

**Parágrafo quinto** - Constará sempre na apólice de seguro disposição segundo a qual em caso de sinistro a indenização será paga pela seguradora diretamente ao PROPRIETÁRIO do imóvel.

**Parágrafo sexto** - O locatário deverá apresentar a apólice de seguro do referido imóvel no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar do termo de recebimento das chaves.

**CLÁUSULA XVI - DA MULTA** - Fica estipulada a multa de 03 (três) aluguéis que sempre será paga proporcionalmente ao prazo restante para o término do presente contrato, sem prejuízo da obrigação principal, qualquer que seja o tempo decorrido, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer das cláusulas deste contrato, ainda que ocorra a prorrogação legal da locação, podendo a parte inocente considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade, por conta da parte infratora ficarão ainda as despesas judiciais e os honorários do advogado da parte adversa, estes fixados em 10% na intervenção amigável e em 20% na judicial, calculado sobre o valor da causa.

**Parágrafo único** - A multa no caso de desocupação do imóvel prevista na cláusula I, parágrafo único, será paga de forma proporcional ao período restante de cumprimento do contrato, respeitado o disposto no caput do art. 4º da Lei 8.245/91.

**CLAUSULA XVII - DOS FIADORES** - Assina(m) o presente contrato como fiador(es) abaixo qualificados, que se declaram principais pagadores e em tudo responsáveis com o LOCATÁRIO(A), nos termos do artigo 828 e ss. do Código Civil, sem direito, portanto, ao benefício de ordem cuja responsabilidade se estende aos aluguéis e suas majorações, multa contratual, impostos, taxas, seguros, custas processuais, honorários advocatícios, danos causados no imóvel e demais encargos previstos no contrato.

**AMAURI LUIZ PASTORELLO**, de nacionalidade Brasileira, casado, aposentado, portador da cédula de identidade RG 5.496.585-8/SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 536.318.468-00 e seu cônjuge **CINTIA PICCININI PASTORELLO**, de nacionalidade Brasileira, psicóloga, portadora da cédula de identidade RG 6.627.431-X/SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 139.869.138-07, residentes e domiciliados, nesta data, à Rua São Domingos nº177, Casa 05, Vila Santo Antônio, Cotia-SP..

**Parágrafo único** - Outrossim, declara(m) o(s) fiador(es) que:

a) renuncia(m) a faculdade de se exonerar da fiança do artigo 835 e ss. do Código Civil e aos direitos dos artigos 366 e 367 do mesmo diploma legal e todos os seus incisos;

b) não necessita o LOCADOR(A) dar prévio conhecimento ao(s) fiador(es) de qualquer infração ao contrato, ou mora do afiançado, reconhecendo como obrigação sua verificar pessoal e mensalmente a pontualidade do LOCATÁRIO(A) com relação a todos os encargos aqui assumidos;

c) sua(s) responsabilidade perdurará até a entrega efetiva das chaves, e estas serem aceitas pelo LOCADOR(A), continuando como fiança solidária, de principal pagadora ilimitada e por prazo indeterminado;

d) desde já o(s) fiador(es) consente(m) que o LOCADOR(A) conceda eventualmente mora ao LOCATÁRIO(A) a qual mesmo verificada por mera tolerância não se constituirá em novação de qualquer cláusula contratual, em direitos adquiridos e mutação de responsabilidade.

**CLÁUSULA XVIII** - Em caso de morte, incapacidade, falência, insolvência, exoneração ou mudança de residência da fiadora, deverá o LOCATÁRIO(A) dar substituto idôneo a juízo do LOCADOR(A), dentro do prazo de 10 (dez) dias por carta registrada ou expedida por intermédio do Oficial de Justiça do Cartório de Registro de Títulos e Documentos. A recusa do LOCATÁRIO(A) em dar esse substituto, assim como a simples omissão ou inércia, dela, constitui infração grave, para os fins de direito.

**CLAUSULA XIX - O LOCATÁRIO(A) e FIADOR(ES)** autorizam a inclusão de seus nomes em banco de dados de proteção ao crédito (SPC, SERASA, etc.) enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente da presente locação.

**CLÁUSULA XX** - A partir de sua assinatura o presente instrumento torna-se irrevogável e irretroatável, obrigando as partes contratantes, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título.

