas:

a) carrega-se a presente manifestação os documentos:

- i) matrícula atualizada do imóvel;
- (ii) certidão negativa de débitos da PMSP;
- (iii) planilha com o valor atualizado do débito;

b) - indicação do leiloeiro -

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 o Tribunal de Justiça de São Paulo, nos
termos do artigo 882, §§ 1º e 2º do Código de Processo Civil.



Bortolotti & Perozzo
ADVOCACIA E CONSULTORIA

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.

Nesses termos,
Pede deferimento.

São Paulo, 01 de abril de 2026.

KATIA PEROZZO ASSUNÇÃO
OAB/SP 185.497

ELAINE CRISTINA BORTOLOTTI
OAB/SP 465.821

Correção monetária

Valores atualizados até 01/04/2026 utilizando IGP-M (FGV)

aluguel janeiro			
Valor Orig.	valor em 01/01/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/01/2025 a 01/04/2026	R\$ 756,00 x 1,036030	783,23
Juros Morat.	de 01/01/2025 a 01/04/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 783,23 x 15,00%	117,48
Subtotal			900,72

aluguel fevereiro			
Valor Orig.	valor em 01/02/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/02/2025 a 01/04/2026	R\$ 756,00 x 1,033241	781,13
Juros Morat.	de 01/02/2025 a 01/04/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 781,13 x 14,00%	109,35
Subtotal			890,48

aluguel março			
Valor Orig.	valor em 01/03/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/03/2025 a 01/04/2026	R\$ 756,00 x 1,022403	772,93
Juros Morat.	de 01/03/2025 a 01/04/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 772,93 x 13,00%	100,48
Subtotal			873,41

aluguel abril			
Valor Orig.	valor em 01/04/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/04/2025 a 01/04/2026	R\$ 756,00 x 1,022403	772,93
Juros Morat.	de 01/04/2025 a 01/04/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 772,93 x 12,00%	92,75
Subtotal			865,68

aluguel maio			
Valor Orig.	valor em 01/05/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/05/2025 a 01/04/2026	R\$ 756,00 x 1,019955	771,08
Juros Morat.	de 01/05/2025 a 01/04/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 771,08 x 11,00%	84,81
Subtotal			855,90

aluguel junho			
Valor Orig.	valor em 01/06/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/06/2025 a 01/04/2026	R\$ 756,00 x 1,019955	771,08
Juros Morat.	de 01/06/2025 a 01/04/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 771,08 x 10,00%	77,10
Subtotal			848,19

aluguel julho			
Valor Orig.	valor em 01/07/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/07/2025 a 01/04/2026	R\$ 756,00 x 1,019955	771,08

Juros Morat.	de 01/07/2025 a 01/04/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 771,08 x 9,00%	69,39
Subtotal			840,48

aluguel agosto			
Valor Orig.	valor em 01/08/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/08/2025 a 01/04/2026	R\$ 756,00 x 1,019955	771,08
Juros Morat.	de 01/08/2025 a 01/04/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 771,08 x 8,00%	61,68
Subtotal			832,77

aluguel setembro			
Valor Orig.	valor em 01/09/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/09/2025 a 01/04/2026	R\$ 756,00 x 1,016297	768,32
Juros Morat.	de 01/09/2025 a 01/04/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 768,32 x 7,00%	53,78
Subtotal			822,10

aluguel outubro			
Valor Orig.	valor em 01/10/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/10/2025 a 01/04/2026	R\$ 756,00 x 1,012046	765,10
Juros Morat.	de 01/10/2025 a 01/04/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 765,10 x 6,00%	45,90
Subtotal			811,01

aluguel novembro			
Valor Orig.	valor em 01/11/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/11/2025 a 01/04/2026	R\$ 756,00 x 1,012046	765,10
Juros Morat.	de 01/11/2025 a 01/04/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 765,10 x 5,00%	38,25
Subtotal			803,36

aluguel dezembro			
Valor Orig.	valor em 01/12/2025		756,00
Corr. Mon.	de 01/12/2025 a 01/04/2026	R\$ 756,00 x 1,009321	763,04
Juros Morat.	de 01/12/2025 a 01/04/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 763,04 x 4,00%	30,52
Subtotal			793,56

aluguel janeiro 2026			
Valor Orig.	valor em 01/01/2026		810,50
Corr. Mon.	de 01/01/2026 a 01/04/2026	R\$ 810,50 x 1,009321	818,05
Juros Morat.	de 01/01/2026 a 01/04/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 818,05 x 3,00%	24,54
Subtotal			842,59

aluguel fevereiro 2026			
Valor Orig.	valor em 01/02/2026		810,50
Corr. Mon.	de 01/02/2026 a 01/04/2026	R\$ 810,50 x 1,005199	814,71

