


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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

5ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Celso , nº 1065, ., Vila Mariana - CEP 04119-061, Fone: (11) 3434-0616, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara5cv@tjsp.jus.br

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

<b>DECISÃO</b>
----------------

Processo Digital nº:	<b>0013194-34.2018.8.26.0003</b>
Classe - Assunto	<b>Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel</b>
Exequente:	<b>Keli Cristina Fernandes de Souza</b>
Executado:	<b>Gleice Vanessa Maximiano dos Santos</b>

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Patricia Maiello Ribeiro Prado

Vistos.

1. Fls. 96/97: Defiro a penhora sobre os direitos à aquisição do imóvel, derivados de compromisso de compra e venda (CPC, art. 835, XII), de que é titular a executada Gleice Vanessa Maximiano dos Santos, objeto do instrumento particular de fls. 105/122. **Lavre-se termo de penhora.**

2. O valor dos direitos aquisitivos corresponde à soma atualizada dos valores pagos pelo promissário comprador. Nesse sentido, confirmam-se estes precedentes do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:

"Execução - Pedido de nova avaliação do imóvel para fins de adjudicação - Descabimento - Penhora incidente sobre direitos aquisitivos do imóvel - Recurso improvido. Verifica-se que não está caracterizada nenhuma das hipóteses de admissibilidade de nova perícia (CPC, art. 683), principalmente porque a penhora não incidiu sobre o imóvel, mas sim sobre os direitos aquisitivos do imóvel, que foram cedidos à agravante por meio de contrato de cessão de direitos de imóvel em construção. Assim, a hipótese é de indeferimento do pedido de nova perícia, pois a valor dos direitos aquisitivos do imóvel pode ser apurado mediante atualização dos valores pagos pela autora, como bem decidiu o juiz." (3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Jesus Lofrano, Agravo de Instrumento nº 0137514-78.2012.8.26.0000, j. 18 de setembro de 2012)

"Embargos à adjudicação. Pretensão de declaração de nulidade da adjudicação, porquanto não realizada a avaliação dos direitos sobre o bem penhorado. Impossibilidade. Adjudicação que recaiu sobre os direitos aquisitivos dos compradores, bastando, para o cálculo destes direitos, a atualização dos valores efetivamente pagos à vendedora. Decisão publicada em 2014 que deferiu a penhora sobre os direitos aquisitivos do promissário comprador, fixando o valor atualizado do débito com base no valor do crédito apresentado pela exequente, e que não foi



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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

5ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Celso , nº 1065, ., Vila Mariana - CEP 04119-061, Fone: (11) 3434-0616, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara5cv@tjsp.jus.br

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

atacada pelos executados. Questão preclusa. Improcedência acertada, mantendo-se a r. sentença inclusive por seus próprios e jurídicos fundamentos, com fulcro no art. 252, do RI deste TJSP. Recurso impróvido". (4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Maia da Cunha, Apelação nº 1116301-82.2015.8.26.0100, j. , 2 de agosto de 2016).

Portanto, **após lavrado o termo, intime-se o compromitente vendedor** para que informe qual o valor atualizado das quantias que recebeu da executada, por força do compromisso de compra e venda, bem como quantas prestações eventualmente restam ser pagas.

O valor atualizado das quantias pagas pelo executado ao compromitente vendedor corresponderá à avaliação dos direitos aquisitivos.

Como **ato já vinculado** a esta decisão, o cartório **emitirá** modelo institucional de carta aprovado pela Corregedoria Geral da Justiça.

3. Para que não haja dúvidas quanto aos andamentos subsequentes, sublinhe-se que o eventual arrematante não se tornará proprietário do imóvel; tão-somente titular dos direitos aquisitivos sobre o bem, sub-rogando-se na posição contratual do compromissário comprador. Portanto, o arrematante passará a ter a obrigação de pagar as prestações do compromisso ainda devidas ao compromitente vendedor. Caso seja realizado leilão, tais informações deverão constar do edital, para que o arrematante não alegue desconhecimento.

4. Intime-se a executada sobre a penhora de valores e a penhora dos direitos aquisitivos.

5. Int.

São Paulo, na data da assinatura digital.