**CLÁUSULA XXI** - As cláusulas omissas serão reguladas pelas disposições legais aplicáveis.

**CLÁUSULA XXII** - Para a solução das questões oriundas deste contrato, as partes elegem o foro da Comarca de Louveira, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

4 de 5

**PJe** Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONTENELLE BEZERRIL COUTINHO - Juntado em: 01/06/2023 15:37:33 - 7a262bd

**PJe** Assinado eletronicamente por: CINTIA ADRIANE FERNANDES BECATTI - Juntado em: 29/09/2023 15:26:40 - e860622

**PJe** Assinado eletronicamente por: CLARK DOUGLAS DOS RAMOS - Juntado em: 16/10/2023 15:22:38 - e27e15a

E assim, por estarem às partes justas e contratadas, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, para que produza seus necessários e jurídicos efeitos de direito, na presença de 02 (duas) testemunhas, que conjuntamente subscrevem.

Louveira, 19 de Junho de 2020.

5 de 5

**PJe** Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONTENELLE BEZERRIL COUTINHO - Juntado em: 01/06/2023 15:37:33 - 7a262bd

**PJe** Assinado eletronicamente por: CINTIA ADRIANE FERNANDES BECATTI - Juntado em: 29/09/2023 15:26:40 - e860622

**PJe** Assinado eletronicamente por: CLARK DOUGLAS DOS RAMOS - Juntado em: 16/10/2023 15:22:38 - e27e15a

**LOCADOR**

DocuSigned by:  
HELOISA ELENA SILVA

HELOISA ELENA SILVA  
CPF: 67402020878

**LOCATÁRIO**

DocuSigned by:  
DANILO PICCININI PASTORELLO

DANILO PICCININI PASTORELLO  
CPF: 22397113880

**FIADOR**

DocuSigned by:  
AMAUURI LUIZ PASTORELLO

AMAUURI LUIZ PASTORELLO  
CPF: 53631846800

**FIADOR CÔNJUGE**

DocuSigned by:  
CINTIA PICCININI PASTORELLO

CINTIA PICCININI PASTORELLO  
CPF: 13986913807

**TESTEMUNHA**

DocuSigned by:  
FRANCISCA LORINDA SILVA DE SOUSA

FRANCISCA LORINDA SILVA DE SOUSA  
CPF: 44025329816

DocuSigned by:  
ROGERIA MELO STEFANONI REDONDO

ROGERIA MELO STEFANONI REDONDO  
CPF: 25506683839



Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONTENELLE BEZERRIL COUTINHO - Juntado em: 01/06/2023 15:37:33 - 7a262bd  
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/23060115325698300000203482687?instancia=1>  
 Número do processo: 0010578-77.2023.5.15.0097  
 Número do documento: 23060115325698300000203482687



Assinado eletronicamente por: CINTIA ADRIANE FERNANDES BECATTI - Juntado em: 29/09/2023 15:26:40 - e860622  
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/23092915261375900000212765210?instancia=1>  
 Número do processo: 0010501-04.2019.5.15.0002  
 Número do documento: 23092915261375900000212765210



Rua Eugênio Trevisan, 77 - Jardim Itália  
Vinhedo/SP - CEP 13280-000  
(19) 3886 4588  
www.rvinhedo.com.br

LIVRO 2 - REGISTRO  
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DE VINHEDO-SP  
CNS 14843

MATRÍCULA

FOLHA

25.287

1

Vinhedo, 25 de setembro de 2017.

**IMÓVEL:** O terreno constituído pelo Lote nº 3 da Quadra N, do loteamento denominado Village Capriccio, situado no Município de Louveira, que assim descreve: mede 15,00 metros da frente para a Rua A; do lado direito mede 30,00 metros, confrontando com o lote nº 04; do lado esquerdo mede 30,00 metros, confrontando com o lote nº 01; e nos fundos mede 15,00 metros, confrontando com o sistema de Lazer 1, encerrando a área de 450,00 metros quadrados.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 41134-33-55-05288-0-0118-00-000-0

**PROPRIETÁRIOS:** HELOISA HELENA SILVA, brasileira, solteira, maior, assistente social, RG nº 6.072.678-8-SSP/SP, CPF/MF nº 674.020.208-78, e RODOLFO FRANCISCO STORMER, argentino, separado consensualmente, administrador de empresas, RNE nº W.003.550-R-SE/DPMAF/DPF, CPF/MF nº 547.078.380-49, residentes e domiciliados na Rua Veneza, nº 883, Village Capriccio, no Município de Louveira/SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.6 (feito aos 14/02/2002) da Matrícula nº 58.087 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Carla Medina Ferrari.  
(oficial)

Prenotação n. 39.901, de 25 de setembro de 2017.

