

**GUILHERME CHAVES SANT'ANNA**MESTRE EM DIREITO CIVIL PELA FACULDADE DE DIREITO  
DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO**EXMO. SR DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO  
FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP.****Processo n. 0841230-25.1996.8.26.0100  
Inventário e Partilha (Antigo n. 000.96.841230-9)**

**O ESPÓLIO DE LEONOR DOS SANTOS GONZALEZ,**  
por seu Inventariante Dativo, GUILHERME CHAVES SANT'ANNA, nos  
autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de V.Exa.,  
**expor e requerer o que segue:**

Conforme mencionado acima, o imóvel situado  
na Rua Maracá, 321, nesta Comarca, é **transcrito** sob o nº 15.912,  
sendo, portanto, necessária a retificação do alvará expedido  
anteriormente com intuito de alterar a referida informação.

Não obstante, os herdeiros definiram como  
valor mínimo para a venda do imóvel, a quantia de R\$ 1.500.000,00  
(hum milhão e quinhentos mil reais), contudo, após vários anos do  
acordo firmado entre as partes, nunca houve uma proposta concreta  
para a venda do imóvel.

Neste aspecto, há de se avaliar se o valor  
proposto pelos herdeiros não se encontra acima daquele praticado  
pelo mercado.

Desta maneira, considerando a necessidade  
de venda do referido bem para o pagamento das dívidas de IPTU,  
bem como das despesas finais deste inventário, requer que seja

**GUILHERME CHAVES SANT'ANNA**

MESTRE EM DIREITO CIVIL PELA FACULDADE DE DIREITO  
DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

autorizado um deságio de até 15% (quinze por cento) do valor estipulado pelos herdeiros para alienação do imóvel.

**Diante do exposto, requer:**

- a) A juntada da certidão de transcrição do imóvel situado na Rua Maracá, 321;
- b) A retificação do alvará que AUTORIZA o Espólio de LEONOR DOS SANTOS GONZALEZ, CPF 379.823.898-72, representado pelo Inventariante Dativo, GUILHERME CHAVES SANT'ANNA, RG nº16.922.110-6, CPF nº072.250.878-60, a proceder a alienação para quem melhor lhe convier do Lote de terreno nº 16 da quadra 21, da Vila Guarani, Saúde, localizado a Rua Maracá, nº 321, com área de 373,00m<sup>2</sup>, medindo 10,00m de frente para a Rua Maracá, de um lado mede 45,00m, de outro mede 45,00m e nos fundos fecha por uma linha de 6,00m, confrontando de ambos os lados e nos fundos com a vendedora, ou seja, Companhia São Paulo Territorial S/A. O referido imóvel encontra-se transcrito sob o nº 15.912 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital. Contribuinte nº 310.028.0013-4, por valor não inferior a R\$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais).
- c) Que seja autorizado um deságio de até 15% (quinze por cento) do valor estipulado para venda do imóvel.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 31 de julho de 2023.

**GUILHERME CHAVES SANT'ANNA****Inventariante Dativo****OAB/SP 100.812**

Rua Piauí, 1158, Higienópolis, São Paulo, SP - CEP 01241-000 – Tel.: 11-3898-1898

E-mail: guilherme@gsadv.com.br



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

4ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

Praça João Mendes s/nº, 4º andar - salas nº 419/421, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171-6020, São Paulo-SP - E-mail: sp4fam@tjsp.jus.br

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

**ADITAMENTO DE ALVARÁ**

Processo Digital nº: **0841230-25.1996.8.26.0100**  
 Classe – Assunto: **Inventário - Inventário e Partilha**  
 Herdeiro, Requerente e Inventariante (Ativo): **CARLOS DOS SANTOS GONÇALEZ e outros**  
 Inventariado: **Leonor dos Santos Gonzalez**

**VÁLIDO POR NOVENTA DIAS**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 4ª Vara da Família e Sucessões, do Foro Central Cível, Dr(a). Leonardo Aigner Ribeiro, na forma da lei.