Juros Morat.	de 01/02/2026 a 01/04/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 814,71 x 2,00%	16,29
Subtotal			831,00

aluguel março 2026			
Valor Orig.	valor em 01/03/2026		810,50
Corr. Mon.	de 01/03/2026 a 01/04/2026	R\$ 810,50 x 1,005199	814,71
Juros Morat.	de 01/03/2026 a 01/04/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 814,71 x 1,00%	8,14
Subtotal			822,86

aluguel abril 2026			
Valor Orig.	valor em 01/04/2026		810,50
Corr. Mon.	de 01/04/2026 a 01/04/2026	R\$ 810,50 x 1,000000	810,50
Juros Morat.	de 01/04/2026 a 01/04/2026: 1,00% simples (mensal)	R\$ 810,50 x 0,00%	0,00
Subtotal			810,50

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores sem atualização	R\$ 12.314,00		
Valores atualizados	12.514,15	0,00	12.514,15
Juros moratórios	930,54	0,00	930,54
Multa do art. 523 NCPC	-	-	1.385,86
Honorários ref. a multa art. 523 NCPC	-	-	1.524,44
Honorários de sucumbência (10,00%)	-	-	1.344,46
Total	13.444,69	0,00	17.699,47

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São CNM 142935.2.0014230-90

matrícula

14.230

ficha

01

São Paulo, 05 de julho de 1977.-

Um terreno constituido da metade do lote n. 21 da quadra n. 4 do Jardim - Tereza, no 26º Subdistrito - Vila Prudente, medindo 5,50m. de frente para a rua Três, 25,00m. da frente aos fundos, do lado direito, onde divide - com a outra metade desse mesmo lote n. 21, de propriedade de Osvaldo As- cencio e sua mulher, 25,00m. do lado esquerdo, onde divide com o lote n. 22 e 5,50m. nos fundos, onde divide com parte do lote n. 7, contendo a - área de 125,00m2.-

PROPRIETÁRIA:- A COMUNHÃO EM ÁREA MAIOR ENTRE: OSVALDO ASCENCIO, inspetor de mecanica e sua mulher MARIZA DA SILVA ASCENCIO, do lar, brasileiros, - RG. ns. 4.798.539 e 6.982.221, respectivamente, CIC comum 103.532.678 e - ANTONIO CASTANHO FILHO, polidor e sua mulher MARIA ANTONIA ZANELATO CASTA NEO, do lar, brasileiros, RG. ns. 3.756.092 e 11.676.394, respectivamente CIC comum 517.400.288, todos casados no regime da comunhão de bens, domiciliados nesta Capital à rua Três ns. 19 e 21 respectivamente.-

REGISTRO ANTERIOR:- R. 01 da matrícula 14.228 deste em 05/07/1.977.-

CONTRIBUINTE:- 118.313.0042.6.-

O OFFICIAL

R. 01/M. 14.230 - 05 de julho de 1.977.-

Por escritura de 25 de maio de 1.977, do 7º Cartório de Notas desta Capital, Lº 3.174, fls. 273, ANTONIO CASTANHO FILHO e sua mulher MARIA ANTONIA ZANELATO CASTANHO, já qualificados, adquiriram a título de DIVISÃO - feita com OSVALDO ASCENCIO e sua mulher MARIZA DA SILVA ASCENCIO, já qualificados, pela quantia de Cr\$ 9.100,00 o imóvel objeto desta. - *Assinatura*

James Lohr

CELESTA GOMES CHAVES - Escr. Antena

Av. 02/M. 14.230 - 05 de julho de 1.977.-

Do alvará de conservação n. 152.980 de 21 de agosto de 1.973, da Prefeitura do Município de São Paulo e da escritura referida no R. 01 desta matrícula, consta que no terreno objeto desta, foi construída uma casa que recebeu o n. 21-C da rua Três.- *Paulista Gomes Soares*

ROSA GOMES CHAVES - Engr. Aut.