**R.1 - DOAÇÃO PARTE IDEAL DE 50%:** À vista da escritura pública de doação lavrada aos 21/09/2017 (Livro 270, págs. 231/232), do Tabelionato de Notas do Município de Louveira/SP, o proprietário RODOLFO FRANCISCO STORMER, já qualificado, transmitiu à título de **DOAÇÃO** a parte ideal de 50% do imóvel objeto da presente matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais) em favor de HELOISA HELENA SILVA, brasileira, solteira, maior, assistente social, RG nº 6.072.678-8-SSP/SP, CPF/MF nº 674.020.208-78, residente e domiciliada na Rua Veneza, nº 883, Condomínio Village Capriccio, no Município de Louveira/SP - Vinhedo, 25 de setembro de 2017.

Carla Medina Ferrari.  
(oficial)

Prenotação nº 59.984, de 12 de julho de 2021.

**Av.2 - DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA:** À vista do Mandado - Processo PJe-JT, expedido em 28/06/2021, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara do Trabalho de  
"continua no verso"

juo

Certidão emitida pelo SIREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saes

Esse documento foi assinado digitalmente por MAIARA CRISTINA GOMES - 13/09/2023 10:07

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash fce6e74a-6040-413f-90c5-7ba350dd773b

Página: 0001/0003

PJe Assinado eletronicamente por: CINTIA ADRIANE FERNANDES BECATTI - Juntado em: 29/09/2023 15:26:40 - a7e7dc5

PJe Assinado eletronicamente por: CLARK DOUGLAS DOS RAMOS - Juntado em: 16/10/2023 15:22:38 - e27e15a

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash fce6e74a-6040-413f-90c5-7ba350dd773b

MATRÍCULA

26.267

FICHA

1

VERSO

Jundiaí/SP, processo nº 0010501-04.2019.5.15.0002 - Carta Precatória Cível (Juízo Deprecado) e pelo Juízo de Direito da 17ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, processo nº 0058300-93.1998.5.02.0017 (Juízo Deprecante), figurando como reclamante Heitoru Atsushi Kido e como reclamado Sommer Multipiso Ltda e outros, foi **DECLARADA A INEFICÁCIA** da doação da parte ideal de 50% objeto do R.1 desta matrícula. Vinhedo, 30 de julho de 2021. São digital nº 1484373340000012482721B

Carla Modena Ferrari.  
(oficial)

Prenúncia n. 70.297, de 01 de novembro de 2022.

**Av.3 - PENHORA - PARTE IDEAL 50%:** Pelo Ofício - Processo PJe, expedido aos 13/10/2022 e pelos Despachos expedidos aos 29/08/2022, 12/09/2022, e 27/09/2022 todos do Juízo da 17ª Vara do Trabalho de São Paulo, nos autos do processo nº 0058300-93.1998.5.02.0017 (Execução Trabalhista), acompanhados pela certidão de penhora expedida eletronicamente aos 18/08/2022 que fica fazendo parte integrante do presente, na forma do artigo 837 do CPC, movida por HEITORU ATSUSHI KIDO, inscrito no CPF nº 463.432.298-68, em face de RODOLFO FRANCISCO STORMER, inscrito no CPF nº 547.078.380-49, averbada a **PENHORA** da parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto da presente matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$ 526.500,00 (quinhentos e vinte e seis mil e quinhentos reais), tendo sido nomeado depositário do bem: RODOLFO FRANCISCO STORMER. Vinhedo, 04 de novembro de 2022. São digital nº 148437334000000198183227

Carla Modena Ferrari.  
(oficial)

LUIS HENRIQUE FRANCK  
Oficial Substituto  
Registra de Imóveis Juízo do Trabalho

juo

Certidão emitida pelo SIREI

Serviço de Atendimento

saes

Esse documento foi assinado digitalmente por MAIARA CRISTINA GOMES - 13/09/2023 10:07



Rua Eugênio Trevisan, 77 - Jardim Itália  
Vinhedo/SP - CEP 13280-000  
1191 3886 4588  
www.rivinhedo.com.br

Certifico que a presente foi extraída da **matrícula n. 25287**, sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Se houve alienações, ônus reais e ações reais ou reipersecutórias do imóvel em referência, estas estarão noticiadas no teor desta cópia da matrícula. Certifico, ainda, que as buscas foram realizadas até o 5º dia útil imediatamente anterior à data da expedição desta certidão. Vinhedo-SP, 13 de setembro de 2023.