**ADITA o presente ALVARÁ**, que *AUTORIZA o Espólio de LEONOR DOS SANTOS GONZALEZ, CPF 379.823.898-72, representado pelo Inventariante Dativo, GUILHERME CHAVES SANT'ANNA, RG 16.922.110-6, CPF nº072.250.878-60, a proceder a alienação para quem melhor lhe convier do Lote de terreno nº 16 da quadra 21, da Vila Guarani, Saúde, localizado a Rua Maracá, nº 321, com área de 373,00m², medindo 10,00m de frente para a Rua Maracá, de um lado mede 45,00m, de outro mede 45,00m e nos fundos fecha por uma linha de 6,00m, confrontando de ambos os lados e nos fundos com a vendedora, ou seja, Companhia São Paulo Territorial S/A. Registrada sob nº 15.912, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital. Contribuinte nº 310.028.0013-4, por valor não inferior ao da avaliação de fls. 805, ou seja, R\$1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais), expedido nos autos e entre as partes acima mencionadas, a fim de constar que:*

- 1 – O imóvel é transcrito sob nº15.912 e não como constou originalmente no alvará;
- 2 – Fica autorizado um deságio de até 15% (quinze) por cento em relação ao valor do referido imóvel;
- 3 – O prazo de validade fica renovado por 90 (noventa) dias.

**Cumpra-se**, observadas as formalidades legais.

São Paulo, 19 de março de 2024.

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

DSA – DOS SANTOS ALVES  
ADVOGADOS & ASSOCIADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO CENTRAL.

Processo: 0841230-25.1996.8.26.0100 (000.96.841230-9)

ESPÓLIO de: MAURO DOS SANTOS GONZALES, representado nas folhas 1.289 por: MARIA CLARET PERES DOS SANTOS GONÇALEZ, brasileira, maior, viúva, doméstica, aposentada, portadora do RG 9.549.830-8 e do CPF 764.179.488-20; FABIANA PERES GONÇALEZ brasileira, maior, solteira, DESEMPREGADA, portadora do RG 34.731.910- SSP/SP e do CPF 309.239.938-27; brasileiro, maior, Técnico de suporte, portador do RG 47.252.467-7-SSP/SP e do CPF 390.134.748-88, todos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, na Avenida Engenheiro Pinto Martins, nº 426, Vila Rica, São Paulo, CEP 03911-010; FERNANDA PERES GONÇALEZ brasileira, maior, solteira, analista de RH, portadora do RG 41.725.016-2- SSP/SP e do CPF 327.271.348-43 e FÁBIO PERES GONÇALEZ, brasileiro, maior, Técnico de suporte, portador do RG 47.252.467-7-SSP/SP e do CPF 390.134.748-88, todos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, na Avenida Engenheiro Pinto Martins, nº 426, Vila Rica, São Paulo, CEP 03911-010 e;

MARIA DA GLÓRIA DA SILVA SANCHES, qualificada nas folhas **820/823**, todos representados por seu Advogado e bastante procuradores Dr. Antônio dos Santos Alves, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob n.º 95.495 com escritório na Rua: Bernarda Paulista, n.º 199, Santa Clara, CEP: 03158-120 telefone (0xx11) 2965-8296, 99901-0548 (celular), e-mail- [dr.antonio\\_sa@adv.oabsp.org.br](mailto:dr.antonio_sa@adv.oabsp.org.br), onde receberá as intimações requerer e expor nos termos abaixo.

1- Os requerentes CONCORDARAM com a POSIÇÃO do inventariante Dativo exarada nas folhas 1353-1355, nos termos das mensagens de folhas 1.364-1.365 sendo EXPEDIDO O ALVARÁ DE FOLHAS 1393.

DSA – DOS SANTOS ALVES  
ADVOGADOS & ASSOCIADOS

2- Neste sentido os HERDEIROS: CONCORDAM  
COM A VENDA EM LEILÃO DESDE QUE, O VALOR MÍNIMO-LIQUIDO A  
SER PAGO AOS HERDEIROS SEJA de: R\$ 1.500.000,00 NOS TERMOS DO  
ALVARÁ DE FOLHAS 1.393.

2.1- Desta forma, as despesas concernentes ao LEILÃO  
DEVERÃO FICAR SOB A RESPONSABILIDADE INTEGRAL DO ARREMATANTE; NÃO SENDO DEVIDO  
A QUE TITULO FOR, NENHUM DESCONTO DO VALOR A SER PAGO/RATEADO ENTRE OS  
HERDEIROS. Exceto, os honorários do Inventariante dativo, fixado ao ser pelo Juízo.

