

632/08

# 1º volume



SÃO PAULO

Recall - GS - 1



F5001961165962

JUIZ

03

Vara Cível

Fórum de Santo André

14634-13

CART

Processo: 554.01.2008/014634-8/000000-000

ESCF



Grupo: 1.Cível

Ação: 145-Procedimento Sumário (em geral) *ORDINÁRIO, fls. 64.*

Valor da Causa : R\$1.045,74

Data Distribuição : 05/05/2008 Hora: 13:18

Data Alteração : 06/05/2008 Hora: 16:04

Tipo de Distribuição : Livre

RTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHÉUS

ADV: RENATA MOLINA

OAB: 214617/SP

RDO: JOSÉ DE MORAES

Nº DE ORDEM: 01.03.2008/000632



Despacho de inicial	fls. ....
Resposta Judicial	fls. ....
Previdência na tramitação	fls. ....
Exatidão do MP	fls. ....
Intimação da lide	fls. ....
Chamamento ao processo	fls. ....
Aprova de Instrumento	fls. ....
Aprova julgado	fls. ....
Embargos	fls. ....
Procedimentos do AI ou MS	fls. ....

Em

autu

que s

08 ABR 2008

**SE** **CIADO**

*doc. "4"*  
**Renata Molina**  
Advogada

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA  
CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ – SÃO PAULO.

02  
7  
VARA

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHÉUS**, inscrito no CNPJ nº 55.045.827/0001-03, com endereço na Rua Dr. Hélio da Mata Souza, nº 29 – Acesso 5 – Jd. Alvorada, Santo André, Estado de São Paulo neste ato representado por seu síndico **Sr. Mário Rodrigues da Silva**, qualificado no Instrumento de Mandato anexo, por sua advogada e bastante procuradora (doc. 03), vem com o costumeiro respeito a Vossa Excelência, para propor a presente

TJSP 200804301145 554.01.2008.014634-80

#### AÇÃO DE COBRANÇA PELO RITO SUMÁRIO

contra **JOSÉ DE MORAES**, brasileiro, casado, industrial, portador do RG nº 17.474.588 SSP/SP, e titular do CPF nº 163.469.158-00, conforme a Certidão de Matrícula do imóvel anexa (doc. 04), residente e domiciliado na Rua Cisplatina nº 12, Santo André SP, CEP. 09121-430, proprietário do imóvel sito na Rua Dr. Hélio da Mata Souza, nº 29 – Acesso 5 – Bloco 34, apto. 33, Jd. Alvorada, Santo André, Estado de São Paulo, pelos motivos de fato e de direito a seguir aduzidos:

1. O Requerente é credor do Requerido pela quantia de R\$ 1.045,74 (Hum mil e quarenta e cinco reais e setenta e quatro centavos), referente às cotas condominiais e demais encargos, vencidas em 10.10.2007 até 10.04.2008, de sua responsabilidade, conforme planilha anexa, que faz parte integrante da presente.

  
Endereço 1: Rua Cel. Fernando Prestes, nº 39 – Centro – Santo André – SP. Cep. 09020-110  
Endereço 2: Rua Vila Queimada, nº 68 – Vila Teresa – São Bernardo do Campo – SP. Cep:09606-030  
Telefone/Fax 1: 11 4994-2111 - Telefone/Fax 2: 11 4368-6900  
e-mail: re\_molina@asp.org.br

1

doc. "4"

**Renata Molina**  
Advogada

03  
7

2. Ocorre que injustificadamente, o Requerido deixou de pagar referidas cotas, apesar das infrutíferas tentativas amigáveis para o recebimento, não restando outra alternativa senão a interposição da presente demanda.

3. Sendo assim, diante do exposto, requer a Vossa Excelência se digne mandar **CITAR** o Requerido, observando-se o disposto no artigo 172, parágrafo 2º do Código de Processo Civil, para responder aos termos da presente ação e contestá-la, querendo e se motivos tiver, bem como para comparecer à audiência, no dia e hora que forem designados.

4. Requer que a presente seja julgada **PROCEDENTE**, com a condenação do Requerido no pagamento do valor de **R\$ 1.045,74 (Hum mil e quarenta e cinco reais e setenta e quatro centavos)**, bem como as cotas condominiais que vierem a vencer até a data do efetivo pagamento, acrescidos de correção monetária, multa de 2% e juros de 1% ao mês, condenando-os ainda ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de 20% sobre o total da dívida.

5. Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, tais como, documentais, periciais, depoimento pessoal dos réus sob pena de confesso, deixando de arrolar testemunhas, já que independe de prova testemunhal.

Dá-se a causa o valor de **R\$ 1.045,74 (Hum mil e quarenta e cinco reais e setenta e quatro centavos)**.

Nestes Termos,

P. Deferimento.

Santo André, 30 de Abril de 2008.

  
**RENATA MOLINA**

**OAB/SP 214.617**

Endereço 1: Rua Cel. Fernando Prestes, nº 39 - Centro - Santo André - SP. Cep. 09020-110  
Endereço 2: Rua Vila Queimada, nº 68 - Vila Teresa - São Bernardo do Campo - SP. Cep: 09606-030  
Telefone/Fax 1: 11 4994-2111 - Telefone/Fax 2: 11 4368-6900  
e-mail: re\_molina@aasp.org.br

2

isa

Relatório de Débito Atualizado Monetariamente

Período de 01/01/1980 a 28/04/2008

ndomínios

Cálculo até 28/04/2008

Emitido em 28/04/2008 às 08:28 hs

- CONDOMINIO RESIDENCIAL ILHEUS

JOSE DE MORAES

LASTINA,12 - SANTO ANDRÉ - SP - 09121-430

		Fone:				
ancto	Histórico	Principal	Multa	Correção*	Juros*	Total
0/2007	Taxa Condominial 10/2007	110,00	2,20	4,50	7,00	123,70
	SEMASA (Cta/parcela)	21,05	0,42	0,86	1,34	23,67
1/2007	Taxa Condominial 11/2007	110,00	2,20	3,87	5,80	121,87
	SEMASA (Cta/parcela)	31,26	0,63	1,10	1,65	34,64
2/2007	Taxa Condominial 12/2007	110,00	2,20	3,16	4,61	119,97
	SEMASA (Cta/parcela)	25,44	0,51	0,73	1,07	27,75
	Lavagem de veículo	1,00	0,02	0,03	0,04	1,09
01/2008	Taxa Condominial 01/2008	110,00	2,20	2,52	3,44	118,16
	SEMASA (Cta/parcela)	25,44	0,51	0,58	0,80	27,33
02/2008	Taxa Condominial 02/2008	110,00	2,20	1,87	2,28	116,35
	SEMASA (Cta/parcela)	29,09	0,58	0,50	0,60	30,77
03/2008	Taxa Condominial 03/2008	110,00	2,20	1,19	1,13	114,52
	SEMASA (Cta/parcela)	26,70	0,53	0,29	0,28	27,80
04/2008	Taxa Condominial 04/2008	125,00	2,50	0,00	0,00	127,50
	SEMASA (Cta/parcela)	30,02	0,60	0,00	0,00	30,62
<b>Sub-Total:</b>		<b>975,00</b>	<b>19,50</b>	<b>21,20</b>	<b>30,04</b>	<b>1.045,74</b>
<b>Valor Total</b>						<b>1.045,74</b>

**Total Geral: 1.045,74**

Correção Monetária e Juros calculados sobre (Principal + Multa). - Índice Utilizado Rend.Poupança - % Juros 1% ao mês.

doc. "4"

doc. "1"

*[Handwritten signature]*  
do  
7

ERATIVA HABITACIONAL DOS METALÚRGICOS DO ABCD  
CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM DO ESTÁDIO I

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO



INOCOOP-S.P.

## CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

das as exigências do § 3.º do artigo 9.º da Lei n.º 4.591, de 16.12.64, o Condomínio Residencial será regido pela seguinte Convenção de Condomínio:

### CAPÍTULO I — DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

O 1.º — O Condomínio Residencial, pela sua natureza, compreende partes distintas, a saber:

- partes de propriedade comum ou partes de condomínio;
- partes de propriedade exclusiva ou unidades autônomas.

### CAPÍTULO II — DAS ÁREAS E COISAS DE USO E PROPRIEDADE COMUNS

O 2.º — São partes de propriedade comum, ou partes de condomínio, aquelas definidas no § 3.º da supra mencionada Lei, e todas aquelas que, por sua natureza ou função sejam de uso comum, nomeadamente as seguintes: halls, áreas de circulação, as escadas e partes externas dos prédios, os elementos das fachadas, os encanamentos, troncos de entrada e saída de água, luz, gás, esgoto, telefone, jardins, áreas verdes e de lazer, e, ainda, em caráter especial, as áreas de estacionamento, anteriormente especificadas; essas coisas todas constituem condomínio de todos e não serão suscetíveis de divisão ou de alienação, exceto a respectiva unidade autônoma.

— As partes e coisas em comum e as que dizem respeito à harmonia do Conjunto ou de cada prédio não podem ser alteradas, retiradas ou substituídas sem o consentimento expresso dos condôminos, representando pelo menos 2/3 (dois terços) dos votos, quando a alteração desejada venha dar outro destino a essas áreas e coisas de uso e propriedade comum do Conjunto, bem como para usos diversos, a que se destina, cada um dos prédios que formam o seu todo.

O — Todas as partes em comum do Conjunto devem estar sempre livres, desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos encontrados pelo Síndico em tais condições, serão, imediatamente, removidos e somente entregues a seus donos, após o pagamento por estes das despesas que a remoção causar, ou reparação do dano que tiver causado.

ARTIGO 3.º — As partes de propriedade comum serão utilizadas de conformidade com o seu destino e de acordo com o que dispõe esta Convenção e o Regulamento Interno de Condomínio, que estabelecerá normas sobre o uso das mesmas.

ARTIGO 4.º — Cada condômino poderá usar e fruir das utilidades próprias das partes comuns, desde que não prejudique igual direito aos demais condôminos, nem as condições materiais e o padrão de cada prédio ou conjunto.

ARTIGO 5.º — Quanto à utilização das áreas de estacionamento deverá obedecer as disposições inseridas neste instrumento, na parte alusiva à especificação, e observar, ainda, as seguintes disposições:

os condôminos poderão, mediante deliberação em Assembléia, mandar demarcar e numerar as vagas indeterminadas, distribuindo-as entre si, através de sorteio;

também, mediante deliberação em Assembléia, os condôminos poderão aprovar a contratação de empregados para zelar pela área de estacionamento, com funções de guarda, manutenção, etc...., quando se necessários;

  
07  
7

doc. "4"

o será permitida a guarda ou colocação de móveis ou objetos de qualquer espécie nas áreas de estacionamento, cuja finalidade precípua — guarda de veículos — deverá ser respeitada, inclusive quanto às suas dimensões e direitos de vizinhança e circulação;

vagas não poderão ser cedidas, sob qualquer hipótese, a pessoas estranhas ao condomínio;

amente será permitida a entrada de veículos mediante a apresentação de um cartão de identificação, no qual deverá constar o nome do condômino, o número do Bloco e do apartamento.

### CAPÍTULO III — DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA

ARTIGO 6.º — São partes de propriedade exclusiva, ou unidades autônomas, os apartamentos descritos e confrontados no presente instrumento, e destinam-se ao uso e gozo, em caráter residencial com exclusividade por parte de cada um dos condôminos e seus familiares.