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



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

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**FORO REGIONAL III - JABAQUARA**

**5ª VARA CÍVEL**

Rua Afonso Celso , nº 1065, ., Vila Mariana - CEP 04119-061, Fone: (11) 3434-0616, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara5cv@tjsp.jus.br

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

**TERMO DE PENHORA E DEPOSITO**

Processo Digital nº: **0013194-34.2018.8.26.0003**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**  
 Exequente: **Keli Cristina Fernandes de Souza**  
 Executado: **Gleice Vanessa Maximiano dos Santos**

Justiça Gratuita

Em São Paulo, aos 27 de janeiro de 2021, no Cartório da 5ª Vara Cível, do Foro Regional III - Jabaquara, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): **direitos à aquisição do imóvel – apartamento nº 151, do Bloco 1 do Edifício L'Acqua Residencial Clube, sito à Rua Dona Julia Cesar Ferreira nº 330, em São Bernardo do Campo/SP, registrado sob a Matrícula nº 134.714 no 1º RI de São Bernardo do Campo - derivados de compromisso de compra e venda, de que é titular a executada Gleice Vanessa Maximiano dos Santos, objeto do instrumento particular de fls. 105/122**, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Gleice Vanessa Maximiano dos Santos, CPF nº 223.927.278-30, RG nº 30.062.378-1 378. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

\_\_\_\_\_  
 Data e Assinatura do(a) Depositário(a)  
 (se presente ao ato da lavratura do Termo)

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



**AO JUÍZO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO  
JABAQUARA/SP**

**PROCESSO: 0013194-34.2018.8.26.0003**

**ENPLANTA ENGENHARIA LTDA**, já devidamente qualificada aos autos, por seu procurador que esta subscreve, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência, em atendimento ao despacho de fls. 429 requerer:

A juntada da planilha com os valores atualizados recebidos pela venda do imóvel.

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo, 05 de junho de 2024

**Willian A. Barroco**

**OAB/SP 255.918**



Acqua Minerale  
 Listagem de Parcelas Recebidas da Ficha Financeira  
 Filtro por Resumo Contratual: Vendas de Imóveis; Agrupamento: Locatário; Tipo de Data: Pagamento; Data Início: 01/01/2010; Data Término: 09/05/2024