COSTELLA NO VERSO



Valide aqui
este documento

CNM 142935.2.0014230-90

matrícula
14.230

ficha
01

verso

AV.3/14.230 - QUALIFICAÇÃO REAL - Averbado em 17 de abril de 2024 - **Protocolo nº 835.780 de 05/04/2024** - Do formal de partilha datado de 01 de abril de 2024, extraído dos autos da Ação de Inventário e Partilha, nº 1011054-89.2018.8.26.0009, processados perante o Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional IX - Vila Prudente, desta Capital, e do Decreto Municipal nº 14.977 de 15 de março de 1978, e da certidão de dados cadastrais do imóvel - IPTU 2024, emitida em 15 de abril de 2024, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que: a) a Rua Três, mencionada nesta matrícula, tem atual denominação de Rua Antônio Rodrigues dos Ouros; e, b) a casa nº 21-C da Rua Antônio Rodrigues dos Ouros, objeto desta, atualmente é lançada sob o nº 74 da referida via pública.
(Selo Digital:1429353E1000000120395724G)

Bruno Tadeu Silva Breton - Escrevente Autorizado

AV.4/14.230 - QUALIFICAÇÃO PESSOAL - Averbado em - **Protocolo nº 835.780 de 05/04/2024** - Do mesmo formal de partilha mencionado na AV.3 desta matrícula, e do comprovante da situação cadastral no CPF, emitido em 10 de abril de 2024, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, verifica-se que a coproprietária do imóvel objeto desta, **MARIA ANTONIA ZANELATO CASTANHO**, atualmente é inscrita no CPF sob nº 226.097.288-83.
(Selo Digital:1429353E1000000120395824E)

Bruno Tadeu Silva Breton - Escrevente Autorizado

R.5/14.230 - PARTILHA - Registrado em 17 de abril de 2024 - **Protocolo nº 835.780 de 05/04/2024** - Pelo mesmo formal de partilha mencionado na AV.3 desta, verifica-se que em virtude do falecimento de **MARIA ANTONIA ZANELATO CASTANHO** (CPF nº 226.097.288-83), ocorrido aos 03 de outubro de 2004, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em **R\$56.082,00**, foi atribuído a título de MEACÃO e PARTILHA, conforme sentença homologatória datada de 13 de dezembro de 2023, que transitou em julgado aos 16 de fevereiro de 2024, na proporção de uma parte ideal correspondente a 1/2 ou 50%, no valor de R\$28.041,00, ao viúvo meeiro **ANTONIO CASTANHO FILHO**, já qualificado; e uma parte ideal correspondente a 1/4 ou 25%, no valor de R\$14.020,50, para cada um dos herdeiros filhos: 1) **ANEZIO CASTANHO**, brasileiro, RG nº 16.508.395-5-SSP/SP, CPF nº 046.299.408-20, separado consensualmente, residente e domiciliado na Rua Antônio Rodrigues dos Ouros, nº 74, na cidade de São Paulo, SP; e, 2) **JOSÉ CARLOS CASTANHO**, brasileiro, RG nº 12.561.260-6-SSP/SP, CPF nº 042.756.288-02, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com **JUCELIA DOS SANTOS CASTANHO**, brasileira, do lar, RG nº 21.164.346-4-SSP/SP, CPF nº 066.617.738-47, residentes e domiciliados na Rua Antônio Rodrigues dos Ouros, nº 74, na cidade de São Paulo, SP.
(Selo Digital:1429353E1000000120395924C)

Bruno Tadeu Silva Breton - Escrevente Autorizado

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FDRJS-AEWCH-ZVQNL-3HN27>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIA PEROZZO ASSUNCAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/04/2026 às 12:33, sob o número WVIP26700357780. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002776-72.2025.8.26.0009 e código NXPgKCRV.