3- Por fim o ESPÓLIO DE MAURO REITERA:  
  
SEJA HOMOLOGADO OS GASTOS REALIZADOS  
PELO HERDEIRO MAURO DOS SANTOS GONZALES, descritos nas folhas 1113-1114,  
ANALISADOS PELO CONTADOR DO FÓRUM nas folhas 1.120, e ainda COM A  
ANUÊNCIA DOS OUTROS HERDEIROS.

3.1- E, por fim SEJA O REFERIDO VALOR ATUALIZADO  
PELA CONTADORIA DESTE FÓRUJM EVITANDO-SE NULIDADES FUTURAS.

Termos em que pedem deferimento.

São Paulo, 24 de maio de 2.024.

ANTONIO DOS SANTOS ALVES

OAB/SP- 95.495

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 4ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

Processo nº: **0841230-25.1996.8.26.0100**

**JOSÉ RICARDO ADAM**, por seu advogado, nos autos do Inventário em epígrafe, vem à presença de Vossa Excelência, **CONSIDERANDO:**

- ✓ Termo de Audiência (Fls. 918/920 dos autos digitalizados) onde houve composição das Partes;
- ✓ Os recolhimentos do ITCMD e custas noticiados e comprovados às fls. 1254/1259, conforme cálculo da D. Contadoria de fls. 1119;
- ✓ O acordo entabulado entre o legatário e a usufrutuária (Documento 1); e

com máximo respeito à r. decisão de fls. 1390, expor requerer o que segue:

#### **ONEROSIDADE E TERMOS AMIGÁVEIS**

O legatário busca a homologação de um acordo amigável previamente estabelecido com a usufrutuária, Sra. **ESMÊNIA DELFINO ADAM**, no qual foi delineado para resolver de forma eficaz e sem litígios as questões relacionadas ao usufruto e à partilha do localizado na Avenida dos Carinás, nº 488, Moema, São Paulo/SP.

O acordo em relato foi estabelecido em termos amigáveis, visando evitar custos processuais adicionais e promover a celeridade processual.

#### **DA MUDANÇA DE CIRCUNSTÂNCIAS E EXTINÇÃO DO PROCESSO AUTÔNOMO**

No início da ação, os termos eram litigiosos, o que levou à abertura de um processo autônomo para tratar das disputas entre as partes.

**CONTUDO**, durante a curta tramitação do referido processo, uma composição foi alcançada, conforme Temo anexo.

Diante dessa nova realidade, foi requerida e deferida a extinção do processo autônomo<sup>1</sup>, uma vez que o litígio se transformou em conciliação.

Os termos do acordo foram devidamente juntados aos autos do presente processo. A Sra. Esmênia Delfino Adam, viúva de Paulo Adam, herdeiro falecido, está envolvida na ação devido ao vínculo jurídico estabelecido através de seu marido, tornando-se parte essencial deste acordo amigável.

### **DO ACORDO E PEDIDO DE HOMOLOGAÇÃO**

O acordo, firmado pelas partes envolvidas, prevê termos específicos para a compensação e imediata imissão na posse do referido imóvel, incluindo o compromisso de venda pelo legatário, conforme detalhado no Termo de Acordo apresentado no juízo autônomo, que analogicamente e com a anuência do patrono da usufrutuária, perfaz o instrumento principal do presente pedido.

### **DOS PEDIDOS**

Ante o explanado, **REQUER:**

✓ Intimação do D. Inventariante dativo para manifestação sobre o presente pleito

✓ A homologação do acordo firmado entre **José Ricardo Adam e Esmênia Delfino Adam**, conferindo-lhe a natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 515, II, do CPC, para que surta seus efeitos legais conforme os termos acordados;

✓ A expedição de alvará autorizando o requerente, José Ricardo Adam a proceder a venda do imóvel situado na Avenida dos Carinás, 488, Moema, São Paulo/SP, garantindo assim o integral cumprimento do acordo objeto de homologação deste Juízo.

N. termos.  
p. deferimento.

São Paulo, 4 de julho de 2024.