### Listagem de Parcelas Recebidas - Vendas de Imóveis - Período de 01/01/2010 até 09/05/2024

PROV.	PARC.	SERIAL	VENCTO.	COMPET.	PAGTO.	Parcela	Atualização	Juros Ativo	CM Juros Ativo	Parcela Atualizada	Correção Monetária	Multa	Juros de Mora	Desconto Especial	Valor Líquido	
<b>LOCATÁRIO: Gleice Vanessa Maximiano dos Santos</b>						<b>CONTRATO: CONTR-0057-0001</b>						<b>LUC: 151</b>				
-	1-0	1-1	21/05/2013	mai-2013	04/06/2013	20.500,00	0,00	0,00	0,00	20.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.500,00	
-	1-0	1-1	04/07/2013	jul-2013	04/07/2013	5.000,00	18,08	0,00	0,00	5.018,08	0,00	0,00	0,00	0,00	5.018,08	
-	2-0	1-1	04/08/2013	ago-2013	06/08/2013	8.650,00	31,28	0,00	0,00	8.681,28	0,00	0,00	0,00	0,00	8.681,28	
-	12-0	1-3	04/09/2013	set-2013	11/09/2013	10.000,00	111,71	0,00	0,00	10.111,71	0,00	0,00	0,00	0,00	10.111,71	
-	13-0	2-3	04/10/2013	out-2013	07/10/2013	10.000,00	138,23	0,00	0,00	10.138,23	0,00	0,00	0,00	0,00	10.138,23	
-	14-0	3-3	04/11/2013	nov-2013	05/11/2013	10.000,00	153,50	0,00	0,00	10.153,50	0,00	0,00	0,00	0,00	10.153,50	
-	6-0	1-1	20/12/2013	dez-2013	23/12/2013	36.000,00	1.102,31	0,00	0,00	37.102,31	0,00	0,00	0,00	0,00	37.102,31	
-	7-0	1-2	15/01/2014	jan-2014	16/01/2014	12.000,00	473,52	0,00	0,00	12.473,52	0,00	0,00	0,00	0,00	12.473,52	
-	8-0	2-2	15/02/2014	fev-2014	18/02/2014	12.000,00	510,17	0,00	0,00	12.510,17	0,00	0,00	0,00	0,00	12.510,17	
-	9-0	1-1	15/03/2014	mar-2014	25/03/2014	50.000,00	2.439,13	0,00	0,00	52.439,13	0,00	0,00	0,00	0,00	52.439,13	
-	10-1	1-1	30/03/2014	mar-2014	28/04/2014	17.162,74	837,26	0,00	0,00	18.000,00	282,53	0,00	0,00	0,00	18.282,53	
-	10-2	1-1	30/03/2014	mar-2014	29/05/2014	17.162,74	837,26	0,00	0,00	18.000,00	436,49	0,00	0,00	0,00	18.436,49	
-	10-6	1-1	30/03/2014	mar-2014	29/09/2014	54.348,55	2.651,45	0,00	0,00	57.000,00	436,56	0,00	0,00	0,00	57.436,56	
-	10-5	1-1	30/03/2014	mar-2014	27/08/2014	17.162,74	837,26	0,00	0,00	18.000,00	188,16	0,00	0,00	0,00	18.188,16	
-	10-4	1-1	30/03/2014	mar-2014	25/07/2014	17.162,74	837,26	0,00	0,00	18.000,00	311,43	0,00	0,00	0,00	18.311,43	
-	10-3	1-1	30/03/2014	mar-2014	30/06/2014	17.162,74	837,26	0,00	0,00	18.000,00	421,65	0,00	0,00	0,00	18.421,65	
-	2-0	1-1	22/09/2014	set-2014	24/10/2014	100.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	
-	15-1	1-2	25/11/2014	nov-2014	26/11/2014	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	
-	15-2	1-2	25/11/2014	nov-2014	17/07/2015	101,88	0,00	0,00	0,00	101,88	4,68	2,14	7,18	0,00	115,88	
-	16-2	2-2	25/12/2014	dez-2014	17/07/2015	1.924,80	0,00	0,00	0,00	1.924,80	74,02	40,10	113,22	0,00	2.152,14	
-	16-1	2-2	25/12/2014	dez-2014	23/01/2015	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	
-	17-1	1-1	25/01/2015	jan-2015	20/07/2015	3.145,64	0,00	0,00	0,00	3.145,64	80,03	65,08	148,48	0,00	3.439,23	
-	17-3	1-1	25/01/2015	jan-2015	28/08/2015	1.829,39	0,00	0,00	0,00	1.829,39	45,99	37,85	86,77	0,00	2.000,00	
-	17-4	1-1	25/01/2015	jan-2015	18/09/2015	2.286,59	0,00	0,00	0,00	2.286,59	58,17	47,31	107,93	0,00	2.500,00	
-	18-1	1-1	26/01/2015	jan-2015	17/07/2015	3.704,76	0,00	0,00	0,00	3.704,76	118,85	76,63	181,74	0,00	4.081,98	
-	18-2	1-1	26/01/2015	jan-2015	20/07/2015	1.245,09	0,00	0,00	0,00	1.245,09	39,86	25,76	50,06	0,00	1.360,77	
<b>Totais do Locatário:</b>						<b>528.550,40</b>	<b>11.815,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>540.366,08</b>	<b>2.498,42</b>	<b>294,87</b>	<b>695,38</b>	<b>0,00</b>	<b>543.854,75</b>	
<b>Total Geral:</b>						<b>528.550,40</b>	<b>11.815,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>540.366,08</b>	<b>2.498,42</b>	<b>294,87</b>	<b>695,38</b>	<b>0,00</b>	<b>543.854,75</b>	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIAN ALBERTO BARROCO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/06/2024 às 10:23, sob o número WJAB24701804738. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013194-34.2018.8.26.0003 e código IICQmaxH.



