

CARVALHO e CAZORLA
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE GUARULHOS, DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº 0016959-87.2022.8.26.0224.

MARIA DAS GRACAS CANDIDA DA SILVA,
JOSÉ CAZORLA GONZALES e **NEUSA GOMES CAZORLA**, por seu advogado e bastante procurador que esta subscreve, nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** tirado da **AÇÃO DE DESPEJO** por Falta de pagamento, cumulada com **COBRANÇA**, que lhe move **MARCO AURELIO JALOTO ZANNI** e Outros, cujo feito tramita pelo honrado Juízo dessa meritíssima Vara, estando em termos e bem cumprindo o r. despacho de fls. 166, vêm, com o devido acato a Vossa Excelência, manifestarem-se acerca dos valores apontados como avaliação do imóvel penhorado, assim como impugnar os cálculos da dívida, pelos motivos de fato e de direito que a seguir passa a expor.

Inicialmente, convém afirmar que as estimativas de valores apontados pelo Exequente não correspondem com a realidade do imóvel.

Ora, embora informe que baseou sua avaliação em anúncios publicitários de apartamentos no mesmo edifício, os laudos apresentados por profissionais credenciados divergem em muito dos valores praticados pelo mercado.

Dessa forma, a média aritmética encontrada apenas atende os interesses do credor, mais parecendo que as propostas de avaliação de menor valor foram produzidas com o único objetivo desvalorizar o bem imóvel.

Porém, os Executados realizaram a mesma avaliação, consultando “sites” especializados, conhecidos e confiáveis e encontraram a mesma estimativa de valores daqueles que o credor apontou em suas pesquisas.

Assim, a média de imóveis do mesmo padrão e localização daquele indicado à penhora tem por valor médio o preço de R\$ 570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais).

E nem poderá o Exequente impugnar a estimativa supra, vez que emparelha-se com os documentos que ela própria juntou aos autos.

Portanto, deverá ser acolhido os valores médios de acordo com as publicações de anúncios pelos órgãos comerciais imobiliários, encontrando-se a avaliação na importância de R\$ 570.000,00 (quinhentos e setenta mil reais), cujos

CARVALHO e CAZORLA
ADVOGADOS

documentos seguem acostados, demonstrando a divergência entre o valor apontado pelo Exequente e a realidade do comércio imobiliário na região.

Noutro ponto, também não se pode considerar a planilha de fls. 165 como representativa do correto débito a ser executado.

Ora, como é bem sabido, a manipulação aritmética de cálculos é uma ocorrência que por vezes apresenta determinado valor muito maior do que aquele realmente devido.

É o caso dos autos.

Perceba que o Credor indica em sua planilha os valores originais, sua correção monetária até a data de hoje, a incidência de juros, a aplicação da multa, a cobrança de honorários advocatícios, despesas e custas processuais, para, somente então abater (descontar) o valor singelo das importâncias anteriormente recebidas.

Tal providência superestima os créditos em aberto e subestima os valores pagos.

Dessa forma, não poderá prevalecer os cálculos de fls. 165, razão pela qual se apresenta a planilha corrigida dos valores devidos.

R\$ 72.044,86 (valor do acordo) - R\$ 3.000,00 (parcelas pagas do acordo) = R\$ 69.044,86 (saldo do débito em julho de 2022)	
Atualização: $69.044,86 \div 89,566487$ (jul/22) x $90,251545$ (fev/23) =	R\$ 69.572,95
Multa do acordo: $69.572,95 \times 5\%$ =	R\$ 3.478,64
	R\$ 73.051,59
Juros do período: $73.051,59 \times 7\%$ (7 meses) =	R\$ 5.113,61
	R\$ 78.165,20
Honorários advocatícios 10% =	R\$ 7.816,52
	R\$ 85.981,72
Despesas processuais (fls. 07 e 117) =	R\$ 97,11
Abatimento dos valores bloqueados SISBAJUD	(R\$ 712,77)
Total da Execução	R\$ 85.366,06

Portanto, restam impugnados a avaliação apresentada para o valor de mercado do imóvel penhorado, devendo ser aceito o preço de R\$ 570.000,00; bem como os cálculos atualizados do débito que deverão ser firmados em R\$ 85.366,06 até fevereiro de 2023.