1.º — todas as instalações internas dos locais de propriedade exclusiva serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos condôminos. Se tais reparações forem suscetíveis de afetar as coisas em comum, somente poderão ser realizadas após o consentimento, por escrito, do Sr. Síndico;

2.º — o serviço de limpeza dos locais de propriedade exclusiva e de seus móveis não deve atingir ou prejudicar nem as partes comuns, nem os locais exclusivos dos demais condôminos. Incumbe a cada condômino manter, permanentemente, limpo as dependências de seu uso exclusivo, sobretudo as respectivas instalações sanitárias;

3.º — cada condômino fica obrigado a dar livre ingresso nos seus locais às empresas concessionárias de serviços públicos, sempre que necessário, para verificações ou reparações;

4.º — cada condômino responderá, com relação à sua unidade autônoma do prédio, sem partilhar com os demais, o imposto predial, taxas de energia elétrica e demais encargos proporcionais ao valor locativo ou venal de sua unidade, bem como qualquer outro tributo individual e nominal;

5.º — qualquer modificação na divisão interna das unidades exclusivas dos condôminos dependerá da aprovação do Sr. Síndico, que negará seu consentimento, sempre que a alteração visada possa afetar as partes externas, internas da propriedade e uso comum dos condôminos ou estejam em desacordo com as normas e projetos arquitetônico, estrutural e das redes de distribuição e abastecimento do edifício.

### DA UTILIZAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 7.º — As partes de propriedade e uso comum, destinam-se aos fins compatíveis com a sua natureza, com a moral e os bons costumes.

### CAPÍTULO IV — DOS DIREITOS E DEVERES

ARTIGO 8.º — São direitos dos condôminos:

- a) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez dos prédios, que não causem dano aos demais condôminos e não infrinjam as normas legais ou as disposições desta Convenção.;

...ar e gozar das partes comuns do(s) prédio(s) desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais condôminos, observadas as mesmas restrições da alínea anterior;

...aminar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao Síndico,

...mparecer às Assembléias e nelas discutir e votar;

...enunciar ao Sr. Síndico qualquer irregularidade que observarem.

GO 9.º — Constituem obrigações de todos os condôminos:

...uardar decôro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando, nem permitindo que sejam usadas, para fins diversos daqueles a que se destinam;

...ão promover ou deixar que se promovam, nas respectivas unidades autônomas, atividades ruidosas, de modo a perturbar os demais condôminos;

...ão remover pó de tapetes, de cortinas, etc..., senão por meios que impeçam a sua dispersão;

...ão estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas, ou em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior, ou de onde estejam expostos ao risco de cair;

...ão lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre as áreas comuns;

...ão colocar lixo, detritos, etc..., senão nos coletores aos mesmos destinados;

...ão decorar as paredes, portas, esquadrias externas, com cores e tonalidades diversas das empregadas nos blocos;

...ão usar na fachada ou janelas das respectivas unidades autônomas, toldos externos nem colocar ou permitir que se coloquem nesses locais, letreiros ou cartazes de publicidade, sendo vedados quaisquer objetos estranhos à decoração dos blocos; exceto grades de proteção interna, padronizadas;

...ão colocar ou deixar que se coloquem nas partes comuns do condomínio materiais de construção ou de instalação, sejam de que natureza for;

...ão utilizar, para serviços particulares, os empregados do condomínio;

...ão manter nas respectivas unidades autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos em condições precárias, suscetíveis de causar perigo à segurança e solidez dos blocos, ou incômodo aos demais condôminos;

) não colocar, ou deixar que se coloquem, aparelhos que possam acarretar sobrecarga de energia elétrica ou causar interferências, seja de que ordem for, ou que possam, de qualquer maneira, afetar a segurança, tranquilidade e o bem estar coletivos;

) não manter quaisquer animais, salvo com concordância expressa da totalidade dos condôminos;

) não estacionar os respectivos veículos, senão nos locais para tanto destinados; no caso de fornecerem aos empregados do condomínio, por acaso existentes, duplicatas das chaves desses veículos, nenhuma responsabilidade poderá ser imputada ao condomínio, cabendo-lhes, ainda, os ônus por danos eventualmente causados;



doc. "4"

permitir a recreação ou realização de jogos infantis em outras partes que não as destinadas para  
im;

unicar, imediatamente, ao Síndico, ou na sua falta ou impedimento, a qualquer pessoa ligada  
administração do condomínio a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma.

mitir o ingresso, em suas unidades autônomas, das pessoas encarregadas da administração do con-  
mínio e demais pessoas credenciadas, quando isso se torne indispensável à inspeção ou realização  
trabalhos relativos à estrutura geral do bloco, à sua segurança ou solidez, ou, ainda, à realização  
reparos, como, por exemplo, os atinentes às instalações, de tubulação nas unidades vizinhas;

ontribuir para as despesas de condomínio, de acordo com o que se estabelece nesta Convenção,  
com o que ficar deliberado nas Assembléias Gerais do condomínio;

ontribuir para as eventuais despesas de obras, determinadas pelas Assembléias Gerais, na forma e  
proporção fixadas;

ÔNICO: Nos contratos de locação ou na cessão a outrem do uso de qualquer local, o locador ou  
nte deve fazer constar, expressamente, as proibições deste artigo e os preceitos do Regulamento  
no do Condomínio, impondo sua observância, pela qual continuará, sempre, responsável perante  
essa condômina,

ARTIGO 10.º — Aplicam-se aos ocupantes das unidades autônomas, a qualquer título, todas as dis-  
posições desta Convenção, relativas ao uso, função e destinação das mesmas, ficando sob a responsabili-  
e dos respectivos proprietários as infrações cometidas.

ARTIGO 11.º — As disposições deste capítulo deverão estar contidas ainda que de forma sucinta, no  
regulamento Interno, a ser afixado nos corredores de cada pavimento, ou em outros locais, a critério  
Síndico.

ARTIGO 12.º — Os condôminos poderão compelir ou serem compelidos ao respeito às obrigações  
ntidas no artigo 9.º, através de ação cominatória própria; também o Síndico terá poderes, dentro de  
a competência para pleitear, através de via judicial, a prática ou a abstenção de determinado ato.

ARTIGO 13.º — Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, o condômino faltoso será punido com  
ena pecuniária de até 5 (cinco) salários mínimos regionais que lhe será imposta pelo Síndico, que, para  
fixação do montante deverá ter previamente a aprovação do Conselho Consultivo.

## CAPÍTULO V — DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

ARTIGO 14.º — As resoluções dos condôminos serão tomadas em Assembléias Gerais, Ordinárias e  
Extraordinárias;

### ITEM "A" — DA ASSEMBLÉIA DE INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 15.º — A primeira Assembléia Geral Ordinária, que instalará o Condomínio, deverá ocorrer  
dentro dos 03 meses subsequentes à homologação da Ata da Assembléia Geral Extraordinária da Coope-  
rativa Habitacional dos Metalúrgicos do ABCD — Condomínio Residencial Ipacarái, que tenha sorteado  
as unidades habitacionais, sendo que nessa A.G.O., conste a seguinte Ordem do Dia:

1. Eleger o Síndico;

doc. "4"

ger os 03 (três) membros efetivos do Conselho Consultivo;

ger os Subsíndicos;

decidir sobre a possibilidade de remunerar ou não o Síndico;

decidir sobre a conveniência de contratar terceiros para administrar o Condomínio;

discutir e aprovar proposta de apólice de seguro, para o conjunto;

discutir e aprovar a proposta orçamentária para o exercício e forma de pagamento das despesas do condomínio e a sua arrecadação;

SÍNDICO: Caso o tempo seja exíguo para a tratativa dos assuntos acima relacionados e seja inconteste a possibilidade de continuar os trabalhos, a sessão deverá ser suspensa, fixando-se, entretanto, por decisão da maioria, dia, hora e local para o seu prosseguimento, que, não poderá ultrapassar prazo de dez dias daquela data.

#### ÍTEM "B" — DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS ORDINÁRIAS

ARTIGO 16.º — Uma vez instalado o condomínio, será de competência das Assembléias Gerais Ordinárias, que deverão se realizar dentro dos três meses subsequentes ao fim do exercício financeiro, além do disposto nos itens 1; 2; 3 e 4, do artigo antecedente:

discutir e votar o orçamento das despesas para o exercício em curso;

discutir e votar o relatório e contas do Síndico, relativas ao exercício findo;

examinar e decidir as questões que lhes forem propostas, em ítem específico da Ordem do Dia, ou em Assuntos Gerais, conforme o caso.

#### ÍTEM "C" — DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS

ARTIGO 17.º — As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo Síndico, ou por condôminos que representem, no mínimo, 1/4 do Condomínio, pelo mesmo processo exigido para a convocação das Assembléias Gerais Ordinárias.

ARTIGO 18.º — Compete às Assembléias Gerais Extraordinárias:

deliberar sobre matéria de interesse geral dos prédios ou dos condôminos;

decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e a ele levados a pedido do interessado ou dos interessados;

apreciar as demais matérias constantes da Ordem do Dia;

examinar os assuntos que lhes sejam propostos por qualquer condômino;

destituir o Síndico a qualquer tempo, independentemente de justificação e sem indenização, se houver;

ter a convenção com quorum de 2/3 dos condôminos.

**"ÍTEM "D" — DA FORMA DA CONVOCAÇÃO DAS ASSEMBLÉIAS**

ARTIGO 19.º — As Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, serão realizadas no próprio prédio ou em outro local que for previamente determinado.

- 1.º — As Assembléias Gerais serão convocadas pelo Síndico ou por 1/4 dos condôminos do conjunto;
- 2.º — As convocações indicarão o resumo da Ordem do Dia, a data, o local e a hora de realização da Assembléia;
- 3.º — As convocações das Assembléias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas do Síndico, bem como da proposta do orçamento relativo ao exercício respectivo;
- 4.º — As convocações serão endereçadas às unidades autônomas dos condôminos, contra recibo, salvo se estes não tiverem feito, em tempo oportuno, por escrito, comunicação de outro endereço, bem como serão afixadas em local visível, como por exemplo, nas partes comuns, escolhido pelo Síndico;
- 5.º — As convocações serão feitas com 10(dez) dias de antecedência, no mínimo, podendo as Assembléias Extraordinárias, serem convocadas com prazo de antecedência menor, desde que haja comprovada urgência.

ARTIGO 20.º — As Assembléias serão presididas por um condômino, especialmente aclamado, que escolherá, entre os presentes, o Secretário, a quem incumbirá lavrar a Ata dos trabalhos em livro próprio.

ARTIGO 21.º — É defeso ao Síndico presidir ou secretariar os trabalhos da Assembléia.

ARTIGO 22.º — Somente serão computados, em qualquer deliberação, os votos dos condôminos que tiverem quites com todos os pagamentos relativos as contribuições devidas ou multas que lhes tenham sido impostas.

ARTIGO 23.º — As Assembléias instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem 2/3 dos votos totais e, em segunda convocação, feita com intervalo mínimo de 1 (uma) hora, com o mínimo de 10 (dez) condôminos.

1.º — Nas Assembléias será exigida:

- I — maioria que represente 2/3 dos votos totais do conjunto, para qualquer alteração desta convenção;
- II — unanimidade para:
  - a) aprovar modificações atinentes ao aspecto arquitetônico do conjunto, que repercutam em todas as partes visíveis do lado exterior;
  - b) deliberar sobre alteração do destino das unidades autônomas;

2.º — As deliberações nas Assembléias serão tomadas por maioria simples de votos, salvo os casos, cujo "quorum" seja prescrito em leis ou esteja assim definido por este instrumento.

- O 23.º — É vedado ao condômino votar assuntos em que tenha particular interesse.
- O 24.º — A cada condômino caberá o direito a um voto nas Assembléias Gerais.
- O 25.º — É lícito ao condômino fazer-se representar nas Assembléias Gerais, por procurador ou poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio Síndico ou membro ligado à Administração do Condomínio; se a unidade pertencer a vários proprietários, o mesmo se dará, neste legendo estes, o condômino que os representará.
- O 26.º — As deliberações, tomadas nas Assembléias Gerais, serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou voto, cabendo ao Síndico executá-las e fazê-las cumprir.
- O 27.º — Dentro dos 08 (oito) dias que se seguirem à realização da Assembléia, serão enviadas às unidades registradas ou protocoladas a todos os condôminos, nas quais se relatará as deliberações tomadas.
- O 28.º — Das Assembléias Gerais, serão lavradas Atas em Livro próprio, aberto, rubricado e assinado pelo Síndico, devendo ser assinadas pelo Presidente e Secretário e pelos condôminos presentes. Quando não, sempre, o direito de neles fazer constar as suas declarações de voto, quando dissidentes.