### Listagem de Parcelas Recebidas - Vendas de Imóveis - Período de 01/01/2010 até 09/05/2024

PROV.	PARC.	SERIAL	VENCTO.	COMPET.	PAGTO.	Parcela	Atualização	Juros Ativo	CM Juros Ativo	Parcela Atualizada	Correção Monetária	Multa	Juros de Mora	Desconto Especial	Valor Líquido
-------	-------	--------	---------	---------	--------	---------	-------------	-------------	----------------	--------------------	--------------------	-------	---------------	-------------------	---------------

SIGLA	PROVIDÊNCIA
ABT	Aberto
AD	Acordo Administrativo
ADV	Advogado
AE	Ação de Execução
AF	Apresentar Fiador
AJ1	Acordo Judicial
ALM	Ass.Lojistas Merchandising
ANP	Acordo NP
BLC	Boleto Cancelado
BP	Boleto Programado
CA	Cobrança Administrativa
CC1	Comunicado de Cobrança
CCE	Cheque a Compensar Empr.
CCI	Cheque Custodiado I
CD1	Confissão de Dívidas
CDE	Cheque Devolvido Empr.
CDN	Cheque Devolvido Negociado
CDS	Cheque Desistência
CHD	Cheque Devolvido
CII	Cheque Custodiado II
CJ	Cobrança Jurídica
CP1	Comunicado de Pendências
CP2	Comunicado de Providências
CPD	Cheque Pré-Datado
CT	Contrato
CT	Cobrança Terceirizada
DOC	Documentos
DPJ	Ação de Despejo
EC	Entrega de Chaves
EIN	Emprestimo Inadimplentes
EM	Exclusividade de Mix
FP	Fundo Perdido
GT	Garantias
H	Histórico
JDC	Juridico
LE1	Lembrete
MG	Mídia Gratuita
NC1	Negociação Comercial
NR	Número de Registro
NT1	Notificação
PGC	PG Cartão
PJ	Projeto

### Listagem de Parcelas Recebidas - Vendas de Imóveis - Período de 01/01/2010 até 09/05/2024

PROV.	PARC.	SERIAL	VENCTO.	COMPET.	PAGTO.	Parcela	Atualização	Juros Ativo	CM Juros Ativo	Parcela Atualizada	Correção Monetária	Multa	Juros de Mora	Desconto Especial	Valor líquido
-------	-------	--------	---------	---------	--------	---------	-------------	-------------	----------------	--------------------	--------------------	-------	---------------	-------------------	---------------

PJ1	Processo Judicial
PL	Pleito
PP	Proposta
PRO	Título Protestado
PRT	Protocolos
PT	Pasta Técnica
PTJ	Prot/Jur
RD	Reemissão de Divida
RP	Recebimento Parcial
RT	Recebimento Total
SEG	Seguros
SR	Sub. Rogação
TRS	Transferência



**Terezinha Fernandes**  
—Advocacia—

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE  
DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL  
JABAQUARA COMARCA DE SÃO PAULO – SP.**

**Processo n. 0013194-34.2018.8.26.0003**

**Cumprimento de sentença**

**Exequente:** Keli Cristina Fernandes de Souza

**Executada:** Gleice Vanessa Maximiamo dos Santos

**O peticionário, L'ACQUA RESIDENCE CLUBE**, pessoa jurídica de direito privado, condomínio residencial, inscrito no CNPJ/MF 18.963.030/0001-69, com endereço Rua Dona Julia Cesar Ferreira, nº 330, Bairro Baeta Neves, São Bernardo do Campo – S.P., CEP 09.760-300, BRUNO HENRIQUE MARQUES, brasileiro, portador do RG 32769156-6 SSP SP, CPF/MF 313.359.318-80, com endereço na Rua Dona Julia Cesar Ferreira, 330, Apartamento 134, Bloco 02, Bairro Baeta Neves, em São Bernardo do Campo – S.P., CEP 09760-300 , já devidamente qualificado nos autos em epígrafe, por seus procuradores e advogados ao final assinados vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, **em atendimento ao ofício de fls.443**, vem manifestar, para os fins necessários.

Quanto a existência de contribuições condominiais inadimplentes, há, até a data 20/01/2025 a contribuição vencida em 05/01/2025, no valor de R\$2.064,48 (dois mil, sessenta e quatro reais e quarenta e oito centavos) conforme relatório de débito expedido pela Administradora Condominial BBZ, conforme cópia juntada nesta oportunidade.