Gregorio Zi Soo Kim  
OAB/SP 259.709

<sup>1</sup> 1012310-75.2024.8.26.0003 (Sentença de extinção anexa)

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA \_\_\_\_ VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

Processo nº 1012310-75.2024.8.26.0003

**JOSÉ RICARDO ADAM**, brasileiro, advogado, devidamente inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção do Paraná sob o nº 86.251, Seção de São Paulo sob o nº 400.322, e Seção do Rio de Janeiro sob o nº 220.980, portador do CPF nº 088.768.848-90, residente e domiciliado à Avenida Paulista, nº 1636, sala 1504, Cerqueira César, São Paulo/SP, CEP 01310-200, atuando em seu próprio benefício na condição de legatário e usufrutuário do imóvel em litígio, e **ESMÊNIA DELFINO ADAM**, brasileira, viúva, aposentada, portadora do CPF nº 106.805.578-22, domiciliada no endereço Avenida dos Carinás, nº 488, Moema, São Paulo/SP, CEP 04086-011, neste ato legalmente representada por seu advogado Vicente Calvo Ramires Júnior, devidamente inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção de São Paulo sob o nº 249.400, com escritório profissional à Rua Manoel José da Fonseca, nº 185, Centro, Sorocaba/SP, CEP: 18035-070, vêm, com o devido respeito e acatamento, perante Vossa Excelência, com arrimo nos artigos 1.411, do Código Civil, e 731, do Código de Processo Civil, apresentar

### PEDIDO DE HOMOLOGAÇÃO DE ACORDO

Neste contexto, expõem e requerem o quanto segue:

#### I. PRELIMINARES

##### a. Do Pedido de Justiça Gratuita

Esmênia Delfino Adam, na condição de aposentada, e José Ricardo Adam, atravessando dificuldades financeiras, pleiteiam os benefícios da justiça gratuita, conforme previsão legal no artigo 98 do Código de Processo Civil, atestando, sob as penas da lei, a impossibilidade de arcar com as custas processuais e demais despesas judiciais sem prejuízo próprio ou de sua família.

##### b. Dos Fatos que Fundamentam o Acordo

Ante a iminência de instauração de uma ação ordinária visando à resolução de questões possessórias e de usufruto relativas ao bem imóvel legado por Leonor dos Santos Gonzalez,

conforme apontado por decisão judicial no processo de inventário nº 0841230-25.1996.8.26.0100, optou-se, pelas partes, pela via conciliatória, objetivando a solução amigável que salvasse interesses recíprocos de maneira equânime, mitigando possíveis conflitos e fomentando a harmonia familiar.

Fruto de deliberações, foi alcançado um acordo que espelha o princípio das concessões mútuas e a intenção de manter o patrimônio conforme a última vontade da de cujus, respeitando-se os direitos e deveres que emanam da condição de usufrutuários do bem em discussão.

## II. DO ACORDO

As partes, de comum acordo, estabelecem que:

1. O imóvel situado na Avenida dos Carinás, nº 488, Moema, São Paulo/SP, será partilhado quanto ao uso das áreas demarcadas: a casa da frente e as garagens ficarão sob usufruto exclusivo de José Ricardo Adam; as três casas alugadas localizadas nos fundos do terreno ficarão sob usufruto exclusivo de Esmênia Delfino Adam.

2. José Ricardo Adam obriga-se a não residir no imóvel enquanto Esmênia nele residir, garantindo a preservação da convivência pacífica.

3. Ambas as partes comprometem-se a dividir, igualmente, os encargos fiscais do IPTU, incumbindo-se cada qual do pagamento de 50% do valor devido anualmente.