#### CAPÍTULO VI — DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 29.º — A Administração do Condomínio caberá ao Conselho de Administração, assim composto:

- º — Pelo Síndico;
- º — Pelo Conselho Consultivo, formado de 03 membros;
- º — Pelos Subsíndicos de cada um dos blocos.

ARTIGO 30.º — Ao Síndico, condômino eleito por um período de 02 (dois) anos, permitida a reeleição, compete:

representar o condomínio, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, em tudo o que se referir a assuntos de interesse do mesmo, podendo, para tal fim, constituir advogado, legalmente habilitado, outorgando-lhe poderes da cláusula "ad-judicia" e outros, que se fizerem necessários;

impor aos condôminos as multas estabelecidas nesta Convenção e nas leis próprias;

ordenar reparos urgentes, adquirindo o material e o que for necessário à segurança e conservação do condomínio;

convocar as Assembléias Gerais;

comunicar ao Conselho de Administração e, posteriormente, aos condôminos, em Assembléia, as citações que receber;

entregar ao seu sucessor, todos os livros, documentos e pertences relativos à Administração, que estiverem em seu poder, os quais deverão ser guardados durante o período de 05 (cinco) anos para eventual necessidade de verificação contábil;

representar ao Conselho Consultivo as contas do semestre anterior;

imprimir e fazer cumprir as normas contidas nesta convenção, no Regulamento Interno, bem como as deliberações do Conselho Consultivo e da Assembléia;

prestar contas ao Conselho Consultivo e aos condôminos da sua gestão no exercício findo, com exibição de documentos comprobatórios, bem como apresentar o orçamento do ano em início;

resolver os casos omissos ou levá-los, quando houver divergência, à decisão do Conselho Consultivo

admitir ou demitir empregados, conferindo-lhes as respectivas atribuições e remunerações, conforme categoria profissional;

manter e escriturar o Livro Caixa, devidamente aberto, rubricado e encerrado pelos membros do Conselho Consultivo;

cobrar as quotas que couberem, em rateio, aos condôminos, as despesas normais ou extraordinárias, aprovadas em Assembléias;

mandar desmanchar as obras irregulares feitas por condôminos ou ocupantes da unidade, a qualquer título;

manter o conjunto segurado em sua totalidade contra incêndio nos termos do Decreto-Lei nº 61 867 de 07.12.67.

ARTIGO 31.º — O Síndico poderá delegar suas funções administrativas a terceiros, de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade.

ARTIGO 32.º — Em caso de vaga do cargo de Síndico, mesmo por eventuais impedimentos, assumirá essa função um dos membros do Conselho Consultivo, enquanto a Assembléia, que deverá ser convocada imediatamente, não eleger novo Síndico que exercerá seu mandato pelo tempo restante.

ARTIGO 33.º — Em caso de destituição ou renúncia do cargo de Síndico, o mesmo procedimento previsto no artigo antecedente se dará, devendo o destituído prestar, imediatamente, contas de sua gestão aos outros membros do Conselho de Administração e condôminos.

ARTIGO 34.º — O Síndico será responsável pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

ARTIGO 35.º — Ao Conselho Consultivo eleito em Assembléia Geral Ordinária, constituído de 03 (três) condôminos, todos membros efetivos, que exercerão, gratuitamente, suas funções, pelo prazo de 02 (dois) anos, permitida a reeleição, é vedada qualquer substituição, a não ser que seja deliberada em Assembléia.

ARTIGO 36.º — Ao Conselho Consultivo competirá:

- a) fiscalizar as atividades do Síndico e examinar as suas contas, relatórios e respectivos comprovantes;
- b) emitir parecer sobre as contas do Síndico, bem como sobre a proposta do orçamento para o exercício subsequente, informando a Assembléia Geral;
- c) emitir parecer sobre matérias relativas a eventuais despesas extraordinárias;

encerrar e rubricar o Livro Caixa;

soror o Síndico na solução dos problemas do Condomínio, podendo sobre eles opinar;

unicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas, por  
ura, na gestão do Síndico;

minar e decidir os recursos apresentados pelos condôminos contra qualquer decisão do Síndico,

stituir o Síndico, conforme artigos 32 e 33, supra.

ARTIGO 37.º — A eleição dos subsíndicos será realizada, nas AGO's, na conformidade do artigo 35.º

— Os subsíndicos serão eleitos, por maioria simples, dos condôminos presentes, sendo que a cada bloco corresponderá um subsíndico, entendido este como morador daquele bloco.

— Ao Subsíndico de cada um dos blocos, compete:

superintender a administração do bloco, prestando informações sobre os atos que praticar, a ele atin-  
entes;

cumprir e fazer cumprir a presente Convenção, o Regulamento Interno, e ainda, todas as deliberações  
das Assembléias Gerais;

comunicar, imediatamente, ao Síndico, a necessidade de reparos urgentes e da aquisição de material,  
visando a evitar colocar em risco a segurança e conservação do bloco;

executar, fielmente, as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembléia;

convocar reuniões com os condôminos do bloco a que pertence, para, posteriormente, levar as  
conclusões nela apresentadas à Assembléia Geral;

participar de todas as reuniões de subsíndicos convocadas pelo Síndico;

as reuniões de subsíndicos serão, convocadas com antecedência mínima de 03 (três) dias;

as convocações serão entregues pessoalmente sob protocolo.

ÚNICO: A função de subsíndico não será remunerada.

ARTIGO 38.º — Nos seus eventuais impedimentos, o Subsíndico será substituído por um outro mem-  
bro do Conselho de Administração, que não o Síndico.

## CAPÍTULO VII — DO ORÇAMENTO E DO RATEIO DAS DESPESAS

ARTIGO 39.º — Constituem despesas do Condomínio:

- a) as relativas à conservação, limpeza, reparação e reconstrução das partes e coisas comuns;
- b) os impostos e taxas que incidam sobre as partes e coisas comuns;
- c) o prêmio de seguro do conjunto;

a remuneração dos empregados do conjunto bem como a do Síndico;

encargos da Previdência e Assistência Social;

as despesas com expediente, livros, papéis, avisos, editais de interesse comum e outros da administração em geral.

ÚNICO: As despesas de que trata este artigo, serão rateadas entre todos os condôminos, na proporção das respectivas frações ideais de terreno, competindo à Assembléia Geral Ordinária a fixação do orçamento das despesas comuns, dentro do primeiro mês do trimestre civil.

ARTIGO 40.º — O condômino que, pessoalmente, por sua família, empregados, visitantes ou ocupantes de uma unidade autônoma, causar danos às partes comuns do bloco, ou conjunto, indenizará o condômino das despesas com reparações.

ÚNICO: O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns, pela omissão do condômino na execução de reparos em sua respectiva unidade autônoma.

ARTIGO 41.º — As despesas relativas às partes comuns de todo o conjunto, serão propostas pelo Síndico e aprovadas em Assembléia Geral dos Condôminos.

ARTIGO 42.º — As despesas extraordinárias serão rateadas entre os condôminos, de forma idêntica àquela estipulada no parágrafo único do artigo 39.º desta Convenção, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contado de sua aprovação, salvo se for estabelecido outro prazo.

ARTIGO 43.º — O saldo remanescente do orçamento de um exercício findo, será, automaticamente, incorporado ao exercício subsequente, se outro destino, devidamente aprovado pela Assembléia Geral Ordinária, não for dado. O "déficit", acaso verificado, será rateado entre os condôminos, no prazo de 15 (quinze) dias, nas devidas proporções.

ARTIGO 44.º — As contribuições ordinárias ou extraordinárias não pagas nos respectivos vencimentos, serão acrescidas de multas de 20% (vinte por cento) e juros à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo de sua cobrança judicial por ação executiva, caso em que serão também cobrados do condômino, custas processuais e honorários advocatícios.

ARTIGO 45.º — Se, entre o vencimento da contribuição e data de seu pagamento, mediar período igual ou superior a seis meses, o valor da contribuição será corrigido, segundo os índices de correção monetária aplicáveis às Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional, calculando-se os juros e multa sobre o valor corrigido.

#### CAPÍTULO IX — DA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA

ARTIGO 46.º — Será constituído para o conjunto, um Fundo de Reserva, cuja utilização será feita pelo Síndico, ouvido o Conselho Consultivo, em caso de emergência.

ARTIGO 47.º — Os condôminos concorrerão, obrigatoriamente, para a constituição do Fundo de Reserva, com importância correspondente a 5% (cinco por cento) do valor de suas contribuições ordinárias para as despesas comuns do conjunto, a ser paga juntamente com estas.

§ ÚNICO: A contribuição de que trata o "caput" desse artigo, cessará quando o montante das arrecadações atingir a soma limite, previamente estipulada.

### CAPÍTULO X — DO SEGURO

ARTIGO 48.º — O Conjunto deverá estar permanentemente segurado, pelo valor global e real, contra os riscos de incêndio, nos termos do Decreto-Lei n.º 61.867, de 07.12.1967;

SÍNDICO: É lícito a cada condômino, individualmente e às suas expensas, aumentar o seguro de sua unidade ou segurar as benfeitorias por ele introduzidas no imóvel.

ARTIGO 49.º — Os condôminos deverão, no prazo máximo de 20 dias, comunicar ao Síndico a quitação do saldo devedor do financiamento, junto ao Agente Financeiro, para que o Síndico promova a contratação correspondente em atendimento ao "caput" do artigo anterior.

ARTIGO 50.º — As condições de seguro do conjunto encontram-se disciplinadas nas "Condições Particulares para os Riscos de Danos Físicos" da Apólice Habitacional, estipulada pelo Banco Nacional da Habitação, em favor dos Agentes do Sistema Financeiro da Habitação e seus mutuários.

ARTIGO 51.º — Com a aprovação, em Assembléia Geral Extraordinária, de 2/3 dos votos dos condôminos presentes, o Síndico poderá contratar companhia de seguros idônea, para promover o seguro

- de responsabilidade civil;
- de quebra de vidros;
- de responsabilidade civil garagem.

### CAPÍTULO XI — DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 52.º — O Condomínio terá um Regulamento Interno, que será aprovado ou alterado em Assembléia Geral respectiva, por maioria simples de votos, com a presença, em primeira convocação, de 2/3 dos condôminos representando 2/3 dos votos totais e, em segunda convocação, com o mínimo de 10 (dez) condôminos.

ARTIGO 53.º — A obediência a esta Convenção e ao Regulamento Interno supra citado, ficarão sujeitos, quaisquer futuros condôminos, co-proprietários ou outros, que, a qualquer título sejam investidos na posse, uso e gozo das unidades autônomas que integram o Condomínio.

ARTIGO 54.º — Enquanto não for realizada a primeira Assembléia Geral dos Condôminos, que instalar o Condomínio, caberá à Cooperativa Habitacional, quando da Assembléia que proceder ao sorteio das unidades, o seguinte:

- a) propor e aprovar cota de contribuição para despesas com manutenção, conservação, limpeza e serviços necessários;
- b) baixar Regimento Interno, "ad referendum" daquela de instalação;
- c) nomear uma comissão de associados para administrar o condomínio, a qual caberá, mediante instrumento de mandato devidamente outorgado:
  - c.1) ordenar e preparar atos que devem anteceder a instalação do condomínio, devendo necessariamente: apresentar, no mínimo, 3 propostas de empresas administradoras e previsão orçamentária respectivas, para a eventualidade da administração do condomínio ser feita por terceiros;



doc. "4"

- 2) apresentar 3 propostas de empresas seguradoras;
- 3) a prestação de contas e de atos de tal comissão, até a instalação do condomínio.

ARTIGO 55.º — Fica eleito o foro da Comarca de Santo André, para dirimir quaisquer questões oriundas da presente Convenção.

A Instituinte autoriza o Sr. Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, a proceder a todos os atos necessários à regularização do presente.

.....

