

Exmo. Dra. Juíza de Direito da **37ª VARA CÍVEL** da Comarca de São Paulo - SP

Autos nº **0056919-39.2019.8.26.0100**

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS  
Exequente: Condomínio Edifício J. Moreira  
Executado: João Paulo de Almeida e outros

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

— elaborado pela perícia técnica em julho de 2024 —

VALOR ESTIMADO DO BEM [apartamento sem vaga de garagem]

→ **R\$ 207.112,00** (duzentos e sete mil, cento e doze reais),

Gilmar Nascimento Saraiva, perito judicial em Avaliação de Imóveis [CNAI 30014], nomeado [fls. 246] para levantar o atual Valor de Mercado para venda deste imóvel:

**APARTAMENTO nº 412 - Área Útil: 44,55m<sup>2</sup>**

Condomínio Edifício J. Pereira

Avenida Casper Líbero, nº 134 - Apto nº 412 - 4º andar

República - São Paulo - SP



Este edifício, situado à Avenida Cásper Líbero 116, 126, 134, 144 e 152 na Santa Efigênia é um dos mais importantes *Art Déco* de nossa cidade. O estilo buscava uma simplificação dos traços da arquitetura e era considerado moderno por não ter a ornamentação que caracterizou os clássicos e o "*Art Nouveau*" no século anterior. Como se percebe pela longa numeração, o mesmo se estende mais na horizontalidade do que na verticalidade, tendo apenas sete andares, mas abrangendo quase por completo as duas faces das quadras da esquina que ocupa.

O **J. Moreira** é um residencial construído pelo escritório técnico Ramos de Azevedo à frente de um projeto de Severo Villares, que assume o escritório após a morte de seu fundador em 1928, e ergue este prédio no início década de 1930. Construções desse tipo estavam em moda à época, especialmente nos EUA, e eram vistos como símbolo de modernidade e vanguarda por muitos profissionais brasileiros. Basta pensar que, em 1929, um dos ícones deste estilo tinha acabado de ser finalizado com grande repercussão no mundo inteiro: era o Chrysler Building, em Nova Iorque.

É tendo concluído a Avaliação Mercadológica, por meio deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, [venho apresentar o resultado dos trabalhos realizados.](#)

## ESCLARECIMENTO INICIAL

Há divergência de área útil entre um anúncio e outro das ofertas de apartamentos à venda no edifício do condomínio avaliando. Conforme conferência na Administradora do Condomínio, Divicon Condomínios, Fone: (11) 5539-1463, o Gerente do Edifício, Sr. Davi, informou que no Edifício possui 19 apartamentos e salas por andar. Informou também que os apartamentos possuem áreas diferentes, ou seja, casa apartamento possui uma área. Serão consideradas as áreas informadas pela administradora.

Neste Parecer Técnico, esta perícia judicial, para efeito de cálculos, considerou a dimensão das áreas úteis (área privativa real), correspondente aos apartamentos de final 1, 25,06m<sup>2</sup>; final 2, 35,60m<sup>2</sup>; final 3, 22,60m<sup>2</sup>; final 4, 40,20m<sup>2</sup>; final 5, 48,40m<sup>2</sup>; final 6, 24,10m<sup>2</sup>; final 7, 59,80m<sup>2</sup>; final 8, 50,80m<sup>2</sup>; final 9, 41,50m<sup>2</sup>; final 10, 57,23m<sup>2</sup>; final 11, 80,80m<sup>2</sup>; final 12, 44,55m<sup>2</sup>; final 13, 41,50m<sup>2</sup>; final 14, 60,52m<sup>2</sup>; final 15, 53,85m<sup>2</sup>; final 16, 52,00m<sup>2</sup>; final 17, 50,00m<sup>2</sup>; final 18, 22,80m<sup>2</sup>; final 19, 102,30m<sup>2</sup>.

## 1. LEIS E NORMAS REGULADORAS DESTE PARECER

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006, e 1.066, de 22 de novembro de 2007, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico e que regulamentam a sua forma de elaboração.

Também se encontra de acordo com as normas da ABNT/NBR 14.652-1, Avaliações de Bens 14.653-2, Procedimentos Gerais do título "Avaliações de Bens".

## 2. DADOS DO RESIDENCIAL e DO IMÓVEL AVALIANDO

**Endereço do Apartamento:** Avenida Casper Líbero, nº 134 – apartamentos nº 412, – Condomínio Edifício J. Pereira – Bairro República – São Paulo - SP

### Das Matrículas, Endereço e Dados Técnicos

Conf. matrícula nº 61.047 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP

**IMÓVEL:** - APARTAMENTO nº "412", localizado no 4º andar ou 5º pavimento do Edifício J. Moreira, situado à Avenida Casper Líbero, 134, esquina da Rua Beneficência Portuguesa, no 5º subdistrito, Santa Efigênia, encerrando a área de 44,55m<sup>2</sup>.