4. A Sra. Esmênia Delfino Adam concorda expressamente com a venda do imóvel pelo Dr. José Ricardo Adam, sendo-lhe garantido, de forma vitalícia, em caso de venda, um valor bloqueado que os juros de aplicação financeira lhe sejam líquidos no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), equivalente ao valor dos três aluguéis das casas dos fundos do terreno que recebe atualmente, ficando convencionado que, nesta data, o referido valor corresponde a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), o qual será atualizado mensalmente até a data da venda do imóvel, à razão de 95% (noventa e cinco por cento) da remuneração do CDI (Certificado de Depósito Interbancário), usualmente adotada pelas instituições financeiras para aplicações de renda fixa na modalidade do CDB (Certificado de Depósito Bancário), sendo tal reajuste adotado ao referido valor a fim de lhe possibilitar manter o mesmo padrão aquisitivo dos atuais R\$ 4.000,00. A abertura da conta bancária e a referida aplicação financeira deverão ser realizados no prazo de 05 (cinco) dias, contados do recebimento do preço da venda e compra do imóvel pelo Dr. José Ricardo Adam, sob pena de obrigação de fazer e reparação de perdas e danos, nos moldes dos artigos 186, 402 e 927, do Código Civil. Se necessário, e sobretudo se houver redução das taxas remuneratórias por força de política pública ou da própria instituição financeira depositária da aplicação, o Dr. José Ricardo Adam se comprometerá a complementar o valor da aplicação financeira para

possibilitar a renda mínima atribuída à Sra. Esmênia, observados os reajustes acima mencionados.

5. Caso haja sobejo de juros mensais da aplicação pelo fato de a retirada mensal de juros da Sra. Esmênia não atingir esse patamar, esses frutos serão reinvestidos na mesma aplicação financeira com a finalidade de preservação do capital.

6. O valor mencionado no item 4, supra, ficará depositado em conta conjunta de titularidade do Dr. Adam e da Sra. Esmênia para esta finalidade, e os saques dos juros mensais serão feitos pela Sra. Esmênia em vida, não podendo o capital ser levantado em nenhuma hipótese pelas partes, enquanto não houver o falecimento de nenhum deles. Caso a instituição financeira não permita o levantamento dos juros mensais pela Sra. Esmênia, em virtude da modalidade de conta bancária, o Dr. José Ricardo Adam se comprometerá a efetuar o pagamento desses frutos mensais à Sra. Esmênia, até o dia 05 do mês subsequente aos rendimentos.

7. Em caso de falecimento da Sra. Esmênia, antes do Dr. José Ricardo Adam, o montante de 40% (quarenta por cento) da referida aplicação, correspondente a atuais R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), será corrigido nos mesmos moldes do item 4, supra, e destinado como verba indenizatória, no prazo de 30 (trinta) dias da data do óbito, em iguais proporções às suas únicas duas filhas e herdeiras necessárias, **Soraya Eliza Vogt**, casada, inscrita no CPF nº 189.741.278-90, residente e domiciliada à 2129 Chateau CT, Chula Vista, Califórnia/Estados Unidos da América 91913, e **Débora Carla Vogt**, viúva, inscrita no CPF nº 144.026.948-33, residente e domiciliada à Rua da Penha, nº 1200, apartamento 93, Centro, Sorocaba/SP, CEP: 18010-004, as quais firmam este acordo na qualidade de anuentes, ficando o saldo remanescente livre e desimpedido para levantamento pelo Dr. José Ricardo Adam.

8. Na hipótese de falecimento do Dr. José Ricardo Adam, antes da Sra. Esmênia, os seus herdeiros e sucessores, qualificados no item 9, deste acordo, se comprometem a manter integralmente o compromisso previsto nos itens 4, 5 e 6, supra, sob pena de obrigação de fazer. Com a superveniência do falecimento da Sra. Esmênia, os herdeiros e sucessores do Dr. José Ricardo Adam se comprometem a cumprir fielmente o disposto no item 7, supra.

9. Os únicos filhos e herdeiros necessários do Dr. José Ricardo Adam, o Sr. **Ricardo Pires Adam**, brasileiro, solteiro, CPF nº 399.364.468-95, residente e domiciliado à Rua Coronel Fawcett, nº 535, Vila Moraes, São Paulo/SP, e a Dra. **Jéssica Pires Adam**, brasileira, solteira, advogada, CPF nº 389.750.088-43, residente e domiciliada à Avenida dos Ourives, nº 630, apartamento 47, bloco 01, Jardim Savério, São Paulo/SP, firmam o presente acordo na qualidade de anuentes e sucessores do genitor, concordando, expressa e incondicionalmente, com todas as cláusulas e condições ora estabelecidas, declarando, outrossim, que não tem qualquer objeção ao disposto nas cláusulas 4, 5, 6, 7 e 8, supra, pois reconhecem que os pagamentos à Sra. Esmênia e/ou suas sucessoras ocorrerão a título

de verba indenizatória porque a Sra. Esmênia renunciará ao usufruto vitalício do imóvel mencionado no item 1, supra, para possibilitar sua venda pelo Dr. José Ricardo Adam, razão pela qual, os anuentes e sucessores renunciam, irrevogável e irretratavelmente, a qualquer direito sucessório correspondente aos valores ali descritos, com exceção daqueles cabíveis exclusivamente ao genitor, além de se comprometerem a cumprir as disposições contidas neste acordo na eventual hipótese de falecimento ou incapacidade civil daquele.