.....

doc. "2"

doc. "4"

19  
7


**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO  
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHÉUS**

Os dias 13 (treze) dias do mês de abril de 2.007, as 20:00h, em segunda convocação, no próprio condomínio, localizado na Rua Dr. Hélio da Matta Souza, s/n.º - Santo André - SP, reuniram-se em Assembléia Geral Extraordinária os senhores proprietários das unidades autônomas (34 unidades), conforme lista constante neste Livro de Atas. A reunião atendeu ao edital de convocação enviado a todos os condôminos e para os não moradores carta enviada pelo correio. Feita a abertura dos trabalhos, os senhores condôminos indicaram para a presidência da mesa o Sr. Celso Luiz Malagutti - bl.32 - apto. 24, que por sua vez convidou a mim, Rosa Repetto, representante da Monalisa, para secretariá-lo. Aberta a sessão o Sr. Presidente leu em voz alta a "Ordem do Dia". 1) Aprovação das contas do período; 2) Eleição de síndico e conselho fiscal; 3) Reajuste da taxa condominial e 4) Assuntos Gerais. Ato contínuo colocou-se em debate o primeiro item da pauta. 1) O Sr. Mário, síndico, informou que todos os comprovantes de pagamentos e recebimentos estão nas pastas de balancetes mensais, arquivadas no condomínio e que são analisadas e aprovadas mensalmente pelos conselheiros fiscais. As pastas ficam a disposição de todos os condôminos, basta solicitá-las ao síndico e no boleto da taxa condominial vai impresso um resumo das contas do mês anterior. Como não apresentaram nenhuma dúvida em relação às contas do período as mesmas foram colocadas em votação e foram aprovadas por unanimidade; 2) Foi solicitado que se apresentassem os candidatos aos cargos de síndico e conselheiros fiscais e não se apresentou ninguém. Os presentes elegeram o atual síndico e conselheiros fiscais por unanimidade ficando assim formado, a saber: Síndico - Sr. Mário Rodrigues da Silva - apto. 22 - Bloco 29 e para o Conselho Fiscal o Sr. Celso Luiz Malagutti - apto. 24 - Bloco 32; Sr. Antônio Cassiano da Silva - apto. 34 - Bloco 29 e Sr. Paulo Roberto Castro Alves - apto. 33 - Bloco 36. O mandato desse Corpo Diretivo terá vigência de 13/04/2007 até 31/03/2009. A conta bancária mantida em nome do condomínio será assinada isoladamente pelo síndico e na sua ausência assinará o conselheiro fiscal Sr. Paulo Roberto Castro Alves, ora eleitos; 3) Sobre o reajuste da taxa condominial o Sr. Mário falou das despesas e receitas; falou também que a inadimplência está sendo trabalhada dentro da lei; agradeceu a participação e parceria da administradora concedendo descontos e que este ano não haverá rateio extra; a respeito da impressão do número dos apartamentos inadimplentes no boleto foi aprovado pela maioria que deve continuar como está, referente ao reajuste de R\$ 10,00 na taxa condominial foi aprovado pela maioria absoluta passando para R\$ 110,00; 4) Em assuntos gerais um condômino sugeriu que seja individualizado o consumo de água e gás; esta sugestão deverá ser analisada. O Sr. Mário pediu para os condôminos fazerem silêncio após as 22:00 horas, pois está recebendo muita reclamação, mas pediu também paciência e bom senso de todos. Chamou atenção dos moradores que têm cachorro, para não deixá-los soltos nas áreas comuns, somente na rua, e não deixarem que o mesmo faça suas necessidades e urinem no portão do condomínio para evitar mau cheiro, foi passado um abaixo assinado para retirada dos ônibus do terreno vizinho. Sobre as garagens Sr. Mário, alertou o perigo da situação em que se encontra a mesma, só que infelizmente um depende do outro e assim fica no impasse. Ficou decidido em fazer orçamento de todos aqueles que ainda não fizeram e assim será feita uma nova assembléia para decidir, valendo a opinião da maioria. Nada mais havendo a ser tratado e como ninguém quisesse fazer uso da palavra, o Sr. Presidente considerou encerrados os trabalhos, tendo deliberado que fosse lavrada a presente Ata.

CELSO LUIZ MALAGUTTI  
Presidente

ROSA REPETTO  
Secretária

  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ



MATRICULA  
42.789

FICHA  
1

Santo André, 25 de junho de 1984

21  
7

IMÓVEL: O apartamento n.º 33, localizado no 3.º pavimento do Bloco à Rua Dr. Hélio da Mata Souza ( Rua Um ) n.º 34, Condomínio Residencial Ilhéus, no Conjunto Habitacional dos Metalúrgicos do ABCD, constituído de dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, tendo 51,370000m<sup>2</sup> de área útil, 3,900625m<sup>2</sup> de área comum construída e 55,270625m<sup>2</sup> de área total construída, correspondendo-lhe uma vaga indefinida, em estacionamento coletivo, do tipo descoberta e uma fração ideal no terreno de 0,7812500% do todo da quadra A, nesta cidade e comarca, a qual assim se descreve: tem início no ponto 29, situado no alinhamento da Rua 3, lado direito de quem da citada rua caminha em direção à Rua 1 e PC da curva de concordância para a Rua 1; daí segue em curva de concordância de 12,96m até o ponto 28; daí segue pelo alinhamento da Rua 1, com a distância de 77,14m até o ponto 78, daí deflete à direita, confrontando com o Sistema de Recreio 9, com a distância de 37,00 m até o ponto 79; daí deflete à esquerda, confrontando com o referido Sistema de Recreio, com a distância de 15,00m até o ponto 80, já no alinhamento da Rua 4; daí deflete à direita, seguindo pelo alinhamento da Rua 4, com a distância de 49,00m até o ponto 25; daí deflete à direita, em curva de concordância de 14,14m até o ponto 24 confrontando com a Rua 2; deste ponto, segue pelo alinhamento da Rua 2, com a distância de 91,20m até o ponto 31; daí deflete à direita, em curva de concordância de 13,10m até o ponto 30, já no alinhamento da Rua 3; daí segue pelo alinhamento da Rua 3, com a distância de 73,00m até o ponto 29, onde teve início esta descrição; o perímetro encerra a área de 8.744,20 metros quadrados.-

PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL DOS METALÚRGICOS DO ABCD, com sede na Avenida Conde Francisco Matarazzo, n.º 445, em São Caetano do Sul, SP, inscrita no CGCMF sob o número - 51.138.758/0001-21.-

REGISTRO ANTERIOR: R. 1, Matrícula 24.730 ( Especificação registrada na Matrícula n.º 36.328 ).

O Oficial,

  
- Carlos Roberto Rodrigues Pinto -

R.1/M 42.789, em 25 de junho de 1984.

CONTINUA NO VERSO



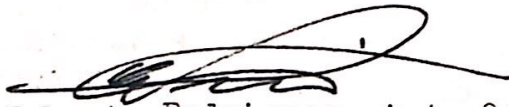
MATRÍCULA  
42.789

FICHA  
1  
VERSO

Por contrato particular de 25 de novembro de 1982 lizado, a proprietária retro mencionada transmitiu a título de venda e compra para JOSE DE MORAES, brasileiro, RG.5.777.283, industrial e SUELI SOUSA MORAES, brasileira, RG.91186 do lar, titulares do CIC.651.938.308-20, casados no regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, res. e dom. nesta cidade, à Rua Cartagema. nº 112.

pelo valor de Cr\$ .3.743.573,30, o imóvel objeto desta matrícula.

Registrado por

  
Carlos Roberto Rodrigues Pinto-Oficial

R.2/M 42.789, em 25 de junho de 1984.

Pelo contrato referido no R.1, verifica-se que os adquirentes ali referidos e qualificados deram em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública dotada de personalidade jurídica de direito privado, com sede em Brasília-DF, por sua filial de São Paulo, localizada à Avenida Paulista, 1842 inscrita no CGCMF sob nº 00.360.305/0238-21, o imóvel objeto desta matrícula, em garantia do pagamento integral da dívida de Cr\$.3.794.525.84, pagável na forma do título, com os prazos, juros, multas, condições e correção monetária dele constantes, o qual fica fazendo parte integrante deste registro, uma vez que foi microfilmado sob nº 88.1564.

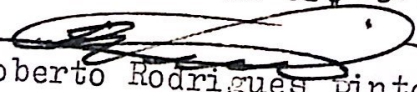
Registrado por

  
Carlos Roberto Rodrigues Pinto-Oficial

Av.3/M 42.789, em 25 de junho de 1984.

Pelo contrato referido no R.1, a credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, filial de São Paulo, deu em caução ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, com sede no Distrito Federal- Brasília, funcionando também na cidade do Rio de Janeiro, RJ, na Avenida República do Chile, nº 230, inscrito no CGCMF sob número 33.633.686/0001-07, o crédito hipotecário de que é detentora conforme registro 2, supra, do valor de Cr\$.3.794.525,84.

Averbado por

  
Carlos Roberto Rodrigues Pinto-Oficial

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP - CERTIDÃO  
Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula/  
Registro a que se refere, extraída nos termos do Art. 196 da Lei 6015/73,  
nada mais constando em relação ao imóvel dela objeto desde a data da sua abertura,  
e retratada a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data

Santo André,

28-ADD 1984

DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP  
Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto  
OFICIAL  
Luz. Fernando Rodrigues Pinto  
AGENCIADO SUBSTITUTO

27  
el

**PODER JUDICIÁRIO**  
**SÃO PAULO**  
**JUIZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE SANTO ANDRÉ**  
Praça IV Centenário nº 03, Centro - Tel. 4435-6809 - CEP 09015-080

**MANDADO DE CITAÇÃO E INTIMAÇÃO**

O Dr. **FLAVIO PINELLA HELAEHIL**, MM, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, na forma da lei, etc.

**MANDA** a um dos Oficiais de Justiça do Juízo, que em cumprimento ao presente mandado, expedido nos autos da ação de **SUMÁRIO** movida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHEUS** em face de **JOSE DE MORAES**, processo nº (554.01.2008.014634-8/000000.000)- Nº DE ORDEM 632/08 em curso por este Juízo e Cartório do 3º Ofício Cível de Santo André - SP, diligencie na **Rua Cisplatina, 12- Vila Pires- Santo André/SP** e, aí sendo **PROCEDA A CITAÇÃO** do(s) réu(s): **JOSE DE MORAES**; **CPF/MF Nº 163.469.158/00, RG Nº 17.474.588**, para os termos da ação em questão, cujas cópias da petição inicial vão em anexo como contrafé, **INTIMANDO-O** para que compareça neste Juízo, sito na Praça Quarto Centenário nº 03 (Paço Municipal, Edifício do Fórum, 2º andar, sala 211), Centro, Santo André - SP, no **dia 17 de junho de 2008, às 14 horas**, a fim de tomarem parte na audiência de conciliação, devendo comparecer acompanhado(a) de advogado para defesa. **PRAZO PARA O RÉU OFERECER DEFESA:** Até a data da audiência. **ADVERTÊNCIA:** Não contestada a ação, considerar-se-ão aceitos como verdadeiros os fatos alegados pelo autor. **CUMPRASE**, na forma e sob as penas da lei. Santo André, Estado de São Paulo, em 14 de maio de 2008. Eu, gisélia, **GISÉLIA BORGES TOMAZ DA SILVA**, Escrevente Técnico Judiciário, digitei e subscrevo. E, eu Paulo Haruyoshi Tsukamoto, **PAULO HARUYOSHI TSUKAMOTO**, Diretor de Serviço, subscrevo e assino por ordem do MM(A). Juiz (a) de Direito.

**PAULO HARUYOSHI TSUKAMOTO**  
Diretor de Serviço

Oficial(a): **Sandra**.

Carga nº 914 /08 - Livro \_\_\_\_\_ - Fls. \_\_\_\_\_

Baixa em 30/05 /08.