MAIARA CRISTINA GOMES  
ESCREVENTE

Ao Oficial....	R\$	0,00
Ao Estado....	R\$	0,00
Ao IPESP.....	R\$	0,00
Ao Reg. Civil:	R\$	0,00
Ao Trib. Just:	R\$	0,00
Ao Município:	R\$	0,00
Ao Min.Púb....	R\$	0,00
Total.....	R\$	0,00

Pedido de certidão nº: 74695

Controle:



288029

Página: 0003/0003



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital

1484373E3000000024923123W

www.rivinhedo.com.br

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por MAIARA CRISTINA GOMES - 13/09/2023 10:07

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash fce6e74a-6040-413f-90c5-7ba350dd773b



Assinado eletronicamente por: CINTIA ADRIANE FERNANDES BECATTI - Juntado em: 29/09/2023 15:26:40 - a7e7dc5  
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/23092915261403200000212765212?instancia=1>  
Número do processo: 0010501-04.2019.5.15.0002  
Número do documento: 23092915261403200000212765212

Assinado eletronicamente por: CLARK DOUGLAS DOS RAMOS - Juntado em: 16/10/2023 15:22:38 - e27e15a



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO  
ASSESSORIA DE EXECUÇÃO I DE JUNDIAÍ  
**CartPrecCiv 0010501-04.2019.5.15.0002**  
AUTOR: HEITORU ATSUSHI KIDO  
RÉU: SOMMER MULTIPISO LTDA

## DESPACHO

Diante do teor da certidão POSITIVA de reavaliação do Oficial de Justiça, devolva-se a Carta ao Juízo de origem para deliberações, ficando este à disposição para eventuais e futuras providências que se fizerem necessárias.

JUNDIAI/SP, 05 de outubro de 2023

**CAMILA MOURA DE CARVALHO**  
Juíza do Trabalho Substituta



Assinado eletronicamente por: CAMILA MOURA DE CARVALHO - Juntado em: 06/10/2023 10:17:34 - a6096bd  
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/23100519541808200000213282788?instancia=1>  
Número do processo: 0010501-04.2019.5.15.0002  
Número do documento: 23100519541808200000213282788



Assinado eletronicamente por: CLARK DOUGLAS DOS RAMOS - Juntado em: 16/10/2023 15:22:38 - e27e15a  
<https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/23101615223289800000321362400?instancia=1>  
Número do processo: 0058300-93.1998.5.02.0017  
Número do documento: 23101615223289800000321362400



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
PODER JUDICIÁRIO

## MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Carta Precatória

Código de rastreabilidade: 515202322440232

Nome original: 10501-2019 PARTE 2.pdf

Data: 16/10/2023 13:38:45

Remetente:

Edinea

5ª VARA DO TRABALHO DE JUNDIAÍ

Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região

Documento: não assinado.

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: Ref. devolução de CARTA PRECATÓRIA 0010501-04.2019.5.15.0002



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15.ª REGIÃO  
CENTRAL DE MANDADOS DE JUNDIAÍ/SP

Processo n.º 0010501-04.2019.5.15.0002

Mandado Id 7b4bbed

Exequente: Heitoru Atsushi Kido

Executado: Sommer Multipiso Ltda

Valor da execução: não informado

**AUTO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

No dia 26 de setembro de 2023, compareci na Rua Veneza, 863, Condomínio Village Capriccio, Louveira/SP, e **PROCEDI À REAVALIAÇÃO** do imóvel ali existente.

**Descrição oficial -**

**IMÓVEL:** O terreno constituído pelo Lote n.º 3 da Quadra N, do loteamento denominado Village Capriccio, situado no Município de Louveira, que assim descreve: mede 15,00 metros de frente para a Rua A; do lado direito mede 30,00 metros, confrontando com o lote n.º 04; do lado esquerdo mede 30,00 metros, confrontando com o lote n.º 01; e nos fundos mede 15,00 metros, confrontando com o sistema de Lazer 1, encerrando a área de 450,00 metros quadrados.