10. As partes requererão a homologação deste acordo nos autos do processo já distribuído sob o número 1012310-75.2024.8.26.0003, aguardando somente a distribuição para a vara do Foro Central de SP, devidamente assinado por Esmênia, José Ricardo Adam, seus dois filhos (Ricardo Pires Adam e Jessica Pires Adam) e as duas filhas de Esmênia (Soraya Eliza Vogt e Débora Carla Vogt).

11. A Sra. Esmênia concorda em receber corretores para visita no imóvel no período que permanecer no imóvel até a sua saída, desde que previamente combinado com sua filha Débora.

12. O acordo passa a vigorar em 1º de junho de 2024, com prazo de desocupação da casa da frente pela Sra. Esmênia, até 30 de junho de 2024, com entrega das chaves e posse para o Dr. José Ricardo Adam, ficando a posse (direta ou indireta) dos 3 imóveis de locação dos fundos em favor de Esmênia, que, através de seu advogado, se comprometerá a regularizar os contratos, exigindo renúncia ao direito de preferência pelos locatários, deixando-os ciente da possibilidade de venda, embora a alienação possa demorar a ocorrer. O Dr. José Ricardo Adam tem ciência inequívoca dos contratos de locação em vigor e dos entraves para desocupação por parte dos locatários Mott Participações Ltda. e Rejane Medeiros Souza, bem como da iminente desocupação pela locatária Maria Gilma dos Anjos Nascimento. As tratativas dos aluguéis serão diretamente com a Sra. Esmênia e suas filhas no imóvel dos fundos, e da casa da frente com José Ricardo Adam, que poderá deixar vazia, morar, alugar a seu desejo. A posse de José Ricardo Adam ocorrerá em 1º de julho de 2024.

13. Não haverá imposição nem pressão em relação à venda do imóvel, mas o preço da sua alienação deverá preservar os direitos da Sra. Esmênia e de suas herdeiras, previstos nos itens 4, 5, 6, 7, e 8, supra; todavia, se não houver venda, permanece o direito à indenização às filhas de Esmênia em caso de falecimento da Sra. Esmênia, bem como o seu usufruto vitalício no tocante às 3 casas situadas nos fundos do terreno. Por outro lado, em caso de falecimento de José Ricardo Adam, o encargo indenizatório à Sra. Esmênia recairá sobre seus filhos e sucessores de qualquer natureza, os quais aquiescem expressamente, sem qualquer ressalva ou objeção, comprometendo-se a cumprir o ato volitivo do genitor, expresso neste acordo.

14. Ambas as partes estão de acordo que, por um lado, José Ricardo Adam cumpriu seu compromisso de pagar todas as custas processuais e *causa mortis* no processo de inventário, e Esmênia declara estar em dia com seu compromisso do IPTU do imóvel total até a presente

data, e ainda que haja qualquer débito, a solvê-lo assim que possível. Fica combinado que este acordo, após homologado pelo Juízo competente, seja encaminhado ao processo de inventário nº 0841230-25.1996.8.26.0100 (Classe: Inventário, Assunto: Inventário e Partilha, Foro: Foro Central Cível, Vara: 4ª Vara da Família e Sucessões) para que seja desmembrado o imóvel do inventário principal, com a lavratura da escritura de 100% (cem por cento) da nua propriedade do imóvel em nome de José Ricardo Adam, com as devidas reservas e anotações do presente acordo em face de Esmênia e herdeiros, para que não haja impedimento burocrático em caso de venda, mantendo-se seguras as cláusulas pactuadas.