1. "É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte" (item 4, do Cap. VI, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo) ⇨ 2. "A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências" (item 5, do Cap. VI, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo) ⇨ 3. Configura CRIME DE RESISTÊNCIA (art. 329, "caput" do Código Penal), "opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio", sujeitando-se o(s) seu(s) infrator(es) à pena de detenção de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos. "Se o ato, em razão da resistência, não se executa, a pena será de reclusão, de 1 (um) a 3 (três) anos" (art. 329, § 1º, do Código Penal). "As penas deste artigo são aplicáveis sem prejuízo das correspondentes à violência" (art. 329, § 2º, do Código Penal) ⇨ 4. Configura CRIME DE DESACATO (art. 331, do Código Penal), "desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela", sujeitando-se o(s) seu(s) infrator(es) à pena de detenção de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa.



## PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

SANTO ANDRÉ

MINISTRO RAPHAEL DE BARROS MONTEIRO

JUIZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO CÍVEL

Praça Quarto Centenário, 03 - Edifício do Fórum, salas 207 a 211 - Centro- Santo André/SP - CEP: 09040-906 -  
Telefone: 11-4435-6809 - Fax: 11-4990-4743 - e-mail: stoandre3cv@tj.sp.gov.br

Processo nº 554.01.2008.014634-8/000000-000

Ordem nº 632/2008

Ação: Procedimento Sumário (em geral)

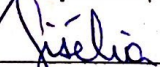
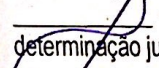
Requerente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHÉUS

Requerido: JOSÉ DE MORAES

### MANDADO DE CITAÇÃO E INTIMAÇÃO

O(A) Doutor(a) FLAVIO PINELLA HELAEHIL, Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 3ª. Vara Cível da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, na forma da Lei,

**MANDA**, a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que em cumprimento deste, expedido nos autos da ação de Procedimento Sumário (em geral), requerida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHÉUS, contra JOSÉ DE MORAES, em curso por este Juízo e Cartório respectivo, estando devidamente assinado, proceda a **CITAÇÃO** de **JOSÉ DE MORAES, residente à R CISPLATINA, 12 - VILA PIRES - CEP: 09121-430, Santo André - SP, ou ainda na Av. do Estado, 455- Santa Terezinha- Santo André-SP**, para os termos da presente ação, cuja cópia da petição inicial segue em anexo, procedendo ainda sua **INTIMAÇÃO** para que compareça no Fórum, sito a Praça Quarto Centenário, 03 - Edifício do Fórum, salas 207 a 211 - Centro- Santo André/SP - CEP: 09040-906, na sala ; para a **realização da audiência prevista nos artigos 277 e seguintes do CPC, designada para o dia 16 de abril de 2009 às 14 horas**, oportunidade em que, não havendo acordo, poderá oferecer defesa e indicar as provas que pretenda produzir, desde que acompanhado de advogado, de conformidade com o disposto no art. 278 do Código de Processo Civil, com a nova redação dada pela Lei 9.245/95, com a ressalva de que, deixando, sem justificativa, de comparecer à audiência ou nela se fazer representar, reputar-se-ão como verdadeiros os fatos alegados na petição inicial (art. 319, do Código de Processo Civil), salvo se contrário resultar das provas dos autos, de acordo com o art. 277, § 2º, do Código de Processo Civil, com a nova redação dada pela Lei 9.245/95. A contestação é oferecida em audiência.

Nada Mais. Santo André, Estado de São Paulo, aos 09 de março de 2009. Eu,  (GISÉLIA BORGES TOMAZ DA SILVA), Escrevente, digitei. Eu,  (PAULO HARUYOSHI TSUKAMOTO), Escrivão Diretor, subscrevi e assino por determinação judicial.

Oficial: Sandra.

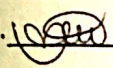
Carga: 

Nos termos do Prov. 3/2001 da CGJ, fica constando o seguinte: "4. É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. 4.1. As despesas em caso de transporte e depósito de bens e outras necessárias ao cumprimento de mandados, ressalvadas aquelas relativas à condução, serão adiantadas pela parte mediante depósito do valor indicado pelo oficial de justiça nos autos, em conta corrente à disposição do juízo. 4.2. Vencido o prazo para cumprimento do mandado sem que efetuado o depósito (4.1.), o oficial de justiça o devolverá, certificando a ocorrência. 4.3. Quando o interessado oferecer meios para o cumprimento do mandado (4.1), deverá desde logo especificá-los, indicando dia, hora e local em que estarão à disposição, não havendo nesta hipótese depósito para tais diligências. 5. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências." Texto extraído do Cap. VI, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

**Advertência:** Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos. Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. "Texto extraído do Código Penal, artigos 329 " caput " e 331.

60  
W

processo n°. 632/08.

Certifico, eu oficiala de justiça, infra-  
assinada, que em cumprimento ao r.mandado, diligenciei à Rua  
displatina e Av. dos Estados e sendo ai percorri todas suas extensões  
não logrei localizar, respectivamente, os n°.s. 12 e 455 das referidas  
ruas públicas, motivo pelo qual deixei de Citar e Intimar o Sr. José de  
Moraes. Diante do exposto devolvo para o que for determinado. O  
referido é verdade e dou fé. Santo André, 03 de abril de  
2009.  \_\_\_\_\_ Sandra M.V.Ceconi.

02 atos.

# Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

167



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

RO N.º 2 — REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRICULA

42.789

FICHA

1

Santo André, 25 de junho de 1984

**IMÓVEL:** O apartamento nº 33, localizado no 3º pavimento do bloco à Rua Dr. Hélio da Mata Souza ( Rua Um ) nº 34, Condomínio Residencial Ilhéus, no Conjunto Habitacional dos Metalúrgicos do ABCD, constituído de dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, tendo 51,370000m<sup>2</sup> de área útil, 3,900625m<sup>2</sup> de área comum construída e 55,270625m<sup>2</sup> de área total construída, correspondendo-lhe uma vaga indeterminada, em estacionamento coletivo, do tipo descoberta e fração ideal no terreno de 0,7812500% do todo da quadra, nesta cidade e comarca, a qual assim se descreve: tem início no ponto 29, situado no alinhamento da Rua 3, lado direito de quem da citada rua caminha em direção à Rua 1 e PC da curva de concordância para a Rua 1; daí segue em curva de concordância de 12,96m até o ponto 28; daí segue pelo alinhamento da Rua 1, com a distância de 77,14m até o ponto 78, daí deflete à direita, confrontando com o Sistema de Recreio 9, com a distância de 37,00 m até o ponto 79; daí deflete à esquerda, confrontando com o referido Sistema de Recreio, com distância de 15,00m até o ponto 80, já no alinhamento da Rua 4; daí deflete à direita, seguindo pelo alinhamento da Rua 4, com a distância de 49,00m até o ponto 25; daí deflete à direita, em curva de concordância de 14,14m até o ponto 24 confrontando com a Rua 2; deste ponto, segue pelo alinhamento da Rua 2, com a distância de 91,20m até o ponto 31; daí deflete à direita, em curva de concordância de 13,10m até o ponto 30, já no alinhamento da Rua 3; daí segue pelo alinhamento da Rua 3, com a distância de 73,00m até o ponto 29, onde teve início esta descrição; o perímetro encerra a área de 1.744,20 metros quadrados.-

**PROPRIETÁRIA:** COOPERATIVA HABITACIONAL DOS METALÚRGICOS DO ABCD, com sede na Avenida Conde Francisco Matarazzo, nº 445, em São Caetano do Sul, SP, inscrita no CGCMF sob o número 1.138.758/0001-21.-

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 1, Matrícula 24.730 ( Especificação registrada na Matrícula nº 36.328 ).

O Oficial,

- Carlos Roberto Rodrigues Pinto -

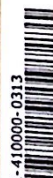
l/M 42.789, em 25 de junho de 1984

CONTINUA NO VERSO

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Santo André - SP

399124

2474 - AA





MATRÍCULA  
42.789

FICHA


1

VERSO

Por contrato particular de 25 de novembro de 1982 lizado, a proprietária retro mencionada transmitiu a título de venda e compra para JOSE DE MORAES, brasileiro, RG.5.283, industrial e SUELI SOUSA MORAES, brasileira, RG.91.283, titulares do CIC.651.938.308-20, casados no regime de comunhão de bens, antes da lei 5515/77, res. e dom. nesta cidade, à Rua Cartagemã. nº 112.

pelo valor de Cr\$ .3.743.573,30, o imóvel objeto desta matrícula.

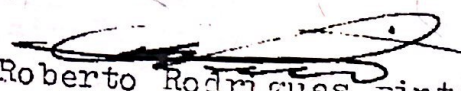
Registrado por

  
Carlos Roberto Rodrigues Pinto-Oficial

R.2/M 42.789, em 25 de junho de 1984.

Pelo contrato referido no R.1, verifica-se que os adquiridos ali referidos e qualificados deram em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública dotada de personalidade jurídica de direito privado, com sede em Brasília-DF, por sua filial de São Paulo, localizada à Avenida Paulista, inscrita no CGCMF sob nº 00.360.305/0238-21, o imóvel objeto desta matrícula, em garantia do pagamento integral da dívida de Cr\$.3.794.525.84, pagável na forma do título, com os juros, juros, multas, condições e correção monetária dele constantes, o qual fica fazendo parte integrante deste registro, uma vez que foi microfilmado sob nº 88.564.

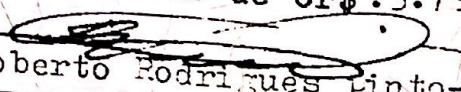
Registrado por

  
Carlos Roberto Rodrigues Pinto-Oficial

Av.3/M 42.789, em 25 de junho de 1984.

Pelo contrato referido no R.1, a credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, filial de São Paulo, deu em caução ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, com sede no Distrito Federal- Brasília funcionando também na cidade do Rio de Janeiro, RJ, na Avenida República do Chile, nº 230, inscrito no CGCMF sob número 33.633.686/0001-07, o crédito hipotecário de que é detentor conforme registro 2, supra, do valor de Cr\$.3.794.525,84.

Averbado por

  
Carlos Roberto Rodrigues Pinto-Oficial

...continua na ficha 2

# Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

162

O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

O N° 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA  
42.789

FICHA  
2

Santo André, 27 de dezembro de 2.010  
...continuação da ficha 1...

04, aos 27 de dezembro de 2.010

lo prenotado sob nº. 315597 aos 08 de dezembro de 2.010.-

cancelamento de hipoteca e caução

instrumento particular de 16 de fevereiro de 2.009, a CAIXA ECONÔMICA GERAL-CEF autorizou o cancelamento do registro 02 (hipoteca) e da averbação 03 (caução) da presente matrícula.-

Carlos Roberto Rodrigues Pinto Filho — Substituto do Oficial

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ — SP  
CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula/Registro a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015/73, nada mais constando em relação ao imóvel dela objeto desde a data da sua abertura, e retratada a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. Santo André, data abaixo indicada.

MARCELO FABRI - ESCRIVENTE AUTORIZADO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SANTO ANDRÉ  
FORO DE SANTO ANDRÉ  
3ª VARA CÍVEL  
Praça IV Centenário, nº 03, . - Centro  
CEP: 09015-080 - Santo André - SP  
Telefone: (11) 4435-6809 - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

169  
#

**DESPACHO**

Processo nº: 0014634-13.2008.8.26.0554  
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Construção / Penhora / Avaliação /  
Indisponibilidade de Bens  
Requerente: Condomínio Residencial Ilhéus  
Requerido: José de Moraes

CONCLUSÃO: Em 06 de novembro de 2013 faço conclusão destes autos ao(à)  
MM(a). Juiz(a) da Terceira (3ª) Vara Cível de Santo André - SP.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávio Pinella Helaeuil**

Processo nº 632/2008.

Vistos.

Esclareça o credor a divergência da qualificação do réu constante de  
fls. 02 e da inserta na matrícula imobiliária apresentada a fls. 167/168, uma vez  
que são completamente diversos os documentos: RG e CPF/MF, no prazo de  
dez (10) dias, sob pena de arquivamento até nova provocação.

Int.

Santo André, 06 de novembro de 2013.