**Matrícula -** 25.287, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Vinhedo/SP.

**Endereço atual -** Rua Veneza, 863, Condomínio Village Capriccio, Louveira/SP.

**Benfeitorias -** Casa tipo sobrado com aproximadamente 257 ms2 de área construída (estimativa por imagem aérea).

**Ocupação -** Locado para Danilo Piccinini Pastorello e família (vide Contrato de Locação em anexo).

**Reavaliação -** R\$-1.218.000,00 (Um Milhão e Duzentos e Dezoito Mil Reais).

**Observação -**

a) Utilizada a avaliação realizada pelo Oficial Rodrigo em 23/05/2023, nos autos do processo n.º 0010578-77.2023.5.15.0097 (vide demonstrativo de avaliação em anexo).

  
MVA AGUIAR FERREIRAS VESENTI  
M.ª da Inês de Araújo

PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15.ª REGIÃO

### CENTRAL DE MANDADOS DE JUNDIAÍ/SP

Processo n.º 0010501-04.2019.5.15.0002

Mandado Id 7b4bbed

Reavaliação do imóvel objeto da matrícula n.º 25.287, do CRI de Vinhedo/SP

### CERTIDÃO DE INTIMAÇÃO

Certifico que intimei o executado Sommer Multipiso Ltda na pessoa de HELOÍSA HELOISA SILVA, portador (a) do RG n.º 6.072.678-7, exercente do cargo de CONFIANTE, da reavaliação efetivada, bem como do conteúdo do respectivo mandado, para que decorram todos os efeitos legais, em especial quanto aos prazos, que ficou ciente e recebeu a contrafé.

Em 30 / 10 / 2023 - 3 .ª feira.

Executado

Cintia Adriana Fernandes Becatti  
Oficiala de Justiça Avaliadora



**PODER JUDICIÁRIO FEDERAL  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO  
CENTRAL DE MANDADOS DE JUNDIAÍ-SP**

PROCESSO: CartPrecCiv 0010578-77.2023.5.15.0097  
AUTOR: ROSINEIDE PERNAS BERNAL SCORCIONE  
RÉU: RODOLFO FRANCISCO STORMER  
Id do mandado: c5a8b03

**DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO**

MATRÍCULA nº 58.097 do 1º CRI DE JUNDIAÍ-SP  
RUA VENEZA, 863, VILLAGGIO CAPRÍCCIO, LOUVEIRA-SP, CEP 13291-350

**CASAS SIMILARES OFERTADAS NO MESMO LOTEAMENTO FECHADO**

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Foto			
Anunciante	MARQUES IMÓVEIS CRECI 26491-J {19} 988941806	IMÓVEIS LOUVEIRA CRECI 22451-J {19} 99885-4200	SP BROKERS CRECI 27811-J {19} 98440-1690
Fonte	vivareal.com.br	vivareal.com.br	vivareal.com.br
Código	anunciante: CA0814 Viva Real: 2493367115	anunciante: CA0093 Viva Real: 2575567534	anunciante: CA1560 Viva Real: 2570391580
Link de acesso (em 23/05/2023)	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-village-capriccio-bairros-louveira-com-garagem-240m2-venda-R\$1150000-id-2493367115/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-5-quartos-village-capriccio-bairros-louveira-com-garagem-240m2-venda-R\$1150000-id-2493367115/</a>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-village-capriccio-bairros-louveira-com-garagem-260m2-venda-R\$1100000-id-2575567534/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-village-capriccio-bairros-louveira-com-garagem-260m2-venda-R\$1100000-id-2575567534/</a>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-village-capriccio-bairros-louveira-com-garagem-231m2-venda-R\$1200000-id-2570391580/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-village-capriccio-bairros-louveira-com-garagem-231m2-venda-R\$1200000-id-2570391580/</a>
Local	Rua Venezia, esquina com a Rua Palermo, Loteamento Village Capriccio, Louveira-SP	Loteamento Village Capriccio, Louveira-SP	Rua San Geovane, 723, Loteamento Village Capriccio, Louveira-SP
Área construída	240,00 m <sup>2</sup>	260,00 m <sup>2</sup>	231,00 m <sup>2</sup>
Valor anunciado	R\$ 1.150.000,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 1.200.000,00
Valor do m <sup>2</sup>	R\$ 4.791,67	R\$ 4.230,77	R\$ 5194,81

**VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup> COM BASE NOS DADOS COLETADOS**

Valores somados do m <sup>2</sup> das ofertas	R\$ 14.217,25
÷ 3 = Média do valor na região	R\$ 4.739,08

O valor final do imóvel indicado no mandado, utilizando o método comparativo, considerando a média do valor do metro quadrado em ofertas de imóveis similares no mesmo loteamento fechado e a metragem construída aproximada, estimada em imagens aéreas, é de R\$ 1.217.943,56 (257,00 m<sup>2</sup> x R\$ 4.739,08). Assim, fixo o valor de avaliação, para fins de arredondamento, em **R\$ 1.218.000,00 (um milhão, duzentos e dezoito mil reais)**, conforme fundamentos abaixo.

**PJe** Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONTENELLE BEZERRIL COUTINHO - Juntado em: 01/06/2023 15:37:33 - 00847df

**PJe** Assinado eletronicamente por: CINTIA ADRIANE FERNANDES BECATTI - Juntado em: 29/09/2023 15:26:40 - 2de02d4

**PJe** Assinado eletronicamente por: CLARK DOUGLAS DOS RAMOS - Juntado em: 16/10/2023 15:22:38 - 12a081a



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO  
CENTRAL DE MANDADOS DE JUNDIAÍ-SP

PROCESSO: CartPrecCiv 0010578-77.2023.5.15.0097  
AUTOR: ROSINEIDE PERNAS BERNAL SCORCIONE  
RÉU: RODOLFO FRANCISCO STORMER  
Id do mandado: c5a8b03

**CONSIDERAÇÕES GERAIS E VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO**

**MATRÍCULA nº 58.097 de 1ª CRI DE JUNDIAÍ-SP**

RUA VENEZA, 863, VILLAGGIO CAPRICCIO, LOUVEIRA-SP, CEP 13291-350  
Área do Terreno de 450,00 m<sup>2</sup> e Área Construída estimada de 257,00 m<sup>2</sup>

Trata-se o bem indicado no mandado de um prédio residencial, tipo sobrado, situado em loteamento fechado, com aproximadamente 257,00 m<sup>2</sup> de área de construída, estimada por imagens aéreas, e 450,00 m<sup>2</sup> de área de terreno. Além da edificação principal, a casa possui também uma piscina, com endereço na RUA VENEZA, 863, VILLAGGIO CAPRICCIO, LOUVEIRA-SP, CEP 13291-350.

O imóvel é bem localizado, em loteamento residencial fechado de casas de alto padrão, administrado pelos proprietários por meio da ASSOCIACAO VILLAGGIO CAPRICCIO, CNPJ 02.895.132/0001-54, que possui o seguinte site na internet: <http://www.villaggiocapriccio.com.br/>.

O loteamento referido possui vigilância 24 horas, com portaria e ronda motorizada, sistema de monitoramento com câmeras, contando também com quadra poliesportiva, quadra de tênis, pista de skate, campo de futebol, playground, pista de caminhada e área verde.

Há regras que procuram trazer maior objetividade à estimativa de avaliação do valor de mercado de um imóvel, embora aspectos subjetivos, tais como seu estado de conservação e observação do mercado imobiliário, possam influenciar.

O conjunto de normas da ABNT que trata da avaliação (NBR 14653) possui duas seções dedicadas exclusivamente aos imóveis, com métodos indicados.

O valor da casa penhorada pode ser apurado pelo Método Comparativo, pois as edificações não estão averbadas na matrícula e tampouco registradas no cadastro municipal, inexistindo elementos precisos para a fixação de valor de mercado pelo Método Evolutivo. Ademais, a pesquisa de anúncios de imóveis similares no mesmo loteamento foi frutífera, conforme acima exposto.

Destarte, conforme pesquisa em anunciantes distintos, o **valor final do bem construído, fixado em 23 de maio de 2023, é de R\$ 1.218.000,00 (um milhão, duzentos e dezotto mil reais).**

**PJe** Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONTENELLE BEZERRIL COUTINHO - Juntado em: 01/06/2023 15:37:33 - 00847df

**PJe** Assinado eletronicamente por: CINTIA ADRIANE FERNANDES BECATTI - Juntado em: 29/09/2023 15:26:40 - 2de02d4

**PJe** Assinado eletronicamente por: CLARK DOUGLAS DOS RAMOS - Juntado em: 16/10/2023 15:22:38 - 12a081a



**PODER JUDICIÁRIO FEDERAL  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO  
CENTRAL DE MANDADOS DE JUNDIAÍ-SP**

**MATRÍCULA nº 58.097 de 1ª CRI DE JUNDIAÍ-SP**

RUA VENEZA, 863, VILLAGGIO CAPRÍCCIO, LOUVEIRA-SP, CEP 13291-350

Área do Terreno de 450,00 m<sup>2</sup> e Área Construída estimada de 257,00 m<sup>2</sup>

**FOTOGRAFIAS**



FONTE: Google Maps

**PJe** Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONTENELLE BEZERRIL COUTINHO - Juntado em: 01/06/2023 15:37:33 - 00847df

**PJe** Assinado eletronicamente por: CINTIA ADRIANE FERNANDES BECATTI - Juntado em: 29/09/2023 15:26:40 - 2de02d4

**PJe** Assinado eletronicamente por: CLARK DOUGLAS DOS RAMOS - Juntado em: 16/10/2023 15:22:38 - 12a081a



**PODER JUDICIÁRIO FEDERAL  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO  
CENTRAL DE MANDADOS DE JUNDIAÍ-SP**

**MATRÍCULA nº 58.097 de 1ª CRI DE JUNDIAÍ-SP**

RUA VENEZA, 863, VILLAGGIO CAPRÍCCIO, LOUVEIRA-SP, CEP 13291-350

Área do Terreno de 450,00 m<sup>2</sup> e Área Construída estimada de 257,00 m<sup>2</sup>

**FOTOGRAFIAS  
(IN LOCO)**



**PJe** Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONTENELLE BEZERRIL COUTINHO - Juntado em: 01/06/2023 15:37:33 - 00847df

**PJe** Assinado eletronicamente por: CINTIA ADRIANE FERNANDES BECATTI - Juntado em: 29/09/2023 15:26:40 - 2de02d4

**PJe** Assinado eletronicamente por: CLARK DOUGLAS DOS RAMOS - Juntado em: 16/10/2023 15:22:38 - 12a081a



**PODER JUDICIÁRIO FEDERAL  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO  
CENTRAL DE MANDADOS DE JUNDIAÍ-SP**

**MATRÍCULA nº 58.097 do 1º CRI DE JUNDIAÍ-SP**

RUA VENEZA, 863, VILLAGGIO CAPRICCIO, LOUVEIRA-SP, CEP 13291-350

Área do Terreno de 450,00 m² e Área Construída estimada de 257,00 m²

**FOTOGRAFIAS  
(IN LOCO)**



Assinado eletronicamente por: RODRIGO FONTENELLE BEZERRIL COUTINHO - Juntado em: 01/06/2023 15:37:33 - 006476f  
<https://pje.trt15.jus.br/pejkz/validacao/2310601153256626000902034826847instancia=1>  
 Número do processo: 0010578-77.2023.5.15.0007  
 Número do documento: 23080115525982600000203482684



Assinado eletronicamente por: CINTIA ADRIANE FERNANDES BECATTI - Juntado em: 29/09/2023 15:26:40 - 2de02d4  
<https://pje.trt15.jus.br/pejkz/validacao/23092915252285300000212765016?instancia=1>  
 Número do processo: 0010501-04.2019.5.15.0002  
 Número do documento: 23092915252285300000212765016



Assinado eletronicamente por: CLARK DOUGLAS DOS RAMOS - Juntado em: 16/10/2023 15:22:38 - 12a081a  
<https://pje.trt2.jus.br/pejkz/validacao/23101615223334700000321362404?instancia=1>  
 Número do processo: 0058300-93.1998.5.02.0017  
 Número do documento: 23101615223334700000321362404

# SUMÁRIO

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
c7c804a	16/10/2023 15:22	<a href="#">Certidão</a>	Certidão
e07415d	16/10/2023 15:22	<a href="#">Devolução01 CP</a>	Documento Diverso
e27e15a	16/10/2023 15:22	<a href="#">Devolução02 CP</a>	Documento Diverso
12a081a	16/10/2023 15:22	<a href="#">Devolução03 CP_compressed</a>	Documento Diverso