### Do Condomínio Residencial e das Benefeitorias do Condomínio:

O Condomínio Edifício J. Pereira, possui **01** Torre, **7** andares, cada andar possui 19 apartamentos, totalizando **133** imóveis, sendo que 6 são salas comerciais.

Com **85** anos, o prédio possui fachada com pintura látex.

### Das dimensões do apartamento:

— área útil interna: ..... 44,55m<sup>2</sup>

### Da Descrição do Entorno e do Bairro:

**República** é um distrito situado na região central do município de São Paulo, a oeste da Praça da Sé, marco zero da cidade. Forma, juntamente com o distrito da Sé, o chamado Centro Histórico da capital paulista.

Localizam-se aí alguns dos pontos mais famosos do município, como a Praça da República, a Câmara Municipal de São Paulo, o Teatro Municipal, a Biblioteca Municipal Mário de Andrade, o Obelisco do Piques, o Palácio dos Correios, as avenidas Ipiranga e São João e o Largo do Arouche.

É atendido pela Linha 3-Vermelha e pela Linha 4-Amarela do Metrô de São Paulo.

O bairro República SP tem vários setores como força econômica: o comércio em geral — parte da região da rua Santa Ifigênia, centro do comércio de produtos eletrônicos, está lá —, assim como turismo, gastronomia e lazer. Essa é uma região bastante próspera nesse sentido.

O bairro República apresenta toda a infraestrutura desenvolvida, caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefonia, linhas de transporte público municipal e intermunicipal, serviço de coleta de lixo.

Não existem fatores que desvalorizam a região, tais como deslizamento, alagamento e erosão. Não existem fatores ambientais e sociais inseridos no bairro, como favela, penitenciária, usina de lixo imediatamente próximos.

### **3. VISTORIA TÉCNICA – LOCALIZAÇÃO, DESCRIÇÃO E ESTADO**

**Data e Horário:** 17.07.2024, em torno de 14 horas.

**Objetivo:** conhecer, fotografar e avaliar o imóvel.

**Participantes:** Sr. Humberto Vasconcelos Velozo Jr, RG 20.755.443-3, Zelador do Edifício J. Pereira; o inquilino João Roberto Nunes, RG 11.489.535-1 e Gilmar Nascimento Saraiva (perito judicial avaliador).

#### **Da Descrição Interna do Apartamento (cômodos e acabamento):**

**Sala:** com pintura a látex, piso taco de madeira;

**Cozinha:** piso frio, azulejo meia parede, pia de mármore sem gabinete, sem armários planejados;

**01 Dormitório:** piso taco de madeira, pintura látex, sem armários planejados

**Banheiro:** piso frio, azulejos meia parede, sem box.

#### **Do Estado de Conservação (ver fotos no ANEXO I)**

O imóvel no geral necessita de reparos importantes.

## 4. METODOLOGIA ADOPTADA e CRITÉRIOS DE COLHEITA DE DADOS

### Método de Avaliação Adotado

Para levantar o valor do bem, utilizei-me do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO, comparando o imóvel com ofertas no mercado de imóveis à venda no mesmo edifício do imóvel avaliado, ou seja, Edifício J. Pereira.

### Homogeneização por fatores:

- Fator Oferta: aos imóveis em oferta, aplicou-se esse fator, conforme orienta a norma, o qual é considerado margem de elasticidade entre o valor ofertado e o valor de venda negociado (coeficiente 0,90).
  
- Fator Estado de Conservação/Padrão de Acabamento: Considerando a condição de conservação e o padrão construtivo dos imóveis envolvidos na avaliação, aplicam-se coeficientes buscando homogeneização, a partir da condição do avaliando em relação às amostras.
  - Estado Ruim** [Paradigma (apartamento avaliando)]: – peso **10,00** (coeficiente 1,00)
  - Regular**: peso 0,90
  - Bom**: peso 0,80
  - Excelente** [Reformado e modernizado]: 0,60

### Critérios para escolha de elementos comparativos:

- Somente imóveis no mesmo Edifício,
- Excluíram-se ofertas de imóveis duplicadas, ou seja, anunciadas em diferentes imobiliárias referindo-se ao mesmo imóvel, permanecendo o imóvel com anúncio mais recente, cujo valor de oferta foi confirmado junto ao corretor representante do imóvel.

## 5. ELEMENTOS COMPARATIVOS e VALOR UNITÁRIO MÉDIO

A tabela que segue apresenta tanto o cálculo do **valor unitário** de cada oferta para venda quanto a apuração do **valor unitário médio** (valor médio por m<sup>2</sup>).