**Relatório do Jurídico**

Data de cálculo 20/01/2025  
Índice econômico: 01 - IGPM

Condomínio: 0682 - L ACQUA RESIDENCIAL CLUB				Bloco: 01 - ED FONTANA SAN PIETRO				
Unidade: 000151 - GLEICE VANESSA MAXIMIANO DOS SANTOS CPF: 223.927.278-30								
Endereço: RUA Dona Júlia César Ferreira 330 Apto 1 - Baeta Neves - São Bernardo Do Campo - SP - CEP: 09760-300								
Recibo	Histórico	Vencimento	Valor original	Valor principal	Multa	Juros	Atualização monetária	Total
14495898	COTA CONDOMINIAL JAN/2025	05/01/2025	R\$ 997,36	997,36	19,95	5,08	0,00	1.022,39
	FUNDO DE RESERVA JAN/2025	05/01/2025	R\$ 49,87	49,87	1,00	0,25	0,00	51,12
	FUNDO DE MELHORIAS	05/01/2025	R\$ 21,04	21,04	0,42	0,11	0,00	21,57
	DESPESA MEDIÇÃO	05/01/2025	R\$ 8,00	8,00	0,16	0,04	0,00	8,20
	PISCINA PC. 8/8	05/01/2025	R\$ 132,91	132,91	2,66	0,68	0,00	136,25
	ÁGUA APTO - 19/11 Á 19/12 26,3 M³	05/01/2025	R\$ 294,24	294,24	5,88	1,50	0,00	301,62
	GÁS APTO - 25/10 Á 26/11 60,8 M³	05/01/2025	R\$ 530,00	530,00	10,60	2,70	0,00	543,30
	LOCAÇÃO Descontochuss	05/01/2025	R\$ -40,00	-40,00	-0,80	-0,20	0,00	-41,00
	FUNDO ILUMINAÇÃO	05/01/2025	R\$ 20,52	20,52	0,41	0,10	0,00	21,03
Subtotal:			2.013,94	2.013,94	40,28	10,26	0,00	2.064,48
Total geral:								2.064,48

Legenda: (P) Recibo em protesto (J) Recibo no jurídico (A) Recibo em acordo

Os dados da atual ocupante do imóvel, informa o Peticionário tratar-se da Sra. GLEICE VANESSA MAXIMIANO DOS SANTOS, inscrita no CPF/MF 223.927.278-30, conforme informações fornecidas pela Administradora Condominial BBZ, com cópia juntada nesta oportunidade.

Pede deferimento.

São Paulo-S.P., 21 de janeiro de 2025.

**Terezinha Fernandes de Oliveira**

Advogada OAB/SP 231.351

**Ramiro Carlos Neres Paixão**

Advogado OAB/SP 366.613





# Relatório do Jurídico

Data de cálculo 20/01/2025  
Índice econômico: 01 - IGPM

fls. 448

Condomínio: 0682 - L ACQUA RESIDENCIAL CLUBE

Bloco: 01 - ED FONTANA SAN PIETRO

Unidade: 000151 - GLEICE VANESSA MAXIMIANO DOS SANTOS CPF: 223.927.278-30

Endereço: RUA Dona Júlia César Ferreira 330 Apto 1 - Baeta Neves - São Bernardo Do Campo - SP - CEP: 09760-300

Recibo	Histórico	Vencimento		Valor original	Valor principal	Multa	Juros	Atualização monetária	Total
14495898	COTA CONDOMINIAL JAN/2025	05/01/2025	R\$	997,36	997,36	19,95	5,08	0,00	1.022,39
	FUNDO DE RESERVA JAN/2025	05/01/2025	R\$	49,87	49,87	1,00	0,25	0,00	51,12
	FUNDO DE MELHORIAS	05/01/2025	R\$	21,04	21,04	0,42	0,11	0,00	21,57
	DESPESA MEDIÇÃO	05/01/2025	R\$	8,00	8,00	0,16	0,04	0,00	8,20
	PISCINA PC. 8/8	05/01/2025	R\$	132,91	132,91	2,66	0,68	0,00	136,25
	ÁGUA APTO - 19/11 Á 19/12 28,3 M³	05/01/2025	R\$	294,24	294,24	5,88	1,50	0,00	301,62
	GÁS APTO - 25/10 Á 26/11 60,8 M³	05/01/2025	R\$	530,00	530,00	10,60	2,70	0,00	543,30
	LOCAÇÃO Descontochuss	05/01/2025	R\$	-40,00	-40,00	-0,80	-0,20	0,00	-41,00
	FUNDO ILUMINAÇÃO	05/01/2025	R\$	20,52	20,52	0,41	0,10	0,00	21,03
	<b>Subtotal:</b>			<b>2.013,94</b>	<b>2.013,94</b>	<b>40,28</b>	<b>10,26</b>	<b>0,00</b>	<b>2.064,48</b>
	<b>Total geral:</b>								<b>2.064,48</b>