TERMOS EM QUE,
DO DEFERIMENTO,
E. R. MERCÊ.

São Paulo, 13 de março, de 2023.

ROGÉRIO JOSÉ CAZORLA

Favoritos

Gostou deste apê? Salve nos seus favoritos e fique de olho nele.



Apartamento à venda em Santana com 84 m², 2 quartos, 1 vaga

[Condomínio Edifício Bedros Mikaelian](#) • [Rua Alfredo Pujol](#) • Santana, São Paulo-SP

Valor à vista

R\$ 586.000

 [Entenda este valor](#)



Busque por rua

[← Voltar](#)

MENU

ANUNCIAR



25 fotos e vídeo

Início / Venda / ... / Rua Alfredo Pujol

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 98 m² por R\$ 580.000

Rua Alfredo Pujol - Santana, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. S893246613

98m²

2 quartos

2 banheiros

1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Simular Financiamento

Apartamento à Venda - Santana, 2 Quartos, 98 m2

Apartamento à Venda - Santana, 2 Quartos, 98 m2. Sobre o imóvel: Apartamento extremamente conservado, quarto, sala e banheiros grandes. Cozinha ampla

Valores:

- Valor de venda: R\$ 580000

- Condomínio: R\$ 970

- IPTU: R\$ 33

Que tal agendar uma visita?

Entre em contato pelo formulário. Você receberá uma mensagem por e-mail e WhatsApp com os próximos passos.

Seu imóvel sem burocracia

O QuintoAndar revolucionou o jeito de alugar e comprar imóveis: rápido, fácil, online, sem fiador e o melhor, sem burocracia. Conheça esse e outros imóveis no site do QuintoAndar. CRECI-SP J24.344

Ler mais

Precisa financiar?

COMPRA

R\$
580.000

Condomínio R\$ 970

IPTU R\$ 33

ANUNCIANTE

QuintoAndar

Vendas



[Quero visitar](#)

Quero mais

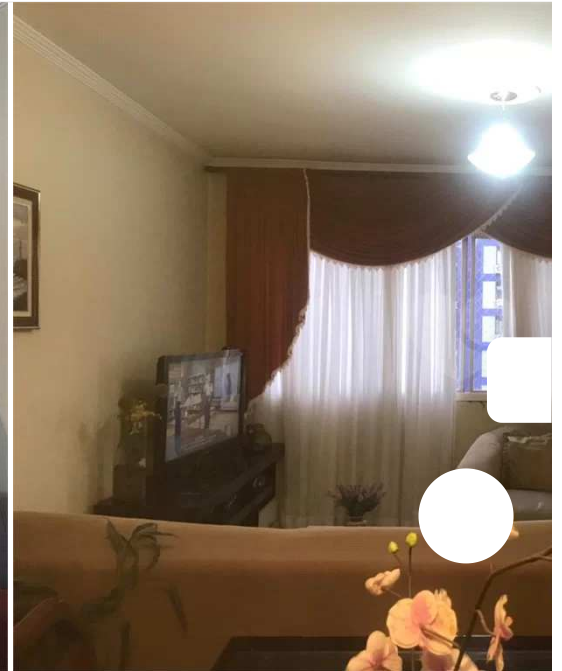
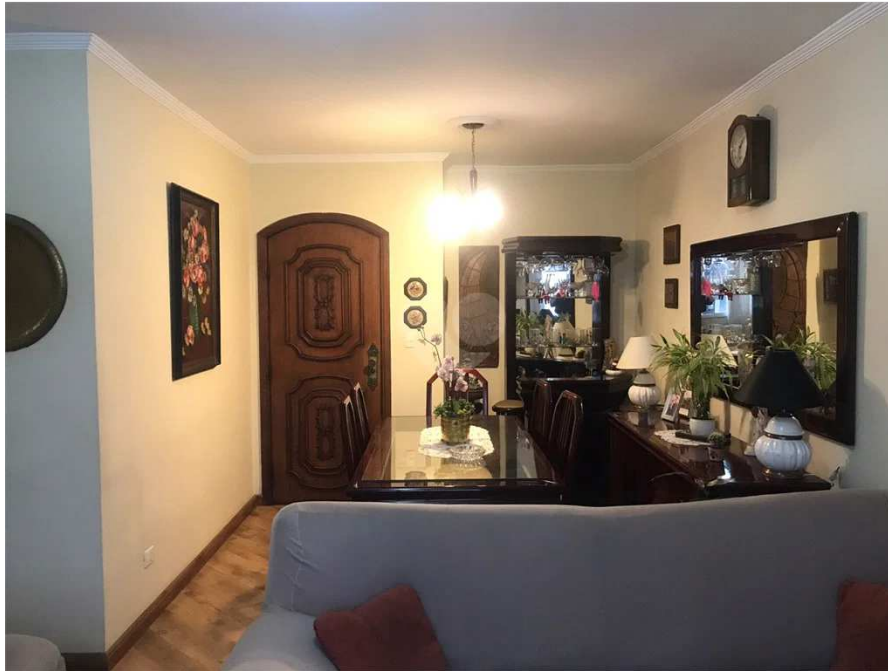
informações
(11)