15. Na hipótese de venda do imóvel pelo Dr. José Ricardo Adam, a Sra. Esmênia se comprometerá, simultânea e concomitantemente, à lavratura da escritura de venda e compra a terceiro, a renunciar ao usufruto sobre o imóvel, sob pena de obrigação de fazer.

16. A ligação de água e energia elétrica das casas menores (casas 2 e 3), atualmente locadas a Mott Participações Ltda. e Maria Gilma dos Anjos Nascimento, está vinculada à casa da frente (principal). A Sra. Esmênia declara que o locatário da casa 2 não consome água e energia elétrica, e o futuro locatário da casa 3 ficará obrigado ao pagamento de R\$ 100,00 (cem reais) mensais para fazer frente a esses consumos, cujo valor será repassado ao Dr. José Ricardo Adam. Caso o Dr. José Ricardo Adam venha a residir na casa da frente, e troque as fechaduras do portão, que também dá acesso às casas dos fundos, este se comprometerá a entregar uma cópia das novas chaves à Sra. Esmênia e aos eventuais locatários que estejam ocupando os referidos imóveis.

17. Com o cumprimento das obrigações ora estipuladas, as partes se outorgarão a mais plena, geral, irrevogável e irretroatável quitação, para nada mais reclamarem uma da outra no tocante ao domínio, usufruto e indenizações decorrentes do referido imóvel, estando plenamente satisfeitas com a composição ora formalizada, que prevalece sobre qualquer acordo anterior, verbal ou escrito, realizado entre as partes.

### III. DOS PEDIDOS

Em face do exposto, requer-se a Vossa Excelência:

- a) A homologação do presente acordo, a fim de que surta seus efeitos legais, sendo cumprido conforme seus termos, conferindo-lhe a natureza de título executivo judicial, nos moldes do artigo 515, inciso II, do Código de Processo Civil;
- b) A expedição de mandado ao Cartório de Registro de Imóveis competente, para a averbação das condições pactuadas neste acordo, em consonância com o art. 167, I, 7, da Lei de Registros Públicos;
- c) Que este acordo, após homologado, seja encaminhado ao processo de inventário nº 0841230-25.1996.8.26.0100 para que seja desmembrado o imóvel do inventário principal,

com a lavratura da escritura de 100% (cem por cento) da nua propriedade do imóvel em nome de José Ricardo Adam, com as devidas reservas e anotações do presente acordo em face de Esmênia e herdeiros, para que não haja impedimento burocrático em caso de venda, mantendo-se seguras as cláusulas pactuadas.

Nestes Termos,  
Pede Deferimento.

São Paulo, 04 de junho de 2024

José Ricardo Adam  
OAB/SP 400.322

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** VICENTE CALVO RAMIRES JUNIOR  
Data: 11/06/2024 08:03:02-0300  
verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Vicente Calvo Ramires Júnior  
OAB/SP 249.400

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** ESMENIA DELFINO ADAM  
Data: 07/06/2024 15:09:52-0300  
verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Esmênia Delfino Adam

**Herdeiros/Sucessores/Anuentes**

Ricardo Pires Adam

JESSICA PIRES  
ADAM  
Assinado de forma digital por  
JESSICA PIRES ADAM  
Dados: 2024.06.11 09:27:48 -03'00'

Jéssica Pires Adam

Soraya Eliza Vogt

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** DEBORA CARLA VOGT  
Data: 07/06/2024 12:47:24-0300  
verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Débora Carla Vogt

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** SORAYA ELIZA VOGT  
Data: 10/06/2024 16:43:58-0300  
verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Este documento foi assinado digitalmente por Jose Ricardo Adam.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 83D3-F8EE-E12F-ED52.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GREGORIO ZI SOO KIM e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/07/2024 às 17:58 , sob o número WJMJ24414565510. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0841230-25.1996.8.26.0100 e código Qd1A73Jq.

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal OAB. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://oab.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/83D3-F8EE-E12F-ED52> ou vá até o site <https://oab.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 83D3-F8EE-E12F-ED52



### Hash do Documento

5A1F5072DD020F2F94DFD43026B752DD4535AB78E7576CDD2EE2D9AA2BE63907

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 11/06/2024 é(são) :

Jose Ricardo Adam - 088.768.848-90 em 11/06/2024 10:30 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital