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
14.230

ficha
02



6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Registral

CNS nº
14293-5

São Paulo, 17 de Abril de 2024
CNM 142935.2.0014230-90

R.6/14.230 - PARTILHA - Registrado em 17 de abril de 2024 - **Protocolo nº 835.780 de 05/04/2024** - Pelo mesmo formal de partilha mencionado na AV.3 desta, verifica-se que em virtude do falecimento de **ANTONIO CASTANHO FILHO** (CPF nº 517.400.288-72), ocorrido aos 13 de julho de 2009, no estado civil de viúvo, a parte ideal correspondente a 1/2 ou 50% do imóvel objeto desta matrícula, avaliada em **R\$28.041,00**, foi atribuída a título de **PARTILHA**, conforme sentença homologatória datada de 13 de dezembro de 2023, que transitou em julgado aos 16 de fevereiro de 2024, na proporção de uma parte ideal correspondente a 1/4 ou 25%, da totalidade, no valor de R\$14.020,50, para cada um dos herdeiros filhos: 1) **ANEZIO CASTANHO**, separado consensualmente, já qualificado; e 2) **JOSÉ CARLOS CASTANHO**, casado com **JUCELIA DOS SANTOS CASTANHO**, já qualificados.
(Selo Digital:1429353E1000000120396024T)

Bruno Tadeu Silva Breton - Escrevente Autorizado

R.7/14.230 - PARTILHA - Registrado em 17 de abril de 2024 - **Protocolo nº 835.780 de 05/04/2024** - Pelo mesmo formal de partilha mencionado na AV.3 desta, verifica-se que em virtude do falecimento de **ANEZIO CASTANHO** (CPF nº 046.299.408-20), ocorrido aos 05 de outubro de 2014, no estado civil de separado consensualmente, a parte ideal correspondente a 1/2 ou 50% do imóvel objeto desta matrícula, avaliada em **R\$79.276,50**, foi atribuída a título de **PARTILHA**, conforme sentença homologatória datada de 13 de dezembro de 2023, que transitou em julgado aos 16 de fevereiro de 2024, na proporção de uma parte ideal correspondente a 1/4 25%, da totalidade; no valor de R\$39.638,25, para cada um dos herdeiros filhos: 1) **GISELLE DOS SANTOS CASTANHO**, brasileira, RG nº 33.387.690-8-SSP/SP, CPF nº 353.548.888-59, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com **GEORGETON LIMA TEIXEIRA**, brasileiro, operador de produção, RG nº 25945758-SSP/SP, CPF nº 293.560.118-18, residentes e domiciliados na Rua Bela Vista do Sul, nº 223, na cidade de São Paulo, SP; e, 2) **RODOLFO DOS SANTOS CASTANHO**, brasileiro, metalúrgico, RG nº 36.141.552-SSP/SP, CPF nº 414.384.998-41, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Antônio Rodrigues dos Ouros, nº 315, na cidade de São Paulo, SP.
(Selo Digital:1429353E1000000120396124R)

Bruno Tadeu Silva Breton - Escrevente Autorizado

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA



Valide aqui
este documento



Protocolo 979476 - Pag 4

979476

Pedido nº 979476

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

São Paulo, terça-feira, 31 de março de 2026.

José Vilson Ortega - Escrevente Autorizado. (assinatura digital)

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea “c”, e Proc. 02.04824/6 da 1º Vara de Registros Públicos).

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib.Just.	Min.Púb	ISS	Total
R\$ 45,88	R\$ 13,04	R\$ 8,92	R\$ 2,41	R\$ 3,15	R\$ 2,20	R\$ 0,94	R\$ 76,54

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCI**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

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: 1429353C30000001728637268



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FDRJS-AEWCH-ZVQNL-3HN27>.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KATIA PEROZZO ASSUNCAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/04/2026 às 12:33 , sob o número WVIP26700357780. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002776-72.2025.8.26.0009 e código NXPgKCRV.

**PREFEITURA DE
SÃO PAULO****Secretaria Municipal da Fazenda****Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários**

Certidão Número: 0000578257-2026
Número do Contribuinte: 118.313.0042-6
Nome do Contribuinte: INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
Local do Imóvel: R ANTONIO RODRIGUES DOS OUROS , 74 , JD TEREZA
- CEP: 03261-000
Cep: 03261-000
Liberação: 26/03/2026
Validade: 22/09/2026

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo que vierem a ser apuradas ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período contido neste documento, relativas a tributos administrados pela Secretaria Municipal da Fazenda e a inscrições em Dívida Ativa Municipal, junto à Procuradoria-Geral do Município é certificado que a Situação Fiscal do Contribuinte supra, referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano, Taxa de Limpeza Pública, Taxa de Conservação de Vias e Logradouros Públicos, Taxa de Combate e Sinistros e Contribuição de Melhoria incidentes sobre o imóvel acima identificado inscritos e não inscritos na Dívida Ativa até a presente data é:
REGULAR.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/>.
Qualquer rasura invalidará este documento.

Certidão expedida com base na Portaria Conjunta SF/PGM nº 4, de 12 de abril de 2017, Decreto 50.691, de 29 de junho de 2009, Decreto 51.714, de 13 de agosto de 2010 e Portaria SF nº 4, de 05 de janeiro de 2012; Portaria SF nº 268, de 11 de outubro de 2019 e Portaria SF nº 182, de 04 de agosto de 2021.

Certidão emitida às 08:47:06 horas do dia 26/03/2026 (hora e data de Brasília)

Código de autenticidade: ACBEEC1E

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda <http://www.prefeitura.sp.gov.br/sf>



Conheça um pouco mais
sobre o nosso Leiloeiro **Tiago Tessler**,
a partir dos *documentos comprobatórios*.

Vamos?

Sobre o leiloeiro:

Tiago Tessler é matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (nº 1.098), com matrículas suplementares nos Estados: Acre, Amapá, Amazonas, Bahia, Ceará, Rio Grande do Norte, Espírito Santo, Goiás, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Minas Gerais, Pará, Paraná, Pernambuco, Piauí, Rio de Janeiro, Rondônia, Roraima, Tocantins e no Distrito Federal.

Matrículas: JUCEAC (nº16); JUCAP (nº19/2022); JUCEAM (nº30); JUCEB (nº21/907507-7); JUCEC (nº46); JUCIS-DF (nº104); JUCEES (nº 85/2022); JUCEG (nº096/21); JUCEMG (nº1284); JUCEMS (nº55); JUCEMAT (nº46); JUCEPA (nº20216330009); JUCEPAR (nº22/362); JUCEPE (nº056/2023); JUCEPI (nº022/22); JUCERJA (nº296); JUCER (nº039/2022); JUCERR (nº 114/2022); JUCESP (nº1098); JUCETINS (nº 029)



Registro JUCESP

Sua habilitação como
Leiloeiro Oficial (nº.1.098),
foi publicada pelo Diário
Oficial em 05 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.

Tribunal de Justiça

Além disso, **Tiago Tessler** é auxiliar da justiça **ativo** no **Tribunal de Justiça de São Paulo, Amapá, Bahia, Goiás, Mato Grosso, Minas Gerais, Paraná e Tocantins.**

STATUS

AUXILIAR JUSTIÇA

ATIVO

DADOS BÁSICOS

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

CÓDIGO

6508

CPF

16476663844

DATA NASCIMENTO

25/04/1979

SEXO

MASCULINO

DOCUMENTOS DIGITALIZADOS

REGISTRO JUCESP

HABILITAÇÃO WEBLEILÕES



E-MAIL PRINCIPAL

TIAGO.TESSLER@WEBLEILOES.COM.BR

E-MAIL

CREDENCIAMENTO@WEBLEILOES.COM.BR

Habilitação: Webleilões

www.webleiloes.com.br

É um sistema habilitado com certificação concedida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

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

Registro de Domínio: Webleilões

www.webleiloes.com.br

The screenshot displays the NIC.br website interface. At the top left, the logo 'nic.br' is followed by 'registro.br' in green. On the top right, a header bar contains the date and time '06/01/2022 17:45:49', the user name 'TIAGO TESSLER' with 'Cód usuário - TITES2', and navigation links: 'Painel | Meus dados | Segurança | Sair'. The main content area is titled 'DOMÍNIO' and features the domain 'webleiloes.com.br' in large black text. Below the domain, it shows 'Status: Publicado', 'Data de criação: 17/08/2010', and 'Data de expiração: 17/08/2025'. A green button labeled 'ANTECIPAR RENOVAÇÃO' is positioned to the right of the expiration date. A vertical ellipsis menu is visible on the right side of the domain information box.