3: [VER TELEFONE](#)

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO JOSE CAZORLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/03/2023 às 15:01, sob o número WGRU23701469270. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016959-87.2022.8.26.0224 e código Jsumly6v.

[Ver 22 fotos](#)[Ver mapa](#)[Street view](#)

Apartamento com 2 quartos à venda em Santana - SP

Rua Alfredo Pujol - Santana - São Paulo/SP

R\$ 540.000

R\$ 6.429 preço do m²

Condomínio R\$ 776 IPTU R\$ 102

[Simular valor financiado](#)

Área

84m²

Dormitórios

2

Banheiros

2

Vagas

1

Sobre o imóvel

Apartamento com 2 dormitórios em Santana. Espaçoso e bem arejado, conta com 2 amplos dormitórios, sala para 2 ambientes, cozinha e banheiro com aquecimento a gás, escritório, dependência de empregada e 1 vaga de garagem. Localização segura e...

[Ver mais](#)

Característica do imóvel

Fale com um corretor



Condomínio Edifício Bedros Mikaelian

São Paulo - SP

R Alfredo Pujol, 542 - Santana, São Paulo - SP

Área 84m² **Banheiros** 01 a 02 **Dormitórios** 02 a 03 **Vagas** 01 a 02

[Ver imóveis na região](#)

Precisa de ajuda para encontrar o seu imóvel?

[Entre em contato com a Lopes](#)

[Anunciar imóvel nesse condomínio](#)

Sobre o condomínio

O Condomínio Edifício Bedros Mikaelian está localizado em **Alfredo Pujol**, no bairro **Santana** na cidade de **São Paulo**. Seus imóveis tem 84m² de área, 1 e 2 banheiros, 2 e 3 dormitórios, 1 e 2 vagas. Conta com instalações como Elevador, Portaria, Salão de festas. Nos arredores do condomínio há diversos pontos de interesse com destaque para Colégio Externato São José, Colégio Delta - Unidade Deltão, Bio Fit Academia, Manzano & Ribeiro Academia De Ginástica, Estação 7, Oliveiras Bar E Restaurante.

Instalações do condomínio

Elevador

Portaria

Salão de festas

Nas proximidades do condomínio

Gastronomia

Oliveiras Bar E Restaurante
Maria Mariah Bar E
Restaurante

3m Colégio Externato São José 269m
3m Colégio Delta - Unidade
Deltão 317m

[Ver mais](#)

Educação

Saúde e Bem-estar

Bio Fit Academia 274m
Manzano & Ribeiro
Academia De Ginástica 314m

[Ver mais](#)

Lazer

Estação 7 173m

Imóveis próximos

Este site utiliza cookies próprios e de terceiros para oferecer um serviço mais personalizado. Veja os [termos de privacidade](#).