ESPELHO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS							
Apartamento avaliando: 4º andar – área: 44,55m <sup>2</sup>							
CONTATO	CÓDIGO NO SITE	FATOR OFERTA	ÁREA ÚTIL - M <sup>2</sup> -	VALOR UNITÁRIO ORIGINAL	FATORES	VALOR UNITÁRIO - R\$ -	
1	ZIMMERMANN (II) 5555-1000	235567	300.000 (X) 0,90 270.000	25,06	10.774,14	F. ESTADO/PADRÃO: 0,60	6.464,48
2	ENESIIMOVEIS (II) 98301-1192 (II) 2362-2100	299	270.000 (X) 0,90 243.000	50,80	4.783,46	F. ESTADO/PADRÃO: 0,90	4.305,11
3	ENESIIMOVEIS (II) 98301-1192 (II) 2362-2100	323	280.000 (X) 0,90 252.000	50,80	4.960,62	F. ESTADO/PADRÃO: 0,90	4.464,56
4	ENESIIMOVEIS (II) 98301-1192 (II) 2362-2100	324	255.000 (X) 0,90 225.000	48,40	4.648,76	F. ESTADO/PADRÃO: 0,90	4.183,88
5	DIVCON IMÓVEIS (II) 5539-1463	DI392	240.000 (X) 0,90 216.000	50,80	4.251,96	F. ESTADO/PADRÃO: 0,90	3.826,77
<b>SOMATÓRIA</b>						<b>23.244,80</b>	
<b>VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO (: 05)</b>						<b>4.648,96</b>	
Limite Inferior						3.254,27	
Limite Superior						6.043,64	
<b>VALOR UNITÁRIO MÉDIO HOMOGENEIZADO E SANEADO</b>						<b>4.648,96</b>	

**Obs.: Oferta de imóveis à venda no edifício reduzido.**

## 6. VALOR MERCADOLÓGICO DO BEM

Após a aplicação dos métodos e tratamentos citados no item 2 deste documento e do arredondamento permitido pela norma, tem-se que o valor de mercado do Apartamento resultou em **R\$ 207.112,00** (duzentos e sete mil, cento e doze reais), conforme estes cálculos abaixo:

- **Área** x **valor unitário médio homogeneizado e saneado** = **Valor do Bem**
- 44,55 x 4.648,96 = R\$ 207.111,16

## 7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Grato e honrado pela nomeação, nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo, dispondo-me, posteriormente, a dirimir eventuais dúvidas.

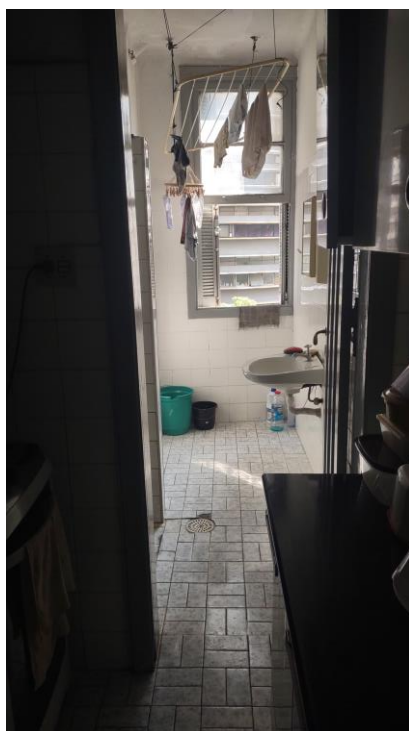
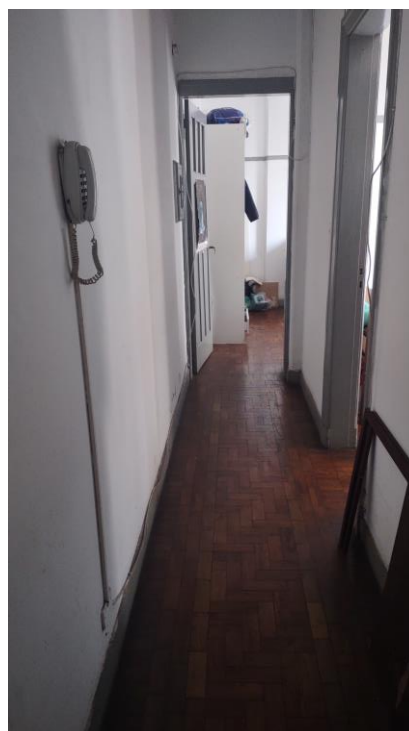
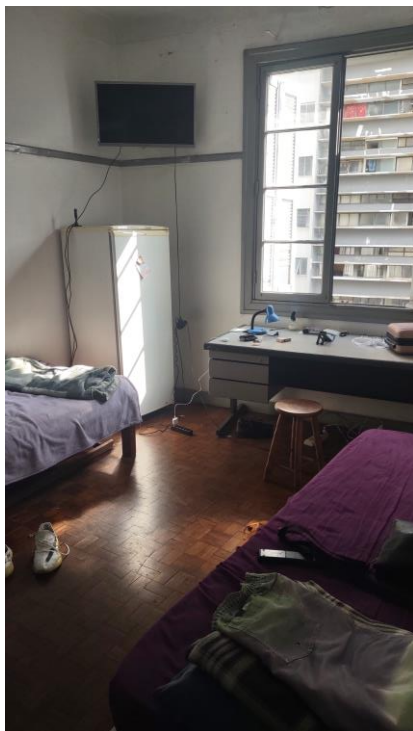
- **ANEXO 1:** Fotos do interior do Apartamento
- **ANEXO 2:** Fotos e dados dos Elementos Comparativos ofertados para venda

Campinas, 19 de julho de 2024.

**Gilmar Nascimento Saraiva** – Creci 59.259



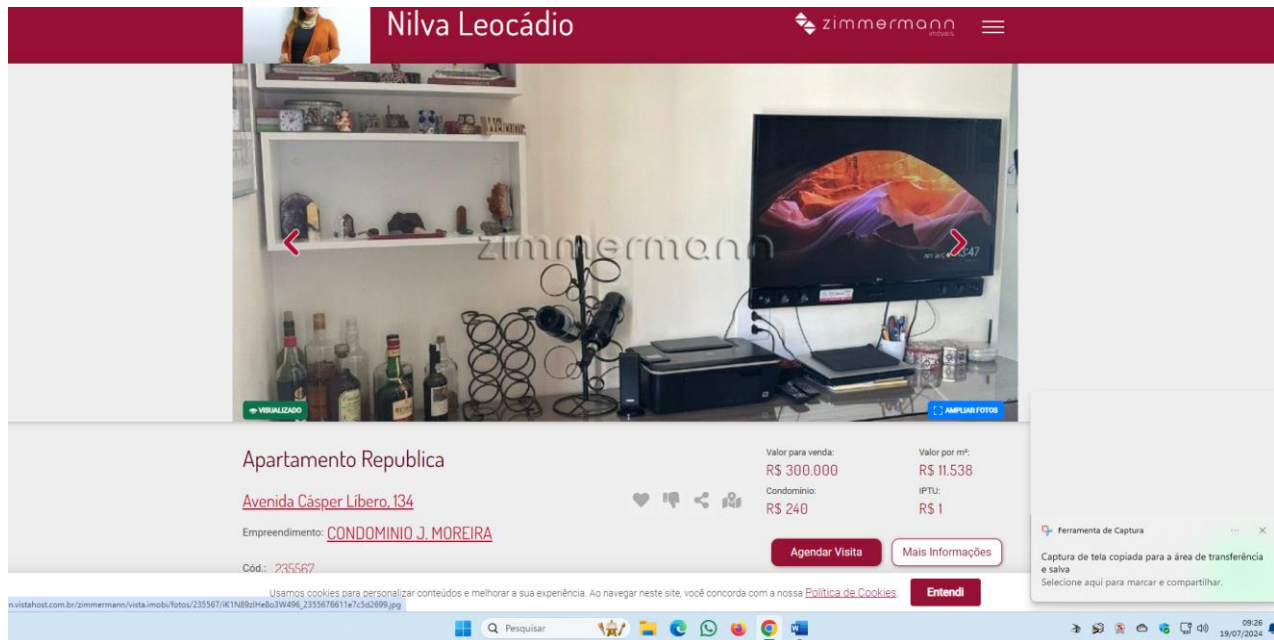
## ANEXO 1 - FOTOS do IMÓVEL AVALIANDO



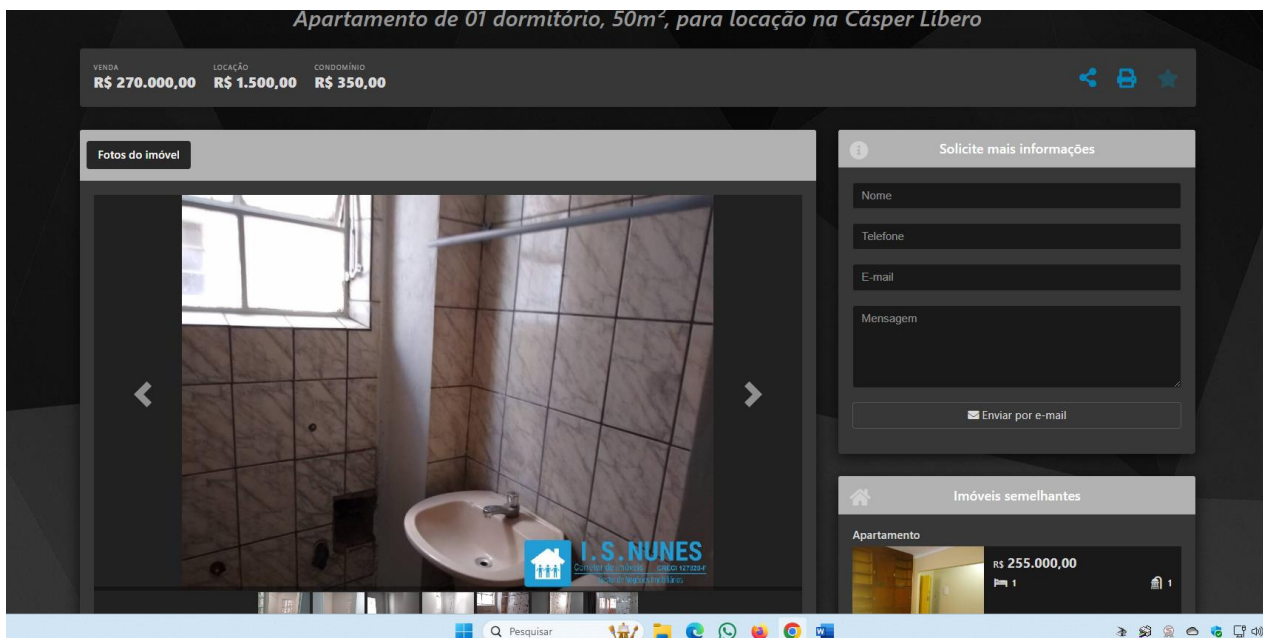


## ANEXO 2 – FOTOS e DADOS dos ELEMENTOS AMOSTRAIS

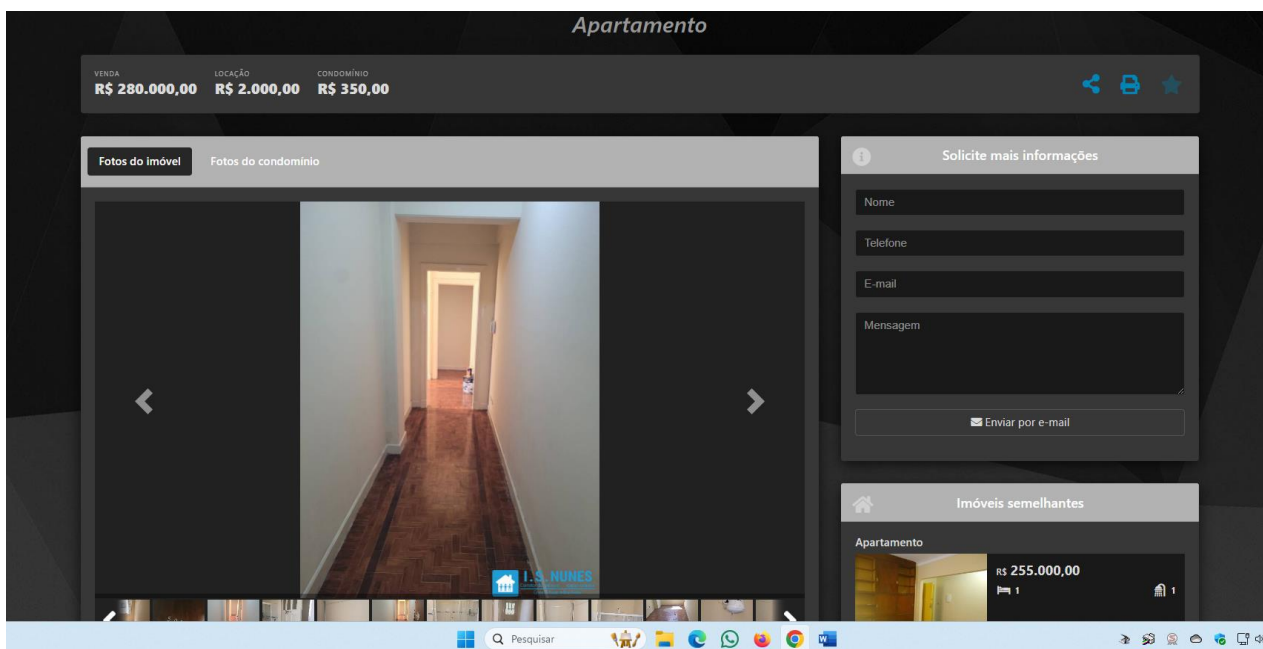
<b>ELEMENTO COMPARATIVO 1</b>	IMOBILIÁRIA: <b>ZIMMERMANN IMÓVEIS</b>	CÓDIGO SITE: 235567
	VALOR DE VENDA: <b>R\$ 300.000,00</b>	ÁREA: <b>25,06m<sup>2</sup></b>
<a href="https://nilva.zimoveis.com.br/imovel/apartamento/padrao/republica/sao-paulo/condominio-j-moreira/235567">https://nilva.zimoveis.com.br/imovel/apartamento/padrao/republica/sao-paulo/condominio-j-moreira/235567</a>		