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

DATA: Aos 07 NOV 2013 recebi estes autos em Cartório do(a)  
MM. Juiz(a).

Para acessar os autos processuais, acesse o site [www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br), informe o processo  
0014634-13.2008.8.26.0554 e o código FE0000001A312.  
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FLAVIO PINELLA HELAEUIL.

172

CELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP.

07 FEV 2014

Proc. n° 0014634-13.2008.8.26.0554

Ação de Cobrança

SP. FCSM. 20.00021374-1 06/214 1762 61

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHÉUS

Devidamente qualificado, nos autos da AÇÃO DE COBRANÇA PELO RITO SUMÁRIO que move contra JOSÉ DE MORAES, por sua advogada que a esta subscreve, tendo em vista o r. despacho de fls., vem, com respeito à Vossa Excelência, informar o que segue:

Quanto à divergência verificada entre os números de documentos do Réu constantes na exordial e constantes na matrícula do imóvel, convém observar que houve engano quanto às informações da inicial.

Em petição de fls. (doc. 1) foi devidamente reconhecido o equívoco e informado os números corretos, sendo certo que as informações quanto à localização do Réu foram baseadas nos números corretos de RG e CPF.

Assim, requer o prosseguimento do feito, obedecidas às formalidades legais.

Termos em que,

P. Deferimento.

Santo André, 05 de fevereiro de 2014.

PRISCILA SANTOS SILVA

OAB/SP 292.844

Centro - Santo André - SP. Cep. 09020-110  
e-mail: re\_molina@aasp.org.br



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SANTO ANDRÉ  
FORO DE SANTO ANDRÉ  
3ª VARA CÍVEL  
Praça IV Centenário, nº 03, . - Centro  
CEP: 09015-080 - Santo André - SP  
Telefone: (11) 4435-6809 - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

173

**DESPACHO**

Processo nº: 0014634-13.2008.8.26.0554  
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Construção / Penhora / Avaliação /  
Indisponibilidade de Bens  
Requerente: Condomínio Residencial Ilhéus  
Requerido: José de Moraes

**CONCLUSÃO:** Em 12 de março de 2014 faço conclusão destes autos ao(a)  
MM(a). Juiz(a) da Terceira (3ª) Vara Cível de Santo André - SP.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávio Pinella Helaehil**

**Processo Nº 632/2008.**

Vistos.

Defiro o **ARRESTO** sobre o imóvel indicado pelo(a)  
exequente a fls. 166/168, lavrando-se o competente termo, conforme artigo 659,  
§§ 4º e 5º, do Código de Processo Civil.

Após, no prazo de dez (10) dias, providencie os meios  
necessários à **intimação do executado e sua esposa**, acerca da referida  
construção judicial, bem como de que foi(ram) constituído(a)(s) depositário(a)(s)  
do bem arrestado; **averbe-se através do sistema ARISP.**

No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo pela parte  
interessada.

Int.

Santo André, 12 de março de 2014.

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

DATA: Aos 13 MAR 2014 recebi estes autos em Cartório do(a)  
MM. Juiz(a).

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo  
13.2008.8.26.0554 e o código FE000002ME8A.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SANTO ANDRÉ  
FORO DE SANTO ANDRÉ  
3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11)  
4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

### TERMO DE PENHORA E DEPOSITO

Processo Físico nº: 0014634-13.2008.8.26.0554 - Ordem 632/08  
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Construção / Penhora / Avaliação /  
Indisponibilidade de Bens  
Requerente: Condomínio Residencial Ilhéus  
Requerido: José de Moraes

Em Santo André, aos 21 de março de 2014, no Cartório da 3ª Vara Cível, do Foro de Santo André, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): (Matrícula nº 42.789 do 1º Registro de Imóveis de Santo André) "*O apartamento nº 33 localizado no 3º pavimento do Bloco à Rua Dr. Helio da Mata Souza (Rua Um) nº 34, condomínio Residencial Ilhéus, no Conjunto Habitacional dos Metalúrgicos do ABCD, constituídos de dois dormitórios, sala cozinha banheiro e área de serviço, tendo 51,370000m<sup>2</sup> de área útil, 3,900625m<sup>2</sup> de área comum construída e 55,270625m<sup>2</sup> de área total construída, correspondendo-lhe uma vaga indeterminada, em estacionamento coletivo, do tipo descoberta e uma fração ideal no terreno de 0,7812500% do todo da quadra A, nesta cidade e comarca (...)*", do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). José de Moraes, qualificado nos autos. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. Ato contínuo, pelo(a) MM. Juiz(a) de Direito, em cumprimento ao disposto no art. 659, § 4º, do CPC, foi determinada a **averbação da penhora, através do sistema ARISP**, no respectivo registro imobiliário, para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, cabendo à parte interessada o pagamento das custas e emolumentos necessários, salvo se beneficiária da justiça gratuita. Sem prejuízo, pelo(a) MM. Juiz(a) de Direito foi determinada, ainda, em atenção ao disposto no art. 659, § 5º, do CPC, a **imediata intimação do(a) executado(a)** da penhora ora formalizada, com a advertência de que o(a) mesmo(a), com a respectiva intimação, será constituído(a) depositário(a) do bem ora penhorado, cabendo ao(à) credor(a) recolher **previamente** as despesas necessárias à intimação, salvo se beneficiário(a) da justiça gratuita. A **intimação da penhora, se o caso, poderá ser efetuada na pessoa do(a) advogado(a) do(a) executado(a), através da Imprensa Oficial (CPC, art. 475-J, §1º). NADA MAIS.** Lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FLAVIO PINELLA HELAEHIL. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0014634-13.2008.8.26.0554 e o código FE000002N93J.

196  
2

*Priscila Santos Silva*  
Advogadas

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP.

17 AGO 2015

Proc. nº 0014634-13.2008.8.26.0554

Ação de Cobrança

SEJA FOLHA 15 00101562-8 140815 1700 922

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHÉUS,**

devidamente qualificado, nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA PELO RITO SUMÁRIO** que move contra **JOSÉ DE MORAES**, por sua advogada que a esta subscreve, vem, com respeito à Vossa Excelência, considerando a necessidade de dar continuidade ao cumprimento de sentença, especialmente considerando que a unidade autônoma acumula considerável débito pois o Réu não efetua qualquer pagamento, o Autor informa e requer o que segue:

Tendo em vista r.despacho de fls. que determinou a intimação do Réu e de sua esposa (co-proprietaria) acerca da penhora, necessário se faz informar que a esposa do Réu (Sra. Sueli Souza Moraes), faleceu em 16/11/2010 (doc.1).

**O Autor informa que diligenciou acerca da existência de inventário nesta Comarca e não encontrou inventario aberto.**

Assim, requer se Digne Vossa Excelência de determinar que a intimação da co-proprietaria, já falecida, se realize na pessoa das filhas, CARLA DE MORAES e FERNANDA DE MORAES, herdeiras diretas, conforme informa a competente certidão de óbito acostada.

Rua Cel. Fernando Prestes, nº 39 - Centro - Santo André - SP. Cep. 09020-110  
Telefone/Fax : 11 4994-2111

1  
e-mail: re\_molina@aasp.org.br

597  
/ 9

**Priscila Santos Silva**  
*Advogadas*

Sendo deferida a intimação das herdeiras, a intimação delas deverá ser realizada no endereço do imóvel em questão, qual seja: **Rua Dr. Hélio da Mata Souza, acesso 5, bloco 34, apto 33 – Jardim Alvorada – Santo André.**

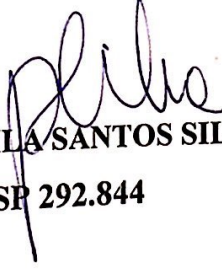
**O Réu José de Moraes, regularmente citado por edital, encontra-se em local incerto e não sabido, assim, requer que sua intimação se de na pessoa de sua advogada, ou, caso não seja esse o entendimento de Vossa Excelência, que a intimação da penhora também se dê por edital.**

O Autor requer, por fim, após determinada a citação das herdeiras, o prazo de 5(cinco) dias para recolhimento das diligencias do oficial de justiça.

Nestes Termos,

P. Deferimento.

Santo André, 11 de agosto de 2015.

  
**PRISCILA SANTOS SILVA**  
**OAB/SP 292.844**





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

**CERTIDÃO DE ÓBITO**

- NOME:  
**SUELI SOUZA MORAES**  
MATRÍCULA:  
**116467 01 55 2010 4 00166 261 0101148 71**

COR Branca	ESTADO CIVIL E IDADE Casada - 57 anos	ELEITOR Sim
DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO 9.118.677 - CPF: 306.521.418-03		

RESIDÊNCIA  
Rua Dr. Helio da Mata Souza, acesso 5,  
Alvorada - Cidade: Santo André - SP  
MÃE: LINDA BARSANELI DE SOUZA  
PAI: JOEL MARIANO DE SOUZA

DATA DE FALECIMENTO 19 de novembro de dois mil e dez - 06:29h	DIA 16	MÊS 11	ANO 2010
------------------------------------------------------------------	-----------	-----------	-------------

LOCAL DO FALECIMENTO  
Rua Dr. Helio da Mata Souza, acesso 5, Bl. 34, aptº. 33, Jd. Alvorada, Santo André-SP

CAUSA DA MORTE  
Cardio. rotura de aneurisma aortico, cardiopatia hipertensiva

LOCAL DE CREMAÇÃO (MUNICÍPIO E CEMITÉRIO, SE CONHECIDO) Crematório Sagrado Coração de Jesus, em Santo André, SP	DECLARANTE José de Moraes (cônjuge)
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------

NÚMERO DE DOCUMENTO DO MÉDICO QUE ATESTOU O ÓBITO  
Dr. Saulomão (IML) - CRM: 54296

NOTAS AVERBAÇÕES  
Em 16/11/1953. Registro feito em 19/11/2010. Era casada com JOSÉ DE MORAES, cujo registro foi lavrado no OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS - SANTO ANDRÉ - SP, livro B-87, às fls. 68, sob nº 26083; deixa o(s) seguinte(s) filho(s): Carla e João, maiores; deixa bens a inventariar; não deixa testamento conhecido.

SECRETÁRIO DO REGISTRO CIVIL DE INTERDIÇÕES E TUTELAS  
MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ - SP  
Antonio Greco Bortz

O conteúdo da certidão é verdadeiro. Dou fé.  
Santo André, 12 de agosto de 2015.  
*Aline Rodrigues Souza Ramos*  
Aline Rodrigues Souza Ramos  
escrevente

Custas R\$ - Oficial: 21,17; Ipesp: 4,23; ISS: 0,42; Total: 25,82

Santo André - SP  
Rua Fláquer, 628 - Centro - Cep: 09010-160  
1-2626 // 4451-3744 - Fax: (11) 4992-1591  
registro@reg.com.br

Conferente: (33)

11646-7-AA 000082167





632/08

# 2º volume



SÃO PAULO

Foro de Santo André / 3ª Vara Cível



0014634-13.2008.8.26.0554

Classe : Cumprimento de sentença  
 Assunto principal : Construção / Penhura / Avaliação / Indisponibilidade de Bens  
 Competência : Cível  
 Valor da ação : R\$ 1.045,74  
 Volume : 1/1  
 Reqte : Condomínio Residencial Ilhéus  
 Advogada : Priscila Aparecida dos Santos Silva (OAB: 292844/SP) e outro  
 Reqdo : José de Moraes  
 Advogada : Kely Aparecida de Oliveira Dias (OAB: 162625/SP)  
 Observação : Ação: 31764 - Cumprimento de sentença

Foro de Santo André / 3ª Vara Cível  
0014634-13.2008.8.26.0554

Ação Complementar: 31764 - Cumprimento de sentença

Distribuição : Livre - 05/05/2008 13:18:01

Aditamento da inicial	R\$
Assistência Judiciária	R\$
Prioridade na distribuição	R\$
Exercício do JRP	R\$
Dados cadastrais	R\$
Distribuição de honorários	R\$
Aplicação de multa	R\$
Emendas	R\$
Informações de AI nº 149	R\$

2008/000632  
Titular 01

**3**  
Vara Cível

**SENTENCIADO**

Arquivado  
Pacote: 2018/7353

**CAPA**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

PRAÇA IV CENTENÁRIO, Nº 03, Santo André-SP - CEP 09015-080

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

199  
14

DESPACHO

Processo Físico nº: 0014634-13.2008.8.26.0554  
Assunto: Cumprimento de Sentença - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens  
Interlocutor: Condomínio Residencial Ilhéus  
Autor: José de Moraes

em nº 632/2008

Delegado(a) de Direito: Dr(a). Flávio Pinella Helaeihil

Vistos.

1) Verifico a ocorrência de erro material na decisão de fls. 173, no sentido do deferimento do "arresto", pois tratando-se de processo em fase de cumprimento de sentença o correto é penhora, e não arresto como constou.

Assim, nos termos do que dispõe o art. 463, I, do CPC, o qual aplico analogia, corrijo erro material *para que passe a constar que* : "Defiro a penhora do imóvel indicado pelo(a) exequente a fls. 166/168, lavrando-se o competente alvará, conforme artigo 659, §§ 4º e 5º, do Código de Processo Civil. Após, no prazo de (10) dias, providencie os meios necessários à intimação do executado e sua espôsa, para a referida constrição judicial, bem como de que foi(ram) constituído(a)(s) depositário(a)(s) do bem penhorado; averbe-se através do sistema ARISP. No silêncio, entende-se provocação no arquivo pela parte interessada. Int." **(os grifos e negritos das partes que foram corrigidas)**.

2) Em relação ao termo de penhora nada a deliberar, tendo em vista que o mesmo foi lavrado corretamente (fls. 174).

3) Contudo a averbação levada a efeito na Arisp foi feita com erro, tendo em vista que constou que foi determinado o arresto. Além disso a averbação foi realizada prematuramente, tendo em vista que o executado não foi regularmente intimado da constrição.

Em razão disso determino:

I) o imediato levantamento do arresto, independentemente do recolhimento de custas, ficando a cargo da serventia o encaminhamento do alvará com aviso de recebimento,

II) estando o executado em local incerto e não sabido deverá ser providenciado o alvará da penhora efetuada e de que poderá, se o desejar, oferecer RECURSO, no prazo de QUINZE (15) DIAS, tudo na forma do art. 475-J, § 1º do CPC, acrescido pela Lei 11.232/05, através de edital, devendo para tanto ser observado o seguinte:

a) No prazo de dez (10) dias, sob pena de arquivamento, deverá(ão) o(s) demandante(s) providenciar a entrega da minuta respectiva, encaminhando-a para o endereço eletrônico stoandre3cv@tjsp.jus.br.

b) Efetuada tal entrega, a serventia deverá providenciar a publicação da minuta e, encontrando-se a mesma em ordem, deverá intimar o(s) demandante(s) para recolher as despesas da publicação do edital junto ao

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FLAVIO PINELLA HELAEIHIL. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0014634-13.2008.8.26.0554 e o código FE0000003VQMY.

202  
200  
MK



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SANTO ANDRÉ  
FORO DE SANTO ANDRÉ  
3ª VARA CÍVEL

PRAÇA IV CENTENÁRIO, Nº 03, Santo André-SP - CEP 09015-080  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

(Provimento nº 1.668/09 do CSM e Comunicado nº 62/09 da Presidência do TJSP), no prazo de dez (10) dias, sob pena de arquivamento, salvo se já recolhidas.

c) Recolhidas as referidas despesas e expedido o edital, deverá a autoridade providenciar o necessário para publicação do mesmo junto ao DJE.

4) Tendo falecido a esposa do executado de rigor a intimação dos herdeiros.

Em razão disso forneça o credor o CEP correspondente ao endereço indicado, bem como recolha a(s) diligência(s) do Oficial de Justiça, nos termos do Provimento CG nº 28/14, no prazo de 10 dias, sob pena de arquivamento.

Com o recolhimento, expeça-se o necessário para regular intimação dos herdeiros quanto a constrição efetuada.

5) Tendo decorrido o prazo para oferecimento da impugnação e tendo sido regularmente intimados, averbe-se a hora através do sistema ARISP, independentemente do recolhimento de taxas.

Intime-se.  
Santo André, 26 de agosto de 2015.

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

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo nº 0554 e o código FE000003VQMY.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SANTO ANDRÉ  
FORO DE SANTO ANDRÉ  
3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11)  
4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

201  
2

**MANDADO DE CANCELAMENTO DO REGISTRO DE PENHORA**

Processo Físico nº: 0014634-13.2008.8.26.0554  
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Construção / Penhora / Avaliação /  
Indisponibilidade de Bens  
Requerente: Condomínio Residencial Ilhéus  
Requerido: José de Moraes

(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 3ª Vara Cível do Foro de Santo André, Dr(a). Flávio Pinella  
lelaehil,

MANDADO o(a) Sr.(a) Oficial(a) do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo  
André, Estado de São Paulo, que realize o **CANCELAMENTO DO REGISTRO DO**  
**IMÓVEL PENHORADO**, efetuada nos autos em epígrafe, sendo:

Objeto: Condomínio Residencial Ilhéus, com endereço à R DOUTOR HELIO DA MATA  
DOUZA, 29, acesso 5, JARDIM ALVORADA, CEP 09180-080, Santo André-SP

Devedor: José de Moraes, com endereço à R CISPLATINA, 12, VILA PIRES, CEP 09121-430,  
Santo André-SP, 210

VALOR DA CAUSA: R\$ 1.045,74

DEPOSITÁRIO FIEL: JOSÉ DE MORAES

IMÓVEL PENHORADO: MATRICULA Nº 42.789, FICHA 2, LIVRO Nº 2- REGISTRO  
IMOBILIAR DO 1º CRI SANTO ANDRÉ/SP.

IMPONHA-SE, observadas as formalidades legais. Santo André em 04 de setembro de 2015.

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

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E  
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ  
OFICIAL BEL. CARLOS ROBERTO RODRIGUES PINTO

207  
/u

R DE TOLEDO, 183 - 1º E 2º ANDARES - CEP 09010-130 - SANTO ANDRÉ - SP

Ofício número 498/2.015.

Santo André, 23 de outubro de 2013.

04 NOV 2015

MMº Juiz de Direito.

Tenho a honra de devolver a Vossa Excelência, devidamente atendido, o incluso R. Mandado, referente ao Processo - número - 0014634-13.2008.8.26.0554, em que figuram como partes Condomínio Residencial Ilhéus e José de Moraes, recebido e prenotado aos 16 do corrente sob número 392.880, acompanhado da certidão do ato praticado (averbação número 06/matrícula número 42.789).

À oportunidade, externo a Vossa Excelência protestos de elevada estima e distinta consideração.



Carlos Roberto Rodrigues Pinto  
( Oficial )

Excelentíssimo Senhor  
Doutor Flávio Pinella Helaehil  
MMº Juiz do Trabalho  
3ª Vara Cível do Foro de Santo André  
Praça IV Centenário, nº 03 - Centro  
Cep. 09015-080  
Santo André - SP



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SANTO ANDRÉ  
FORO DE SANTO ANDRÉ  
3ª VARA CÍVEL  
Praça IV Centenário, nº 03, Centro - CEP 09015-080, Fone: (11)  
4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

208  
24

**MANDADO DE CANCELAMENTO DO REGISTRO DE PENHORA**

Processo Físico nº: 0014634-13.2008.8.26.0554  
Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença - Construção / Penhora / Avaliação /  
Indisponibilidade de Bens  
Requerente: Condomínio Residencial Ilhéus  
Requerido: José de Moraes

(A) MM. Juiz(a) de Direito do(a) 3ª Vara Cível do Foro de Santo André, Dr(a). Flávio Pinella Helaeihil,

MANDADO o(a) Sr.(a) Oficial(a) do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, que realize o **CANCELAMENTO DO REGISTRO DO IMÓVEL**, efetuada nos autos em epígrafe, sendo:

Objeto: Condomínio Residencial Ilhéus, com endereço à R DOUTOR HELIO DA MATA BOUZA, 29, acesso 5, JARDIM ALVORADA, CEP 09180-080, Santo André-SP

Devedor: José de Moraes, com endereço à R CISPLATINA, 12, VILA PIRES, CEP 09121-430, Santo André-SP, 210

VALOR DA CAUSA: R\$ 1.045,74

DEPOSITÁRIO FIEL: JOSÉ DE MORAES

IMÓVEL PENHORADO: MATRICULA Nº 42.789, FICHA 2, LIVRO Nº 2- REGISTRO GERAL DO 1º CRI SANTO ANDRÉ/SP.

**CUMpra-se**, observadas as formalidades legais. Santo André em 04 de setembro de 2015.



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



1º Oficial de Registro de  
Imóveis de Santo André

Microfilme nº 392880  
Data: 23/10/2015

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FLAVIO PINELLA HELAEIHIL. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0014634-13.2008.8.26.0554 e o código FE000003WP7U.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SANTO ANDRÉ  
FORO DE SANTO ANDRÉ  
3ª VARA CÍVEL

PRAÇA IV CENTENÁRIO, Nº 03, Santo André-SP - CEP 09015-080  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

314  
m.

**DESPACHO**

Processo Físico nº:  
Classe – Assunto:  
Requerente:  
Requerido e  
Executado:

0014634-13.2008.8.26.0554  
Cumprimento de Sentença - Construção / Penhora / Avaliação /  
Indisponibilidade de Bens  
Condomínio Residencial Ilhéus  
José de Moraes e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Flávio Pinella Helachil

Vistos.

Pg. 313: o correquerido *José de Moraes*, foi citado via edital ainda no ano de 2011 (dois mil e onze) (pgs. 119 e 122), havendo apresentação de contestação por curador especial (pgs. 130/132).

Nestes termos, aplicando-se o que dispõe o art. 274, § único do CPC, dou o **coexecutado José de Moraes por intimado da penhora que recaiu sobre o imóvel constrito.**

De outra banda, observei que as demais corrés *Fernanda de Moraes e Carla de Moraes*, encontram-se intimadas da constrição em tela (pg. 252 e ss e 289/290).

Para o andamento do processo, diga o exequente o que pretende, em 5 dias.

Silenciando, aguarde-se provocação no arquivo.

Int.

Santo André, 04 de outubro de 2019.

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

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0014634-13.2008.8.26.0554 e o código FE000007WCVJ.

PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais / Avaliações

337

EXELENTESSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA  
SANTO ANDRÉ/SP.

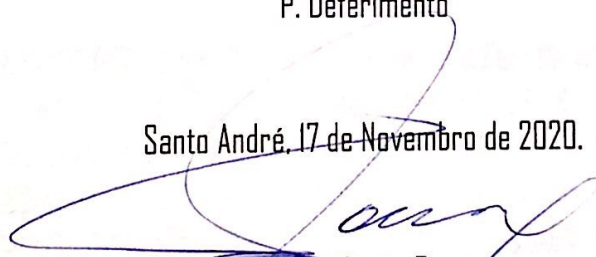
Processo nº 0014634-13.2008.8.26.0554  
de Ordem 632/08

*Manikew. 10*  
*19/11/2020*

PAULO ROBERTO PEREIRA, (Técnico em  
Avaliações Imobiliárias), Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de  
Requerimento de Sentença que CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHÉUS, promove em face  
de José de Moraes, processo em curso por este Juízo, vêm respeitosamente à  
atenção de Vossa Excelência, para, apresentar o seu trabalho, consistente do  
relatório de avaliação, cuja juntada aos autos, neste ato requer.

Nestes Termos  
P. Deferimento

Santo André, 17 de Novembro de 2020.