Aceitar

Fechar



Apartamento



R\$ 540.000

Condomínio R\$ 776/mês

Rua Alfredo Pujol
Santana, São Paulo

Apartamento com 2 dormitórios
em Santana. Espaçoso e bem...

84m² 02



Apartamento



R\$ 600.000

Condomínio R\$ 665/mês

Rua Alfredo Pujol
Santana, São Paulo

Localização excelente, ao lado
da estação Santana do Metro,...

100m² 03



Apartamento



R\$ 640.000

Condomínio R\$ 950/mês

Rua Alfredo Pujol
Santana, São Paulo

Apartamento amplo, Excelente
com 03 dormitórios amplos, 0...

100m² 03



Apartamento



R\$ 495.000

Condomínio R\$ 549/mês

Rua Alfredo Pujol
Santana, São Paulo

APARTAMENTO EXCELENTE
,PERTINHO DO METRO SANTAN...

41m² 01

Mapa da Região



Este site utiliza cookies próprios e de terceiros para oferecer um serviço mais personalizado. Veja os [termos de privacidade](#).



Continue procurando

Condomínios próximos

- Edifício Empresarial Norte Paulista
- Edifício Dona Maria Mikaelian
- Condomínio Edifício Lizzie
- Condomínio Gen Francisco Alves Do Nascimento Pinto
- Condomínio Edifício Bedros Mikaelian
- Condomínio Edifício Mansão Do Sagre

[Ver mais](#)

Condomínios em bairros próximos

- Condomínios em Santana

Veja Também

- Apartamentos à venda em São Paulo
- Apartamentos para alugar
- Apartamentos na planta
- Sobrado à venda
- Casas à venda
- Salas Comerciais à venda

[Ver mais](#)

[Home](#) > [Condomínios e edifícios Lopes](#) > [São Paulo](#) > [Santana](#) >

Condomínio Edifício Bedros Mikaelian - R Alfredo Pujol, 542 - Santana, São Paulo - SP



A Lopes







Serviços

- Venda seu imóvel
- Alugue seu imóvel
- Credipronto
- Consórcio Lopes
- Acesso em Libras

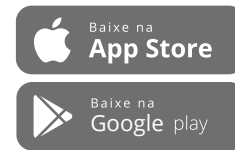
Este site utiliza cookies próprios e de terceiros para oferecer um serviço mais personalizado. Veja os [termos de privacidade](#).

- Quem Somos
- Fale Conosco
- Assessoria de Imprensa
- Alô Compliance
- Termos e condições
- Trabalhe conosco
- Seja um corretor associado
- Relação com investidores
- Mapa do site
- Condomínios e Edifícios
- Construtoras e Incorporadoras

Redes Sociais

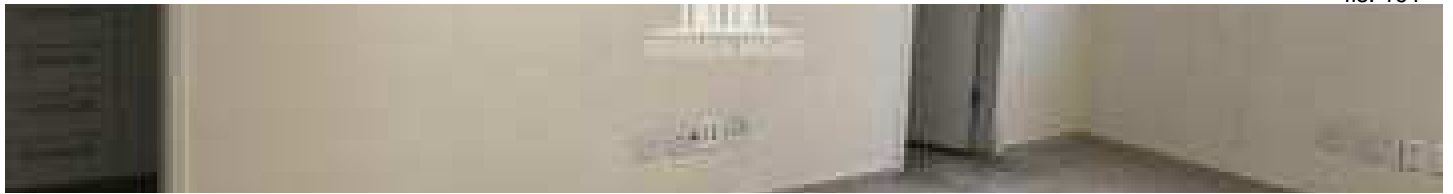
-  Facebook
-  Twitter
-  Instagram
-  LinkedIn
-  YouTube
-  Blog

Baixe nosso aplicativo!