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 Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 1.098, com matrículas suplementares em 20 Estados, 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.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO

2ª VARA CÍVEL

AVENIDA SAPOPEMBA Nº 3740, SALA 202 - 2º ANDAR,
VILA REGENTE FEIJÓ - CEP 03345-000, FONE: (11)
3489-4624, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:
UPJ1A4CVVLPRUDENTE@TJSP.JUS.BR

DECISÃO

Processo	0002776-72.2025.8.26.0009
Ação:	Cumprimento de sentença
Exequente:	Giselle dos Santos Castanho e outro
Executado:	José Carlos Castanho e outro

Vistos.

Defiro alienação do bem penhorado por meio de leilão eletrônico judicial.

O preço mínimo para arrematação em segundo leilão será de 65% do valor da atualizado da avaliação.

Nomeio o leiloeiro oficial indicado às fls. 70/1.

A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação (art. 7º da Res. 236/ 2016 do CNJ).

O leiloeiro deverá apresentar nos autos, no prazo de pelo menos de 60 (sessenta) antes do leilão, minuta do edital para conferência e aprovação do Juízo.

Providencie a serventia o cadastro do leiloeiro junto ao portal dos auxiliares da justiça para permitir que peticione diretamente nos autos.

Fls. 72/81: ciente do encarte da certidão de matrícula do imóvel, certidão negativa de débitos municipais e planilha atualizada.

Intime-se.

São Paulo, data da assinatura eletrônica.

Otávio Augusto de Oliveira Franco
Juiz de Direito

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0951/2026, encaminhada para publicação.

Advogado
Katia Perozzo Assunção (OAB 185497/SP)

Forma
DJEN

Teor do ato: "Vistos. Defiro alienação do bem penhorado por meio de leilão eletrônico judicial. O preço mínimo para arrematação em segundo leilão será de 65% do valor da atualizado da avaliação. Nomeio o leiloeiro oficial indicado às fls. 70/1. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação (art. 7º da Res. 236/ 2016 do CNJ). O leiloeiro deverá apresentar nos autos, no prazo de pelo menos de 60 (sessenta) antes do leilão, minuta do edital para conferência e aprovação do Juízo. Providencie a serventia o cadastro do leiloeiro junto ao portal dos auxiliares da justiça para permitir que peticione diretamente nos autos. Fls. 72/81: ciente do encarte da certidão de matrícula do imóvel, certidão negativa de débitos municipais e planilha atualizada. Intime-se."

São Paulo, 30 de abril de 2026.

**Poder Judiciário****Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo****Diário de Justiça Eletrônico Nacional de 04/05/2026****Certidão de publicação 206692****Intimação****Número do processo:** 0002776-72.2025.8.26.0009**Classe:** CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**Tribunal:** Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**Órgão:** Foro Regional IX - Vila Prudente - 2ª Vara Cível**Tipo de documento:** Intimação**Disponibilizado em:** 04/05/2026**Inteiro teor:** [Clique aqui](#)**Destinatários(as):** RODOLFO DOS SANTOS CASTANHO

GISELLE DOS SANTOS CASTANHO

Advogado(a): KATIA PEROZZO ASSUNÇÃO - OAB SP - 185497**Teor da Comunicação**

Processo 0002776-72.2025.8.26.0009 (processo principal 1012958-37.2024.8.26.0009) - Cumprimento de sentença - Tutela de Urgência - Giselle dos Santos Castanho - - Rodolfo dos Santos Castanho - Vistos. Defiro alienação do bem penhorado por meio de leilão eletrônico judicial. O preço mínimo para arrematação em segundo leilão será de 65% do valor da atualizado da avaliação. Nomeio o leiloeiro oficial indicado às fls. 70/1. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação (art. 7º da Res. 236/ 2016 do CNJ). O leiloeiro deverá apresentar nos autos, no prazo de pelo menos de 60 (sessenta) antes do leilão, minuta do edital para conferência e aprovação do Juízo. Providencie a serventia o cadastro do leiloeiro junto ao portal dos auxiliares da justiça para permitir que peticione diretamente nos autos. Fls. 72/81: ciente do encarte da certidão de matrícula do imóvel, certidão negativa de débitos municipais e planilha atualizada. Intime-se. - ADV: KATIA PEROZZO ASSUNÇÃO (OAB 185497/SP), KATIA PEROZZO ASSUNÇÃO (OAB 185497/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/e9MjpmEYnOs9m8gulTlPJmVRqrnD41/certidao>
Código da certidão: e9MjpmEYnOs9m8gulTlPJmVRqrnD41