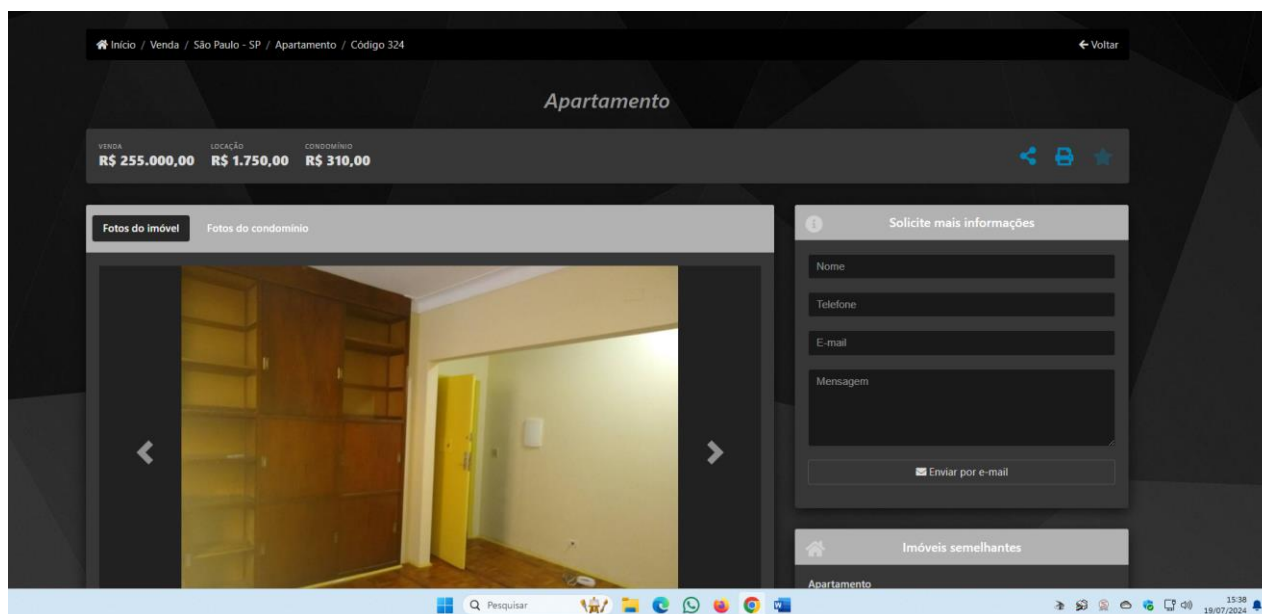
<b>ELEMENTO COMPARATIVO 2</b>	IMOBILIÁRIA: <b>ENESI IMÓVEIS</b>	CÓDIGO SITE: 299
	VALOR DE VENDA: <b>R\$ 270.000,00</b>	ÁREA: <b>50,80m<sup>2</sup></b>
<a href="https://www.enesimoveis.com.br/314/imoveis/locacao-venda-apartamento-1-quarto-centro-sao-paulo-sp">https://www.enesimoveis.com.br/314/imoveis/locacao-venda-apartamento-1-quarto-centro-sao-paulo-sp</a>		



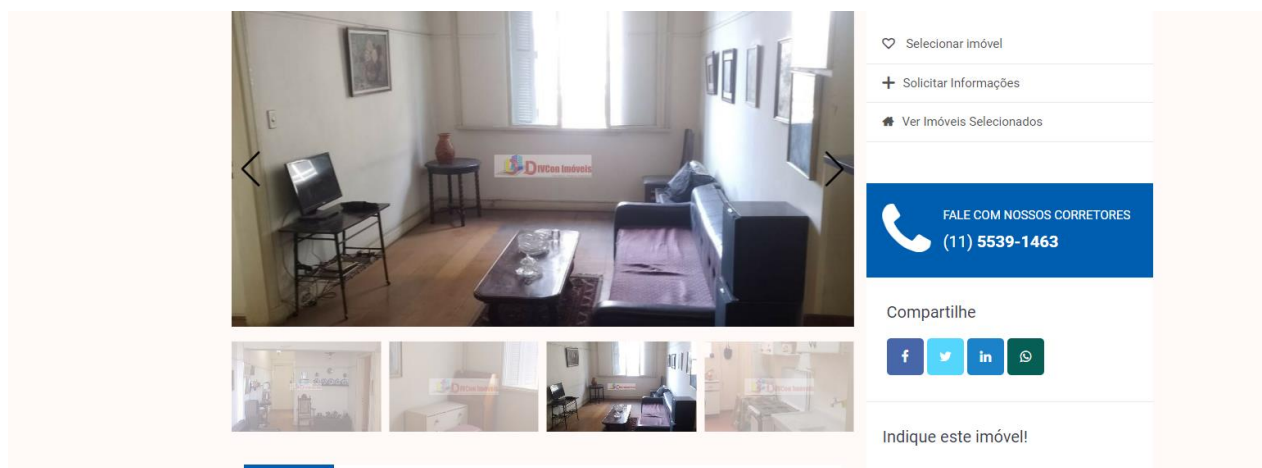
<b>ELEMENTO COMPARATIVO 3</b>	IMOBILIÁRIA: ENESI IMÓVEIS	CÓDIGO SITE: 323
	VALOR DE VENDA: R\$ 280.000,00	ÁREA: 50,80m <sup>2</sup>
<a href="https://www.enesiimoveis.com.br/323/imoveis/venda-apartamento-1-quarto-centro-sao-paulo-sp">https://www.enesiimoveis.com.br/323/imoveis/venda-apartamento-1-quarto-centro-sao-paulo-sp</a>		



<b>ELEMENTO COMPARATIVO 4</b>	IMOBILIÁRIA: ENESI IMÓVEIS	CÓDIGO SITE: 324
	VALOR DE VENDA: R\$ 255.000,00	ÁREA: 48,40m <sup>2</sup>
<a href="https://www.enesiimoveis.com.br/324/imoveis/venda-apartamento-1-quarto-centro-sao-paulo-sp">https://www.enesiimoveis.com.br/324/imoveis/venda-apartamento-1-quarto-centro-sao-paulo-sp</a>		



<b>ELEMENTO COMPARATIVO 5</b>	IMOBILIÁRIA: <b>DIVCON IMÓVEIS</b>	CÓDIGO SITE: <b>DI392</b>
	VALOR DE VENDA: <b>R\$ 240.000,00</b>	ÁREA: <b>50,80m<sup>2</sup></b>
<a href="https://www.divconimoveis.com.br/imovel/apartamento-venda-sao-paulo-centro-1dormitorio-51m2/DI392">https://www.divconimoveis.com.br/imovel/apartamento-venda-sao-paulo-centro-1dormitorio-51m2/DI392</a>		




**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA de SÃO PAULO**
**FORO CENTRAL CÍVEL**
**37ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3538-9478 - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº:	<b>0056919-39.2019.8.26.0100</b> - <b>Nº ordem: 2014/001439</b>
Classe - Assunto	<b>Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais</b>
Exequente:	<b>Condominio Edifício J. Moreira</b>
Executado:	<b>João Paulo de Almeida e outros</b>

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renata Manzini**

Diante da concordância do credor e do silêncio dos devedores, HOMOLOGO o laudo pericial de fls.264/276.

Considerando-se que não houve interesse na adjudicação do bem, defiro o leilão judicial do bem imóvel matriculado sob o nº 61.047 no 5º CRI desta cidade, com fundamento no artigo 879, inciso II, do CPC.

Trata-se de praça única, valendo o preço mínimo a partir de seu início. Se não houver arrematação, a designação de nova praça avaliará a manutenção ou não do patamar mínimo.

Nomeio, para sua realização, nos termos do art. 883 do CPC, com divulgação ampla por meios eletrônicos, **Sr. Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi**, devidamente inscrito na JUCESP sob o nº 950, cadastrado no Portal dos Auxiliares da Justiça do E. TJ/SP sob o código nº 5730, e se utiliza da plataforma eletrônica “LEILOEI.COM” ([www.leiloei.com](http://www.leiloei.com)), para realização dos leilões públicos, em conformidade com o Provimento CSM 1625/2009. **Cadastre-se e intime-se pelo portal.**

**O LEILOEIRO DEVERÁ, AINDA, COMPROVAR NOS AUTOS A PUBLICAÇÃO A QUE ALUDE O §5º DO ART. 887 DO CPC.**

Nos termos dos artigos 884, parágrafo único, e 885 do CPC, fica estabelecido:

1. Preço mínimo: 65% do valor atualizado da avaliação;
2. Comissão do leiloeiro: 5% do valor efetivamente obtido com a alienação;
3. Pagamento: 30% no ato e o restante em 15 dias, independentemente de garantias.

**PEDIDOS DE PARCELAMENTO** devem sempre ser feitos por escrito antes do início do pleito, nos termos do art. 895 do CPC. Caso não haja lances à vista, eles serão



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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3538-9478 - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

**SUBMETIDOS AO JUÍZO** para aprovação e estabelecimento de garantias.

O envio do edital deve ser feito **EXCLUSIVAMENTE** para o *e-mail* [sp37cv@tjsp.jus.br](mailto:sp37cv@tjsp.jus.br), para conferência e aprovação. **ATENÇÃO: A MINUTA NÃO DEVE SER JUNTADA AO PROCESSO ANTES** de sua aprovação pelo juiz, pois isso causa tumulto processual. Isto deve ser observado pelo leiloeiro e pelos escreventes da UPJ.

Do edital deverão constar, também, todas as pendências judiciais e extrajudiciais do bem (artigos 886 e seguintes do CPC), bem como a advertência do §1º, do artigo 908 do CPC, no sentido de que **TODAS as dívidas** que recaem sobre o bem ficarão sub-rogadas no valor da arrematação.

Deverá o leiloeiro cuidar das cientificações a que alude o art. 889 do CPC, comunicando ao juízo sua regularidade, com prova da sua realização.

Caso o executado se encontre na situação prevista no parágrafo único do art. 889, que será verificada pelo leiloeiro, o fato será comunicado na petição que comprova as demais cientificações necessárias.

Aguarde-se, devendo o leiloeiro informar ao Juízo o andamento das diligências.

Intime-se.

São Paulo, 24 de outubro de 2024

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


**TJDFT**
**Poder Judiciário da União**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS**
**Processo:** 0056919.39.2019.8.26.0100

Polo ativo: Condomínio Edifício J. Moreira  
Polo passivo: Espólio de Jane Walkiria Toti de Almeida

**Moeda**

Valores em Real (R\$): de 01/07/1994 a 04/02/2025

**Atualização monetária até 12/2024**

Data final do cálculo: 04/02/2025

**Índices de atualização monetária:**

INPC de 07/2024 até 08/2024; IPCA de 09/2024 até 12/2024

**Demonstrativo dos valores principais**

Data	Descrição	Valor	Índices de atualização	Fator da atualização	Valor da atualização	Valor atualizado	% de juros acumulado	Valor dos juros	Total
19/07/2024	Valor atualizado da avaliação - fls. 264-276	R\$ 207.112,00	INPC de 07/2024 até 08/2024 IPCA de 09/2024 até 12/2024	2,05%	R\$ 4.236,63	R\$ 211.348,63	0,00%	R\$ 0,00	R\$ 211.348,63
Total valores		R\$ 207.112,00			R\$ 4.236,63	R\$ 211.348,63		R\$ 0,00	R\$ 211.348,63 (A)

**Agrupamento dos valores apurados**

<b>Total dos Honorários advocatícios</b>	<b>R\$ 0,00</b>
Montante em favor do(a)s credor(a)(es)	R\$ 211.348,63
<b>Total do cálculo:</b>	<b>211.348,63</b>





PREFEITURA DE  
**SÃO PAULO**

Secretaria Municipal da Fazenda  
Demonstrativo Unificado do Contribuinte - DUC

SQL: 001.045.0075-1  
NOME : Protegido por sigilo fiscal

**Débitos por SQL**

SQL: 001.045.0075-1  
Endereço: AV CASPER LIBERO , 134 APTO 412 - CEP: 01033-000  
Situação Cadastral: Regular

All = Auto de Infração; NL = Notificação de Lançamento; DAMSP = Documento de Arrecadação; OA = Obrigações Acessórias;  
MEI = Micro empresário individual; DASN = Declaração Anual Simples Nacional

 Sem Pendência

 Com pendência

 Hasta pública

(\*\*) O Valor Atualizado em Reais R\$ - não considera eventuais descontos legais por pagamento antecipado, parcelamento ou programa de incentivo

(\*) Moeda vigente à época do Fato Gerador

Este extrato é meramente informativo e não constitui meio hábil para comprovação de regularidade fiscal. As pendências apontadas não impedem necessariamente a emissão da Certidão de regularidade, pois até mesmo as que estão com a exigibilidade suspensa serão indicadas.



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

Secretaria Municipal da Fazenda

## Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários

**Certidão Número:** 0001942278-2024  
**Número do Contribuinte:** 001.045.0075-1  
**Nome do Contribuinte:** INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL  
**Local do Imóvel:** AV CASPER LIBERO , 134 , APTO 412 , - CEP:  
01033-000  
**Cep:** 01033-000  
**Liberação:** 14/11/2024  
**Validade:** 13/05/2025

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 09:44:21 horas do dia 04/02/2025 (hora e data de Brasília)

**Código de autenticidade:** 48BB524C

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


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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3538-9478 - E-mail: upj36a40cv@tjsp.jus.br

<b>DECISÃO</b>
----------------

Processo nº:	<b>0056919-39.2019.8.26.0100</b> - <b>Nº ordem: 2014/001439</b>
Classe - Assunto	<b>Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais</b>
Exequente:	<b>Condominio Edifício J. Moreira</b>
Executado:	<b>João Paulo de Almeida e outros</b>

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renata Manzini**

**Cadastre-se o devedor original - Espólio - no polo passivo da execução (parte qualificada às fls.191).**

Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 61.047 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 177/180), em nome de Jane Walkyria Toti de Almeida.

Ficam nomeados os atuais possuidores do bem como depositários, independentemente de outra formalidade.

**Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de penhora.**

Providencie a serventia a averbação da penhora, pelo sistema **ONR**, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida, devendo, ainda, apresentar o cálculo atualizado da dívida.

Intime-se o Espólio executado, nas pessoas dos herdeiros da proprietária, **por carta**., acerca da penhora, da nomeação de depositário e para apresentação de eventual impugnação, devendo o credor, para tanto, recolher as diligências postais e informar os endereços.

**Via digitalmente assinada da presente decisão servirá como mandado/carta.**

Após a efetivação das medidas, intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento.

Int.

São Paulo, 17 de novembro de 2023

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