2023 Copyright - LPS SÃO PAULO CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA - CRECI 024073-J - CNPJ 15.673.605/0001-10 - Todos os direitos reservados

Este site utiliza cookies próprios e de terceiros para oferecer um serviço mais personalizado. Veja os [termos de privacidade](#).



R\$ 734.042

R\$ 2.450 Condomínio

Super destaque

R Voluntários da Pátria
Santana, São Paulo

🏠 86 m² 📏 86 m² 🚿 3 ban 🚗 4 vagas

Sala Comercial Com 86 m2, À Venda

Sala/Conjunto para venda possui 86 metros quadrados em Santana - São Paulo - São Paulo. Ótima localização, área útil 85, 6 metros, são dua:



Contatar



R\$ 700.000

R\$ 650 Condomínio

Super destaque

R Alfredo Pujol
Santana, São Paulo

🏠 65 m² 📏 65 m² 🛏 2 quartos 🚿 2 ban 🚗 1 vagas

Apartamento a Venda Em Santana

Apartamento com 2 quartos - 1 suíte. Excelente localização (av. Braz leme, redes de academias, mercados e excelentes escolas) Instalação de ar-cond...



Contatar

Casamineira > Venda > Santana, São Paulo - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO JOSE CAZORLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/03/2023 às 15:01, sob o número WGRU23701469270. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0016959-87.2022.8.26.0224 e código Qcgj35xT.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

7ª VARA CÍVEL

RUA DOS CRISÂNTEMOS, 29, CENTRO - CEP 07091-060, FONE:

(11) 2408-8122, GUARULHOS-SP - E-MAIL:

GUARULHOS7CV@TJSP.JUS.BR

DECISÃO

Processo nº: **0016959-87.2022.8.26.0224**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Inadimplemento**
 Exequente: **Marco Aurelio Jaloto Zanni e outros**
 Executado: **MARIA DAS GRAÇAS CANDIDA DA SILVA, RG 13.365.028-5, CPF 01046963899, Santa Izabel, 367, Apto 175, Bloco B, Edifício Capri, Vila Augusta, CEP 07023-022, Guarulhos - SP**
MARCO AURELIO JALOTO ZANNI, Brasileiro, Casado, Comerciante, RG 12641914, CPF 00981013821, Maria Primo de Jesus, 121, Vila Galvao, CEP 07056-040, Guarulhos - SP

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Domicio Whately Pacheco e Silva**

1. Fls. 227: ciência.
 2. Fls. 219/221: a responsabilidade pelo pagamento das custas para distribuição da Carta precatória é do exequente.
 3. Tendo em vista a concordância com a avaliação apresentada pelos executados, DECLARO ser R\$ 570.000,00 o montante correspondente à avaliação do imóvel, em fevereiro de 2023.
 4. Deverá o exequente manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação, indicando inclusive gestor em caso de leilão
 5. No mais, indefiro a penhora sobre o equivalente a 30% do benefício previdenciários do executado, posto que, tratando-se de proventos de salários, de rigor o reconhecimento de que tais quantias são absolutamente impenhoráveis, por se tratar de verba alimentar, a teor do disposto no art. 833, IV, do Código de Processo Civil.
 6. O Código de Processo Civil de 2015, no artigo 833, trouxe previsão expressa e absoluta sobre a impenhorabilidade do salário como regra geral e estabeleceu apenas duas situações excepcionais: pagamento de dívidas alimentares oriundas do Direito de Família ou decorrentes de ato ilícito e valor do salário que exceder a 50 (cinquenta) salários mínimos, para pagamento de dívidas de qualquer natureza.
 7. Intime-se.
- Guarulhos, 18 de julho de 2023.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

7ª VARA CÍVEL

RUA DOS CRISÂNTEMOS, 29, CENTRO - CEP 07091-060, FONE:

(11) 2408-8122, GUARULHOS-SP - E-MAIL:

GUARULHOS7CV@TJSP.JUS.BR

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