Paulo Roberto Pereira  
Avaliador Judicial

338

**PAULO ROBERTO PEREIRA**  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais/ Avaliações

DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP.

de Cumprimento de Sentença  
querente: Condomínio Residencial Ilhéus  
querido: José de Moraes  
processo nº 0014634-13.2008.8.26.0554  
de Ordem 632/08

do

de

Avaliação

**CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

*As avaliações de o imóvel a seguir descrito, fora realizada com base no método comparativo de dados e normas, adotando-se o critério do { m<sup>2</sup> } metro quadrado terreno e da área construída, ou no todo, em se tratando de unidades autônomas.*

*A presente avaliação, fora realizada de acordo com o ABNT NBR 14.653/2 e IBAPE 2011, através do método mais apropriado, ou seja, "Método Comparativo de dados".*

*Para obtenção do valor básico do imóvel, o signatário procedeu pesquisas in loco, dentro dos setores de localização dos mesmos, baseando-se também em imóveis dentro das mesmas regiões geoeconômica, coletando assim, elementos que foram homogeneizados segundo as normas para Avaliações e Laudos, bem como a atualidade da Oferta e Procura, que esta predominando atualmente no mercado.*

**Objetivo:**

proceder a avaliação do imóvel, objeto da determinação de fls., dos autos, referente ao imóvel penhorado, constante de fls., referente "Uma Unidade Autônoma", denominada apartamento 33, localizado no 3º pavimento do bloco do "Condomínio Residencial Ilhéus", localizado na Rua Dr. Hélio da Mata Souza (Rua Um), 34, Jardim Morada, perímetro urbano do Município de Santo André Santo André/SP.

E-mail: paulo.perito@hotmail.com  
Cel.(11) 9-7696.81.10

2

Historia:

O vistor procedeu às diligências necessárias, no sentido de vistoriar o bem, tendo êxito, vistoriando e fotografando, em seu todo, conforme ilustrações que fazem parte deste laudo avaliatório.

**Descrição da Unidade Autônoma**  
**Matrícula 42.789**  
**1º Cartório de Registro de Imóveis de**  
**Santo André/SP.**

na Unidade Autônoma", denominada apartamento de nº. 33 localizado no 3º andar do Bloco do Condomínio Residencial Ilhéus, situado à atual Rua Dr. Hélio Mata Souza, nº 34, (antiga Rua Um), Bairro Jardim Alvorada, perímetro urbano Município de Santo André - SP., composto de: 02 dormitórios, sala, cozinha, 01 banheiro, área de serviço, com área privativa de **51,370000 metros quadrados** e área comum de **3,900625 metros quadrados**, já incluído o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada, perfazendo uma área total construída de **55,270625 metros quadrados**, correspondendo-lhe a uma fração ideal de todo o terreno e demais coisas de uso comum n todo do condomínio igual a 0,7812500%. Este imóvel este devidamente descrito e caracterizado na matrícula de nº 42.789 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, estando o imóvel em regular Estado de Conservação.

Características do Imóvel:

O Conjunto Residencial Ilhéus, têm as características de residencial de padrão "médio", havendo no local toda a infraestrutura necessárias, como, linha regular de energia elétrica, ônibus, rede de água, iluminação pública, esgoto, telefone, pavimentação asfáltica, sendo ainda beneficiado pelo comércio regular nas proximidades, como padaria, farmácia, açougue, armazém, hospitais, lojas, etc.

E-mail: [paulo.perito@hotmail.com](mailto:paulo.perito@hotmail.com)  
Cel.(11) 9-7696.81.10

3

1.7  
340  
/

Logradouro:

Imóvel encontra-se localizado em área periférica do Município de Santo André/SP., tendo como principais vias de acesso à Av. Capitão Mário de Toledo, que dá acesso a área central do município.

Avaliação:

de acordo com os critérios narrados em todo o corpo do presente Laudo de avaliação, atribui-se ao referido bem o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos Mil Reais).

na forma,

**Importa a presente avaliação o valor de R\$ 200.000,00  
(Duzentos Mil Reais)**

Santo André, 17 de Novembro de 2020.

**PAULO ROBERTO PEREIRA**  
Perito Avaliador

**Fontes de Pesquisas:**

**Fontes de Pesquisas:**

**Prefeitura Municipal de Santo André/SP.**

**Consultas em Sites ZAP e WEB Imóveis**

**Imobiliárias Consultadas In loco**

*RB Imóveis  
Rua Adriático, n.º 126  
Santo André*

*KG Imóveis  
Av. Dom Pedro I, n.º 1.514  
Santo André*

*ABC Imóveis  
Rua Carijós, n.º 1.617  
Santo André*

E-mail: [paulo.perito@hotmail.com](mailto:paulo.perito@hotmail.com)  
Cel.(11) 9-7696.81.10



313

Fotos do Imóvel



7

E-mail: [paulo.perito@hotmail.com](mailto:paulo.perito@hotmail.com)  
Cel.(11) 9-7696.81.10

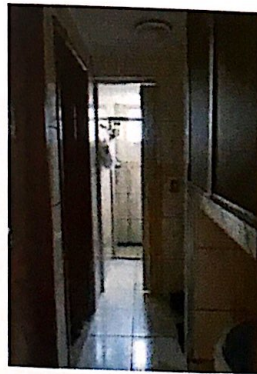
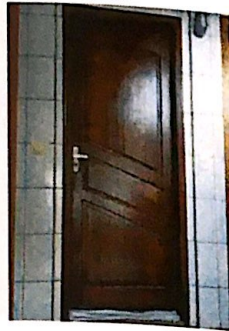


Fotos do Imóvel



345

Fotos do Imóvel



E-mail: [paulo.perito@hotmail.com](mailto:paulo.perito@hotmail.com)  
Cel.(11) 9-7696.81.10

9

Fotos do Imóvel



E-mail: [paulo.perito@hotmail.com](mailto:paulo.perito@hotmail.com)  
Cel.(11) 9-7696.81.10

10

A large, stylized handwritten mark or signature that overlaps the number 10.

357

### Mapa de Localização do Imóvel



<https://www.google.com.br/maps/place/R.+Dr.+Hélio+da+Mata+Souza,+34+-+Jardim+Alameda,+Santo+André+-+SP,+09180-080/@-23.6945423...> 1/1

E-mail: [paulo.perito@hotmail.com](mailto:paulo.perito@hotmail.com)  
Cel.(11) 9-7696.81.10

11

378  
PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais / Avaliações

**ENCERRAMENTO**

Para que se faça cumprir seus devidos e regulares efeitos, eu Paulo Roberto Pereira, Perito Judicial, honrosamente nomeado nestes autos, elaborei o presente Laudo de Avaliação, que segue por mim devidamente assinado e rubricado em seu original, que consta de fls., 01 a 12, inclusive com as devidas ilustrações.

Santo André, 17 de Novembro de 2020.

  
**Paulo Roberto Pereira**  
Perito Judicial

E-mail: [paulo.perito@hotmail.com](mailto:paulo.perito@hotmail.com)  
Cel.(11) 9-7696.81.10

PAULO ROBERTO PEREIRA  
Perito Avaliador  
Laudos Periciais / Avaliações

~~356~~  
349

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA  
SANTO ANDRÉ/SP.

processo nº 0014634-13.2008.8.26.0554  
de Ordem 632/08

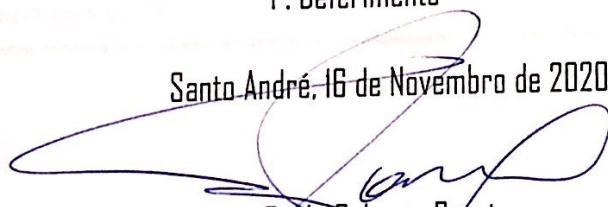
deixo  
19/11/2020

PAULO ROBERTO PEREIRA, (Técnico em Avaliações Imobiliárias), Avaliador Judicial, nomeado nos autos da Ação de Imprimento de Sentença que CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHÉUS, promove em face de José de Moraes, processo em curso por este Juízo, vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, para, tendo em vista a já apresentação do seu trabalho, consistente do Laudo de Avaliação, requerer o levantamento dos honorários periciais, depositados.

quer ainda, em atendimento ao (Comunicado Conjunto 2205/2018, DJE de 11/11/2018, p. 01), requerer a juntada aos autos, do "FORMULÁRIO MLE" anexo, para devida expedição do mandado de levantamento dos honorários periciais depositados., cf., guia de fls., dos autos.

Nestes Termos  
P. Deferimento

Santo André, 16 de Novembro de 2020.



Paulo Roberto Pereira  
Avaliador Judicial



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SANTO ANDRÉ  
FORO DE SANTO ANDRÉ  
3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11)  
4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br  
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

359

DECISÃO

Processo Físico nº: 0014634-13.2008.8.26.0554  
Classe - Assunto: Cumprimento de sentença - Penhora / Depósito / Avaliação  
Requerente: Condomínio Residencial Ilhéus  
Requerido e Executado: José de Moraes e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Flávio Pinella Helachil

Vistos.

Proc 632/2008

1) A presente ação é promovida em face de José de Moraes que, vencido, está sendo executado por quantia certa (fls.138 e 155).

Houve penhora sobre o bem imóvel onde originada a dívida de condomínio (fls.174 e 199). O executado foi regularmente intimado (fl.314), assim como as herdeiras da coproprietária Sueli Sousa Moraes (Fernanda à fl.245; Carla à fl.289).

Apresentado laudo de avaliação, não houve impugnação apresentada a respeito.

Sendo assim, HOMOLOGO, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, o laudo apresentado pelo expert às fls. 337/348, ante a inexistência de impugnação por qualquer interessado.

2) Determino a realização da(s) hasta(s) pública(s) por meio de **LEILÃO ELETRÔNICO**, na forma estabelecida pelo art. 882, §§ 1º e 2º do CPC e Provimento CSM nº 1625/2009.

Para tanto, nomeio a empresa "**LANCE JUDICIAL**" - Lance Consultoria em Aliações Judiciais Eletrônicas Ltda. ([www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br)), telefone (11) 3522-9004, regularmente cadastrada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo a proceder a realização de leilões / praças no formato eletrônico.

*Intime-se a nomeada*, preferencialmente por e-mail ([contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br)), para que providencie o que for necessário à realização do certame eletrônico, especialmente, a publicação de editais, a intimação do devedor (salvo se tiver advogado constituído nos autos), a intimação do senhorio direto, credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada CPC, art. 889 do CPC, *dentre outras providências*.

O procedimento do leilão eletrônico, especialmente o edital a ser publicado, deverá observar o disposto nos artigos 886 e 887 do Código de Processo Civil, bem como o Provimento CSM nº 1625/2009, que disciplina o leilão eletrônico tal como determinado pelo art. 882, do CPC.

A *intimação do executado* das datas, locais e forma de realização do leilão / praça, *quando não tiver advogado constituído nos autos, ficará a cargo da nomeada*, que se incumbirá de fazê-lo, juntando aos autos, oportunamente, o comprovante da respectiva intimação. *Caso o executado tenha advogado constituído nos autos*, a intimação será efetivada pela Serventia Judicial, mediante publicação no DJE.

O credor será cientificado através de seu advogado, mediante publicação no DJE, zelando a Serventia para que tal publicação seja efetivada em tempo hábil para a mencionada ciência.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0014634-13.2008.8.26.0554 e o código FE0000096K10.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

3ª VARA CÍVEL

Praça IV Centenário, nº 03, ., Centro - CEP 09015-080, Fone: (11)

4435-6809, Santo André-SP - E-mail: stoandre3cv@tjsp.jus.br

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

Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago pelo arrematante.

No caso de pagamento ou acordo que venha por fim à execução antes da realização do certame eletrônico, fixo a comissão do leiloeiro em 1%, a fim de reembolsar as despesas gastas com a preparação da hasta, porém, desde que devidamente comprovadas.

Nos termos do Provimento CSM nº 2152/14, disponibilizado no DJE de 11/02/2014, a comissão do leiloeiro deverá ser depositada nos autos e o mandado de levantamento, quando expedido, deverá ser arquivado em classificar próprio.

Int.

Santo André, 24 de fevereiro de 2021.

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

360

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FLAVIO PINELLA HELLAHIL. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0014634-13.2008.8.26.0554 e o código FE00000096KIO.