Legenda: (P) Recibo em protesto (J) Recibo no jurídico (A) Recibo em acordo

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª  
VARA CÍVEL – FORO REGIONAL III JABAQUARA – COMARCA DA  
CAPITAL/SP****Processo: 0013194-34.2018.8.26.0003**

**KELI CRISTINA FERNANDES DE SOUZA**, qualificada nos autos em epígrafe vem respeitosamente a vossa presença, em atendimento ao despacho de fls. 449, expor e requerer o quanto segue:

**I - DA MANIFESTAÇÃO DAS FLS. 445/448**

Conforme manifestação da promitente vendedora as fls supra, o imóvel foi vendido a executada por R\$ 534.150,00, restando valor em aberto, objeto da ação judicial 1002191-31.2018.8.26.0564, em trâmite perante a 4ª Vara Cível de São Bernardo do Campo, no montante de R\$ 41.087,51.

Outrossim, o condomínio trouxe aos autos dados do ocupante (a própria executada), bem como dos débitos de condomínio pendentes (fls. 445/448).

Tais manifestações suprem as exigências do despacho de fls. 146/147, para realização de hasta do pública dos direitos do imóvel da executada, que foi requerido e deferido as fls. 146/147 e 149.

GARCIA VIANA  
ADVOCACIA

Desta feita, suprida as exigências, requer **dê-se continuidade com a penhora, averbando-a na matrícula, e realize-se hasta pública dos direitos da executada sobre o imóvel**, conforme requerido às fls 96/97 e deferido às fls. 146/147.

**Dando-se ciência à executada e atual ocupante do imóvel, via oficial de Justiça, acerca das hastas públicas a serem realizadas.**

Termos em que,  
Pede deferimento.

São Paulo, 17 de fevereiro de 2025.

**MAXMILLER GARCIA VIANA**  
**OAB/SP 351.626**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de SÃO PAULO  
 FORO REGIONAL III - JABAQUARA  
 5ª VARA CÍVEL  
 Rua Afonso Celso , nº 1065, . - Vila Mariana  
 CEP: 04119-061 - São Paulo - SP  
 Telefone: (11) 3434-0616 - E-mail: jabaquara5cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0013194-34.2018.8.26.0003**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel**  
 Exequente: **Keli Cristina Fernandes de Souza**  
 Executado: **Gleice Vanessa Maximiano dos Santos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FABIO IN SUK CHANG**

Vistos.

1- Fls. 453/454: Consta da decisão de fls. 146/147: "intime-se o compromitente vendedor para que informe qual o valor atualizado das quantias que recebeu da executada, por força do compromisso de compra e venda, bem como quantas prestações eventualmente restam ser pagas. O valor atualizado das quantias pagas pelo executado ao compromitente vendedor corresponderá à avaliação dos direitos aquisitivos".

A fls. 436 o compromitente vendedor Enplanta Engenharia Ltda informou que o valor atualizado das quantias pela executada é de R\$ 534.854,75, que deve corresponder à avaliação dos direitos aquisitivos.

Desta forma, os direitos aquisitivos da executada sobre o imóvel estão avaliados em R\$ 534.854,75.

2- Defiro a realização de leilão eletrônico.

O edital, que será providenciado pelo leiloeiro público que o credor indicar dentre os credenciados pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, deverá seguir o padrão institucional aprovado pela Corregedoria Geral da Justiça (modelo 502480), em consonância com os requisitos legais e regulamentares dos arts. 250 a 280 das Normas de Serviço, na redação dada pelo Prov. CG 17/2016, observados, no mais, os seguintes parâmetros: A) No primeiro leilão, não será aceito lance abaixo do valor de avaliação; B) No segundo leilão, não será aceito lance inferior a 50% do valor da avaliação.

Providencie a exequente a comunicação ao leiloeiro do teor desta decisão, a fim de que ele tome as providências necessárias à realização do ato.

Int.

São Paulo, data e assinatura digital.

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